

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 quelqu'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 Tribunal 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.



le fermier soit dispensé de payer le prix si un cas fortuit le prive de toute la récolte ou de la majeure partie. » Mouricault a une théorie différente, mais qu'il présente également comme juridique. « Deux principes, dit-il, ont ici servi de guides : le premier, que le contrat de louage s'analyse en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que des fruits viennent à naître et à former matière du contrat; le second, que cette vente n'est pas celle particulière des fruits de chaque année du bail, mais celle de la masse des fruits de toutes les années qu'il embrasse (1). »

Telle est aussi l'opinion de la plupart des interprètes du code; ils invoquent le texte même de la loi. Aux termes de l'article 1771, le fermier ne peut obtenir la remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre. Pourquoi? Si la loi était fondée sur l'équité, elle aurait certainement dû accorder une indemnité au malheureux fermier qui perd le fruit de son labeur au moment même où il allait le recueillir. Pourquoi donc le code met-il la perte à charge du fermier? Parce que les fruits séparés sont devenus sa propriété; or, la chose périt pour le propriétaire. C'est par un motif de droit que le fermier ne peut réclamer aucune indemnité. Pothier avoue qu'il peut y avoir une obligation de conscience d'indemniser le fermier, mais il a soin de dire que ce n'est pas un devoir de justice (2).

La doctrine traditionnelle est très-contestable. Duvergier a raison de dire que le bailleur s'oblige seulement à faire jouir le fermier de la chose louée; il ne garantit pas que cette jouissance lui sera plus ou moins profitable, que le fonds produira chaque année une récolte ordinaire. Quant à la prétendue vente de fruits que le rapporteur du Tribunal invoque pour justifier la disposition du code, il est inutile de s'y arrêter; nous avons répondu d'avance, en établissant la différence essentielle qui sépare la vente du louage, et tout le monde est d'accord sur ce point. Il

(1) Jaubert, Discours, n° 10. Mouricault, Rapport, n° 15 (Loéré, t. VII, p. 212 et 204).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 506, note 4, § 371, et les auteurs qu'ils citent.

faut s'en tenir à l'obligation du bailleur, telle que le code la formule : il s'oblige à faire jouir le preneur; son engagement est rempli quand il procure cette jouissance au fermier, et par la jouissance on entend la possibilité de jouir, et non les fruits que le fermier en retirera. Pothier confond ces deux ordres d'idées en mettant sur la même ligne les ravages de la guerre et les cas fortuits qui enlèvent la récolte. Quand l'ennemi fourrage les blés en herbe, il met le fermier dans l'impossibilité de jouir, partant le preneur ne doit pas payer une jouissance qu'il ne peut pas avoir. Quand une inondation détruit la récolte, le fermier ne peut pas dire qu'il a été empêché de jouir, il n'y a eu aucun obstacle à la jouissance, il perd seulement les fruits de la jouissance; or, le bailleur lui garantit la jouissance, il ne lui garantit pas les fruits. La distinction est délicate, mais elle est juridique. Quant aux textes que l'on invoque, on peut répondre par d'autres textes; les anomalies ne manquent point dans cette matière, et s'il y a des contradictions, c'est précisément parce que la loi n'est pas fondée sur les vrais principes (1).

**456.** Quelles sont les conditions requises pour que le fermier ait droit à une indemnité? La condition essentielle est que la totalité ou la moitié au moins d'une récolte ait été détruite par un cas fortuit. Quand la perte est totale, il n'y a pas de difficulté. Mais pourquoi la loi se contente-t-elle d'une perte partielle? et pourquoi cette perte doit-elle être au moins de la moitié? Ici tout est arbitraire, et on chercherait vainement un motif juridique pour expliquer et justifier la loi? Il ne reste qu'à l'interpréter. Qu'entend-on par moitié d'une récolte? Ce n'est pas la moitié de la récolte de l'année où le cas fortuit arrive, car il se peut que le cas fortuit empêche les fruits de naître; c'est la moitié de la récolte que le fonds produit ordinairement. Puisque l'on admet que le bailleur garantit au fermier une jouissance effective, une certaine quantité de fruits, cette quantité ne peut être qu'une récolte ordinaire. Sur ce point, tout le monde est d'accord.

