

exprimée dans l'exposé des motifs de M. Galli (1), et dans le rapport de M. Mouricault au tribunal (2). La Cour impériale de Limoges l'a consacrée par un arrêt motivé avec une grande force (3). Il n'est même pas inutile de faire remarquer que, dans ses observations sur le Code Napoléon, la Cour d'appel de Lyon avait proposé un titre spécial sur le bail à portion de fruits, dont l'art. 1^{er} était ainsi conçu :

« Le bail à culture, moyennant une portion des fruits, est une société. »

A la vérité, cette disposition n'a pas été insérée dans la loi. Mais on remarquera que le législateur a si peu entendu que le bail à colonage est un bail à ferme, que dans les art. 1767 et 1768 il a employé, à dessein, une autre expression que celle de fermier, pour en rendre les dispositions applicables au bail partiaire (4).

M. Duvergier est, je crois, le seul qui ait soutenu que le bail à colonage est un véritable bail à ferme. On ne peut heurter plus directement l'opinion commune; et c'est même aller beaucoup plus loin que Favre et Coquille, qui ne faisaient de cette convention qu'un contrat innommé. Bien plus, M. Duvergier pousse les choses jusqu'à prétendre que le bail à colonage contient un élément qui répugne au contrat de société; car, dit-il, le bailleur ne court aucune chance; le fonds qui constitue sa mise ne contribue pas aux pertes; il n'est là que pour prendre les bénéfices (5), ce qui est contraire à l'art. 1855 du Code Napoléon.

J'avoue que ce système me paraît étrange.

D'abord, quand même on écarterait tout élément de

(1) Fenet, t. 14, p. 317. *Junge* Domat, cité par M. Galli. — (2) *Id.*, p. 335.

(3) 21 février 1839 (J. Palais, t. 2, 1839, p. 277. S., 39, 2, 406). V. *supr.*, n° 373. J'en ai critiqué sous un autre point de vue. *Junge* un autre arrêt de Limoges, du 6 juillet 1840 (Devill., 41, 2, 167). Mais cette Cour a depuis modifié sa doctrine en considérant le colonage partiaire comme impliquant un mélange des deux contrats de bail et de société. Limoges, 26 août 1848 (Devill. 49, 2, 321). La question a été résolue dans le même sens par la Cour de Nîmes, le 14 août 1850 (Devill., 50, 2, 477); et c'est aussi l'opinion exprimée par M. Marcadé, sur l'art. 1764, n° 2.

(4) *Supr.*, n° 685.

(5) T. 1, n° 99; t. 2, n° 87 et suiv.

société, est-ce qu'on pourrait trouver dans le bail à culture partiaire un prix véritable dans le sens de l'article 1709? Pourquoi donc vouloir à toute force voir un bail à ferme là où les jurisconsultes les plus opposés à l'opinion que je préfère n'avaient aperçu qu'un contrat innomé? Et puis, est-ce que M. Duvergier aurait cru, par hasard, que le bailleur apporte dans la société l'immeuble même qui sert de siège à l'exploitation? Quoi! il aurait aliéné sa chose? il aurait mis en commun la propriété même de l'immeuble? il en aurait rendu la société propriétaire? Certes, M. Duvergier ne peut le supposer. Et dès lors comment n'a-t-il pas vu que ce qui constitue l'apport du bailleur, c'est la jouissance seule de l'immeuble (1), et qu'ainsi il y a de part et d'autre chance égale de dommage et de gain? *Damnum et lucrum cum domino fundi partitur*, disait Gaius (2). Enfin, je me rappelle que M. Duvergier a comparé quelque part la position du propriétaire qui donne sa terre à long bail à ferme, à celle d'un associé commanditaire (3). Après un tel aperçu, n'y a-t-il pas une volte-face bien subite à repousser toute espèce d'élément de société dans le bail à partage de fruits?

