

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).

pied de la lettre ce que dit l'article 1766. Pothier enseigne, ce qui est évident, que le fermier peut défricher les terres qui, lors du bail, étaient incultes; ce n'est pas là changer la destination de la chose, puisque les fonds loués sont destinés à être cultivés. Il est de l'intérêt du propriétaire et il est aussi d'intérêt général que les terres incultes soient livrées à la culture. Il faut aller plus loin et dire que le fermier doit jouir d'une grande liberté; s'il était enchaîné par l'usage du propriétaire ou par la jouissance des fermiers qui l'ont précédé, toute amélioration deviendrait impossible, et certes il est dans l'intention des parties contractantes que la culture soit améliorée (1).

437. La Belgique est un pays de culture et de fermes; il est donc intéressant de recueillir les décisions de nos cours concernant les obligations auxquelles les usages du pays soumettent les fermiers. On distingue les fermes de *pâturage* et les fermes de *grande culture*. Dans les premières, une grande partie des terres consiste en prairies, et elles doivent conserver cette destination, dans l'intention et dans l'intérêt du propriétaire. Si le fermier défriche des prairies, c'est pour en retirer des récoltes extraordinaires à son profit et au préjudice de la propriété; ce n'est pas là user en bon père de famille, c'est abuser. Ces abus détériorent la ferme et compromettent l'avenir. Dans ces circonstances, le bail doit être résilié (2).

438. Si nos provinces sont renommées pour leur bonne culture, c'est grâce aux engrais que les fermiers produisent. Il est d'usage que les terres soient fumées tous les trois ans, et de fait les bons cultivateurs les fument plusieurs fois par an, au moins dans le voisinage des grandes villes, où ils peuvent se procurer des engrais. L'obligation de fumer les terres tous les trois ans est de rigueur, quoique le bail ne l'impose pas : l'usage général tient lieu de convention. Il a été jugé que les fermiers contreviennent à cette obligation quand ils font une quatrième récolte, sans avoir au préalable engraisé les terres. Dans l'es-

(1) Pothier, *Du louage*, n° 279. Duvergier, t. II, p. 112, n° 102.
 (2) Liège, 3 février 1853 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 203).

pèce, le fermier opposait qu'il avait reçu la terre en jachère et qu'il l'avait considérablement améliorée; la cour répond qu'il n'était pas moins en faute pour avoir voulu se ménager une quatrième récolte, sans donner au terrain le fumier nécessaire, et que s'il entendait se dispenser de cette obligation, il aurait dû laisser le terrain en jachère. La décision est rigoureuse, mais elle est juste (1).

L'engrais ordinaire des fermes est celui qui provient des étables. De là le soin que prennent nos anciennes coutumes d'assurer cet engrais aux terres affermées; elles obligent les fermiers à convertir les pailles en fumier pour l'amendement des terres dont elles proviennent, et leur défendent d'en disposer d'une autre manière. Ces règles, consacrées par une tradition séculaire, se trouvent presque toujours reproduites dans les baux. D'ordinaire, elles sont inscrites dans les actes, et légalement elles devraient y être stipulées pour obliger le fermier, car celui-ci n'a d'autres obligations que celles qui lui sont imposées par la convention ou par la loi; or, nos anciennes coutumes sont abrogées, mais les tribunaux admettraient facilement que les parties ont entendu se soumettre à un usage universel. Lors donc que le fermier vend les pailles au lieu de les convertir en fumier, le bailleur peut faire résilier le contrat (2).

439. Le dessolement des terres met en conflit le droit strict avec le véritable intérêt du propriétaire, lequel se confond avec l'intérêt général. Jadis le système de l'assolement était universellement pratiqué. Les domaines étaient divisés en trois parts que l'on nommait *soles* ou *saisons*. Tous les trois ans chacune des soles était laissée en jachère; elle se reposait afin de reprendre des forces, tandis que les deux autres étaient semées l'une en grain d'hiver, l'autre en blé de mars. L'assolement étant considéré comme une nécessité, pour ne pas épuiser la fertilité des terres, c'était un grave abus de jouissance de la part

