

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).

lesdits travaux? Le premier bail expire le 30 novembre; le nouveau fermier se présente le 22 septembre pour faire le labourage d'une terre dépouillée de ses récoltes; l'ancien fermier s'y oppose en invoquant son contrat qui lui assure la jouissance jusqu'à la Saint-André. Tel est, en effet, le droit strict, mais l'article 1777 y déroge. Dans l'espèce, il s'agissait d'un bail de grande culture comprenant 95 hectares de terre. La cour de Bruxelles a jugé que l'usage général du pays wallon est que le nouveau fermier peut cultiver les terres dès que la dernière récolte du fermier sortant est enlevée, sauf à ne prendre possession des bâtiments qu'après le 30 novembre. La cour ajoute que, pour déroger à un usage général, il faudrait ou une convention contraire, ou prouver qu'il y a un usage contraire (1). Il nous semble que l'usage ne peut pas déroger au droit que le fermier entrant tient de la loi. Que la ferme soit de grande ou de petite exploitation, qu'importe? Il faut que les terres puissent être labourées et ensemencées, sinon le fermier perdrait une récolte et la société serait en perte. Il ne peut y avoir qu'une exception à un droit qui résulte de la nature des choses et que le législateur a consacré, c'est la convention des parties intéressées.

448. Pour labourer il faut des engrais et des pailles. L'article 1778 a pour objet de les procurer au fermier entrant; il est ainsi conçu: « Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation. » Comment faut-il entendre ces mots: *le fermier sortant*? Cela veut-il dire que c'est seulement au moment de la sortie de l'ancien fermier que le nouveau peut réclamer les pailles et engrais? Une fermière, interprétant la loi au pied de la lettre, refusa de remettre les engrais au fermier entrant. La cour de Bruxelles condamna ce refus, en le traitant d'opiniâtreté nuisible à l'intérêt général de l'agriculture et à l'intérêt particulier de la propriété

(1) Bruxelles, 20 février 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 47).

de l'ancien fermier à la jouissance. Il est vrai que le fermier sortant est sans intérêt à retenir les engrais jusqu'à sa sortie, puisque ces engrais doivent rester au nouveau fermier. Mais le fermier sortant ne peut-il pas dire que c'est son droit? Il est certain que les pailles lui appartiennent, donc aussi le fumier; et la loi semble n'imposer l'obligation de laisser le fumier au fermier entrant qu'à la sortie du fermier qui est en possession. La cour de Bruxelles répond que c'est mal interpréter la loi: les objets dépendants d'un bien rural ne se règlent pas précisément par le jour de l'expiration du bail, la jouissance ou la remise sont subordonnées à la destination de la chose; elles peuvent donc précéder ou suivre l'époque marquée pour la sortie, selon l'ordre dans lequel se font les travaux agricoles. Si le fermier entrant peut faire les labours avant la sortie de l'ancien fermier, il y a identité de raison pour lui abandonner les engrais, car il doit commencer par fumer les terres avant qu'il puisse les labourer et les ensemencer (1).

449. Quant aux pailles, il y a conflit entre le droit du fermier sortant et celui du nouveau fermier. La loi dit d'une manière trop absolue que le fermier sortant doit laisser les pailles de la dernière année au fermier entrant; cela serait vrai si l'abandon se faisait au jour de la sortie; il laisserait alors ce qu'il n'a pas consommé, car il a le droit de faire consommer les pailles et fourrages par son bétail jusqu'au jour de sa sortie; les pailles lui appartiennent, et il a le droit d'en user. Mais ce droit doit se concilier avec celui du fermier entrant. La cour de Nancy dit très-bien que la consommation du fermier sortant doit se restreindre dans les limites de la nécessité; il ne pourrait pas faire consommer les pailles par des bestiaux surnuméraires, de manière à ne rien laisser au fermier entrant, ou de ne lui laisser qu'une quantité insuffisante pour les besoins de la culture (2).

450. La même difficulté peut se présenter pour les

(1) Bruxelles, 19 fructidor an XIII (Daloz, au mot *Louage*, n° 860). Duvergier, t. II, p. 252, n° 221.