(1) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 154, n° 151



**457.** Il y a une difficulté plus sérieuse lorsque la récolte ne péricule pas en totalité. Comment estime-t-on la moitié de la récolte? Est-ce en quantité ou en qualité? Il se peut que la récolte ne soit que de la moitié, mais que le prix élevé des grains dédommage le fermier de la perte qu'il a faite en quantité, soit que les fruits aient une qualité supérieure, comme cela arrive pour les vins, soit que les fruits se vendent plus cher, parce que la récolte est généralement moins abondante. Le fermier a-t-il droit à une indemnité par cela seul qu'il a perdu la moitié des fruits en quantité? La question est controversée. A notre avis, le texte la décide. L'article 1769 porte : « Si, pendant la durée du bail, la *totalité* ou la *moitié* d'une récolte au moins est *enlevée* par des *cas fortuits*. » Tous les termes dont la loi se sert impliquent une perte matérielle : peut-on dire qu'un *cas fortuit* enlève une partie de la récolte quand les fruits se vendent plus ou moins cher? Le fermier gagne ou perd, il est vrai, selon que le prix est plus ou moins élevé, mais on ne peut pas dire que s'il y a perte, c'est parce que la récolte lui est *enlevée*. L'article 1770 est conçu dans le même sens et il est tout aussi clair : il suppose que la perte est de la totalité des *fruits* ou au moins de la moitié; il exige donc que les *fruits* aient *périculé*. Si la loi avait entendu estimer la perte à raison de la valeur des fruits ou de la récolte, elle se serait exprimée tout autrement. La tradition confirme cette interprétation. Pothier, après avoir dit que le fermier n'a droit à aucune indemnité quand la perte arrive après que les fruits sont séparés du sol, ajoute qu'à plus forte raison le fermier ne peut pas réclamer quand il souffre une perte par suite de la vétusté du prix. Tel est aussi l'esprit de la loi. Le bailleur garantit au preneur une récolte ordinaire, il ne lui garantit pas le prix ordinaire de la récolte; ce prix peut n'avoir rien de commun avec la chose louée, dès lors il n'y a aucune raison pour que le bailleur en réponde (1).

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 322, n° 219 bis II, et la plupart des auteurs.

On fait cependant une objection, et elle est sérieuse. L'article 1769 dit que le fermier peut demander une remise du prix de sa location, et il qualifie cette remise d'*indemnité*. Cela suppose un dommage; sans dommage, il ne peut être question de réparer la perte en indemnisant le fermier. Conçoit-on que le fermier vienne réclamer une indemnité alors que, par suite de la hausse des grains, la récolte, quoique réduite de moitié, lui donne un prix supérieur à celui d'une récolte ordinaire? On en conclut qu'il y a deux éléments à apprécier dans la perte de la récolte. Il faut d'abord qu'il y ait perte de moitié au moins des fruits; ce premier élément constitue la perte matérielle, condition essentielle pour qu'il y ait lieu à une indemnité. Mais cette perte donne seulement ouverture au droit du fermier; pour agir, il faut de plus qu'il prouve une lésion; s'il n'est pas lésé, il ne peut pas réclamer d'indemnité (1).

En théorie, cette opinion est très-juste. Mais nous sommes en présence d'un texte, et ce texte décide la question en termes clairs et formels. L'article 1770 prévoit le cas où le bail n'est que d'une année et que la perte est de la totalité des fruits ou au moins de la moitié, et il dispose que, dans ce cas, le preneur sera *déchargé* d'une partie proportionnelle du prix. Ainsi la loi n'exige pas deux conditions : 1° la perte matérielle, 2° la lésion; elle n'en exige qu'une seule, la perte matérielle. L'interprète ne peut pas en ajouter une seconde. S'il s'agissait de principes généraux de droit, on pourrait argumenter de la théorie; mais, dans une matière anormale et arbitraire, il faut s'en tenir strictement au texte de la loi.

