

TABLE DES MATIÈRES.

TITRE IX (titre VIII du code civil). — DU CONTRAT DE LOUAGE.

1. Définition et divisions, p. 5.

PREMIÈRE PARTIE. — DU LOUAGE DES CHOSES.

CHAPITRE 1^{er}. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

SECTION I. — Caractères du louage.

§ 1^{er}. *Objet du louage. Différences entre le louage et la vente.*

2. Faut-il, pour qu'il y ait louage, que le bailleur abandonne au preneur la jouissance complète de la chose? *Jurisprudence*, p. 6.
3. Analogie entre le louage et la vente. Est-il vrai que le louage renferme la vente de la jouissance de la chose? *Critique d'une expression de Pothier*, p. 7.
4. A quel caractère peut-on distinguer le louage et la vente? p. 8.
5. Le contrat qui cède des fruits pendant un certain nombre d'années est-il un louage lorsque le propriétaire continue à posséder le fonds et à le cultiver? p. 10.
6. Le contrat qui cède les coupes à faire dans un bois, en transportant au cessionnaire la jouissance de tout le sol forestier pendant la durée du contrat, est un bail, p. 12.
7. Le contrat qui ne donne pas aux cessionnaires la jouissance du sol forestier et leur confère seulement un droit sur les coupes, est une vente, p. 13.
8. La cession du droit d'extraire des substances minérales pendant un certain temps et moyennant une prestation périodique, est une vente, quand même les parties la qualifiaient de bail, p. 14.

§ II. *Nature de la jouissance du preneur. Différences entre le louage et l'usufruit.*

N^o 1. Le droit du preneur est un droit de créance.

9. Le droit du preneur est-il réel ou personnel? *Remarque de la cour de cassation sur l'importance de la tradition dans ce débat*, p. 17.
10. La tradition, d'après Pothier, p. 19.
11. Les textes du code. L'article 1709, p. 19.
12. Les articles 1719, 1720 et 1722, p. 20.
13. L'article 1727 est décisif, p. 21.

N° 2. Critique de la doctrine contraire.

14. On invoque l'article 595. Mauvaise raison, mauvaise cause, p. 22.
15. De l'argument puisé dans l'article 691 du code de procédure, p. 23.
16. L'article 1743 témoigne contre ceux qui l'invoquent. Ce que la loi dit, p. 24.
17. Ce qu'on fait dire à la loi. La phraséologie dans la science du droit, p. 25.
18. Quelle est la conclusion de Troplong? Le droit du preneur est réel et il n'est pas réel. En quel sens il y a une espèce de réalité, p. 28.
19. Quel est le vrai objet de l'article 1743? Explication consacrée par la cour de cassation, p. 29.
20. Interprétation donnée par Troplong à la loi de 1791, p. 32.
21. La discussion du conseil d'Etat. La lumière qui jaillit des ténèbres, p. 34.
22. Le rapport de Mouricault, p. 35.
- 22 bis. Le discours de Jaubert, p. 36.

N° 3. Les conséquences de l'innovation.

23. La jurisprudence a consacré le principe de la personnalité du droit du preneur, p. 38.
24. Le preneur a-t-il un droit réel qu'il puisse opposer à tout tiers? L'acquéreur qui doit respecter le bail est-il tenu des obligations du bailleur? p. 39.
25. Le preneur a-t-il une action réelle contre les tiers? Peut-il défendre à une action réelle que des tiers intentent contre lui? p. 39.
26. Le jugement intervenu avec le bailleur sur la propriété de la chose louée forme-t-il chose jugée contre le preneur? p. 40.
27. Le premier preneur a-t-il un droit de préférence à l'égard d'un second locataire ou fermier à qui le bailleur aurait loué la même chose? p. 41.
28. Les actions du preneur sont-elles réelles, personnelles ou mixtes? p. 42.
29. Le droit du preneur est-il mobilier ou immobilier? Quelles sont les conséquences qui résultent de la nature mobilière ou immobilière du droit de bail? p. 43.
30. De la doctrine contraire de M. Colmet de Santerre, p. 45.

N° 3. Différences entre le louage et l'usufruit.

31. Analogie entre le louage et l'usufruit constitué à titre onéreux, p. 46.
32. La différence essentielle entre le louage et l'usufruit est que le droit du preneur est personnel et mobilier, tandis que celui de l'usufruitier est réel et immobilier, p. 47.
33. Conséquences qui dérivent de cette différence, p. 48.
34. Quelle différence y a-t-il entre le bail à vie et l'usufruit? p. 48.

SECTION II. — Des conditions requises pour l'existence ou pour la validité du bail.

35. Quelles sont les conditions requises pour l'existence ou pour la validité du bail? Principe d'interprétation qui en résulte, p. 49.
36. Les parties peuvent-elles déroger aux règles établies par le code? *Quid* des règles qui tiennent à l'essence du contrat? Jurisprudence, p. 50.

§ 1^{er}. Du consentement.

37. Sur quoi doit porter le consentement? *Quid* si les parties sont en désaccord sur la durée du bail? p. 51.
38. Le bail peut-il être fait pour plus de 99 ans? p. 52.
39. La clause que le preneur restera dans les lieux tant qu'il lui plaira est-elle valable? p. 53.

40. Quel est l'effet des promesses de bail, soit unilatérales soit bilatérales? Jurisprudence, p. 53.
41. Quel est l'effet des arrhes qui accompagnent soit une promesse de bail, soit un bail fait dans la forme ordinaire? Jurisprudence, p. 55.

§ II. De la capacité.

