Ces deux articles rendent certain le droit de résiliation, pour défaut d'accomplissement des obligations du preneur comme du locateur, droit qui était parfaitement reconnu avant le Code, en vertu de cette maxime commune au bail, comme aux autres contrats, que la clause résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas d'inexécution des conventions. L'article 1184 du Code Napoléon consacre en termes expres cette maxime, et pour n'être pas écrite dans le notre, elle n'en est pas moins au fond de toute la théorie sur les obligations.

L'article 1741 du même Code Napoléon consacre en outre la maxime que la résiliation du bail a lieu pour inexécution des obligations qui en découlent.

La question de résiliation en est donc une de fait, dans notre droit, comme dans le droit français. Mais ni l'une ni l'autre de ces droits ne contient de régles fixes et certaines, sur l'étendue ou l'intensité de la violation nécessaire pour résilier le bail. Les deux droits laissent cette matière qui échappe à la théorie abstraite à la discrétion des tribunaux, qui puisent dans l'équité et dans la preuve des circonstances les motifs de décision particuliers à chaque cause.

Ecoutons à ce sujet Duvergier, dans sa continuation de Toullier, sur le titre de louage, et l'article 1741 du Code Napoléon, tome 1, no. 537, page 551.

" Les engagements que contractent réciproquement le bailleur et le preneur sont complexes, ils se composent d'une foule d'engagements particuliers qui réunis en faisceau forment l'obligation complette et entière qui est imposée à chacun. Ces infractions sont par conséquent de deux sortes. Elles consistent en violation de l'ensemble des engagements dont est tenu l'un des contractants, ou seulement en atteintes portées à quelques unes de ses obligations. On peut même distinguer entre le défaut entier et absolu d'accomplissement de l'un de ses engagements, et le défaut qui n'est que partiel et temporaire."

"Ni la loi ni la doctrine n'ont pu établir avec précision quelles sont les infractions qui emportent nécessairement résiliation du bail,