

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