42. La capacité est la règle; l'incapacité, l'exception. Quelles sont les exceptions? Les prohibitions établies par l'article 1596 s'appliquent-elles au louage? p. 56.
43. Quelle capacité faut-il avoir pour donner une chose à bail? p. 58.
44. Un copropriétaire par indivis peut-il louer la chose commune pour sa part? Les copropriétaires peuvent-ils louer la chose indivise à l'un d'eux? p. 59.
45. Des baux consentis par les propriétaires à temps. Les envoyés en possession définitive des biens d'un absent peuvent consentir des baux à long terme. *Quid* des grevés de substitution? p. 61.
46. *Quid* des baux consentis par les propriétaires dont le droit est résolu par l'effet d'une condition résolutoire? p. 62.
47. *Quid* des propriétaires qui n'ont qu'un pouvoir d'administration? Notamment des mineurs émancipés, des femmes séparées de biens et des personnes placées sous conseil judiciaire? p. 62.
48. Quels sont les pouvoirs du mandataire administrateur? La femme a-t-elle le droit de consentir un bail en vertu du mandat tacite qu'elle tient du mariage? p. 63.
49. Les envoyés en possession provisoire des biens d'un absent sont-ils assimilés aux administrateurs ordinaires, en ce qui concerne les baux? p. 64.
50. Des baux faits par le tuteur et par le père administrateur légal, p. 65.
51. Des baux faits par le mari administrateur légal ou conventionnel, p. 66.
52. Des baux passés par l'usufruitier, p. 66.
53. *Quid* si un bail d'administration excède neuf ans? Qui peut en demander la réduction? p. 66.
54. Les administrateurs peuvent-ils résilier un bail de plus de neuf ans? p. 67.
55. Les baux consentis par les administrateurs peuvent-ils être attaqués pour vileté de prix? p. 67.
56. Le bail de la chose d'autrui est-il valable? p. 67.
57. Application du principe au bail consenti par l'héritier apparent et par le possesseur de bonne foi ou de mauvaise foi, p. 69.

§ III. Du prix.

58. Le prix doit consister en argent, sauf dans les baux à ferme, p. 70.
59. La vileté de prix n'est pas une cause de rescision du louage, p. 71.

§ IV. De l'objet.

60. Quelles choses peuvent être l'objet du louage? p. 72.
61. Peut-on prendre à bail sa propre chose? Application du principe à l'emphytéote, p. 72.
62. Quelles sont les choses qui ne peuvent pas être louées? p. 73.
63. Peut-on louer des choses consommables? Ces choses peuvent-elles être louées comme accessoires d'un fonds agricole ou industriel? p. 74.
64. Les biens qui sont hors du commerce peuvent-ils être loués? p. 76.
65. *Quid* si les choses sont louées pour un usage déshonnête ou illicite? p. 77.

§ V. De la forme.

66. Le bail est un contrat non solennel. La preuve se fait d'après le droit commun, p. 78.

67. Dérogation apportée au code par la loi hypothécaire belge, p. 79.
68. Dispositions exceptionnelles des articles 1715 et 1716, p. 79.

N° 1. Du bail verbal qui n'a reçu aucune exécution.

69. L'article 1715 déroge au droit commun. Motifs de la dérogation. Critique de la loi, p. 80.
70. La dérogation ne s'applique qu'au cas où le bail est fait sans écrit. *Quid* s'il y a un écrit que la partie intéressée ne produit point? p. 81.
71. *Quid* s'il y a des arrhes données? p. 82.
72. La loi admet le serment pour prouver le bail verbal. *Quid* de l'aveu? p. 83.
73. L'article 1715 ne déroge pas aux articles 1347 et 1348, p. 85.
74. La preuve testimoniale est-elle admise lorsqu'il y a un commencement de preuve par écrit? p. 86.
74 bis. Le commencement de preuve doit-il porter sur tous les éléments essentiels du bail? p. 87.
75. Le commencement de preuve par écrit peut-il résulter d'un interrogatoire sur faits et articles? p. 89.

N° 2 Du bail verbal qui a reçu un commencement d'exécution.

76. Il faut distinguer si l'exécution est constante ou si elle est contestée, p. 90.

I. Première hypothèse. L'exécution du bail est constante.

77. Quel est l'objet de l'article 1716? p. 91.

a. Du prix.

78. Le prix se détermine par les quittances, s'il y en a, p. 94.
79. A défaut de quittances, la preuve testimoniale est-elle admise? *Quid* s'il y a un commencement de preuve par écrit? *Quid* de l'aveu? p. 92.
80. *Quid* s'il n'y a pas de quittances? Pourquoi la loi défère-t-elle le serment au propriétaire? p. 93.
81. Le preneur peut empêcher la prestation du serment en demandant l'expertise. Quand doit-il la demander? p. 94.
82. Qui supporte les frais de l'expertise? p. 94.

b. La durée du bail et les autres conditions.

83. La durée du bail verbal est-elle fixée par les articles 1736, 1758 et 1774? Critique de l'opinion généralement suivie, p. 95.
84. La preuve testimoniale est-elle admise d'après le droit commun? Critique des opinions contraires, p. 98.
85. *Quid* des autres conditions du bail? p. 100.
86. D'après quelle base détermine-t-on le montant pécuniaire du litige pour calculer si la limite de 150 francs, établie par l'article 1344, est dépassée ou non? p. 100.

II. Deuxième hypothèse. Le commencement d'exécution du bail est contesté.

87. Les faits d'exécution peuvent-ils être prouvés par témoins quand la preuve tend à établir l'existence du bail verbal? p. 101.
88. Ces faits peuvent-ils être prouvés par témoins lorsqu'il y a un commencement de preuve par écrit? *Quid* par aveu? par lettre? p. 103.

N° 3. Cas dans lesquels les articles 1715 et 1716 ne sont pas applicables.

89. Les dérogations au droit commun consacrées par les articles 1715 et 1716 sont de la plus stricte interprétation, p. 104.

90. L'article 1715 est-il applicable au bail de meubles? p. 104.
91. L'article 1715 s'oppose-t-il à ce que l'on prouve par témoins que telles terres sont comprises parmi les biens affermés? p. 105.
92. Les modifications apportées au bail postérieurement au contrat peuvent-elles être prouvées par témoins? p. 106.
93. La convention qui change la destination peut-elle être prouvée par témoins? p. 106.
94. L'article 1715 est-il applicable lorsque l'existence du bail verbal n'est invoquée que pour caractériser la possession du détenteur de la chose dans un procès sur la prescription? p. 107.
95. L'occupation indue peut être prouvée par témoins, quel que soit le montant pécuniaire du litige, p. 107.

§ VI. Classification.

96. Quelles règles applique-t-on au bail de meubles et au bail des immeubles autres que les maisons et les biens ruraux? p. 108.
97. Application du principe. Jurisprudence, p. 109.
98. Du bail des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, p. 109.

CHAPITRE II. — DES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX DES MAISONS ET DES BIENS RURAUX.

SECTION I. — Des obligations du bailleur.

99. La règle d'interprétation établie par l'article 1602 s'applique-t-elle au bail? p. 110.
100. L'usage des lieux est le vrai interprète du louage, p. 111.
101. Quelles sont les obligations du bailleur? p. 112.

