

627. L'autorisation concédée par l'art. 1762 n'a pas été écrite seulement pour le propriétaire. La faculté qu'elle donne peut être stipulée par tout bailleur quelconque, locataire principal, usufruitier, etc. La loi est générale, et elle profite à quiconque passe un bail à loyer (1).

628. Lorsque le bailleur décède, le bénéfice de la clause d'expulsion passe à ses héritiers. Ce droit n'est pas tellement personnel, que les héritiers ne puissent l'exercer au lieu et placé du défunt qu'ils représentent (2).

629. Pour que le bailleur reste dans l'esprit de l'article 1762, il faut qu'il ne s'en fasse pas un moyen pour louer sa maison à une autre personne, après en avoir expulsé le preneur, sous prétexte de l'habiter lui-même (3); sinon, il s'exposerait à des dommages et intérêts (4).

On devrait dire que le bailleur abuse de la clause, si, ayant stipulé le droit d'expulsion pour occuper lui-même l'appartement, il faisait déloger le preneur pour y mettre son gendre ou même son fils, faisant ménage à part (5). Mais s'il y plaçait un de ses enfants vivant en commun avec lui, il ne dépasserait pas les limites de son droit (6).

SECTION III.

DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A FERME.

SOMMAIRE.

630. Plan de cette section.

631. Origine et sens du mot *ferme*.

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 201, notes.

(2) Legrand, sur Troyes, p. 334, n° 62.

(3) M. Defermon (Fenet, t. 14, p. 253).

(4) M. Treilhard (id.).

(5) Legrand, sur Troyes, p. 334, n° 66, Ferrières, sur Paris, art. 171, glose 1, n° 60 — (6) Id.

632. Sens du mot *bien rural*. Erreur de la Cour impériale de Paris.

633. Des héritages mixtes.

634. Transition.

COMMENTAIRE.

630. La rubrique de la section dans laquelle nous allons entrer me suggère quelques réflexions : elle va traiter des règles particulières aux baux à ferme.

Quoique soumis aux règles générales dont nous avons donné le développement dans le commentaire des art. 1714 à 1751, le bail à ferme se distingue cependant par quelques traits originaux. Ce n'est pas une jouissance oisive qu'il procure au preneur comme le bail à loyer. Il a, au contraire, pour condition nécessaire, que le travail et l'industrie du fermier viendront féconder le sol confié à ses soins. La loi devait donc prendre des mesures spéciales pour que cette industrie du preneur, forcée à se développer incessamment, réalisât le but que la propriété en attend. Tel est l'objet des art. 1763 à 1768.

Mais, on ne le sait que trop! l'industrie agricole est soumise à des chances de désastre qui, chaque année, peuvent compromettre les travaux les mieux entendus et enlever au cultivateur le fruit de ses sueurs. La loi devait intervenir pour maintenir entre les parties une balance équitable qui est dans la nature d'un contrat de bonne foi. Les art. 1769 et suivants ont donc pour objet d'assurer cet équilibre, en réglant les cas dans lesquels le fermier est fondé à demander une remise du canon.

Puis, il y avait des devoirs à tracer au fermier sortant et au fermier entrant pour ménager la transition d'une exploitation à une autre. Les art. 1777 et 1778 ont réglé ces positions respectives de manière à ne compromettre aucun intérêt.

Enfin, lorsque les baux à ferme sont faits sans écrit (comme il arrive souvent dans les pays de petite culture) et qu'aucune convention n'est intervenue sur leur durée, le législateur a senti que cette durée devait être mesurée sur les nécessités de l'agriculture et sur

la nature des travaux commencés. De là les dispositions des art. 1774 et 1775. Elles sont complétées par l'article 1776, qui s'occupe de la reconduction, espèce de bail tacite.

Telle est l'économie de notre section.