**458.** La perte doit provenir d'un cas fortuit. Faut-il qu'il s'agisse d'un cas fortuit extraordinaire que les parties n'aient pas pu prévoir? C'était l'opinion de Pothier; les auteurs du code ne l'ont pas admise. L'article 1769 parle de cas fortuits en termes généraux. Quant à l'article 1773, qui distingue entre les cas fortuits ordinaires et les cas fortuits extraordinaires, il a un objet spécial; il

(1) Troplong, n° 717. Colmet de Santerre, t. VII, p. 323, n° 219 bis III.



s'agit d'interpréter la clause par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits. Cette distinction est donc étrangère au principe, et le sens du principe n'est pas douteux. Si l'on admet que l'indemnité est due au fermier comme conséquence de l'obligation contractée par le bailleur de le faire jouir, il faut être conséquent et dire qu'il n'y a pas lieu de distinguer; il suffit que par un cas fortuit quelconque le fermier ne fasse pas au moins la moitié d'une récolte ordinaire (1). Tout cas fortuit lui donne droit à une indemnité, soit que les fruits fussent déjà produits, comme le suppose l'article 1769, soit que le cas fortuit les ait empêchés de se former. Il a été jugé récemment que la perte produite par la sécheresse et par les ravages du ver blanc est une perte par cas fortuit dans le sens de l'article 1769 (2).

**459.** Le principe de l'indemnité s'applique sans difficulté quand le bail n'est que d'une année; si la totalité ou au moins la moitié des fruits a péri, le preneur est déchargé d'une partie proportionnelle du prix. Si la perte est moindre de moitié, le fermier ne peut prétendre aucune remise (art. 1770). Il n'en est pas de même si le bail est fait pour plusieurs années; il se peut que, dans ce cas, le fermier soit déjà indemnisé, par les récoltes précédentes, de la perte qu'il fait, ou que les récoltes qu'il fera l'indemniseront de la perte qu'il éprouve. Le rapporteur du Tribunal dit que la loi part du principe que toutes les années du bail ne forment qu'une seule et même jouissance, sur laquelle doit se calculer la perte éprouvée par le fermier. Cela n'est pas tout à fait exact. Quand même chaque année il y aurait eu une perte, mais moindre de la moitié, le fermier ne pourrait pas réclamer une indemnité, quoique de ces pertes réunies il résultât pour lui une perte totale de beaucoup supérieure à la moitié, et même à la totalité d'une récolte ordinaire. Le texte de l'article 1769 est formel : il faut que pendant le cours du bail la totalité ou la moitié au moins de la récolte soit enlevée

(1) Duranton, t. XVII, p. 170, n° 193.

(2) Paris, 22 juin 1872 (Dalloz, 1872. 2, 233).

par des cas fortuits, sinon le droit à l'indemnité ne s'ouvre pas (1). Cela n'est pas très-logique, si l'on admet le principe sur lequel la loi est fondée : la perte d'une moitié pendant une année donne au fermier droit à une indemnité quand il n'est pas indemnisé par les autres années; tandis qu'il ne peut pas réclamer une remise du prix, alors que chaque année il a fait une récolte moindre de la moitié. N'est ce pas une preuve que la loi a seulement voulu venir au secours du fermier quand il est frappé d'une perte énorme, sans obliger le bailleur de lui garantir une récolte moyenne? C'est donc une disposition d'équité, et non la conséquence d'un principe de droit.

**460.** Si la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix, en principe. Mais ce droit n'est pas absolu; il faut voir s'il n'est pas indemnisé par les autres années de jouissance soit antérieures, soit postérieures à l'accident qui a fait périr la récolte en tout ou en partie. La loi distingue. Quand le fermier est indemnisé par les récoltes précédentes, il n'a pas d'action. Il se peut cependant que les récoltes postérieures soient mauvaises sans être au-dessous de la moitié. Dans ce cas, le fermier se trouvera, en définitive, en perte; il était indemnisé lors de l'accident, il ne l'est plus à la fin du bail, et néanmoins il ne peut pas réclamer d'indemnité. Nouvelle anomalie dans le système des auteurs du code : le preneur a fait une perte de plus de moitié pendant une année, il n'est pas indemnisé par les autres années de jouissance, et la loi lui refuse l'indemnité!