§ Ier. De l'obligation de délivrance.

102. Le bailleur est obligé de délivrer la chose louée, et il y peut être contraint par la force publique, p. 112.
103. Les frais de la délivrance sont à sa charge, p. 113.
104. Il doit délivrer la chose avec ses accessoires. Jurisprudence, p. 114.
105. Le bailleur doit lever les obstacles que des tiers opposent à la mise en possession du preneur, quand même ce seraient de simples voies de fait, p. 115.
106. *Quid* si le bailleur ne fait pas la délivrance, ou s'il est en retard de délivrer? p. 115.
107. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce, p. 116.
108. Sauf convention contraire, p. 117.
109. *Quid* si le bailleur n'a pas fait les travaux qui sont à sa charge? p. 117.

§ II. Des réparations pendant la durée du bail.

110. De quelles réparations le bailleur est-il tenu pendant la durée du bail? p. 118.
111. *Quid* si ces réparations sont nécessitées par un cas fortuit? *Quid* si le cas fortuit a détruit partiellement la chose louée? p. 119.
112. Quels sont les droits du preneur si le bailleur ne fait pas les réparations qui sont à sa charge? p. 121.
113. Le bailleur a-t-il le droit de faire les travaux nécessaires? Renvoi, p. 122.

§ III. Garantie des vices

114. Le bailleur répond des vices qui empêchent l'usage de la chose, p. 123.

115. Faut-il, pour qu'il soit garant, que le vice empêche entièrement l'usage de la chose? ou une incommodité suffit-elle? p. 123.
 116. *Quid* des vices apparents ou de ceux que le preneur pouvait facilement connaître? p. 125.
 117. *Quid* des inconvénients naturels inhérents à la chose louée ou à sa situation, et notoires? p. 126.
 118. Quels sont les vices qui donnent lieu à garantie? *Quid* des spectres ou revenants? p. 128.
 119. *Quid* si le bailleur ignorait les vices lors du contrat? ou si les vices se sont produits pendant la durée du bail? p. 129.
 120. Quels sont les effets de la garantie? p. 130.
 121. Le bailleur est-il tenu des dommages-intérêts quand les vices se produisent pendant la durée du contrat? p. 130.
 122. Est-il tenu des vices quand il les ignorait? p. 131.

§ IV. *Jouissance paisible.*

N° 1. Des faits personnels du bailleur.

I. *Principe.*

123. Le bailleur ne peut pas, par son fait, troubler la jouissance du preneur, p. 134.
 124. Le bailleur ne peut pas établir de servitude qui nuise au preneur, et il doit maintenir celles qui lui profitent, p. 134.
 125. Le bailleur d'un moulin qui diminue le volume des eaux en transformant une filature en papeterie est garant du trouble qu'il apporte à la jouissance du preneur, p. 135.
 126. L'Etat qui loue le droit de pêche est-il responsable quand, par des barrages, il empêche le poisson de mer de remonter la rivière? p. 136.
 127. Quelle est la conséquence du trouble? Le preneur a-t-il droit à des dommages et intérêts? p. 136.

II. *Applications.*

1. Du bail de la même chose consenti par le bailleur à un second preneur.

128. Si, après avoir donné une chose à bail, le bailleur la loue à un second preneur, lequel des deux sera préféré à l'autre? p. 137.
 129. *Quid* si aucun des deux preneurs n'a été mis en possession? p. 139.

2. Quand le bail consenti à un nouveau locataire constitue-t-il un trouble à l'égard des anciens locataires?

130. Il y a trouble lorsque le nouveau bail cause une incommodité ou un danger aux anciens locataires, p. 140.
 131. Y a-t-il trouble par cela seul qu'une maison habitée bourgeoisement est louée en partie à des locataires non bourgeois? p. 141.
 132. Y a-t-il trouble quand le bailleur exerce ou permet à un locataire d'exercer une industrie similaire à celle qu'exerce un ancien locataire?

132. Le bailleur peut exercer une industrie similaire, soit dans le voisinage, soit dans la maison louée, sauf convention contraire; et il peut permettre à un nouveau locataire d'exercer la même industrie, sans que l'ancien locataire puisse se plaindre d'être troublé, p. 142.
 133. Critique de la doctrine contraire de MM. Aubry et Rau, p. 143.
 134. Jurisprudence de la cour de cassation. Quand peut-on admettre que le droit du propriétaire est restreint par les conventions des parties? p. 145.

135. Jurisprudence des cours d'appel conforme à ces principes, p. 148.
 136. Critique de la jurisprudence contraire, p. 149.
 137. Quel est le droit du preneur lorsque le bailleur s'est obligé à ne pas permettre à un nouveau locataire l'exercice d'une industrie similaire, s'il manque à cet engagement? p. 150.

N° 2. Des réparations qui doivent être faites pendant la durée du bail.

138. Quelles réparations le bailleur a-t-il le droit de faire? p. 151.
 139. Quand le preneur a-t-il droit, de ce chef, à une indemnité? p. 152.
 140. Comment se calcule l'indemnité? p. 152.
 141. Le preneur a-t-il droit, en outre, à des dommages-intérêts? p. 153.
 142. Peut-il demander la résiliation du bail? Dans quels cas? p. 154.

N° 3. Du changement de forme.

143. Le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée, quelque peu considérable que soit le changement, p. 155.
 144. L'interdiction ne s'applique qu'aux changements qui portent atteinte à la jouissance du preneur, p. 156.
 145. Faut-il distinguer entre les accessoires de la chose et la chose principale? p. 157.
 146. Qu'entend-on par forme de la chose? Applications empruntées à la jurisprudence, p. 158.

N° 4. Des entraves apportées à la jouissance du preneur par des tiers.

147. Qu'entend-on par ces entraves? En quoi diffèrent-elles des voies de fait et du trouble de droit? p. 161.

I. *Des actes de l'administration.*

148. Les actes de l'administration constituent une voie de fait quand ils dépassent les limites de ses droits. Dans ce cas, le preneur n'a pas d'action en dommages-intérêts contre le bailleur, p. 162.
 149. Le bailleur est garant lorsque le preneur est troublé par des actes que l'administration fait dans les limites de son droit, p. 164.
 150. Jurisprudence de la cour de cassation, p. 165.
 151. Application du principe, p. 166.
 152. Application du principe au chômage d'une usine, p. 167.
 153. Le bailleur n'est pas garant quand l'administration retire au preneur une autorisation que le bailleur n'avait pas promise, p. 167.