(2) Nancy, 14 février 1867 (Daloz, 1870. 2, 52).

engrais. Si, d'après la durée du bail, le fermier a encore droit à la récolte des marsages, il a besoin d'une partie des engrais pour fumer les terres destinées à produire cette récolte. Le fermier entrant, de son côté, a droit aux engrais en vertu de l'article 1778. Ce conflit doit être réglé comme celui dont nous venons de parler : les motifs de décider sont les mêmes. La cour de Nancy a jugé que le fermier sortant pouvait consacrer à ses cultures le tiers des engrais et laisser, par conséquent, à son successeur les deux tiers ; cette proportion est une décision de fait, mais le principe est une règle de droit. Le fermier sortant est propriétaire des engrais, comme il l'est des pailles d'où ils proviennent ; mais la loi, dans l'intérêt de l'agriculture, limite le droit de propriété ; le fermier ne peut jamais en abuser. Pendant le cours du bail, il doit convertir les pailles en engrais, lui-même en profite, ainsi que le propriétaire ; la culture des terres et, partant, la société en profiteront. Pour que la culture ne soit pas entravée, la loi veut que les engrais de la dernière année soient aussi employés aux besoins de la ferme, sauf à indemniser le fermier, s'il y a lieu. Le fermier ne peut donc pas consommer tous les engrais dans son intérêt, il doit se faire un partage entre lui et le fermier entrant ; c'est au juge de régler le partage d'après les circonstances de la cause.

451. L'article 1778 règle la question de l'indemnité comme suit. Si le fermier sortant a reçu les pailles et engrais lors de son entrée en jouissance, il n'a droit à aucune indemnité à raison des pailles et engrais qu'il doit laisser à sa sortie. La raison en est simple, c'est qu'il a été indemnisé d'avance, en recevant des pailles et engrais auxquels il n'avait aucun droit ; la loi compense ce qu'il a reçu avec ce qu'il doit rendre. Si le fermier n'a pas reçu les pailles et engrais lorsqu'il est entré en jouissance, le propriétaire peut, à la vérité, les retenir, mais il en doit payer l'estimation. C'est une vraie expropriation pour cause d'utilité publique. Les engrais et pailles appartiennent au fermier ; s'il est obligé de les laisser au fermier entrant, c'est pour que la culture de la ferme ne souffre

point du défaut de pailles et d'engrais. Toute expropriation implique l'obligation d'indemniser le propriétaire qui doit abandonner sa propriété dans un intérêt général. L'article 1778 applique ce principe au fermier.

452. Les parties peuvent déroger à la disposition de l'article 1778 en permettant au propriétaire de retenir les pailles et engrais sans indemnité, quoique le fermier ne les ait pas reçus lors de son entrée en jouissance. Sur le droit des parties, il n'y a aucun doute ; elles peuvent faire telles stipulations qu'elles veulent dès que leur intérêt seul est en cause. Si le fermier consent à abandonner au propriétaire des pailles et engrais qui sont sa propriété, il sera sans doute dédommagé de ce sacrifice par d'autres clauses du bail. La renonciation du fermier ne doit pas être expresse ; cela encore n'est pas douteux, puisque tel est le droit commun ; le consentement peut être tacite, pourvu qu'il résulte clairement de ce que les parties ont voulu.

Il y a une clause très-fréquente dans les baux ruraux : le preneur s'oblige à consommer toutes les pailles dans la ferme, en les employant exclusivement au service des terres qui la composent ; il lui est défendu de les vendre et de les divertir à un autre usage. On demande si cette clause oblige le fermier à laisser les pailles de la dernière année au fermier entrant, sans indemnité. La question est controversée. Il nous semble que la clause conçue dans ces termes concerne seulement les obligations du fermier pendant le cours du bail, elle ne concerne pas les pailles et engrais que le preneur n'a pas consommés lors de sa sortie. Quel est l'objet de la clause ? C'est d'assurer la bonne culture ; tant que le fermier cultive, il est tenu de convertir les pailles en fumier, mais son obligation cesse avec le bail : que deviennent, dans ce cas, les pailles et engrais qui ne sont pas consommés ? Dans les grandes exploitations, les pailles ne sont jamais consommées au 30 novembre ; au moment où le bail prend fin, il reste donc des pailles qui sont la propriété du fermier ; on suppose qu'il ne les a pas reçues lors de son entrée en jouissance : doit-il les laisser dans la ferme sans aucune in-

