

aujourd'hui d'accord pour lui prêter sa sanction (1).

394. Quelquefois une clause du bail charge le locataire d'assurer l'immeuble loué, et alors l'assurance est prise en son nom et à ses frais.

Dans ce cas, si l'incendie retombe sur lui, l'indemnité lui profite, et c'est entre ses mains que la compagnie doit la payer.

Si, au contraire, l'incendie provient de force majeure et retombe sur le bailleur, ce dernier seul aura droit au montant de l'indemnité, et le locataire sera censé n'avoir agi que comme son *negotiorum gestor* (2).

ARTICLE 1735.

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

SOMMAIRE.

395. Origine de cette disposition ; elle est bien préférable à la législation romaine sur cette matière.
 396. Le locataire est responsable même du fait de son sous-locataire.
 397. L'aubergiste répond des dégradations commises sur la chose louée par les voyageurs qu'il héberge.
 398. Le locataire peut-il se libérer des poursuites du bailleur en lui cédant ses actions contre les auteurs du dommage ?
 399. *Quid* si l'auteur du dommage est un sous-locataire ?

COMMENTAIRE.

395. L'art. 1735 a été emprunté aux écrits de Pothier. Ce jurisconsulte faisait remarquer la différence existant entre le droit romain et le droit français sur la

(1) Cass., 1^{er} décembre 1834 (J. Palais, t. 26, p. 1079. D., 33, 1, 67. S., 35, 1, 148); 13 avril 1836 (J. Palais, t. 27, p. 1248. S., 36, 1, 272); 24 nov. 1840 (J. Palais, 1840, t. 2, p. 729); Paris, 12 mars 1841; Amiens, 24 juillet 1841 (Deville, 41, 2, 538; 43, 2, 93); MM. Toullier, t. 11, n° 175; Duvergier, t. 1, n° 418; Taulier, t. 6, p. 243; Marcadé, art. 1734, n° 7.
 (2) Colmar, 23 avril 1838 (recueil précité), et J. Palais (*loc. cit.*).

responsabilité du preneur, par rapport aux personnes de sa maison.

Par le droit romain, le preneur n'était responsable qu'autant qu'il avait commis la faute de prendre chez lui des personnes capables de commettre, par leur étourderie ou leur négligence, des actes de dégradation (1). Mais, dans la pratique, cette théorie était la source de beaucoup de difficultés. Comment arriver à convaincre le locataire d'avoir connu les mauvaises mœurs ou l'incurie de ses hôtes et serviteurs? La jurisprudence française rejeta donc toutes ces distinctions, et elle voulut que le preneur répondît indistinctement des fautes des personnes de sa maison; c'est aussi ce que le Code Napoléon a exigé par notre article. Cette obligation est dure quelquefois; mais elle était commandée par la sûreté publique, et les preneurs pourront le plus souvent s'en garantir en veillant sur leurs domestiques avec un soin diligent (2). On trouvera du reste l'application de cette règle aux n°s 571, 580 et 589.

396. La responsabilité du preneur s'étend aussi au fait des sous-locataires qu'il s'est donnés. C'est le texte de notre article (3).

397. Il suit de tout cela qu'un aubergiste répond des dégradations et dommages quelconques que les voyageurs qu'il reçoit dans son hôtellerie causent à la chose louée (Arg. de l'art. 1953). L'adage du droit romain : « *Caupo non præstat factum viatoris* (4), » me paraît repoussé par l'art. 1953 et par la disposition si générale et si absolue de l'art. 1735. La doctrine contraire de Pothier (5) n'est pas en harmonie avec les textes de

(1) L. 11, D. *Loc. cond.* (Ulpian); l. 27, § 11, D. *Ad leg. Aquil.* (Ulpian); l. 30, § 4, D. *Loc. cond.* (Afenus).

(2) *Louage*, de Pothier, n° 193. Domat, l. 1, t. 4, sect. 2, n° 5. M. Toullier, t. 11, n°s 162 et 166. M. Duranton, t. 17, n° 106. M. Duvergier, t. 1, n°s 426 et 427.

(3) M. Toullier, t. 11, n° 166.

(4) L. unic., § fin., D. *Furt. adv. naut.* N. B. La loi 2, D. *Caupon.*, disait le contraire.

(5) *Louage*, n° 194.

nos lois modernes (1), et je n'oserais lui donner mon adhésion, malgré celle que lui donne M. Duranton (2).