II. *Des entraves apportées à la jouissance du preneur par des particuliers.*

154. Le principe qui régit les actes de l'administration s'applique aussi aux tiers qui troublent la jouissance du preneur par un acte qu'ils ont le droit de faire, p. 168.
 155. Critique d'un arrêt de la cour de cassation, p. 169.
 156. La jurisprudence des cours d'appel est favorable au preneur, p. 172.

III. *Droits du preneur.*

157. Le preneur peut demander la résiliation du bail ou une diminution du prix du bail, p. 174.
 158. A-t-il droit à des dommages-intérêts? Jurisprudence, p. 175.

N° 5. Défense du preneur.

159. Le bailleur est garant du trouble de droit; il n'est pas garant du trouble de fait, p. 177.

I. Du trouble de fait.

160. Pourquoi le bailleur ne répond-il pas du trouble de fait? p. 178.
 161. Le preneur a-t-il une action contre lui lorsque les auteurs du trouble sont inconnus ou insolubles? p. 179.
 162. Quand y a-t-il voie de fait? p. 179.
 163. Quand l'article 1725 n'est-il pas applicable? p. 180.

II. Du trouble de droit.

164. Le bailleur est toujours tenu du trouble de droit. Pourquoi? p. 182.
 165. Le preneur doit dénoncer le trouble au bailleur. *Quid* s'il ne le dénonce pas? Sera-t-il déchu de son recours en garantie? p. 182.
 166. *Quid* si le bailleur agit contre l'auteur du trouble sans qu'il y ait eu dénonciation? Le preneur a-t-il néanmoins droit à une indemnité? p. 184.
 167. Le preneur a-t-il qualité pour défendre lorsque le droit du bailleur est contesté, soit par voie d'action, soit par voie d'exception? p. 184.
 168. Quels sont les effets de la garantie? Le preneur peut-il demander la résiliation du bail? A-t-il droit à des dommages-intérêts? p. 186.
 169. Comment se calcule la diminution proportionnelle du loyer lorsque l'éviction n'est que partielle? p. 187.

SECTION II. — Droits du preneur.

§ 1^{er}. Du droit de jouir.

170. Le preneur a le droit de jouir de la chose louée, p. 188.
 171. *Quid* des terres d'alluvion qui se forment pendant le cours du bail? p. 189.
 172. Le preneur a-t-il droit à la chasse? p. 190.
 173. *Quid* du droit de pêche? p. 192.
 174. Quand le preneur est condamné à des dommages-intérêts par suite de la jouissance de la chose, il a un recours contre son bailleur, s'il n'a pas dépassé les limites du droit que lui confère le bail, p. 192.

§ II. Des plantations, constructions et améliorations faites par le preneur.

175. Le preneur a-t-il le droit de faire des plantations, constructions et améliorations sur la chose louée? p. 194.
 176. *Quid* si, par ces travaux, le preneur contrevient à ses obligations ou porte atteinte au droit du propriétaire? p. 195.
 177. Les ouvrages faits par le preneur dans la limite de ses droits sont-ils la propriété du bailleur par droit d'accession? Peut-il s'opposer à ce que le preneur les enlève, les détruise ou les modifie pendant la durée du bail? p. 196.
 178. Quels sont les droits du bailleur lorsque les ouvrages faits par le preneur subsistent à la fin du bail? p. 199.
 179. Le bailleur peut-il conserver les constructions en vertu du droit d'accession? p. 201.
 180. Le bailleur a-t-il le droit de conserver les ouvrages en vertu de l'article 535? Critique d'un arrêt de la cour de cassation, p. 202.
 181. Le bailleur peut-il conserver les ouvrages sans indemniser le preneur, par analogie de l'article 599? p. 203.
 182. Décision en sens contraire de la cour de Bordeaux, p. 205.
 182 bis. A quelle indemnité le preneur a-t-il droit? p. 206.
 183. Le preneur expulsé peut-il invoquer l'article 535? p. 207.
 184. Y a-t-il lieu d'appliquer les articles 535 et 4731 lorsque le preneur devient propriétaire de la prise d'un moulin, avec obligation pour le bailleur de la reprendre à la fin du bail, en payant la valeur à dire d'experts? p. 203.

185. *Quid* des améliorations que le preneur ne peut pas enlever? A-t-il le droit de les supprimer en rétablissant les lieux dans leur état primitif? p. 209.

§ III. De la sous-location.

N° 1. Principe.

186. Le droit de jouir n'est pas attaché à la personne du preneur, il en peut disposer, ses créanciers peuvent l'exercer. Critique d'un arrêt de Douai, p. 210.
 187. Qu'est-ce que *sous-louer*? Qu'est-ce que *céder son bail*? p. 211.
 188. La cession est-elle une vente du droit de bail? Critique de l'opinion générale, p. 212.
 189. Quand doit-on admettre que la cession est une vente? p. 216.
 190. Différence entre le droit du preneur et le droit de l'usufruitier, p. 217.

N° 2. De la sous-location.

191. La sous-location est un nouveau bail, p. 218.
 192. Le premier bail subsiste, p. 218.
 193. Il n'y a aucun lien juridique, en principe, entre le bailleur et le sous-locataire, p. 219.

I. Effet de la sous-location entre le sous-bailleur et le sous preneur.

194. Les clauses du premier bail ne passent pas au second, sinon en vertu d'une clause du nouveau bail, p. 219.
 195. Le sous-bailleur a le privilège du bailleur et le droit de saisie-gagerie, p. 219.
 196. Le sous-bailleur est tenu des obligations du bailleur, notamment de celles prévues par l'article 1720, p. 220.
 197. Le sous-preneur a les droits et les obligations d'un preneur, p. 220.

II. Effet de la sous-location entre le bailleur et le sous-bailleur.

198. La sous-location ne modifie en rien les droits du bailleur contre le preneur devenu sous-bailleur, p. 220.
 199. Ni les droits du preneur contre le bailleur, p. 221.

