

duquel il fait le bénéfice; tandis que le propriétaire qui vient occuper lui-même la maison louée met fin au bail, parce qu'il a besoin de la chose louée; l'obliger à indemniser le locataire, ce serait se constituer en perte. Cela explique et justifie la différence que la loi met entre les deux hypothèses (1).

SECTION III. — Des baux à ferme.

§ 1^{er}. Obligations du fermier.

435. Le preneur d'un héritage rural doit le garnir des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation (art. 1766). Quel est le motif de cette obligation? Comme la loi l'impose dans un article qui traite de la jouissance du fermier, on en a conclu que la disposition qui l'oblige à garnir la ferme des bestiaux et des ustensiles nécessaires a pour objet d'assurer la bonne culture. C'est en ce sens que le rapporteur du Tribunat explique l'article 1766: il dit qu'il pourvoit aux moyens d'assurer au propriétaire une *culture convenable* (2). D'après cette interprétation, la disposition serait étrangère au privilège du bailleur. Voici l'intérêt de la question. Les bestiaux et les ustensiles peuvent suffire pour les besoins de l'exploitation, tandis qu'ils peuvent être insuffisants pour garantir le paiement des fermages: le bailleur aura-t-il le droit de faire résilier le bail? Non, dans l'opinion générale, puisqu'il a satisfait à l'obligation que l'article 1766 lui impose dans l'intérêt d'une bonne culture (3).

Il nous semble que cette opinion est trop absolue. L'obligation de garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation peut avoir un double objet, d'abord d'assurer la bonne culture, puis de garantir le paiement des fermages. Le texte n'est pas contraire, et le rapporteur du Tribunat ne dit pas que le but de la loi

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 505, note 7, § 370, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Mouricault, Rapport, n° 15 (Loché, t. VII, p. 204).

(3) Duvergier, t. II, p. 110, n° 101. Aubry et Rau, t. IV, p. 506, note 2, § 371.

soit exclusif. C'est en ce sens que la cour de Bruxelles a interprété la loi: le propriétaire peut agir contre le fermier quand les bestiaux et ustensiles sont insuffisants pour la culture, il peut encore agir quand ils ne suffisent pas pour assurer le paiement des fermages. Dans une première espèce jugée par la cour, le fermier avait donné caution pour le paiement du prix; le propriétaire avait donc, de ce chef, une entière garantie; mais le fermier n'avait pas les bestiaux et les ustensiles nécessaires à une bonne culture; dès lors, le bailleur pouvait demander la résiliation du bail. On objectait que l'article 1766 avait seulement pour objet de garantir le privilège que le bailleur a sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. La cour répond que l'obligation imposée au fermier de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles a plutôt pour objet l'intérêt de l'agriculture que la garantie des fermages (1). La cour ne dit pas qu'elle a exclusivement pour objet la bonne culture. Dans une autre espèce, elle a décidé que le privilège étant une garantie que le bail donne au propriétaire, le fermier perdait le bénéfice du terme s'il vendait les bestiaux et les ustensiles (2). L'application de l'article 1188 au privilège est contestable; mais l'interprétation de l'article 1766 nous paraît exacte. Le bailleur a un double intérêt qui est garanti par l'obligation de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles aratoires; il peut donc invoquer cette disposition quand l'un de ces intérêts est blessé.

436. Le fermier doit jouir en bon père de famille et user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (art. 1728 et 1766). S'il abandonne la culture, s'il ne jouit pas en bon père de famille, s'il emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. Nous reviendrons sur la sanction des obligations qui incombent au fermier. Quant à la culture et à la destination de la chose, il ne faut pas prendre au

(1) Bruxelles, 27 mai 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 216).

(2) Bruxelles, 4 décembre 1849 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 302).