631. On a vu, du reste, par l'art. 1711, que le bail à ferme ne s'applique qu'aux héritages ruraux.

Ce mot *ferme* a reçu diverses étymologies. Suivant Ducange (1), il vient du mot *firma*, de la basse latinité, qui signifie canon, revenu, *firma, seu canon*, et cet auteur cite un vieux titre portant : « Promittimus vobis « et ecclesiæ vestræ annuatim, nomine *firmæ seu cano-* « *nis.* » On disait en ce sens. « *Firmam portare,* » c'est-à-dire porter au propriétaire les fruits que le preneur lui devait en vertu de la convention. Le mot *firma* se trouve déjà dans des titres de 1089 et 1100.

Il s'employait aussi pour désigner l'immeuble tenu à bail : « *Firma, id est, prædium seu villa* (2). »

Mais comment ce mot s'est-il introduit dans la basse latinité? est-il d'origine romaine ou d'origine germanique? Les érudits ne sont pas d'accord sur ce point (3).

Ciron, dans ses Paratitres sur le droit canon, propose deux opinions qui me paraissent plus ingénieuses que certaines. « *Firmæ vocabulum sumpsisse originem* « *a constitutione Zenonis in lege 33, C. de locat. con-* « *duct.* Quâ intrâ annum licebat recedere a contractu; « *sed quia fides firma debetur non recedenti, locatio* « *dicta est firma capite ultimo; vel, ut alii volunt, a* « *mercede certâ et firmâ, quæ promittebatur, contrac-* « *tus dictus est firma.* »

Jean de la Coste adopte cependant la première étymologie : « Indè igitur *firmæ* nomen, quod præstitâ fide « *de non expellendo conductore, firmaretur contrac-* « *tus. Firma igitur nihil aliud est quàm conductio fir-* « *mata, ut in Bojariorum firmata emptio sub titulo de* « *firmatione.* »

(1) V° *Firma*.

(2) Ducange, *loc. cit.*

(3) Ménage, v° *Ferme*.

Mais, suivant Spelmann, le mot ferme est d'origine saxonne et signifie toutes sortes de vivres; par extension on l'appliqua aux terres que les seigneurs affermaient primitivement pour des prestations de denrées. J'avoue que cette opinion me semble fort probable (1).

Enfin, Ménage propose une autre application qui me paraît beaucoup moins heureuse. *Firma*, dit-il, vient de *firmus*, lieu fermé; c'est ainsi que, dans certaines provinces, on dit *closeries*. Les habitants de ces lieux s'appelèrent fermiers. De là vient encore, continue Ménage, *firmitas*, un bourg, un village, et, par contraction, *ferté* (2).

Au milieu de ces conjectures, ce qu'il y a de plus sûr, c'est que le mot *firma* ne se rencontre pas dans le latin des constitutions impériales, et que sa tardive apparition dans des titres des dixième et onzième siècles donne à penser qu'il provient de la langue germanique, d'où il s'est peu à peu infiltré dans la langue des populations romanes.

632. Mais que doit-on entendre précisément par bien rural, héritage rural? Ces mots ne paraissent pas avoir un sens clair pour tous les esprits; car j'ai déjà signalé ailleurs l'erreur de la Cour impériale de Paris, qui a cru pouvoir considérer un chantier comme un bien rural (3).

Pour rester dans le vrai, il faut dire que ces mots n'ont trait qu'aux terres, jardins productifs, prés, bois, pâturages, vignes et autres biens de campagne qui produisent des fruits naturels (4) ou industriels (5) que le fermier a droit de percevoir (6). Les biens ruraux sont, en d'autres termes, ceux qui sont destinés à l'agricul-

(1) Brodeau, sur Paris, art. 78, n° 20.

(2) Malgré Ménage, je crois que le mot *ferté* signifie plutôt forteresse que bourg et village.

(3) *Supr.*, n° 514.

(4) Ferrières, sur Paris, art. 171, t. 2, p. 1241, n° 16; Denisard, v° *Bail à ferme*, n° 3. M. Duvergier, t. 2, n° 3.

(5) M. Mouricault (Fenet. t. 14, p. 322. V. art. 547).

(6) *Supr.*, n° 527.

ture et au pâturage, ceux qui font vivre l'homme des biens de la terre.