III. Effet de la sous-location entre le bailleur principal et le sous-preneur.

200. La sous-location crée-t-elle un lien de droit entre le bailleur principal et le sous-preneur? Leur donne-t-elle une action directe l'un contre l'autre? Critique de l'opinion générale au point de vue des principes, p. 222.
 201. L'article 1753 a-t-il dérogé au principe de l'article 1463? Cette disposition s'applique-t-elle aux baux à ferme? p. 225.
 202. L'article 1753 établit-il un principe général en vertu duquel le bailleur et le sous-preneur auraient une action directe l'un contre l'autre? Critique d'un arrêt de la cour de cassation, p. 225.
 203. L'article 1753 établit-il en principe que le sous-bail crée, entre le bailleur et le sous-preneur, un lien qui permet au bailleur d'agir directement contre le sous-preneur en cas d'incendie? Critique de la doctrine d'Aubry et Rau et de la jurisprudence de la cour de Paris, p. 229.
 204. Quels paiements le sous-preneur peut-il opposer au bailleur? Est-ce à lui de prouver que ces paiements ont été faits sans fraude? p. 233.

N° 3. De la cession de bail.

205. La cession de bail est régie par les principes de la vente si l'intention des parties est de faire une vente, p. 234.

I. Effets de la cession entre le cédant et le cessionnaire.

206. Le cédant a les droits du vendeur, notamment le privilège. Il n'a pas le privilège du bailleur, p. 234.
207. Le cessionnaire est acheteur; il succède aux droits du cédant, tels qu'ils sont déterminés par le bail. Il n'a pas les droits du preneur; notamment il ne peut exercer les droits que les articles 1720 et 1769 accordent au preneur, p. 235.

II. Effets de la cession entre le bailleur et le cédant.

208. Le bailleur reste créancier du preneur et il devient débiteur du cessionnaire. Le preneur reste débiteur du bailleur et il devient créancier du cessionnaire, p. 236.

III. Effets de la cession entre le bailleur et le cessionnaire.

209. La cession de bail doit-elle être signifiée et à qui? p. 236.
210. Quels sont les droits du cessionnaire contre le bailleur? A-t-il une action directe contre lui? p. 237.
211. Le bailleur a-t-il une action directe contre le cessionnaire pour l'exécution des obligations contractées par le preneur qui a cédé son bail? p. 239.
212. Jurisprudence. Le bailleur peut-il poursuivre le cessionnaire par la voie de saisie-exécution quand le bail est authentique? p. 240.
213. Celui qui se met en possession des choses louées du consentement tacite du preneur et du bailleur est-il tenu comme sous-locataire ou comme cessionnaire? p. 241.

N° 4. De la prohibition de céder ou de sous-louer.

I. Étendue de la clause.

214. Y a-t-il un principe d'interprétation en cette matière? p. 241.
215. L'interdiction du droit de sous-louer emporte interdiction du droit de céder son bail, p. 242.
216. La défense de céder le bail emporte-t-elle prohibition de sous-louer en tout ou en partie? p. 243.
217. La prohibition de céder ou de sous-louer emporte-t-elle défense de céder ou de louer en partie? p. 243.
218. La clause que le preneur ne pourra sous-louer sans le consentement ou sans l'agrément du propriétaire permet-elle au juge de discuter et de rejeter les motifs du refus? p. 244.
219. *Quid* si la clause exige un consentement par écrit? p. 246.

II. La clause est de rigueur.

220. Le code déroge à l'ancien droit. Motifs. L'équité et le droit, p. 246.
221. La clause n'empêche pas le locataire de quitter la maison, en y laissant un homme de confiance qui le représente, p. 247.
222. La clause ne permet pas de tenir ou loger des pensionnaires, p. 248.
223. Le bail consenti à une société ne peut pas être cédé à une société nouvelle s'il porte interdiction de sous-louer, p. 248.
224. *Quid* si le bail est consenti à des commerçants qui forment une société, et si cette société vient à se dissoudre et est remplacée par une société formée par deux des anciens associés qui continuent à occuper les lieux loués? p. 249.
225. La clause peut-elle être opposée aux créanciers du preneur quand ils usent du droit que l'article 2102 (loi hyp., art. 20, 1^o) leur accorde? p. 250.

III. Sanction de la clause.

226. Le bailleur peut demander la résolution du contrat et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, p. 250.

227. La résolution doit être demandée en justice, p. 251.
228. A moins que les parties n'aient stipulé que la résolution aura lieu de plein droit. Quand y a-t-il condition résolutoire expresse? p. 252.
229. Le juge peut-il maintenir le contrat, quoique le preneur ait violé la clause prohibitive? Dans quels cas le peut-il? p. 253.
230. *Quid* s'il y a clause résolutoire expresse? p. 253.
231. Le preneur peut-il éluder la clause prohibitive en offrant au bailleur de sous-louer ou de permettre la sous-location au locataire? p. 256.

IV. De la renonciation à la clause prohibitive.

232. Le bailleur peut renoncer au bénéfice de la clause prohibitive. Cette renonciation peut être tacite. Quand y a-t-il renonciation? Jurisprudence, p. 257.
233. Quel est l'effet de la renonciation? p. 258.

N° 5. Exception au droit de sous-louer.

234. Il y a exception dans le cas prévu par l'article 1763. Renvoi, p. 259.

SECTION III. — Des obligations du preneur.

235. Le preneur a deux obligations principales, p. 259.

§ Ier. Du paiement du prix.

236. A quelle époque le prix se paye-t-il? p. 259.
237. Où le paiement doit-il se faire? p. 260.
238. *Quid* si le bail stipule que le paiement se fera au domicile du propriétaire et que celui-ci change de domicile pendant le cours du bail? p. 262.
239. Comment se prouve le paiement du prix? p. 262.
240. Le preneur peut-il suspendre le paiement du prix quand il est troublé ou qu'il a juste sujet de craindre d'être troublé? p. 263.
241. *Quid* si la chose périt par la faute du preneur? p. 263.
242. *Quid* si le preneur oppose au bailleur des demandes reconventionnelles? p. 263.
243. *Quid* s'il est constant que le bailleur ne remplit pas les obligations que le bail lui impose? p. 264.

§ II. Des frais et loyaux coûts.

244. Ces frais sont à charge du preneur, p. 266.

§ III. Des contributions.

245. Entre parties la contribution foncière est à charge du bailleur. *Quid* des constructions faites par le preneur? p. 266.
246. La contribution des portes et fenêtres est à charge du preneur, quoiqu'elle soit exigible contre le propriétaire, p. 267.
247. Les impositions ordinaires frappent le propriétaire, p. 267.