642. Reste une dernière objection, tirée de la place qu'occupe l'art. 1763. Mais la Cour de Limoges y a parfaitement répondu en faisant observer que le cheptel à moitié, qui est aussi une véritable société (4), se trouve classé sous la rubrique du contrat de louage. D'ailleurs ces mots à *partage de fruits* employés par l'article 1763 ne conduisent-ils pas à la nécessité d'admettre une société conventionnelle entre ceux qui font ce partage?

Au surplus, je ne nie pas que quelques-unes des règles du bail à ferme ne servent à déterminer les rapports du propriétaire et du colon. L'analogie conduit à les employer fréquemment; mais ce que j'ai voulu

(1) Art. 1851 C. N.

(2) L. 25, § 6, D. *Loc. cond.*

(3) T. 1, n° 143.

(4) D'après le texte formel de l'art. 1818.

prouver, c'est que le bail partiaire est surtout une société, et je crois que ce caractère est maintenant frappant pour quiconque voudra peser avec impartialité les éléments de ce contrat.

643. Ces notions une fois admises, nous allons en voir découler les règles qui gouvernent les deux parties.

Et d'abord le preneur ne pourra ni sous-louer ni céder. Car il est une espèce d'associé, et c'est un principe en matière de société que personne ne peut y être introduit sans le consentement de tous les associés (1). Lorsque le propriétaire a choisi son colon, il a été déterminé par l'industrie de tel individu et non par celle de tout autre, et il y aurait dommage à le forcer à subir un métayer qui n'aurait pas sa confiance (2). Car, par la nature de leurs rapports, le maître et le métayer, dit Bretonnier (3), « sont obligés d'être perpétuellement « assemblés pour partager les fruits. »

Au surplus, cette disposition a été introduite dans le Code sur les observations de la Cour d'Aix (4). Elle était de droit commun dans l'ancienne jurisprudence.

644. Si le colon cède son bail ou sous-loue, le bailleur a droit de faire résilier et d'obtenir des dommages et intérêts. Je renvoie pour les fins de non-recevoir et défenses du preneur aux nos 138 et suiv. Je sais que MM. Delvincourt (5) et Zachariæ (6) ne veulent pas étendre au colon partiaire certains tempéraments admis par la jurisprudence et les auteurs pour le cas de violation de la clause prohibitive de sous-louer; mais je pense, avec M. Duvergier (7), que l'art. 174 est loin de les repousser.

(1) Mouricault (Fenet, t. 14, p. 335), et M. Galli (*loc. cit.*, p. 317). — V. *supr.*, n° 130, l'opinion de Voët, fondée sur cette qualité d'associé.

(2) M. Galli (Fenet, t. 14, p. 317).

(3) T. 4, p. 320.

(4) Fenet, t. 3, p. 59.

(5) T. 3, notes, p. 203.

(6) T. 3, p. 33.

(7) T. 2, n° 90.

645. Mais le bail à colonage est-il rompu par la mort du preneur?

Le Code ne résout pas cette question; elle partageait les anciens jurisconsultes.

Bartole (1) et Godefroy (2) étaient d'avis que le bail expirait. Deux raisons puissantes venaient au secours de cette opinion. La première, que le contrat de société finit par la mort de l'un des associés (art. 1865 C. Nap.); la seconde, que toutes les fois que l'industrie d'un individu est entrée comme élément dans un contrat, ce contrat se dissout par la mort de cet individu (art. 1795 C. Nap.).

Au contraire, Coquille (3) et le président Favre (4) soutenaient que le bail à colonage se continuait malgré la mort du métayer. Laissons parler Coquille avec son langage énergique et incisif. « Il y a diversité de raison : « car en la société chacun des associés choisit la foi « et l'industrie de son compagnon, laquelle considé- « ration est très-personnelle; ce qui ne se doit point « dire en la mestairie, parce que le labourage et la « nourriture du bestail ne sont chose d'industrie exquise, « et la fonction en est vulgaire, commune et aisée. »

Cependant Coquille ajoutait une modification à sa décision. « Toutefois, disait-il, si les hommes qui ont « entrepris la mestairie viennent à décéder et ne laissent « que des femmes ou petits enfants, je crois que le « propriétaire ne devra pas contraindre les survivants « à l'exercice de la mestairie.