398. Puisque le preneur est directement responsable envers le bailleur, il ne peut se libérer en abandonnant à celui-ci ses actions contre les auteurs du dommage.

Du reste, rien n'empêchera le bailleur d'actionner *rectâ viâ* les personnes de la maison, s'il le juge convenable; mais il réfléchira qu'il ne peut triompher qu'à la condition de prouver qu'elles sont en faute (3).

399. Il en est autrement quand l'action est intentée contre des sous-locataires, par les raisons que j'ai dites *suprà* (4).

ARTICLE 1736.

Si le bail est fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

ARTICLE 1737.

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait sans écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

SOMMAIRE.

400. Événements qui mettent fin aux baux écrits ou non écrits.
 401. Quand le bail est muet sur sa durée, comment et dans quel délai l'une des parties peut-elle donner congé à l'autre?
 402. Signification du mot *congé* : le Code n'en a pas réglé les formes.
 403. Si la durée du bail est fixée, le congé est-il encore nécessaire?
 404. Vice de rédaction de nos deux articles : la nécessité de donner congé ne dépend pas de la circonstance que le bail est écrit ou non écrit.

(1) MM. Duvergier, t. 1, n° 431; Marcadé, art. 1735, n° 1.

(2) T. 17, n° 107.

(3) *Supr.*, n° 369.

(4) N° 372.

405. De plus, ces articles semblent appliquer les règles sur le congé aux baux de biens ruraux comme aux baux de maisons, tandis que la durée des premiers est toujours limitée. Motif de cette inexactitude.
406. Multiplicité des délais du congé suivant les lieux.
407. Coutume de Paris sur la durée de ces délais.
408. Coutume d'Orléans. Le Code a-t-il enlevé aux usages qui fixent la durée des baux, le droit d'opérer la résolution sans congé?
409. Coutume de Montargis; elle se confond avec la précédente.
410. Coutumes de Lille, Reims, Toulouse.
411. Coutumes de Sens, Châlons, Bar.
412. Coutume de Normandie. Cette coutume et les trois précédentes, en exigeant le congé en cas de tacite reconduction, sont-elles en contradiction avec les usages qui opèrent la résolution de plein droit?
413. Coutumes d'Auvergne.
414. Id. de Rennes.
415. Id. de la Touraine et du Bourbonnais.
416. Id. de Bordeaux.
417. Id. de Melun et de Lorraine.
- 418 et 419. Comment se comptent les délais de congé?
420. Délai de faveur accordé au preneur après l'expiration du bail.
421. Ce délai n'entraîne aucun supplément de loyer.
422. Comment se prouve le congé et dans quelles formes doit-il être donné?
423. Le congé est-il la résolution même du contrat, et, comme tout autre acte synallagmatique, n'est-il valable que lorsqu'il est accepté?
424. La partie qui a donné congé peut-elle toujours se rétracter tant que l'autre n'a pas manifesté sa volonté?
425. Il est inutile que le congé soit fait double; la loi d'ailleurs ne l'exige point.
426. Comment se donne le congé par voie non amiable?
427. Si le domaine affermé appartient par indivis à plusieurs propriétaires, le congé donné par l'un d'eux est-il valable?
428. *Quid* s'il est donné contre le consentement de ses copropriétaires?
429. S'il y a plusieurs preneurs, le congé donné par l'un d'eux sera-t-il efficace? Influence de leur solidarité sur l'efficacité de ce congé.
430. De la cessation des baux à terme fixe; différence de ce terme avec les époques où chaque partie peut résilier.
431. Quel tribunal est compétent pour les contestations en matière de congé?
- 432 à 434. Le bail expiré, qu'arrive-t-il si le locataire ne veut pas vider les lieux?
435. Mode d'expulsion plus expéditif autorisé par quelques coutumes.
436. Justification de la légalité de ce mode d'expulsion.
437. Arrêt à l'appai.
438. Ce mode n'est que l'exercice du droit de propriété contre un envahisseur, et d'ailleurs le propriétaire ne s'en prend qu'à sa propre chose.

439. Autorité des anciennes coutumes d'Auvergne et du Dauphiné.
 440. Différence de ce moyen d'expulser un locataire obstiné avec le droit féodal des seigneurs censiers de mettre obstacle à la jouissance des censitaires qui refusaient le payement du cens.
 441. Cet ancien droit était une véritable mesure d'exécution, interdite de nos jours à toute personne de son autorité privée.
 442. Il n'a rien de commun avec le fait d'un propriétaire qui veut entrer en jouissance de sa chose usurpée.