(1) Liège, 19 décembre 1840 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 206).
 (2) Gand, 7 août 1867 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 21).

du fermier que de *dessoler* ou de *dessaisonner*, c'est-à-dire de cultiver toutes les soles sans les laisser alternativement en jachère. Dans nos provinces, les bons cultivateurs finirent par se convaincre que ce qu'il fallait aux terres, c'était moins le repos que les engrais et la variété des cultures. Cette innovation souleva les plaintes des propriétaires; ils demandèrent la résiliation des baux pour abus de jouissance. Les parlements de Flandre et d'Artois se prononcèrent en faveur des fermiers (1). Dans le silence du contrat, la question n'est guère douteuse. L'abus implique un préjudice; or, nous supposons que le dessolement n'épuise pas les terres; dès lors le propriétaire est sans intérêt, et partant on peut dire qu'il est sans droit, puisque ni la loi ni la convention n'imposent au fermier l'obligation de l'assolement. Mais il y a un motif de douter lorsque la convention défend au fermier de dessoler. Il faut appliquer, dans ce cas, les principes qui régissent la condition résolutoire. Nous y reviendrons. La cour de Douai a jugé que la prohibition de dessoler et l'obligation de laisser une certaine quantité de terres en jachère doivent être observées, mais que l'étendue des dommages-intérêts doit être proportionnée au préjudice que le dessolement a causé au bailleur (2). Dans l'espèce, le fermier invoquait l'usage général des cultivateurs, qui ne laissent plus les terres en jachère. En droit, la défense était mauvaise; s'étant soumis à la prohibition, il devait la respecter. En fait, la peine des dommages-intérêts est à peu près dérisoire: il n'y a pas lieu à dommages-intérêts quand il n'y a pas de dommage exercé, alors même qu'il y aurait faute; or, le dessolement n'est préjudiciable que lorsque le fermier épuise les terres, c'est-à-dire quand il leur fait produire des fruits sans leur donner des engrais; mais s'il proportionne les engrais à la production, le propriétaire ne souffrira aucun préjudice, et sans préjudice, la condamnation aux dommages-intérêts devient impossible.

(1) Merlin, *Répertoire*, au mot *Assolement*.

(2) Douai, 20 mars 1846 (Dalloz, 1847, 2, 207). Comparez Liège, 11 février 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 221).

440. Quelle est la sanction des obligations que l'article 1766 impose au fermier? La loi dit que le bailleur peut, *suivant les circonstances*, faire résilier le bail. Nous avons déjà dit que tel est le droit commun en matière de louage, quand le bailleur demande la résiliation du bail pour inexécution des obligations contractées par le preneur (art. 1729). La doctrine et la jurisprudence admettent que le juge a, dans ce cas, un pouvoir discrétionnaire. Cela résulte des termes mêmes de la loi. D'abord il faut que l'inexécution des obligations du preneur ait causé un dommage au bailleur. Il ne suffit donc pas que le fermier ait contrevenu à une obligation que la loi ou la convention lui imposent; s'il n'en résulte aucun dommage pour le propriétaire, celui-ci ne peut pas demander la résiliation du bail. C'est le dommage qui est le fondement de la demande quand le bailleur se plaint d'abus de jouissance; il faut donc que le propriétaire prouve que les actes du fermier lui sont préjudiciables. Il y a, sous ce rapport, une différence entre le bail à ferme et le bail à loyer. L'article 1729 donne au bailleur le droit de faire résilier le bail, par cela seul que le preneur emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, quand même il n'en résulterait aucun dommage pour la propriété; tandis que l'article 1766, qui prévoit aussi le changement de destination, exige qu'il en résulte un dommage pour que le bailleur puisse agir en résiliation. Il y a une raison de cette différence. Le propriétaire d'une maison a le droit de lui donner une destination déterminée quand il la loue; ce peut être par un motif de convenance, de goût, même de caprice: sa volonté, dès que le locataire s'y soumet, fait la loi des parties. Dans les baux à ferme, ces raisons personnelles au propriétaire n'existent guère; les parties n'ont qu'une chose en vue, la bonne culture; toutes les obligations du preneur tendent à ce but; de là suit, comme nous l'avons dit, que le preneur doit avoir, dans une certaine mesure, le pouvoir de faire des innovations. Changer la destination d'une terre peut donc être un acte de bon père de famille, de bonne culture; le bailleur aurait, en ce cas, mauvaise grâce à s'en plaindre. Voilà

pourquoi le bail à ferme ne peut être résilié que si le fait imputé au fermier est dommageable.