demnité? La clause ne dit pas cela; au 30 novembre, le fermier sortant cesse de cultiver; il n'est donc plus tenu d'employer les pailles à la culture. Tel est aussi l'esprit de la clause, c'est-à-dire l'intention des parties contractantes; si le fermier s'est obligé à consommer les pailles en les convertissant en fumier, c'est dans l'intérêt de la bonne culture, et cet intérêt est celui des deux parties; le fermier y gagne des récoltes plus abondantes et le bailleur conserve ses terres en bon état. Quand le bail cesse, le fermier devient étranger à la culture; s'il devait néanmoins abandonner au propriétaire les pailles non consommées, il ferait un abandon gratuit de ce qui lui appartient or, personne n'est présumé donner, et la clause qui oblige le fermier à bien engraisser les terres ne l'oblige certes pas à gratifier le propriétaire. Celui-ci peut user du droit que lui accorde l'article 1778, retenir les pailles dans l'intérêt de la ferme; mais celui qui exproprie doit payer une indemnité au propriétaire (1). La jurisprudence s'est prononcée en ce sens (2).

Il y a des arrêts qui paraissent contraires, notamment un arrêt de la cour de Douai. La contradiction n'est qu'apparente; si la cour a décidé que le fermier sortant n'avait droit à aucune indemnité pour les pailles non consommées, c'est que la clause du bail différait de celle que nous venons de rapporter. Le contrat ne se bornait pas à stipuler que le fermier était obligé à convertir en fumier toutes les pailles sans exception, pour fournir aux engrais et amendements des terres de la ferme; il était dit, en outre, qu'il devait laisser au fermier entrant tous les fumiers et pailles qui se trouveraient dans la ferme et ses dépendances. Le fermier contractait donc un engagement étranger à la culture, puisqu'il prenait naissance au moment où l'obligation de cultiver cessait avec son bail; et s'obliger à laisser à sa sortie les pailles et engrais au

(1) Marcadé, t. VI, p. 514, sur l'article 1778. En sens contraire, Troplong, n° 785.

(2) Bruxelles, 20 février 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 48). Douai, 19 juillet 1850 (Daloz, 1852, 2, 98). Metz, 18 juillet 1861 (Daloz, 1862, 2, 70). Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de Liège, du 2 février 1839 (*Pasicrisie*, 1839, 2, 22).

fermier qui le remplacerait, c'était bien s'obliger à les lui abandonner sans indemnité, car la clause aurait été inutile si le fermier pouvait réclamer une indemnité; cela est de droit, en vertu de l'article 1778. La clause ajoutait donc à la loi; ce qui est une faculté pour le propriétaire devenait une obligation pour le fermier, et une obligation sans récompense, puisque la clause n'en stipulait aucune. Toutefois les considérants de l'arrêt sont rédigés en termes absolus; de sorte que la pensée de la cour reste douteuse (1). Pour prévenir tout doute, les parties doivent stipuler que le fermier s'engage à laisser les pailles à son successeur sans indemnité, alors même qu'il ne les aurait pas reçues à son entrée (2).

453. Le fermier sortant a droit à une indemnité pour les pailles et engrais que le propriétaire retient, alors que le fermier ne les a pas reçus lors de son entrée en jouissance (art. 1778). On demande si le fermier peut se faire rembourser, à titre d'améliorations, des engrais qu'il a mis sur les terres, quand c'est le propriétaire qui en profite. Voici les circonstances dans lesquelles la question s'est présentée. Le fermier occupait les terres par tacite reconduction; il venait d'y faire d'assez fortes dépenses d'engrais quand le propriétaire lui donna congé. Il est bien certain que si le preneur avait prévu le congé, il n'aurait pas fait des dépenses qui ne devaient pas lui profiter. L'équité était pour lui, mais le droit était pour le propriétaire. En fumant les terres, le fermier ne fait que remplir l'obligation qu'il contracte de jouir en bon père de famille; or, il ne peut pas réclamer d'indemnité pour les obligations qui sont à sa charge. Quant à la considération d'équité, on l'écarte, par le motif que le fermier sait que d'une année à l'autre il peut recevoir un congé; s'il veut se mettre à l'abri de ce danger qui le menace, il doit faire un nouveau bail par écrit; s'il ne le fait pas, il doit supporter la mauvaise chance à laquelle il s'expose (3).