633. Mais on sait qu'il y a des héritages d'une nature mixte (1). Une maison peut être louée avec des prés ou avec un jardin; une ferme contient presque toujours des édifices. Dans ces divers cas, il faut se conformer à la règle que j'ai donnée au n° 527. Si les terres sont de moindre valeur que la maison, si le prix est beaucoup plus fort à raison de la maison qu'à raison des terres ou du jardin qui l'entourent, c'est un bail à loyer et non un bail à ferme. Si, au contraire, la maison n'est qu'un accessoire, il y aura bail à ferme, et non bail à loyer (2).

634. Après ces premières observations, il nous reste à entrer dans l'explication des divers articles dont se compose notre section. Dès le début, nous trouverons une distinction importante dans la personne de ceux qui appliquent leur industrie aux travaux agricoles; les art. 1763 et 1765 les divisent en deux classes: 1° les métayers ou colons partiaires; 2° les fermiers proprements dits.

ARTICLE 1763.

Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

ARTICLE 1764.

En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution du bail.

(1) Brisson, *De verb. signif.*, v° *Urbana prædia*, l. 198. D. *De verb. signif.*
 (2) Ferrières, sur Paris, t. 2, p. 1241, n° 16.

SOMMAIRE.

- 635. Qu'est-ce qu'un colon partiaire ou métayer?
- 636. Origine de ces dénominations suivant Pasquier.
- 637. Le bail à colonage est-il un véritable bail ou un contrat de société? Division sur ce point entre les commentateurs.
- 638. Plusieurs n'y voient qu'un contrat innommé tenant de la location et de la société.
- 639. Vice de leur argumentation.
- 640. Quoique tenant du louage d'ouvrage, le bail à colonage contient un véritable contrat de société.
- 641. Depuis le Code Napoléon, cette opinion a prévalu parmi les jurisconsultes, à l'exception toutefois de M. Duvergier, qui en fait à tort un bail à ferme proprement dit.
- 642. Il n'y a aucun argument à tirer de la place qu'occupe l'article qui traite du colonage partiaire.
- 643. C'est parce qu'il est l'associé du propriétaire, que le métayer ne peut se substituer un étranger.
- 644. S'il contrevient à cette prohibition, il est passible de dommages et intérêts.
- 645. Le bail à colonage est-il rompu par la mort du preneur?
- 646. Par cela même que le bail à colonage n'est pas cessible, il ne peut se transmettre aux héritiers du colon décédé.
- 647. Mais le bail n'est pas rompu par la mort du bailleur, car ce n'est pas en vue de ses qualités personnelles que le colon s'est associé avec lui.
- 648. Obligations générales du colon partiaire relativement à l'administration de la métairie.
- 649. Dans quel état doit-il la remettre à son bailleur?
- 650. Le colon partiaire n'est pas recevable à demander une réduction sur le prix de location en cas de sinistre.

COMMENTAIRE.

635. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur s'appelle colon partiaire ou métayer. On nomme fermier celui qui prend un immeuble à bail moyennant une redevance fixe consistant soit en argent, soit en denrées, soit partie en argent et partie en nature.

636. Le bail à colonage ou à métairie était usité chez les Romains. « Encore que les Romains, dit Pasquier (1), pussent en diverses façons affermer leurs

(1) Recherches, t. 1, liv. 8, ch. 46, p. 843.