§ IV. Mode de jouissance.

248. Le preneur a deux obligations en ce qui concerne la jouissance, p. 268.
- N° 1. Le preneur doit jouir en bon père de famille.
249. Le principe, p. 268.
250. Y a-t-il abus de jouissance lorsque le preneur cause un dommage au propriétaire en usant de son droit? p. 269.
251. Faits d'abus. Jurisprudence, p. 269.
252. Il y a abus quand le preneur ne jouit pas et que par le non-usage il cause un préjudice au bailleur, p. 270.

253. Le preneur peut-il faire des changements à la chose louée? p. 270.
254. Application du principe aux machines d'un établissement industriel. Lutte entre la propriété et l'industrie. La jurisprudence finit par être favorable à l'industrie. Dans quelles limites l'industrie doit l'emporter, p. 271.
255. Le locataire peut-il établir le gaz sans l'autorisation du bailleur? p. 275.
256. Quelle est l'étendue de la jouissance du preneur? Peut-il l'épuiser quand le bail a pour objet l'exploitation d'une carrière? p. 276.
- N° 2. Le preneur doit jouir de la chose d'après sa destination.
257. Le preneur doit jouir d'après la destination donnée à la chose louée par la convention expresse ou tacite des parties, p. 277.
258. Le preneur ne peut pas changer la destination, quand même le changement serait profitable au bailleur, p. 278.
259. Application du principe à la location des maisons tenues bourgeoisement. Jurisprudence, p. 279.
260. Une maison louée à un marchand de vins ou à un cabaretier peut-elle être transformée en maison publique? p. 281.
261. La maison louée avec une destination commerciale ou industrielle doit conserver cette destination jusqu'à la fin du bail, p. 282.
262. Peut-il y avoir destination nouvelle? Comment se prouve-t-elle? p. 283.
- N° 3. Sanction.
263. L'article 1729 prévoit les deux obligations que l'article 1728, 1^o, impose au preneur. Réfutation de l'opinion contraire, p. 285.
- I. Droit du bailleur en cas d'abus de jouissance.
264. Le bailleur peut demander la résiliation du bail, p. 287.
265. Pouvoir discrétionnaire du juge. Quand il doit ou ne doit pas prononcer la résolution, p. 289.
266. Le bailleur peut-il, sans demander la résolution, réclamer des dommages-intérêts pendant le cours du bail? p. 290.
267. Le bailleur peut-il, dans les cas où la demande actuelle en dommages-intérêts ne serait pas recevable, réclamer une expertise judiciaire? p. 291.
- II. Droit du bailleur en cas de changement de destination.
268. Le juge a-t-il le même pouvoir discrétionnaire qu'en cas d'abus de jouissance? p. 291.
- § V. De l'obligation de restitution.
269. Le preneur doit restituer la chose qu'il a reçue. Répond-il du déficit qui se trouve dans la contenance des fonds affermés? p. 292.
270. Le preneur doit-il restituer la chose en bon état de réparations de toute espèce? *Quid* si un état des lieux a été dressé lors du contrat? p. 293.
271. Application du principe au bail des usines, p. 294.
272. *Quid* s'il y a un état? La présomption établie par la loi s'applique-t-elle à toute espèce de réparations? p. 295.
273. La présomption admet la preuve contraire. Cette preuve peut-elle se faire par témoins? p. 296.
- § VI. Des pertes et dégradations.
- N° 4. Qui supporte la perte et qui doit la prouver?
274. L'article 1732 est-il une application du droit commun ou une dérogation? p. 297.
275. Le preneur répond des personnes de sa maison et de ses sous-locataires, p. 298.

N° 2. De l'incendie.

I. L'article 1733

276. Le preneur répond de l'incendie, sauf à prouver que l'incendie ne lui est pas imputable. C'est l'application du droit commun quant au principe, p. 299.
277. Critique de l'opinion contraire de Duvergier, p. 300.
278. La jurisprudence est dans le sens de l'opinion générale des auteurs, p. 302.
279. L'article 1733 limite-t-il les faits dont le preneur est admis à faire la preuve pour établir que l'incendie ne lui est pas imputable? Ou peut-il alléguer toute espèce de faits tendant à prouver qu'il est sans faute? p. 303.
280. La jurisprudence s'est prononcée pour cette dernière interprétation, p. 310.

II. Application.

281. La responsabilité est générale. Elle s'applique au locataire d'un théâtre, p. 313.
282. Qu'entend-on par cas fortuit? Le fait d'un tiers est-il un cas fortuit? p. 313.
283. Quand le vice de construction décharge-t-il le preneur? *Quid* s'il y a vétusté ou défaut de réparations? p. 314.
284. Le preneur n'est pas déchargé, même dans les cas prévus par l'article 1733, s'il est en faute, p. 315.
285. Le preneur est-il déchargé lorsqu'il était absent lors de l'incendie? p. 316.

III. Étendue de la responsabilité.

286. Le preneur doit-il reconstruire la maison? ou supporter les frais de la reconstruction? Jurisprudence, p. 317.
287. Le bailleur a une action en dommages-intérêts contre le preneur, d'après le droit commun. Quel est ce droit commun? p. 319.
288. Le bailleur a-t-il une action contre le preneur du chef de la perte des meubles à lui appartenant qui auraient péri par l'incendie? Quelle est cette action? Est-ce celle de l'article 1733 ou celle de l'article 1382? p. 320.

IV. De la renonciation du bailleur à son action.

289. Le bailleur peut renoncer au bénéfice de l'article 1733, p. 321.
290. Comment se fait la renonciation? Doit-elle être expresse? p. 321.
291. Quand y a-t-il renonciation? Qui a qualité de renoncer? p. 322.

V. De la responsabilité des colocataires.

292. Les colocataires sont solidairement responsables. Pourquoi? Critique de la loi, p. 323.
293. Cette responsabilité solidaire est-elle une vraie solidarité? Comment se divise-t-elle entre les colocataires? p. 324.
294. Dans quels cas la responsabilité des colocataires cesse-t-elle en tout ou en partie? p. 325.