COMMENTAIRE.

400. Nous arrivons aux causes de dissolution du bail. Le législateur va traiter cette matière dans les art. 1736 à 1751.

Le bail cesse par l'expiration du terme fixé par la convention ou par l'usage des lieux (art. 1737 et 1775).

Si le terme n'a pas été fixé, il peut finir par la volonté des parties (art. 1736).

Le bail finit encore par la perte de la chose louée (art. 1741), ou par l'inexécution des conditions convenues ou inhérentes au contrat (1741).

Enfin, il prend fin par l'événement d'une condition qui, d'après la convention, devait entraîner l'expulsion du fermier (1744 et suiv.).

Nous nous occuperons successivement et dans l'ordre du Code, de ces causes de résolution du contrat de louage. Commençons par l'art. 1736; il est relatif au cas où le bail est muet sur l'époque de sa fin.

401. Si le bail est fait sans terme fixe, comme il serait contraire à sa nature qu'il se prolongeât indéfiniment d'une manière irrévocable (1), notre article veut qu'il se résolve par la volonté de l'une ou de l'autre des parties. Mais cette volonté ne doit pas être tellement absolue et exigeante, qu'elle ne laisse à la partie adverse aucun délai pour se reconnaître et prendre ses mesures. Il serait, en effet, contraire à la justice que le preneur fût obligé de quitter sur-le-champ le domicile qu'il occupe, au risque de manquer d'un asile propre à le recevoir, lui, sa famille et son mobilier; réci-

(1) *Supr.*, n° 4, art. 1709.

proquement, ce serait faire tort au propriétaire que d'abandonner les lieux à l'improviste, et de le mettre dans la nécessité de subir des non-valeurs par défaut de location immédiate. Les habitudes de chacune de nos provinces avaient donc fixé certains délais qui devaient précéder la résolution du bail, et auxquels la volonté des parties devait se manifester pour être utile. Ces délais variaient à l'infini. Plusieurs des Cours d'appel auxquelles fut soumis le projet du Code Napoléon manifestèrent le désir de voir ramener les choses à l'unité, et insistèrent pour que la loi nouvelle fit disparaître une fâcheuse bigarrure, en fixant un délai uniforme pour toute la France (1). La multiplicité des réclamations aurait dû prouver au conseil d'Etat et au tribunal que ces usages locaux n'étaient pas de ceux auxquels il n'est pas permis de faire violence sans inconvénient (2). Néanmoins, les observations de ces Cours d'appel ne furent pas écoutées. Le Code s'en réfère, pour le délai des congés, aux usages particuliers de chaque localité. En matière de bail, les usages ont toujours eu beaucoup d'empire (3).

402. L'on voit du reste que le Code continue à appeler *congé* l'avertissement par lequel l'une ou l'autre des parties fait connaître son intention de mettre fin au louage; mais il ne prescrit pas dans quelle forme le congé doit être donné. Quelques Cours d'appel avaient encore demandé une règle à cet égard (4). Quelque juste que fût l'observation, les rédacteurs du Code n'en ont pas tenu compte.

403. Quand le contrat détermine une époque fixe à laquelle le louage doit finir, il n'est plus nécessaire de

(1) Amiens (Fenet, t. 3, p. 140). Bourges (id., p. 248). Caen (id., p. 455). Liège (id., p. 621). Metz (id., t. 4, p. 415). Orléans (id., t. 3, p. 83). Poitiers (id., p. 316). Toulouse (id., p. 618).

(2) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 329) donne cependant cette raison.

(3) L. 19, C. *Loc.*

(4) Bourges, Metz, Orléans.

donner congé. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé (1737) (1).

En est-il de même du cas où c'est l'usage ou la coutume locale qui donne au bail une durée précise? Cette question sera examinée aux n^{os} 408 et suivants.