Le dommage même ne suffit point, le texte de l'article 1766 est formel. Après avoir dit que le propriétaire peut agir en résiliation si le fermier n'exécute pas les clauses du bail quand il en résulte un dommage pour le bailleur, la loi ajoute : *suivant les circonstances*. Ce n'est pas le bailleur qui est juge de ces circonstances, c'est le tribunal. Il se peut que le dommage soit peu considérable; il y a telle espèce dans laquelle le dommage a été évalué à dix francs (1) : résout-on un bail pour un dommage à peine appréciable? L'inexécution de l'obligation, en tout cas, est suffisamment réparée par une condamnation à des dommages-intérêts. C'est en ce sens que la loi dit que le propriétaire peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord (2).

441. La jurisprudence applique ces principes même au cas où l'acte porte que les clauses du bail sont de rigueur. Dans une espèce jugée par la cour de Liège, le contrat entrainait dans les détails les plus minutieux en ce qui concerne les obligations du fermier, et il sanctionnait ces nombreuses obligations par la clause suivante : « Si les preneurs manquaient à leurs obligations en tout ou en partie, *quelque modique que fût l'objet du défaut*, le propriétaire pourra faire fin du bail sur-le-champ et en tout temps, s'il le veut ainsi, et cela sans que les preneurs puissent en référer devant les tribunaux, la clause n'étant pas simplement comminatoire, mais opérant de plein droit. » C'était, en apparence, une condition résolutoire expresse, qui opère sans l'intervention du juge. Mais, entendue à la lettre, la clause était d'une exécution impossible. Les parties ne peuvent pas exclure l'intervention du juge d'une manière absolue. Vainement le propriétaire stipule-t-il que la résolution dépendra de sa seule volonté, il y a une condition de fait, c'est que le fermier ait man-

(1) Liège, 19 décembre 1840 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 206).

(2) Duranton, t. XVII, p. 153, n° 184. Rejet, 12 août 1812 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 761, 1°). Liège, 6 janvier 1853 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 206).

qué à une de ses obligations; il peut y avoir contestation sur ce point, et toute contestation est soumise au juge. Les parties ne peuvent donc pas stipuler qu'il est défendu au preneur d'agir en justice; une pareille clause serait contraire à l'ordre public, car elle donnerait au propriétaire le droit de se faire justice à lui-même. Tout ce que les parties peuvent stipuler, c'est que si l'inexécution de l'engagement est constante, le bail sera résilié en vertu de leur volonté; de sorte que le juge sera seulement appelé à décider que le bail est résilié en vertu de la volonté des contractants.

Ainsi expliquée, la clause litigieuse laissait encore au juge un pouvoir d'appréciation. En effet, le juge ne doit résilier le bail que s'il est constant, en fait, que le preneur n'a pas rempli ses engagements. Ce point de fait ne comporte pas une décision absolue; le juge peut décider que, dans l'intention des parties contractantes, l'inexécution n'existe pas. Le contrat prescrivait de donner quatre labours aux blancs grains et deux ou trois aux marsages. On voit par la rédaction de la clause qu'il est impossible de préciser, avec une rigueur mathématique, ce que le fermier doit faire : est-ce deux labours, est-ce trois? Cela dépend des circonstances. Le fermier devait avoir la même latitude pour les quatre labours que le contrat exigeait. Le premier juge faisait, à ce sujet, une remarque très-juste. Un labour donné par un mauvais temps peut être très-nuisible; et peut-on admettre que le propriétaire ait voulu se contenter du nombre des labours sans en considérer la qualité? Si trois labours suffisent, à quoi bon en faire un quatrième? Le tribunal en conclut que tout ce que les parties ont pu vouloir, c'est que les terres reçussent tous les labours qu'on pouvait leur donner utilement. On voit que, par la nature des choses, le juge doit avoir le droit d'apprécier les faits, il ne peut pas décider mécaniquement.