« terres tantôt en argent, tantôt à certaine quantité de
 « grains, selon que les volontés des contractants les ad-
 « monestoient de le faire; si avoient ils en très grande
 « recommandation le louage qui se faisoit de leurs terres
 « à moitié; et pour cette cause voyons nous être faicte
 « en leurs loys si fréquente mention d'un colon par-
 « tiaire (les Latins l'appellent *colonom partiarium*), et
 « sur le déclin mesme de l'Empire, y eut une loi de
 « l'empereur Valentinian par laquelle il étoit défendu
 « à tous maîtres d'affermir leurs terres en argent, ains
 « de soy contenter de ce qu'elles rapporteroient (1), la-
 « quelle loy, tout ainsi qu'elle a receu diverses signi-
 « fications par les commentateurs de droict, pour ne
 « la rendre point contrevenante à quelques autres;
 « aussi ne suis-je point exposé en ce lieu pour discou-
 « rir si elle a esté en tout et partout entretenue suivant
 « sa forme et teneur; ains, me contenterai-je de l'avoir
 « alléguée, pour montrer que c'étoit chose familière en
 « la ville de Rome d'affermir ses terres à moitié grain.
 « Cette mesme coutume semble s'être insinuée entre
 « nos anciens; car, à bien dire, le mot *métayer* nous est
 « aussi propre pour cet effet que le *partiaire* en latin;
 « l'un prenant sa dérivation de *partiri*, et l'autre de
 « *moitié*; pour laquelle cause mesmement, vous trou-
 « verez en quelques vieux contracts qui sont réduits en
 « latin, tel que l'infélicité du temps portoit lors, que
 « les fermiers sont appelés d'un mot barbare *medietarii*,
 « qui vaut autant que s'ils eussent été appelés *par-
 « tiarii*. »

637. Quoique le bail à colonage tienne du bail à ferme par d'étroites affinités (2), il n'est pas cependant un bail à ferme dans la simplicité du mot, et il se rap-

(1) C'est probablement de la loi 5, au C. *De agricolis*, que Pasquier veut parler. Elle porte: « Domini prædiorum d quod terra præstat accipiant, pe-
 « cuniam non recipiant, quam rustici optare non audeant, nisi consuetudo
 « prædii hoc exigat. » Cette loi s'adresse à une classe de cultivateurs dont
 j'ai parlé dans ma préface, aux colons du Bas-Empire; elle défendait aux
 maîtres d'exiger en argent la redevance qui devait se payer régulièrement
 en fruits de la terre.

(2) *Infr.*, n° 648 et suiv.

proche beaucoup plus du contrat de société, dont il offre une application à l'industrie agricole.

En effet, d'une part le propriétaire met en commun la jouissance de ses terres, et fournit ordinairement le bétail (1); de l'autre, le métayer apporte son travail, son industrie et ses soins. Tous deux fournissent les semences par moitié (2), ils partagent les fruits dans la même proportion. C'est pourquoi Gaius, dans la loi 25, § 5, D., *Locat. cond.*, assimile le colon à l'associé: *quasi societatis jure*.

638. La force de ces raisons avait déterminé plusieurs grands interprètes à tenir un langage plus absolu que Gaius, et à considérer comme parfaitement identiques les deux positions entre lesquelles ce jurisconsulte s'était contenté d'exprimer un rapport d'analogie. Je cite Bartole et Cujas. Écoutons le premier: « Tertiò
 « nota quod inter *colonom partiarium* et *dominum*
 « non est *propria locatio*, sed *societas*... Nam *dominus* po-
 « nit *terram*, et *alius operas* in *quærendis fructi-
 « bus* (3). » Mais voyons surtout le second: « Cum
 « *partiario colono* non *contrahitur locatio*, sed *societas*; nam
 « *locatio fit mercede*, non *partibus rei* (4). » Après une
 aussi grande autorité, il est inutile de parler de Fa-
 chin (5), de Vinnius (6), Brunemann (7), Gode-
 froy (8), etc.

Mais d'autres interprètes avaient pensé qu'il était plus exact de ranger le contrat à colonage partiaire parmi les contrats innommés. Tels étaient Balde, le président Favre, Coquille. En effet, disaient-ils, pour juger de la nature d'une convention, il faut, avant tout,

(1) Coquille, quest. 206. — (2) Id.

(3) Sur la loi *Si merces*, § *Vis major*, D. *Loc. cond.*

(4) Sur la loi 13, § 1, D. *Præscript. verbis*. J'ai cité ci-dessus un pas-
 sage où Cujas parle aussi du colon partiaire, mais d'une manière impropre.
 Celui qu'il appelle ainsi est celui qui paye au propriétaire une prestation
 fixe en nature (*supr.*, n° 3).

(5) Cout., lib. 1, c. 82.

(6) *Instit.*, *De locat.*, § 2.

(7) Sur la loi *Si merces*, n° 19.