VI. Propriétaire et locataires.

295. Si le propriétaire habite la maison, aura-t-il néanmoins contre les locataires l'action que lui donnent les articles 1733 et 1734? Dans quel cas la difficulté se présente, p. 326.
296. L'article 1734 n'est plus applicable lorsque le propriétaire habite la maison, p. 327.
297. Le propriétaire peut-il invoquer l'article 1733 contre les locataires s'il prouve que l'incendie n'a pu commencer chez lui? p. 329.
298. Les locataires répondent de l'incendie, chacun pour la sortie de la maison qu'il a louée, p. 331.

- 299 Critique de la doctrine contraire d'Aubry et Rau, p. 333.
 300. Critique d'un arrêt contraire de la cour de cassation, p. 334.
 301. La jurisprudence est divisée et sans principe certain, p. 336.
 301 bis. Suite de la jurisprudence, p. 337.

VII. Des cas dans lesquels les articles 1733 et 1734 ne reçoivent pas leur application.

302. L'article 1733 peut-il être appliqué par analogie aux cas où la chose incendiée ne fait pas l'objet d'un bail? Distinction, p. 339.

1. Du cas où il y a un lien juridique entre l'auteur de l'incendie et le propriétaire de la chose incendiée.

303. L'article 1733 est applicable par analogie, p. 339.
 304. Application du principe à l'antichrèse, p. 341.
 305. Application du principe à l'usufruit. Critique de Proudhon, p. 341.

2. Du cas où l'incendie constitue un quasi-délit.

306. La partie lésée doit prouver que l'incendie est arrivé par la faute de celui qui occupait les lieux incendiés, p. 342.
 306 bis. En quoi consiste la preuve? p. 343.
 307. Quelle est l'action du locataire contre le propriétaire et que doit-il prouver? p. 345.
 308. Quelle est l'action d'un locataire contre un autre locataire et que doit-il prouver? p. 346.
 309. Quelle est l'action des propriétaires voisins l'un contre l'autre? p. 346.
 310. Le preneur répond encore de l'incendie dans les cas où il arrive par la faute des personnes dont il est responsable, p. 347.
 311. De quelle faute le preneur répond-il? p. 348.

SECTION IV. — De la fin du bail.

312. Des causes qui mettent fin au bail, p. 348.

ARTICLE 1^{er}. Expiration du temps.

§ 1^{er}. Principe.

313. Le bail fait avec terme fixe cesse de plein droit à la fin du terme. Le bail sans terme fixe cesse par un congé, p. 349.
 314. Explication des expressions, bail *fait sans écrit* et bail *fait par écrit*, dont la loi se sert dans les articles 1736 et 1737, p. 349.

§ II. Des baux qui ont une durée fixe.

315. La durée du bail peut être fixée par convention. Comment on la prouve, p. 352.
 316. Le bail fait pour trois, six ou neuf ans est fait pour neuf ans. Il peut finir à l'expiration de la troisième ou de la sixième année en donnant congé. La clause peut être invoquée par les deux parties, p. 352.
 317. Interprétation des clauses concernant la cessation du bail, p. 354.
 318. Le bail finit-il par la mort des parties contractantes? p. 354.
 319. Cesse-t-il quand une force majeure empêche le preneur d'habiter la maison louée? p. 355.
 320. Des cas dans lesquels la durée du bail est fixée par la loi ou par les usages locaux en vertu de la loi, p. 356.
 321. Quel est l'effet du terme, soit conventionnel, soit légal, soit coutumier? p. 359.
 322. L'article 1736 ne s'applique pas aux baux à ferme, p. 360.

§ III. Des baux qui n'ont pas une durée fixe.

323. Les baux à loyer dont les parties n'ont pas fixé la durée ont une durée indéfinie, d'après les usages de Paris et la doctrine des auteurs. Ils ne cessent que par la signification d'un congé, p. 360.
 324. D'après les usages belges, les baux sans terme conventionnel sont faits pour un an. Ils ne cessent pas de plein droit à la fin de l'année, ils ne prennent fin que par un congé, p. 361.
 325. Laquelle de ces interprétations est la plus juridique? Le bail à loyer a-t-il une durée fixée par l'usage des lieux? Cesse-t-il de plein droit à l'expiration du temps fixé par les usages locaux? p. 362.
 326. Qu'est-ce que le congé? Doit-il être accepté? p. 366.
 327. Dans quelle forme se donne le congé? Peut-il être verbal? Le congé verbal peut-il se prouver par témoins? p. 367.
 328. Du congé donné par écrit sous seing privé ou par acte authentique, p. 367.
 329. A qui le congé doit-il être donné s'il y a plusieurs preneurs? p. 368.
 330. Dans quel délai le congé doit-il être donné? Comment calcule-t-on les délais? p. 369.

§ IV. De la tacite réconduction.

N^o 1. Quand y a-t-il tacite réconduction?

331. Il y a lieu à réconduction tacite dans les baux écrits et dans les baux que la loi assimile aux baux écrits, p. 370.
 332. Application du principe au bail à loyer fait sans écrit, p. 371.
 333. Application du principe au bail fait pour trois, six ou neuf ans, p. 372.
 334. La réconduction tacite est un nouveau bail qui se fait par le concours du consentement tacite des deux parties, p. 373.
 335. Pour qu'il y ait tacite réconduction, il faut le consentement de toutes les parties. *Quid* s'il y a des copreneurs solidaires et qu'un seul reste en possession? p. 374.
 336. Il faut que ceux qui doivent consentir soient capables de consentir, et de consentir tacitement, p. 375.
 337. Le consentement des deux parties se manifeste par la continuation de jouissance. Quel doit être le caractère de cette jouissance? p. 376.
 338. Quelle doit être la durée de la jouissance continuée par le preneur? p. 378.
 339. Un congé signifié empêche la tacite réconduction, p. 379.
 340. Application du principe aux baux de biens ruraux, p. 381.
 341. Quel est, en principe, l'effet du congé à l'égard du preneur? p. 382.
 342. Les parties peuvent renoncer aux effets du congé, p. 383.
 343. *Quid* si la tacite réconduction est prohibée par le bail? Peut-il néanmoins y avoir réconduction tacite? p. 384.
 344. Y a-t-il d'autres actes qui empêchent la tacite réconduction? p. 385.

N^o 2. Effet de la réconduction tacite.