La cour de Liège invoque encore une autre considération. Il s'agissait, dans l'espèce, d'une ferme de 153 hectares et d'un fermage de 15,000 francs. Si l'on avait appliqué la clause résolutoire à la lettre, le moindre dé-

faut de culture aurait entraîné la résolution du bail. C'était la prétention de la demanderesse, qui voulait que le juge s'en tint à la rigueur de la clause. Le juge répond que les conventions doivent être exécutées de bonne foi et d'après la commune intention des parties contractantes. Est-ce qu'elles ont entendu que le bail fût résolu de plein droit par cela seul qu'il se trouverait une taupinière, une ronce ou un chardon dans des terres d'une étendue de 153 hectares? Si l'on n'écoutait que le bon sens, la réponse ne serait guère douteuse. Mais il y a une difficulté de droit. Le pouvoir d'appréciation que le juge revendiquait n'est-il pas en opposition avec la loi du contrat? N'est-ce pas réduire la clause de rigueur à une clause comminatoire? La cour dit qu'il appartient au juge d'apprécier si l'intention des parties a été d'attacher la peine de la résiliation, sans distinction, à toutes et à chacune des obligations imposées au fermier, ou si la résolution est simplement comminatoire, suivant la gravité des infractions. N'est-ce pas aller trop loin? Le bailleur pouvait répondre que les parties contractantes s'étaient expliquées à cet égard et que leur convention tenait lieu de loi; or, loin de s'en rapporter à l'appréciation du juge, elles l'avaient exclue: de quel droit le juge dirait-il qu'il y a clause comminatoire, alors que les parties avaient déclaré formellement que toutes les clauses étaient de rigueur, et non comminatoires? Il y avait une autre réponse à faire au système du demandeur, et la cour de Liège la fait, mais sans y insister assez, à notre avis. Le bailleur avait toléré pendant plusieurs années les légères infractions qui sont inévitables dans un bail de 153 hectares; s'il ne s'en était pas plaint, c'est que, malgré les infractions qui lui donnaient le droit de résilier le bail, la ferme était, en général, dans un bon état d'entretien et de culture. C'est la veuve du propriétaire qui vint, sans avertissement ni réclamation, exiger la résiliation du bail. En avait-elle encore le droit? Non, car, quelle que soit la rigueur de la clause résolutoire, le bailleur y peut renoncer; cette renonciation peut être tacite, et il appartient au juge de décider s'il y a renonciation tacite. C'est la seule réponse juridique que l'on pût

opposer, dans l'espèce, à la demanderesse; nous croyons qu'elle était péremptoire (1).

442. L'article 1766 ajoute, § 2: « En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764. » Les dommages-intérêts sont de droit commun en cas de résolution par la faute du fermier (art. 1184). La loi renvoie à l'article 1764; cette disposition ne dit autre chose que l'article 1766, à savoir que le preneur sera condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. Ce renvoi est donc inutile. N'est-ce pas à l'article 1760 que le législateur a voulu renvoyer? Cette disposition prévoit le cas de la résiliation du bail à loyer par la *faute du locataire*; le cas est donc identique, et la solution doit aussi être la même: c'est que le fermier, de même que le « locataire, est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus ». Il est certain que la disposition de l'article 1760 s'applique au bail à ferme par motif d'analogie, pour mieux dire, d'identité.

443. « Tout preneur de bien rural est tenu d'enranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail » (art. 1767). Le bailleur a un privilège sur les fruits récoltés et engrangés, parce que les fruits sont compris dans cette expression générale de l'article 2102 (loi hyp., art. 20, 1^o), *tout ce qui garnit la ferme*. C'est une espèce de droit de gage qui implique la possession du créancier; il faut donc que les fruits se trouvent dans les lieux loués, sinon le bailleur n'en a pas la possession, et, par suite, il ne peut exercer son privilège. Il peut, à la vérité, saisir les fruits quand ils ont été déplacés sans son consentement, mais ce droit est limité à un très-court délai, le bailleur doit l'exercer dans la quinzaine; après ce délai, il est déchu de son privilège. Le bailleur court encore un autre danger quand les fruits sont déplacés, c'est que si le fermier les engrange dans des lieux qu'il a pris à bail d'un autre propriétaire, celui-ci, les ayant en sa possession, sera préféré au pro-

(1) Liège, 11 février 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 221).

priétaire de la ferme. C'est pour garantir le privilège du bailleur que la loi oblige le fermier à engranger dans les lieux à ce destinés par le bail (1).

444. « Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds » (art. 1768). Cette obligation est imposée au fermier comme conséquence de l'obligation générale qui lui incombe d'user de la chose en bon père de famille. Il possède pour le propriétaire, il doit donc veiller pour lui; se trouvant sur les lieux, il est à portée de s'apercevoir des usurpations que des tiers commettraient au préjudice de la propriété; lui-même y est intéressé; et le propriétaire y a grand intérêt, car l'usurpation peut lui faire perdre la possession et les avantages qui y sont attachés (2).

La loi suppose que des tiers s'emparent d'un terrain qui appartient à la ferme; c'est ce qu'on entend, à proprement parler, par usurpation. Est-ce à dire que le fermier ne doit pas dénoncer les autres faits illicites qui compromettent les droits du propriétaire? Telle serait l'opposition du voisin à l'exercice d'une servitude établie au profit du fonds affermé, ou les actes qui pourraient être invoqués par le voisin comme établissant à son profit une servitude sur le fonds affermé. Dans le dernier cas, on peut dire qu'il y a usurpation, puisque l'acte tend à démembrement la propriété. Dans le premier cas, il y a trouble de fait; le fermier doit le dénoncer, quoiqu'il ne constitue pas une usurpation, parce que l'obligation de l'article 1768, comme le dit le rapporteur du Tribunat, découle de celle que l'article 1728 impose à tout preneur (3), c'est d'user de la chose en bon père de famille.

L'article 1768 ajoute : « Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux. » C'est un délai très-court; le propriétaire est intéressé à réprimer de

(1) Mouricault, Rapport, n° 15 (Loire, t. VII, p. 204). Duvergier, t. II, p. 111, n° 101. Colmet de Santerre, t. VII, n° 217 bis, p. 320

(2) Mouricault, *ibid.* Duvergier, t. II, p. 117, n° 108

(3) Duvergier, t. II, p. 119, n° 113.

suite l'usurpation ou le trouble, parce qu'après un an il perd la possession et il ne peut plus agir qu'au pétitoire; or l'action en revendication est soumise à des conditions très-difficiles; il lui importe donc beaucoup de conserver les actions possessoires. C'est pour que le bailleur puisse agir le plus tôt possible que la loi veut qu'il soit immédiatement averti par le fermier (1).

§ II. Des erreurs de contenance.

445. Les fonds donnés à ferme peuvent avoir une contenance moindre ou plus grande que celle qui leur est donnée par le contrat. Chacune des parties est intéressée à rectifier l'erreur. D'abord le prix est fixé en proportion de la contenance : en faut-il conclure qu'il doit être modifié, soit en faveur du bailleur, soit en faveur du fermier, dès qu'il y a une différence entre la contenance réelle et celle qui est portée à l'acte? L'article 1765 répond qu'il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de la *Vente*. C'est dire que toutes les règles concernant la contenance sont applicables au bail à ferme. Il en est ainsi notamment de la courte prescription que l'article 1622 établit en cette matière. Cela a été contesté, par le motif que la prescription d'un an est une exception, et que toute exception doit être restreinte dans les limites de la loi. Sans doute l'interprète ne peut pas étendre les courtes prescriptions, mais le législateur le peut; et il l'a fait par l'article 1765, en renvoyant au titre de la *Vente* pour tout ce qui concerne les droits ou obligations du fermier en cas d'excédant ou de déficit de contenance; or, la durée de l'action est une disposition essentielle que l'on ne peut pas séparer de l'action même. Le motif d'abrégier le délai ordinaire de trente ans est d'ailleurs identique (2). Nous

(1) Duranton, t. XVII, p. 162, n° 189.