(8) Sur la même loi.

voir quelle a été la commune intention des parties. Or, l'intention du propriétaire a été de percevoir en nature les produits de son domaine, et l'intention du cultivateur a été de trouver le salaire de son travail et de son industrie dans la perception des fruits. Ce salaire n'est-il pas une sorte de loyer? Et la convention n'est-elle pas beaucoup plus rapprochée du contrat de louage que du contrat de société? Car quelle apparence que le bailleur et le métayer aient voulu *entrer en négociation* (1), et constituer entre eux une société d'une manière principale? L'intention des contractants donne donc bien plutôt la fin du louage que la fin de la société. Il est vrai que la convention ne peut être qualifiée de louage proprement dit, puisqu'elle ne contient pas la stipulation d'un prix en argent; condition nécessaire pour faire un contrat de louage régulier (2). « Ego fateor, » dit Favre, *quidem ex locato conducto agi non posse, cum non sit locatio non interveniente pecunia. Sed nego agi posse pro socio cum non sit verè, sed similitudinariè tantum contractus societatis* (3). » Ce sera donc un contrat innommé, *AD INSTAR de location* (4): « *Negari enim non potest, continue Favre, quin contractus hic de colono partiaro, licet non sit locatio, magnam tamen habeat similitudinem et adfinitatem cum locatione, majoremque quam cum societate quæ per solam lucri et damni communionem inducitur.* »

639. Cette argumentation ne me paraît pas satisfaisante. D'abord, il n'est pas exact de dire que le défaut de prix en argent soit la seule cause pour laquelle le colonage partiaire n'est pas un vrai bail à ferme. J'ai démontré ci-dessus l'erreur de ceux qui, par une mauvaise intelligence des lois romaines, ont soutenu que le prix de la location devait toujours être une somme d'argent (5). Mais la véritable raison qui doit faire écar-

1) Coquille, quæst. 206.

(2) J'ai réfuté cette erreur. *Supr.*, n° 3.

(3) Sur la loi 25, § 6, D. *Loc cond.* (*Ration. ad Pand.*).

(4) Coquille, *loc. cit.*

(5) N° 3.

ter la dénomination de bail à ferme, c'est qu'il n'y a ici aucun prix, dans le sens exact du mot; car il faut que le prix soit dû par le fermier, et ici le colon ne le doit pas (1); c'est la terre qui le paye, c'est le propriétaire qui le prend sur sa propre chose, non à titre de loyer, mais à titre d'accessoire de la terre qui lui appartient, à titre de partie de la terre elle-même; *partibus rei*, comme dit si bien Cujas!!

Il y a ensuite un autre point à considérer. Dans le bail proprement dit, la jouissance exclusive appartient au fermier; ici, elle est plutôt commune entre le bailleur et le preneur (2).

640. Maintenant qu'il est évident que le bail à colonage manque de certaines conditions essentielles du contrat de louage, il est évident aussi qu'on ne peut argumenter de l'intention des parties pour lui enlever le caractère de société. Favre et Coquille ont beau dire que les parties ont entendu se procurer le résultat du bail à ferme; qu'importe, si pour y réussir, elles ont préféré le moyen de la société? Et puis, que veulent dire ces auteurs quand ils représentent la part des fruits perçus par le colon comme le loyer de son travail? Alors que ce point de vue serait exact, tout ce qu'on pourrait en conclure, c'est que dans le bail à colonage il y a le mélange du louage d'ouvrage. Mais ce n'est pas une raison pour y trouver le bail à ferme qui appartient à un tout autre ordre d'idées.

641. Au reste, presque tous les jurisconsultes qui ont envisagé le colonage partiaire, depuis le Code Napoléon, partagent ce sentiment. M. Duranton enseigne « qu'il n'est qu'improprement un bail à ferme, et que c'est même une société (3). » M. Delvincourt est du même avis (4); c'est aussi une idée que l'on trouve

(1) Art. 1709.

(2) *Infr.*, n° 641.

(3) T. 17, n° 176 et 177.

(4) T. 3, notes, p. 103.