Le droit strict reçoit cependant une modification quand

(1) Douai, 4 juin 1849 (Daloz, 1852, 2, 97).

(2) Bruxelles, 7 août 1852 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 174).

(3) Bruxelles, 23 juin 1841 (*Pasicrisie*, 1841, 2, 191).

les usages sont contraires. Or, il est d'usage général dans les Flandres que le fermier sortant peut exiger une indemnité pour les labours, engrais et semences destinés à produire des fruits qui ne seront récoltés qu'après l'expiration du bail. La cour de Gand, qui constate l'usage, ajoute qu'il s'est introduit dans l'intérêt bien entendu du bailleur, et qu'il est d'ailleurs basé sur le principe d'équité d'après lequel personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Dans l'espèce, on objectait que le fermier ne prouvait pas qu'à son entrée en jouissance il avait payé cette même indemnité. La cour répond que ce qui s'est passé entre les fermiers sortant et entrant est étranger au propriétaire; les motifs d'équité et d'intérêt n'en existent pas moins en faveur du fermier. Par eux-mêmes ces motifs ne suffisaient point, mais l'usage qui s'est établi tient lieu de convention, en ce sens que « les conventions obligent non-seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité et l'usage donnent à l'obligation d'après sa nature » (art. 1134) (1).

454. Le fermier qui a droit à des indemnités peut-il rester en possession jusqu'à ce qu'il en ait reçu le paiement? On a prétendu qu'il jouissait du droit de rétention; la jurisprudence des cours de Belgique s'est prononcée contre le fermier. La rétention est une espèce de privilège, et il n'y a point de privilège sans loi. Quand la loi veut l'accorder au fermier, elle le dit : le preneur que l'acquéreur veut expulser peut rester en possession jusqu'à ce que le bailleur ou, à son défaut, l'acheteur lui aient payé les dommages et intérêts dont ils sont tenus (art. 1749); mais ce droit est de stricte interprétation, on ne peut pas l'étendre à des cas non prévus par la loi. L'analogie, d'ailleurs, fait défaut. Dans le cas de l'article 1749, le fermier a un bail, l'acquéreur peut y mettre fin, mais sous des conditions que la loi détermine; tant que ces conditions ne sont pas remplies, il est naturel que le bail continue; tandis que le fermier sortant, qui réclame des indemnités

(1) Gand, 13 juillet 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 185). Le même arrêt est rapporté à la date du 13 juillet 1833 dans la *Pasicrisie* de 1842, 2, 192.

pour frais de labour, d'engrais et de semences n'a plus de bail; quand même il resterait en possession, il n'aurait pas le droit de jouir; il doit donc faire place au fermier qui a le droit d'occuper les lieux et de cultiver (1).

§ IV. De l'indemnité en cas de perte de récoltes.

NO 1. QUAND LE FERMIER A-T-IL DROIT A CETTE INDEMNITÉ?

455. Quand la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise proportionnelle de son prix de location (art. 1769 et 1770). Quel est le fondement de ce droit? Est-ce une application des principes? ou est-ce une dérogation aux principes, une disposition d'équité? La question est controversée; nous croyons, avec la plupart des auteurs, que, dans la pensée des rédacteurs du code, le droit du fermier à une indemnité est une conséquence de l'obligation que le bailleur contracte de faire jouir le preneur. La tradition est en ce sens, et elle n'est pas douteuse; il suffira de rapporter le témoignage de Pothier. Il pose en principe que le preneur doit obtenir la remise du prix pour le tout lorsque le bailleur n'a pu lui procurer la jouissance de la chose louée, et qu'il a droit à une remise proportionnelle s'il n'a pu jouir que d'une partie de la chose. Pothier applique ce principe au cas « où le fermier a été, par une force majeure, privé de pouvoir recueillir les fruits de quelque une des années de son bail ». Il donne comme exemples si l'ennemi a fourragé tous les blés en herbe, ou si les fruits ont péri par un cas fortuit, tel qu'une inondation, un essaim de sauterelles, ou quelque accident semblable (2).

Les orateurs du Tribunat reproduisent cette doctrine. « Le bail, dit Jaubert, est un contrat commutatif : la chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de ferme. Ainsi, il est de l'essence de ce contrat que

(1) Gand, 24 novembre 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 2, 248). Bruxelles, 8 février 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 302).

(2) Pothier, *Du louage*, n° 153.