« On dira que l'impossibilité n'y est pas, ains la « seule difficulté, car la veufve et les enfants peuvent « faire exercer par valet, et quia difficultas præstationis « non impedit effectum obligationis.

« Mais je crois que si la veufve ou héritiers mineurs « ne peuvent continuer sinon avec grande difficulté, « qu'ils doivent estre quittes de la mestairie. »

(1) Sur la loi 25, § 6, D. *Lec. cond.*

(2) Même loi.

(3) Quæst. 206.

(4) Sur la loi 25, § 6, D. *Lec. cond.*

646. Depuis le Code Napoléon, la difficulté s'est reproduite. M. Delvincourt (1) a adopté l'opinion qu'en cas de décès du colon, le maître n'est pas tenu d'entretenir le bail. M. Duranton propose une solution qui est absolument celle de Coquille (2); enfin, MM. Zachariæ et ses annotateurs Aubry et Rau (3) et Duvergier (4), veulent que l'art. 1742 s'applique sans distinction au bail à culture.

Je ne partage pas ce dernier sentiment; l'art. 1742 n'a pas été fait pour le bail à colonage; il n'est loi que pour le contrat de louage pur et simple. L'art. 1763, qui rentre bien plus dans la matière dont nous nous occupons, puisqu'il est le seul qui s'occupe du bail partiaire, fournit un argument puissant pour écarter l'article 1742; n'est-il pas évident que les motifs qui l'ont porté à établir que le droit du colon n'est pas cessible, militent aussi pour faire décider qu'il ne se transmet pas par succession? Qu'on se pénètre bien de ces motifs; ils répondent péremptoirement à toutes les objections de Coquille. Ne dites plus avec lui que l'industrie agricole n'exige pas une aptitude *exquise*, que la fonction en est *vulgaire et aisée!!!* L'art. 1763 en juge autrement; il fait du colon un auxiliaire dont le choix a été déterminé par des considérations personnelles (5), et certes la confiance du propriétaire serait aussi bien trompée par le changement opéré par succession que par le changement qui aurait pour cause une cession volontaire.

Remarquez d'ailleurs l'inconséquence de Coquille, qui fait fléchir son principe lorsque le colon laisse des enfants mineurs! Pourquoi cette limitation? Quel motif juridique autorise à trouver, dans une simple difficulté d'exécution, une cause de résolution pour un contrat?

(1) T. 3, p. 60.

(2) T. 17, n° 178.

(3) T. 3, p. 369 et note 16 (3^e édit.).

(4) T. 2, n° 91. — *Junge* MM. Taulier, t. 6. p. 266; Marcadé, art. 1764, n° 2.

(5) *Supr.*, n° 643.

Je dis donc que, l'industrie et les qualités personnelles du colon ayant été une cause de détermination pour le propriétaire, le contrat est dissous quand la mort prive ce dernier de celui qui avait obtenu sa confiance (arg. de l'art. 1795 combiné avec l'art. 1865).

647. On objectera peut-être que si nous prenons notre raison de décider dans les règles du contrat de société, nous devons aller jusqu'à dire que le bail à colonage sera également rompu par la mort du propriétaire (1), ce qui, jusqu'à ce jour, n'a été proposé par personne.

Mais nous répondons :

L'art. 1865, qui décide que la société finit par la mort de l'un des associés, n'est pas inflexible. Il est soumis à de graves limitations, et par exemple la mort de l'associé qui a des actions dans une société en commandite n'empêche pas cette société de se continuer avec ses représentants. Ici, la nature des choses conduit au même résultat. Le colon n'a pas été porté à se charger de l'exploitation du domaine par des considérations tirées de la personne du bailleur. Il n'a vu que les avantages matériels qu'il pourrait obtenir de la culture de la terre; il a eu à examiner si la métairie était bonne ou mauvaise; si les terres étaient fertiles ou ingrates; si les produits pourraient récompenser son travail, etc., etc. Or, la mort du bailleur ne change rien à ces combinaisons, et il serait absurde de dissoudre le contrat par un événement aussi indifférent. Mais la réciprocité n'a pas lieu quand c'est le preneur qui décède; la société perd alors son agent, et, si je puis parler ainsi, son gérant. Elle est privée de celui sur la tête duquel avaient été placés sa fortune et son avenir.

