

“Un arrêt “pose d’abord en principe qu’il résulte des articles 1184, 1729 et 9766 que la résiliation du bail pour inexécution des clauses dépend des circonstances, parmi lesquelles se trouve en première ligne le dommage souffert par le bailleur.....

“Pouvait-on dire, dans les circonstances relatées plus haut, qu’il y avait inexécution d’un engagement contracté par le bailleur ? D’après la lettre du contrat: oui, mais d’après son esprit, non. Or, les conventions doivent s’interpréter par l’intention des parties. De là la nécessité de donner au juge un pouvoir d’appréciation.

“Cet arrêt s’applique à un bail de fonds rural, mais le même principe doit s’appliquer aux baux à loyer.

“Le principe posé dans l’arrêt cité par *Laurent* (Pasicrisie 1833, 2, 169), c’est que pour maintenir une action en résiliation pour défaut d’exécution des obligations il faut établir un dommage souffert. Le deuxième principe est que le bail, comme tous les contrats, doit être interprété suivant l’intention des parties.

“Or, dans cette cause-ci l’on n’allègue aucun dommage actuel; l’on ne dit même pas que l’on veut occuper les lieux loué .

“En second lieu, la Compagnie, par la manière dont elle a exécuté son contrat pendant dix-neuf ans, indique bien dans quel but elle a loué ces bâtisses. L’engagement de Bannerman est un autre indice de ses intentions.

“Ensuite, il ne s’agit pas seulement des bâtisses qui ont été loués, mais le pouvoir d’eau était une des considérations primordiales du contrat’ Le “good will” de Bannerman Bros. a été aussi pour quelque chose dans ce contrat.

“Je comprends que, lorsqu’il s’agit d’une destruction partielle, le preneur a grand intérêt à faire résilier le bail, vu les pertes que sa continuation pourrait lui faire subir, mais ici aucune perte ne s’en suit du fait que le locateur n’a pas fait ses réparations entre janvier et avril.