Si le fermier n'est pas indemnisé par les récoltes précédentes et qu'il y ait encore des années à courir, la loi veut que l'estimation de la remise ait lieu à la fin du bail; on tient compte, dans cette hypothèse, des années futures, parce qu'il se peut qu'elles indemnisent le fermier; le calcul de la perte se fait alors sur toutes les années de jouissance. En droit strict, le fermier devrait payer le fermage en attendant l'estimation qui se fera à la fin du bail; toute-

(1) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 182, n° 173.



fois la loi permet au juge de dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte (art. 1769). Cette disposition est certainement dictée par l'humanité, et non par le droit.

**461.** Il reste des difficultés sur lesquelles il y a controverse. Quand peut-on dire que le fermier est indemnisé? Ne prend-on en considération que la quantité des fruits perçus, ou doit-on tenir compte de leur valeur? Nous avons répondu d'avance à la question; dans l'opinion générale, on n'a égard qu'à la quantité des fruits; c'est donc sur la quantité de toutes les années du bail que porte le calcul (1). Il y a une autre difficulté. Pour calculer si le fermier se trouve *indemnisé par les récoltes précédentes*, faut-il tenir compte de toutes les récoltes, bonnes et mauvaises? De même quand, à la fin du bail, il se fait une compensation de *toutes les années de jouissance*, doit-on prendre en considération non-seulement les bonnes années où il y a un excédant sur la récolte ordinaire, mais aussi les mauvaises années où il se trouve un déficit sur la récolte moyenne? Cette question est également controversée. Notre avis est qu'il faut s'en tenir au texte, qui est formel; la loi dit qu'on fait une compensation de *toutes les années*, donc des mauvaises aussi bien que des bonnes. Comment se fait-il qu'en présence d'un texte aussi formel d'excellents auteurs aient cru devoir distinguer? C'est que la loi ainsi interprétée conduit à une anomalie que nous avons déjà signalée (n° 460); si, lors du cas fortuit, le fermier se trouve indemnisé par les récoltes précédentes, il ne peut pas réclamer d'indemnité, quand même il surviendrait des années de déficit; tandis que s'il n'est pas indemnisé à cette époque, on prendra en considération les années de déficit. Mais l'opinion que nous combattons aboutit également à des conséquences peu logiques; si l'on ne tient pas compte des années de déficit, le fermier ne se trouvera pas indemnisé, quoiqu'il soit en perte. Cela prouve une fois de plus que l'on a tort de chercher un principe dans une matière qui est d'équité, quoi qu'on en

(1) En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 324, n° 219 bis VI.

dise; mais l'équité ne se laisse pas formuler en règles précises; de là d'inévitables inconséquences (1).

**462.** S'il résulte du calcul de compensation prescrit par l'article 1769 que le fermier est en perte de plus d'une moitié d'une récolte ordinaire, il est évident qu'il aura droit à une indemnité. Mais que faut-il décider si le fermier est en perte de moins de la moitié? Nouvelle controverse. Nous nous en tenons au texte. Le calcul de compensation auquel on procède à la fin du bail a pour objet d'estimer si le fermier est ou non indemnisé de la perte qu'il a éprouvée, ce qui veut bien dire que la perte doit être couverte entièrement; il a perdu une moitié de la récolte, il faut qu'il ait regagné cette quotité de fruits pour qu'il soit indemnisé; s'il reste en perte d'un quart, il n'est pas indemnisé, donc il a droit à l'indemnité. On se récrie contre cette interprétation, au nom de la logique; d'après le texte et l'esprit de la loi, dit-on, une perte de moins de la moitié n'est pas une perte dont le bailleur doit répondre; le fermier est donc indemnisé, légalement parlant, dès qu'il n'est pas en perte de moitié. Cela serait logique, en effet; mais dans une matière anormale il faut laisser la logique de côté, pour s'en tenir au texte, sinon on risque de faire dire au législateur autre chose que ce qu'il a voulu dire (2).