404. Tel est le raccourci des idées principales qui se rattachent aux art. 1736 et 1737. Quand Bartole a fini un semblable travail sur une loi romaine, il conclut ordinairement par ces mots : *Hoc dicit*. Je ne puis en faire autant à l'égard des art. 1736 et 1737; car ce que je viens d'exposer est bien ce qu'ils ont voulu dire, mais non pas littéralement ce qu'ils ont dit; car leur texte prête beaucoup à la critique, et la rédaction en est vicieuse. C'est une observation qui n'a échappé à aucun de ceux qui ont écrit sur le contrat de louage. Il semblerait, en effet, par la lettre des art. 1736 et 1737, que la nécessité du congé n'a lieu que lorsque le bail est fait sans écrit, et qu'il ne devient inutile que lorsqu'il a été fait par écrit. Mais comment l'écriture serait-elle une circonstance déterminante? Qu'importe que le bail soit écrit, s'il ne s'explique pas sur l'époque où il doit cesser? Qu'importe qu'il soit verbal, si les parties sont d'accord sur sa durée, ou si cette durée a été fixée par l'usage des lieux? L'écriture est donc absolument indifférente, comme le dit très-bien M. Delvincourt (2); c'est le silence des parties sur l'époque à laquelle le contrat doit finir, ou bien la convention d'un terme fixe, qui décide s'il doit y avoir congé, ou si le contrat se résout de plein droit; l'imperfection de nos deux articles tient probablement à ce que la durée des baux faits verbalement est indéterminée dans beaucoup de localités, tandis que la durée des baux faits par écrit est presque toujours fixée. Mais ce n'est pas une raison suffisante pour excuser dans la loi un langage aussi peu précis (3).

(1) Pothier, *Louage*, n^o 29. *Infr.*, n^{os} 408 et 430.

(2) T. 3, p. 195, notes. *Junge* MM. Duranton, t. 17, n^o 116; Duvergier, t. 1, n^{os} 485 et 486; Zachariae, p. 360, 3^e édit.; Marcadé, art. 1737, n^o 1.

(3) Même défaut de rédaction dans les art. 1774, 1775 et 1776.

405. Ce reproche n'est pas le seul. Les art. 1736 et 1737 sont placés sous la rubrique des *règles communes aux baux de maisons et de biens ruraux*. Il semble donc qu'ils font la loi pour les baux à ferme et les locations de terres à cultiver; et dès lors, celui qui aura donné à bail, sans fixation de durée, un immeuble, tel que vigne, pré, champ, etc., sera tenu de donner congé au preneur avec lequel il voudra rompre ses rapports. Eh bien! pas du tout. L'art. 1775, placé sous la rubrique des *règles particulières aux baux à ferme*, dit que ces sortes de baux, quoique faits sans écrit, c'est-à-dire sans terme contractuel, cessent de plein droit et sans signification de congé, à l'expiration du temps pour lequel ils sont censés faits d'après l'art. 1774 (1)!!!

L'explication de cette contradiction se trouve dans une observation que nous avons présentée au n^o 103. C'est que l'art. 1736, destiné originairement à figurer dans une section qui traitait de la forme et de la durée des baux, a été déclassé par suite d'un amendement de M. Regnaud de Saint-Jean-d'Angély. J'ai déjà fait remarquer combien ce déplacement a nui à la clarté de la section que nous commentons; il nous suffira de remarquer que, malgré une distribution défectueuse, l'art. 1736, inapplicable aux baux à ferme, qui sont toujours faits avec un terme fixe, exprès ou sous-entendu (1774), domine tous les autres baux soumis à l'empire d'une durée illimitée. On aurait tort de croire qu'il ne concerne que le louage des maisons (2). Il embrasse, je le répète, tous les baux quelconques sans terme fixe, baux de carrières, de mines, de tourbières, comme les baux d'habitations. Il faut rendre à l'art. 1736 la généralité que le remaniement provoqué par M. Regnaud, et maladroitement exécuté, lui a enlevé en apparence.

(1) M. Duranton, t. 17, p. 28, note. M. Merlin Répert., v^o *Bail*, § 4. Colmar, 4 septembre 1806 (J. Palais, t. 5, p. 493). Trèves, 27 mai 1808 (J. Palais, t. 6, p. 714. S., 8, 2, 309). Bruxelles, 15 mars 1808 (J. P., t. 6, p. 560. S., 10, 2, 536). Metz, 1^{er} avril 1818 (J. Palais, t. 14, p. 727. S., 19, 2, 83. D., *Louage*, p. 940).

(2) C'est ce que semblent croire M. Merlin, v^o *Bail*, § 4, et M. Curasson (*Compét. des juges de paix*, p. 287).