345. Le nouveau bail est régi par les conditions du bail expiré. Application du principe au prix, p. 386.
 346. Ce principe s'applique à toutes les conditions du bail, sauf la durée, p. 387.
 347. *Quid* des garanties stipulées pour le premier bail? p. 388.
 348. Quelle est la durée de la réconduction tacite dans les baux à loyer? p. 389.
 349. Quelle est la durée de la réconduction tacite dans les baux à ferme? p. 392.
 350. Application du principe au bail fait pour trois, six ou neuf ans, quand l'une des parties donne congé après la première ou la deuxième période, p. 393.

ARTICLE 2. Du consentement des parties.

351. Le bail cesse par le consentement des parties contractantes. Ce consentement peut-il être tacite? p. 394.
 352. Comment se fait la preuve de la résiliation? L'article 1715 est-il applicable? p. 395.
 353. L'acte de résiliation est-il soumis aux formalités de l'article 1325? La résiliation peut-elle se prouver par lettres? p. 396.

ARTICLE 3. De la résolution du bail pour inexécution des engagements de l'une des parties.

§ I^{er}. Quand y a-t-il lieu à la résolution?

354. Principe formulé par la cour de cassation, p. 397.
 355. Toute inexécution d'un engagement donne-t-elle lieu à résolution? p. 398.
 356. Application du principe au défaut de paiement du prix, p. 399.
 357. Le bailleur peut-il demander la résolution du bail quand le preneur tombe en faillite ou en déconfiture? p. 400.
 358. Le bailleur doit-il mettre le preneur en demeure avant d'agir en résolution du bail? Critique de la jurisprudence, p. 400.
 359. *Quid* si les loyers ou fermages sont querables? p. 401.
 360. *Quid* si le bailleur qui demande la résolution n'a pas rempli les obligations que le bail lui impose? p. 402.

§ II. Pouvoir d'appréciation du juge.

361. Le juge peut accorder un délai au défendeur, p. 401.
 362. Le juge a un pouvoir d'appréciation qui lui permet de ne pas résoudre le bail selon les circonstances. Jurisprudence, p. 404.

ARTICLE 4. De la condition résolutoire expresse.

§ I^{er}. Quand y a-t-il condition résolutoire expresse et quel en est l'effet?

363. La condition résolutoire stipulée dans le bail pour inexécution des engagements de l'une des parties peut équivaloir à la condition résolutoire tacite ou à la condition résolutoire expresse, p. 405.
 364. Quand le pacte comissoire a-t-il l'effet de la condition résolutoire tacite? p. 406.
 365. *Quid* si la clause porte que les loyers doivent être payés à l'échéance *sous peine de résiliation*? Dans quels cas cette clause équivaut-elle à une condition résolutoire expresse? p. 407.
 366. Quand y a-t-il condition résolutoire expresse? p. 409.
 367. Clauses qui équivalent à la condition que le bail sera résolu de plein droit. Jurisprudence, p. 410.
 368. Quand la condition résolutoire est expresse, le bailleur doit-il déclarer que sa volonté est de mettre fin au bail? et dans quelle forme doit-il faire cette déclaration? p. 411.
 369. Les tribunaux peuvent-ils maintenir le bail, malgré la condition résolutoire, si le preneur satisfait à ses engagements? p. 412.
 370. Critique de la jurisprudence, p. 414.
 371. Quand les fermages sont querables, la résolution n'a lieu que s'il est constaté que le bailleur s'est présenté chez le preneur, p. 415.

§ II. De la renonciation aux effets de la condition résolutoire.

372. Le bailleur peut-il renoncer à l'effet de la condition résolutoire? Quand y a-t-il renonciation tacite? Le bailleur renonce-t-il en recevant les loyers échus? p. 416.

375. Faut-il que le bailleur fasse la réserve de ses droits, en recevant le paiement, pour qu'il ne soit pas censé renoncer? p. 417.
 374. Quand le bailleur n'a jamais donné suite à la condition résolutoire, il est censé y avoir renoncé, même pour l'avenir. Jurisprudence des cours de Belgique, p. 418.

§ III. Conséquences de la résolution.

375. En quel sens le bail est-il résolu? p. 422.
 376. Application du principe au paiement des loyers, p. 422.
 377. *Quid* si les loyers ont été payés par anticipation? p. 422.
 378. *Quid* des pots-de-vin que le preneur a payés en entrant en jouissance? p. 423.
 379. La partie qui obtient la résolution a droit à des dommages-intérêts. Explication de l'article 1760, p. 423.
 380. *Quid* des frais d'acte et autres frais accessoires payés par le preneur lorsque le bail se résout par la faute du bailleur? p. 425.

ARTICLE 5. De la cessation du bail par le fait du bailleur.

§ I^{er}. Eviction. Annulation. Résolution. Expropriation.N^o 1. Principe.

381. Des baux consentis par un simple possesseur, p. 425.
 382. Les baux consentis par celui qui n'a qu'une propriété annulable ou rescindable tombent avec le droit de celui qui les a concédés, p. 426.
 383. Il en est de même des baux consentis par celui dont la propriété est résolue ou révoquée rétroactivement, p. 426.
 384. *Quid* des baux consentis par un adjudicataire en cas de vente sur folle enchère? p. 427.
 385. *Quid* des baux consentis par le propriétaire exproprié pour cause d'utilité publique? Renvoi aux lois spéciales, p. 428.

N^o 2. Conséquences du principe.

386. La sous-location consentie par le preneur dont le bail vient à tomber reste-t-elle valable? p. 428.
 387. L'article 555 est-il applicable lorsque le preneur, expulsé par suite de l'éviction du bailleur, a fait des constructions et plantations en vertu de son bail? Arrêt d'équité de la cour de Bruxelles, p. 429.

§ II. De l'expulsion du preneur.

N^o 1. Principe.

388. Dans quel cas l'acquéreur de l'héritage doit-il respecter le bail? p. 430.
 389. Quand le bail n'a pas de date certaine, l'acquéreur peut expulser le preneur sans donner congé, p. 431.
 390. *Quid* si l'acquéreur a connaissance du bail et de sa durée? Critique de l'opinion de MM. Aubry et Rau, p. 433.
 391. Le preneur expulsé par l'acquéreur peut réclamer des dommages-intérêts contre le bailleur, p. 434.
 392. Lorsque le bail a date certaine, l'acquéreur doit le respecter, en ce sens qu'il succède aux obligations comme aux droits du bailleur, p. 433.
 393. L'acquéreur doit-il respecter le bail lorsque le preneur n'est pas encore en possession de la chose louée? p. 437.