**463.** Le fermier qui réclame une indemnité doit prouver que la récolte a été détruite par un cas fortuit. Comment se fera cette preuve? Peut-elle se faire par témoins? L'affirmative ne nous paraît pas douteuse. Les cas fortuits sont des faits matériels qui, par eux-mêmes, ne produisent ni droit ni obligation; ils peuvent donc se prouver par témoins, quelle que soit la valeur du litige. C'est le droit commun. La preuve peut être difficile après un certain nombre d'années, mais la difficulté de la preuve n'est pas un motif de la rejeter: si le demandeur ne prouve pas le fait qui est le fondement de sa demande, il succom-

(1) Voyez, en sens divers, Aubry et Rau, t. IV, p. 507, note 6, § 371, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Duranton, t. XVII, p. 179, n° 201, et la plupart des auteurs. En sens contraire, Duvergier, t. II, p. 183, n° 174.



bera. On a prétendu que le fermier devait immédiatement constater la perte de la récolte par une expertise, en y appelant le propriétaire. La prudence lui commande, sans doute, de procéder ainsi, mais la loi ne l'y oblige pas; elle ne détermine aucune époque, ni aucun mode pour établir la perte résultant des cas fortuits; or, dans le silence de la loi, les principes généraux restent applicables. Si le fermier demande à être dispensé provisoirement d'une partie du prix, il doit naturellement prouver la perte qu'il a soufferte et, de plus, qu'il n'est pas indemnisé par les récoltes précédentes; mais s'il ne réclame pas le bénéfice de cette disposition de l'article 1769, il n'est pas obligé par la loi d'agir immédiatement, l'estimation de la remise ne pouvant se faire qu'à la fin du bail; c'est aussi à cette époque que se fait l'enquête, et elle se fait d'après le droit commun. La cour de cassation l'a jugé ainsi, et nous n'y voyons aucun doute (1).

Il y a des arrêts qui paraissent contraires. La cour de Poitiers a jugé que c'est au fermier à établir, par les voies légales, le cas fortuit et la perte qu'il allègue; ce qui est incontestable. Puis la cour dit que la preuve ne peut se faire que par un procès-verbal dressé au temps où le cas fortuit est arrivé; la cour conclut que le fermier n'ayant jamais fait constater les pertes qu'il avait essuyées, il n'y avait pas de base d'après laquelle on pût estimer le dommage. Sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet; mais la cour de cassation ne décide pas en droit, comme semblait le faire l'arrêt attaqué, que la preuve doit se faire par une expertise; elle rejette le pourvoi, parce que la cour d'appel avait jugé en fait. Il se peut, en effet, qu'il ne reste aucune trace du cas fortuit qui a détruit la récolte et que la preuve testimoniale soit impossible. En ce sens, la difficulté est de fait (2).

**464.** Il y a une autre difficulté concernant la preuve. Quand la perte n'est pas totale, le fermier doit prouver que la perte a été au moins de la moitié des fruits. Lorsqu'il

(1) Rejet, 4 mai 1831 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 800).

(2) Rejet, 25 mai 1808, et Rennes, 15 mars 1814 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 809).

n'y a qu'une seule culture, le demandeur n'a qu'une chose à prouver, la perte de la moitié des fruits, en prenant pour point de comparaison une récolte ordinaire. Mais s'il y a plusieurs cultures, il se peut qu'il y ait perte de moitié sur une espèce de récolte et une perte moindre, ou même un excédant sur une autre. On doit naturellement tenir compte de tous les fruits que la ferme est destinée à produire; pour calculer s'il y a perte, il faut commencer par déterminer pour quelle quotité chaque espèce de fruits entre dans le produit total et quelle est la perte pour les divers fruits. Supposons que la ferme contienne des terres labourables, des prés et des vignes. On évaluera d'abord, par ventilation, la proportion dans laquelle les blés, le foin et le vin entrent dans le produit général; si le blé forme le huitième du revenu total, le foin le quart et le vin les cinq autres huitièmes, cette proportion servira à déterminer la perte que le fermier a éprouvée sur le total des fruits. Il y a perte sur le blé de trois quarts, sur le foin de moitié, sur le vin d'un cinquième; la perte sur les divers produits, comparée au produit total, sera pour le blé des trois quarts d'un huitième ou trois trente-deuxièmes; pour le foin, de la moitié d'un quart ou un huitième; pour le vin, du cinquième de cinq huitièmes ou un huitième; ces trois fractions réunies, réduites à un dénominateur commun, donnent en tout onze trente-deuxièmes; par conséquent moins de moitié. Donc il n'y aura pas lieu à indemnité (1).