648. Tout ceci nous a placés en dehors des principes du bail à ferme. Les règles suivantes vont nous y ramener.

(1) Art. 1865.

D'abord, le preneur doit faire aux bâtiments et aux ustensiles aratoires les réparations locatives exigées par l'usage des lieux (1). Il doit cultiver en bon père de famille (2), et ameubler les fruits, engranger dans les lieux à ce destinés (3), avertir le propriétaire des troubles et usurpations, etc. (4).

A la fin de son bail, il doit laisser les terres en bon état, c'est-à-dire qu'elles doivent être labourées et semées, suivant que le requiert la saison dans laquelle se termine le bail. Car le colon est tenu, à l'instar du fermier, de conserver le droit du propriétaire (5).

649. Par les mêmes raisons, il doit laisser les pailles, foins et fourrages, dont la destination est de pourvoir à la métairie (art. 1777); ainsi que les fumiers et engrais de l'année, conformément à la disposition de l'article 1778 (6).

650. Enfin, on applique au bail à colonage les dispositions des art. 1766 et suivants, excepté cependant celles qui répugnent à sa nature.

C'est pourquoi l'art. 1769, qui autorise le fermier à demander une remise sur le prix de location en cas de sinistre majeur, est inconciliable avec la position du colon (7). Le colon ne doit pas de prix ferme. Et si sa part est réduite par l'effet des fléaux atmosphériques, celle du propriétaire, subissant, en vertu des mêmes causes, la même diminution (8), ne pourrait être encore amoindrie par des recours en indemnité, sans nuire à l'égalité qui préside aux rapports des associés entre eux.

(1) Observations de la Cour de Lyon (Fenet, t. 4, p. 319).

(2) Art. 1766.

(3) Art. 1767.

(4) Art. 1768.

(5) Coquille, quest. 206.

(6) *Id.*, loc. cit.

(7) Gaius, l. 25, § 6, D. *Loc. cond.*

(8) Art. 1771.

ARTICLE 1765.

Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier que dans le cas et suivant les règles exprimés au titre *de la Vente*.

SOMMAIRE.

651. En cas de difficultés en matière de louage, la loi renvoie aux règles du contrat de vente.
652. *Quid* s'il y a excédant de mesure quand le louage a été fait à tant la mesure?
653. *Quid* s'il y a déficit?
654. Pourquoi, dans ce dernier cas, n'y a-t-il pas lieu à résiliation du bail? Examen de l'opinion contraire.
655. Que décider s'il y a déficit ou excédant dans le cas où le bail désigne l'immeuble comme corps distinct et séparé?
656. Si le bail énonce séparément la mesure de chacune des pièces de terre dont se compose la ferme, il suffit d'apprécier la valeur du déficit pour rétablir l'équilibre du prix sur la pièce dont la contenance est insuffisante, nonobstant l'objection de M. Duvergier.
657. Si le bail s'applique à deux fonds distincts, dans l'un desquels il y a déficit et dans l'autre excédant de mesure, il y a lieu à compensation.
658. Quelle est la prescription de l'action en résiliation ou en indemnité pour cause d'erreur dans la mesure du fonds affermé?

COMMENTAIRE.

651. Lorsque des difficultés s'élèvent entre le bailleur et le fermier, sur la contenance de la chose affermée, le contrat de louage emprunte au contrat de vente les règles qui les aplanissent. Présentons-en tout de suite l'application.

Et d'abord, le louage peut avoir été fait avec indication de contenance à tant la mesure.

Deux cas peuvent alors se présenter. Ou il y a excédant; ou il y a déficit.