406. Revenons maintenant sur les délais du congé ! Nous ne voulons pas entreprendre de donner un tableau complet des usages si divers suivis dans nos provinces. Quelquefois les coutumes les avaient fixés, mais la jurisprudence des tribunaux les avait modifiés. Souvent aussi on n'était d'accord ni sur l'usage ni sur la jurisprudence. Nous n'avons pas de documents assez exacts pour satisfaire tous ceux qui voudraient trouver ici le narré encyclopédique de tant de diversités.

Nous nous bornerons à signaler quelques fragments de la jurisprudence suivie dans les pays dont les habitudes sont mieux connues.

407. A Paris, s'il s'agit d'une maison entière, d'un corps de logis ou d'une boutique sur la rue, le délai du congé est de six mois, à raison de la difficulté qu'il y aurait à trouver dans un moindre temps une location de même nature ; il est de trois mois lorsqu'il s'agit de locations supérieures à 400 fr., à quelque somme qu'elles puissent monter (1) ; enfin il est de six semaines seulement, pour les loyers de 400 fr. et au-dessous (2) : tel est l'usage actuel ; il déroge à d'anciens us attestés par MM. Pigeau (3) et Delvincourt (4), et plus anciennement par Denizart (5) et Pothier (6).

Le délai de six mois est cependant accordé, dans tous les cas, aux personnes qui exercent certaines professions qui les obligent à demeurer dans un quartier

(1) Paris, 20 juillet 1825 (J. Palais, t. 19, p. 716. D., 23, 2, 220). Cependant la même Cour avait jugé, le 12 oct. 1821 (J. Palais, t. 16, p. 916. S., 23, 2, 320. Dall., v° Louage, p. 933), que le congé doit être donné six mois à l'avance, lorsqu'il s'agit d'un appartement de 4 000 fr., parce qu'une location de cette importance doit être assimilée à celle d'un corps de logis. Mais cette décision paraît avoir été déterminée par les circonstances particulières de la cause, et ne saurait être admise comme principe. Tel est aussi l'avis de M. Duvergier, t. 2, n° 39.

(2) Delvincourt, t. 3, p. 195, notes. M. Duvergier, *loc. cit.*

(3) *Procéd. civ.*, t. 2, p. 412. *Junge* arrêt de la Cour de cassation du 23 février 1814 (J. Palais, t. 12, p. 116. D., Louage, p. 933).

(4) T. 3, p. 195, notes.

(5) V° Congé.

(6) Louage, n° 29.

déterminé : tels sont les maîtres et les maîtresses de pension (1), les juges de paix (2).

Les délais sont toujours réciproques (3).

408. L'usage d'Orléans, tel que Pothier nous l'atteste, est digne de remarque (4). Le bail est présumé fait pour un an. Après ce terme, il expire de plein droit, sans qu'il soit besoin de donner congé auparavant ; ainsi, l'on suit à Orléans, pour le bail verbal des maisons, une règle analogue à celle que le Code a proclamée en matière de bail de biens ruraux (art. 1775). Le bail de maisons y est toujours censé fait avec un terme fixe ; il contient une convention implicite que le bail finira au bout de l'année.

L'art. 1737 abroge-t-il cet usage ? s'oppose-t-il à ce qu'un bail verbal expire de plein droit par l'échéance du terme réglé par la coutume ?

Je ne le pense pas.

J'ai dit que ces mots, *bail écrit, bail fait sans écrit*, ne doivent pas être pris à la lettre. Ils ne signifient pas autre chose que : bail avec terme, bail sans terme.

Qu'importe dès lors que le terme soit fixé par la convention écrite ou qu'il soit fixé par l'usage ? Lorsque les parties s'en réfèrent à la coutume pour régler leurs relations, les dispositions de la coutume ne viennent-elles pas s'incorporer nécessairement à leur accord ? *Eadem vis est taciti ac expressi* (5).

Notez bien d'ailleurs que l'art. 1736 ne dit pas en termes prohibitifs et absolus que le bail verbal ne finira que par un congé. La formule qu'il emploie est bien différente. Il veut tout simplement que l'on suive l'usage des lieux pour le délai des congés à donner, dans le cas où le bail est fait sans écrit.

Il est vrai que l'art. 1737 semble attribuer aux seuls

(1) Arrêt précité de la Cour de cassation. Il est relatif à un maître de pension.

(2) MM. Delvincourt et Pigeau, *loc. cit.*, d'après Pothier, n° 29.

(3) M. Duvergier, t. 2, n° 40. *Contra*, M. Pigeau.

(4) Louage, n° 29.