N° 2. DES CAS OU LE DROIT A L'INDEMNITÉ CESSE.

**465.** « Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre » (art. 1771). Nous avons dit quel est le motif de cette exception. On prétend que le principe n'est pas applicable, puisque le fermier a perçu les fruits et qu'ils sont entrés dans son domaine. Duvergier n'a pas tort de répondre que c'est là une subtilité juridique qui n'empêche

(1) Duvergier, t. II, p. 167, n° 157. Duranton, t. XVII, p. 173, n° 193



pas que la perte soit la même pour le fermier. La disposition, en tout cas, est très-peu équitable (1). C'est cette considération qui a engagé la cour de Metz à restreindre la loi aux cas fortuits ordinaires, tels que grêle, gelée, de sorte que le fermier aurait droit à une indemnité si les fruits étaient enlevés par une inondation à laquelle le pays n'est pas sujet (2). La décision est équitable, mais elle est en opposition avec le texte de la loi. En effet, l'article 1771 est une suite des articles 1769 et 1770; l'expression *cas fortuit* a donc le même sens dans toutes ces dispositions; or, la loi ne distingue pas entre les cas fortuits ordinaires et les cas fortuits extraordinaires (n° 458); l'article 1773, qui fait cette distinction dans un cas spécial, la repousse par cela même quand il s'agit du principe. Cela est décisif, et telle est aussi l'opinion de tous les auteurs.

**466.** L'article 1771 ajoute : « A moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte. » Les fruits étant communs entre le propriétaire et le fermier, on doit appliquer le principe de la propriété sur lequel repose l'article 1771 : les fruits périssent pour le propriétaire, donc pour le bailleur aussi bien que pour le fermier. Quand le fermier est en demeure, c'est lui qui supporte la perte, en vertu du droit commun. Il faut cependant admettre l'exception que l'article 1302 apporte à la règle : si les fruits, en supposant qu'ils eussent été remis au bailleur, eussent péri également chez lui, la demeure du fermier ne lui cause aucun préjudice; partant, la perte frappera le propriétaire (3).

**467.** « Le fermier ne peut également demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé » (art. 1771). On suppose que le fermier aura été indemnisé d'avance par le contrat; il est certain que, sachant qu'il ne fera qu'une

(1) Duranton, t. XVII, p. 186, n° 205. Duvergier, t. II, p. 213, n° 192.  
 (2) Metz, 10 mai 1825 (Daloz, au mot *Louage*, n° 213).  
 (3) Duranton, t. XVII, p. 187, n° 206.

demi-récolte, il ne payera que la moitié du fermage pour la première année de son bail, ou il stipulera une autre indemnité. Mais il faut pour cela que le fermier connaisse le dommage au moment où il contracte; la loi le dit. Nous sommes étonné de ce que Duvergier enseigne, contrairement au texte, qu'il suffit que le fermier ait *pu* connaître la cause de la perte pour qu'il soit non recevable à réclamer une indemnité (1). C'est créer une déchéance que la loi non-seulement ignore, mais qu'elle repousse.

**468.** Le fermier n'a pas droit à une indemnité lorsqu'il y a renoncé, et il y renonce en se chargeant des cas fortuits (art. 1772). Cette stipulation est valable; on suppose que le fermier sera indemnisé de la chance de perte qu'il prend sur lui par les stipulations du bail; c'est une convention aléatoire. La loi exige qu'elle soit expresse, afin que le fermier sache à quoi il s'engage et quelles sont les compensations que le propriétaire lui donne. De plus, la clause est de stricte interprétation, comme toute renonciation. L'article 1773 contient une application de ce principe; il porte que « la stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus. » Pourquoi la clause est-elle limitée aux cas fortuits ordinaires? L'orateur du Tribunat répond : parce que le fermier qui assume sur lui les cas fortuits n'a véritablement entendu parler que des cas fortuits ordinaires; les cas fortuits extraordinaires n'ont pu entrer dans sa pensée, parce que le pays n'y est pas ordinairement sujet. Or, on doit interpréter les conventions d'après l'intention des parties contractantes, et l'on doit surtout interpréter restrictivement les clauses qui emportent renonciation à un droit (2). Si le fermier déclare se charger des cas fortuits prévus ou imprévus, toute distinction