(2) Duvergier, t. II, p. 143, n° 135. En ce sens, Liège, 11 août 1866 (*Pasicrisie*, 1867, 2. 179). Comparez Duranton, t. XVII, p. 156, n° 180. Pour les détails, nous renvoyons à Duvergier.

croyons inutile d'insister, l'opinion contraire de Duranton étant restée isolée.

La contenance a encore un autre intérêt. L'article 1765 suppose qu'elle est indiquée au contrat; c'est cette même contenance que le fermier doit rendre, et il ne doit rendre que celle-là. Faut-il aussi, dans ce cas, appliquer la prescription d'un an? La négative résulte du texte de la loi; elle renvoie au titre de la *Vente* pour déterminer s'il y a lieu à augmentation ou à diminution de prix. Autre est la question de savoir ce que le fermier doit restituer. Quand même le bail aurait duré trente ans, le fermier ne peut se dispenser de restituer l'excédant de contenance, s'il y en a, car il ne peut pas prescrire, n'étant que possesseur précaire. Il faut donc appliquer le principe qu'il doit restituer ce qu'il a reçu. Et si la contenance était moindre, le fermier serait admis à prouver qu'il n'a pas reçu la contenance marquée au contrat. En un mot, les parties restent sous l'empire du droit commun, puisque l'article 1765 n'y déroge que pour l'augmentation ou la diminution du prix.

§ III. *Droits et obligations des fermiers entrants et sortants.*

446. Le code contient quelques dispositions spéciales sur les droits et les obligations du fermier entrant et du fermier sortant. Il y a une différence, sous ce rapport, entre le bail à loyer et le bail à ferme. Le premier finit à l'expiration du terme conventionnel ou légal, et rien n'empêche qu'un nouveau bail ne commence immédiatement après; l'un des locataires peut, à la rigueur, emménager pendant que l'autre déménage. Il n'en est pas de même des baux à ferme. L'emménagement d'un nouveau fermier ne peut pas se faire en un jour, et l'ancien fermier ne peut pas vider les lieux au moment où le nouveau bail commence. Le nouveau fermier doit commencer les travaux avant que la jouissance du premier soit achevée. D'ordinaire les baux de biens ruraux finissent au 30 novembre; le nouveau fermier ne peut pas attendre jusqu'à

cette époque pour faire les travaux de culture et d'ensemencement, il doit les faire dès les mois de septembre et d'octobre, sinon il perdrait la récolte des grains qui se sèment avant l'hiver. Il doit donc avoir le droit de cultiver et d'ensemencer les terres pendant que l'ancien fermier est encore en possession. De là des conflits et des difficultés. La loi les a prévus.

L'article 1777 porte : « Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux. » Quel est le sens de ce renvoi? Il y a des usages qui paraissent contraires aux droits que l'article 1777 établit en faveur des deux fermiers; il va sans dire que ces usages ne sont pas maintenus par le code; les usages anciens doivent donc se concilier avec la loi, qu'ils complètent, sans pouvoir y déroger. Ainsi le fermier qui occupe les lieux en vertu d'un bail finissant à la Saint-André (le 30 novembre) prétend que, d'après un usage local, il a le droit de rester dans la ferme jusqu'au 1^{er} mai. Ce droit ne peut pas être un droit exclusif, il doit se concilier avec le droit que l'article 1777 donne au fermier entrant; celui-ci pourra donc prendre possession de la ferme au 1^{er} décembre, en laissant au fermier sortant les logements nécessaires jusqu'au 1^{er} mai (1).

447. L'article 1777 ne dit pas d'une manière expresse que le fermier entrant a le droit de cultiver les terres avant l'expiration du bail de l'ancien fermier, mais il le dit implicitement; car à quoi serviraient les logements convenables et autres facilités pour les *travaux de l'année suivante* si le nouveau fermier devait attendre, pour commencer ces travaux, que le premier bail fût expiré, c'est-à-dire attendre qu'il fût trop tard pour commencer

(1) Bruxelles, 17 mars 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 341). Comparez Liège, 4 février 1854 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 196).