(5) V. *infr.*, n° 119.

baux écrits le privilège de se terminer de plein droit ; mais dès l'instant qu'il est accordé par tout le monde que les mots *baux écrits* n'ont pas un sens rigoureux et précis, et qu'ils signifient *baux sans terme fixe*, l'objection qu'on voudrait tirer de l'art. 1737 tombe d'elle-même. L'art. 1735 en est la preuve évidente!!!

Enfin, il paraît difficile de croire qu'à l'instant même où l'art. 1736 faisait revivre les usages locaux, l'article 1737 les eût abrogés d'une manière si brusque.

409. La coutume de Montargis (1) donne aussi aux baux de maisons une durée d'un an ; mais l'effet de ce terme était-il d'agir de plein droit comme à Orléans et de dispenser d'un congé ? Je le crois, à raison de l'identité d'origine des deux coutumes (2). L'article 1775 du Code Napoléon, combiné avec l'art. 1737, fouruit, d'ailleurs, un argument favorable à ce résultat.

Au surplus, tout dépend des usages particuliers. J'ignore si aujourd'hui il en existe de contraires à celui dont Pothier nous a conservé la tradition.

410. J'en dirai autant des coutumes de Lille (3), Reims (4), Toulouse (5), d'après lesquelles les baux sont censés faits pour un an, mais qui ne décident rien sur la nécessité et l'époque des congés. Je pense que l'expiration du terme coutumier met fin au bail, de plein droit.

411. M. Duvergier est d'une opinion contraire ; il considère l'usage d'Orléans comme exceptionnel ; il croit que dans les lieux où les locations sont censées faites pour un an ou pour tout autre temps, l'usage est de ne faire expirer le bail qu'autant qu'il y a eu congé.

(1) Ch. 48, art. 5.

(2) Brodeau dit qu'elles sont sorties du même tronc (sur les rubriques de l'ancienne coutume d'Orléans, au *Coutumier général*).

(3) Ch. 45, n° 10.

(4) Art. 390.

(5) Tit. du Louage, art. 2.

Mais les coutumes de Sens (1), de Châlons (2) et de Bar (3), qui lui servent d'argument, ne me paraissent pas concluantes. Ces coutumes n'imposent l'obligation de donner congé trois mois d'avance qu'au cas de tacite reconduction ; elles supposent qu'il y a eu précédemment un bail d'une ou plusieurs années ; qu'à l'expiration de ce bail, le conducteur reste en possession, et qu'alors commence un nouveau bail appelé tacite reconduction. Mais quelle sera la durée de la reconduction ? sera-t-elle d'un an, ou plus ou moins ? Ces coutumes ne précisent rien, elles laissent au nouveau bail une durée indéfinie, et c'est pour cela qu'elles ont senti la nécessité du congé, qui opère, par la volonté des parties, ce que la loi locale n'a pas entendu déterminer.

412. L'usage de Normandie semble, au contraire, rentrer davantage dans l'opinion de M. Duvergier ; là, au témoignage de Houard, la durée du bail verbal est d'un an, et par conséquent aussi celle de la tacite reconduction ; et cependant l'usage est de donner congé six mois avant la fin de la deuxième année. Écoutez Houard : « De droit, tout bail verbal pour les biens de ville est d'une année ; et APRÈS LA JOUISSANCE D'UNE ANNÉE, le propriétaire doit avertir le locataire SIX MOIS AVANT L'EXPIRATION DE LA DEUXIÈME ANNÉE, s'il est question d'un corps de logis entier, etc. (4). »

Remarquez cependant qu'on ne donne pas congé pour la première année. On suppose donc que ce temps d'un an fixé par l'usage local, a la même vertu qu'à Orléans, et que le bail expire de droit à ce terme. Ce n'est que lorsqu'on a commencé, sans nouveau marché, une seconde année, qu'alors la tolérance des parties est censée se prolonger tant qu'un congé ne vient pas manifester des intentions contraires. Ainsi l'usage normand, loin de favoriser l'opinion de M. Duvergier, me paraît en définitive la rendre plus douteuse.

(1) Art. 287.

(2) Art. 274.

(3) Art. 202.

(4) Dict. de droit normand, v° Bail, n° 3.

413. Dans les pays de haute Auvergne, tels que Saint-Flour (1), Aurillac (2), le délai des congés est de six mois.

414. C'est le temps également suivi à Rennes (3).

415. En Touraine (4), il est aussi de six mois pour une maison entière et une auberge, et de trois mois pour un appartement.