(1) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 212, n° 190.  
 (2) Jaubert, *Discours*, n° 10 (Loché, t. VII, p. 213). Duvergier, t. II, p. 219, n° 198 et 199.



devient impossible. La clause est très-dangereuse; on l'a invoquée contre le fermier pour les ravages de la guerre funeste qui a désolé la France, vainement disait-on que pas un Français n'aurait songé que sa patrie serait envahie et démembrée; on répond que les cas fortuits imprévus sont précisément ceux que l'on ne peut pas prévoir; la clause est essentiellement aléatoire, c'est au fermier à stipuler des compensations.

Il va sans dire que cette clause doit être expresse; mais faut-il que la convention reproduise les termes de la loi : *tous les cas fortuits prévus ou imprévus*? Notre droit ne connaît pas de termes sacramentels; on est tenté de le regretter quand il s'agit d'une stipulation aussi dangereuse que celle des cas fortuits imprévus. La cour de Bordeaux a jugé que les expressions *tous les cas fortuits quels qu'ils soient* ne souffraient aucune exception, et embrassaient dans leur généralité les cas fortuits prévus et imprévus (1). Nous croyons que la décision est juste; mais, dans l'intérêt des fermiers et pour les forcer à réfléchir sur les conséquences de la clause, nous voudrions que l'acte portât le mot *imprévus*. La loi range parmi les cas fortuits extraordinaires les ravages de la guerre; on doit mettre sur la même ligne les ravages des révolutions (2); il y a tels pays où l'on pourrait presque les ranger parmi les cas fortuits ordinaires.

**469.** Le fermier s'est fait assurer contre les cas fortuits. On a prétendu qu'étant indemnisé par la compagnie d'assurances, il ne pouvait plus réclamer une indemnité contre le propriétaire. Il est presque inutile de dire que cette prétention a été repoussée. On s'étonne que des erreurs pareilles soient soutenues jusque devant la cour de cassation; il suffit de citer l'article 1165, qui consacre le principe élémentaire en vertu duquel les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; le propriétaire ne peut donc pas se prévaloir de la convention qui intervient entre l'assuré et l'assureur (3). Au point de vue

(1) Bordeaux, 24 décembre 1830 (Daloz, au mot *Louage*, n° 823, 1°).

(2) Paris, 24 messidor an x (Daloz, au mot *Louage*, n° 823, 2°).

(3) Rejet, 4 mai 1831 (Daloz, au mot *Louage*, n° 800).

de l'équité, on pourrait objecter que le fermier recevra une double indemnité; cette objection même n'est pas fondée, car le fermier a payé l'indemnité qu'il reçoit de la compagnie d'assurances, en payant la prime. C'est un contrat aléatoire qui doit lui profiter, puisqu'il peut lui nuire.

#### § IV. *Durée du bail à ferme.*

**470.** « Le bail, sans écrit, d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. » L'article 1774, après avoir posé ce principe, en donne des applications : « Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. » Nous avons dit ailleurs pourquoi les baux à ferme ont une durée fixe, quoiqu'ils soient faits *sans écrit*, ce qui, dans le langage du code, signifie que les parties n'ont pas stipulé de terme dans le contrat. La nature des choses et l'intention des parties contractantes suffisent pour déterminer la durée de la jouissance du fermier; celui-ci, en prenant un héritage à ferme, veut naturellement en recueillir tous les fruits; le bail doit donc durer pendant le temps qui est nécessaire pour que le preneur puisse faire la récolte. Or, le bail comprend le plus souvent des terres labourables dont la culture est divisée en trois soles ou saisons; il faut, dans ce cas, trois ans pour que le fermier jouisse de toutes les parties de l'héritage, c'est-à-dire pour qu'il récolte tous les fruits que les trois soles sont destinées à produire; partant la durée légale du bail sera de trois ans.

Le système des soles est abandonné généralement, en ce sens qu'il n'y a plus de jachère; est-ce à dire que, par suite de cette innovation, l'article 1774 ne doit plus recevoir son application? On l'a prétendu en vertu de ce vieil adage que la cause cessant, l'effet doit cesser. La