415 bis. Trois mois en Bourbonnais (5).

416. A Bordeaux (6).

417. A Melun (7), en Lorraine (8).

418. J'arrête ici ces détails; je craindrais de me tromper en allant plus loin. Le premier huissier que l'on consultera en apprendra davantage et conseillera mieux que n'aurait pu le faire le grand Cujas.

419. Dans tous les cas, il faut que le délai soit complet; d'où il suit que quand, pour le rendre tel, il ne manquerait qu'un jour, il ne pourrait pas produire son effet (9).

C'est ce qu'a jugé la cour impériale de Nancy sous ma présidence, par arrêt du 12 juillet 1833 (10).

Observons en outre que les mois se comptent de terme à autre.

Ainsi, si le délai pour donner congé est de six mois, et qu'il soit donné pour le 1^{er} janvier, il faut le signifier au plus tard le dernier juin; il n'aurait plus de valeur le 1^{er} juillet; de même pour les délais inférieurs de trois mois et de six semaines (11).

(1) Art. 2 de la cout. de Saint-Flour.

(2) Art. 1 de la cout. d'Aurillac.

(3) Duparc-Poullain, sur Bretagne, art. 182.

(4) Cottureau, n^{os} 3346 et suiv.

(5) Auroux, sur l'art. 124.

(6) Art. 44 de la cout. Arrêt de la Cour de Bordeaux du 16 mars 1829 (J. Palais, t. 22, p. 4138. D., 29, 2, 205).

(7) Savenet, sur l'art. 186 de la cout.

(8) Arrêt de la Cour de Nancy du 12 juillet 1833 (Recueil des arrêts de cette Cour, t. 1, p. 42).

(9) Bourjon, t. 2, *De la Location verbale*, n^o 13, p. 63.

(10) Recueil des arrêts de cette Cour, t. 1, p. 42.

(11) Bourjon, *loc. cit.*

420. A l'expiration du bail, il est d'usage d'accorder au locataire de maisons un délai de quelques jours pour terminer son déménagement et finir les réparations locatives (1). Ce délai de grâce est de huit jours dans la plupart des cas, et même de quinze jours quand la location est d'une maison entière ou d'une boutique (2). La coutume de Lorraine le fixe à quinze jours (3), celle de Melun à huit (4). A Paris, d'après un acte de notoriété du Châtelet, le délai est de quinze jours lorsque le congé doit être donné à six mois ou à trois mois, et de huit jours seulement quand le congé peut être signifié à six semaines de date.

Au reste, le délai supplémentaire est de pure faveur; il ne compte pas dans le calcul des époques de congé; en droit strict, il n'est pas dû; c'est seulement une grâce qu'on accorde à un locataire embarrassé pour déménager et s'emménager. Il ne pourrait être demandé et obtenu par celui qui trouverait vide l'appartement dans lequel il doit entrer (5).

421. Ce délai n'entraîne pas de supplément de prix, sauf convention contraire (6).

422. La preuve du congé doit être écrite. Quand elle est déniée (7), on ne reçoit pas de preuve testimoniale à cet égard, quand même il s'agirait d'une somme inférieure à 150 fr. C'est la conséquence logique de l'article 1715 du Code Napoléon (8).

Il peut être donné par voie amiable ou par acte d'huissier. Dans le premier cas, il résulte de la corres-

(1) M. Curasson, *Compétence des juges de paix*, p. 288, n^o 28. M. Pigeau, t. 2, p. 415. M. Duvergier, t. 2, n^o 64.

(2) Loisel, liv. 3, ch. 6, art. 11, et Delaurière.

(3) T. 12, art. 29.

(4) Art. 186.

(5) M. Duvergier, t. 2, n^{os} 67 et 68. *Contrà*, M. Duranton, t. 17, n^o 167.

(6) M. Duranton, *loc. cit.*

(7) Denizart, *Bail*. M. Curasson, *loc. cit.*, § 4.

(8) Toullier, t. 9, n^o 34. Curasson, p. 289, n^o 29. M. Duvergier, t. 1, n^o 489. Cass., 12 mars 1816 (J. Palais, t. 13, p. 325. D., *Louage*, p. 912. S., 16, 1, 167). Corse, 15 novembre 1826 (J. Palais, t. 20, p. 932. S., 27, 2, 239. D., 27, 2, 134).