

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.

652. Voyons le cas d'excédant. Je vous loue un domaine de cinquante hectares, pour le prix de 3,000 fr., à raison de 50 fr. par hectare; il se trouve que la contenance est de soixante hectares au lieu de cinquante. D'après l'art. 1618, vous devez me donner un supplément de prix; ou bien, comme l'excédant est de plus d'un vingtième (1) et que l'étendue d'une telle exploitation sur laquelle vous n'aviez pas compté peut dépasser vos facultés, vous avez le droit de vous désister du contrat (2). Dans ce cas, l'art. 1621 réglera vos répétitions (3).

653. Passons au cas de déficit. Je vous loue un domaine composé de soixante hectares, pour le prix de 3,000 fr., à raison de 50 fr. par hectare. Si la contenance indiquée ne se retrouve pas, ce ne sera pas une raison pour faire annuler le bail; mais le bailleur devra délivrer la mesure indiquée; sinon, il subira une diminution de prix (4).

654. J'ai dit que le bail ne pourra pas être résolu pour raison de déficit, et en cela je ne fais que tirer la conséquence des principes que j'ai longuement discutés dans les nos 330 et 331 de mon Commentaire de la *Vente*. Mais comme ils ont été combattus par M. Duvergier, dans son *Traité de la Vente* (5), je crois nécessaire de démontrer l'erreur dans laquelle cet auteur est tombé en préférant à mon opinion celle de M. Duranton, qui veut que le défaut de contenance soit une cause de résolution (6). Ce retour sur un travail que je croyais complet me paraît d'autant plus nécessaire que M. Duvergier insiste, dans son *Traité du Louage* (7), sur le droit du fermier de demander la résiliation pour cause de déficit d'un vingtième. Or, je ne voudrais pas laisser passer sans réponse une telle proposition.

(1) Sur le calcul de ce vingtième (V. *infra*, n° 656).

(2) M. Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 335.—(3) *Id.*, n° 347.—(4) *Id.*, n° 330.

(5) T. 1, n° 286.

(6) *Vente*, t. 1, n° 286.

(7) T. 2, n° 437. — *Juris* s. Marcadé, sur l'art. 1763, n° 4.

Les art. 1617 et 1618 du Code Napoléon prévoient deux cas : 1° celui de déficit; 2° celui d'excédant. Dans le premier, l'art. 1617 donne à l'acquéreur ou une action en délivrance du surplus, ou une action en diminution du prix. Dans le second, l'art. 1618 lui laisse le choix de fournir le supplément du prix, ou bien de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée. On voit que le cas de déficit est dominé par des principes autres que ceux qui font la règle du cas d'excédant; et comme si le législateur eût voulu que sa pensée, si évidente du reste, ne fût obscurcie par aucun nuage, il s'est servi d'expressions énergiques pour formuler l'antagonisme qui sépare l'art. 1618 de l'art. 1617 (1).

Tant de précautions cependant n'ont pas suffi pour prévenir la controverse, et MM. Duranton et Duvergier ont soutenu que le déficit de plus d'un vingtième, comme l'excédant de pareille quantité, peut être un sujet de résolution!!

Mon respect pour les textes suffirait à lui seul pour m'éloigner de cette doctrine. La raison ne m'empêche pas moins de l'adopter.

Pourquoi l'art. 1618 autorise-t-il l'acheteur à se désister de la vente, lorsqu'il y a excédant de plus d'un vingtième? Par ce motif seul, que l'achat d'une contenance déclarée peut dépasser les facultés de l'acquéreur; et qu'une erreur qui est moins la sienne que celle du vendeur (lequel aurait dû connaître la mesure de ce qu'il vend) ne doit pas être pour lui une cause de difficultés, d'embarras pour le payement (2).

Je dis, pour le payement, parce que, dans la pensée du législateur, tout aboutit à ce point.

Mais tous ces motifs disparaissent quand il y a déficit et non pas excédant. L'acheteur, qui consentait à payer plus, peut, à plus forte raison, payer moins. Et dès l'instant qu'une diminution proportionnelle dans le prix

(1) Si, au contraire, dit-il, dans l'art. 1618!!!

(2) Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 336.

aura rétabli l'équilibre, il n'y aura plus de raison suffisante pour faire annuler le contrat.

Telle est l'économie de la loi; tel est son vœu bien formel, manifesté dans le discours de M. Grenier, orateur du tribunal. M. Duvergier semble me reprocher d'avoir considéré comme décisif le passage que j'ai transcrit. Mais je viens de le lire et de le méditer encore, et jamais autorité ne m'a paru plus ponctuelle et plus précise!!

Mais, dit-on, il est possible que le déficit soit tellement considérable qu'il rende la chose impropre à l'usage auquel l'acheteur la destinait. Cet acheteur était un fabricant qui avait besoin d'une superficie de tant d'hectares pour établir une usine, et voilà que ses calculs se trouvent trompés de plus d'un vingtième. Le forcerez-vous à garder un terrain qui lui devient inutile?

Oui, sans doute, et l'art. 1617 le veut ainsi!! Plus ce fabricant avait besoin d'une contenance déterminée pour réaliser ses projets (peut-être ignorés du vendeur), plus il est inexcusable d'avoir acheté sans s'être assuré de la contenance. Après tout, de quoi se plaint-il? N'a-t-il pas vu la chose? ne lui est-elle pas livrée telle qu'elle lui a été montrée? y a-t-il une de ses parties matérielles qui en ait été retranchée? son tout ne subsiste-t-il pas dans l'état où il était lors du contrat (1)? Une seule chose serait de nature à exciter ses réclamations: c'est qu'il a trop payé. Mais on les prévient en lui faisant une diminution proportionnelle. Ainsi, point de mécompte sur la chose considérée dans son état matériel. Telle elle a été vue, telle elle a été livrée. Point de déception non plus sur le prix. L'équilibre est rétabli par une réduction proportionnelle. Il n'y a d'erreur que sur l'opinion seule que l'on avait de la contenance. Mais comment prouve-t-on que cette opinion est entrée dans les motifs déterminants du contrat? Est-il établi que le vendeur ait su l'importance que l'acheteur y attachait? D'ailleurs, la précaution de traiter à

(1) Mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 331.

tant l'hectare n'indique-t-elle pas, du côté de l'acheteur, une méfiance visible des déclarations du vendeur? n'est-elle pas une preuve qu'il n'a pas cru pleinement à ses assertions? et s'il n'y a pas cru, comment peut-il venir dire, plus tard, qu'elles ont été l'un des éléments de sa détermination et qu'elles l'ont induit en erreur (1)?

Il restera donc bien certain que le déficit de contenance ne donnera pas lieu à la résiliation du contrat de vente, d'après l'art. 1617 sagement entendu.

Et comme cet article est aussi la loi qui régit le contrat de louage, il faudra décider que le fermier ne pourra prétendre qu'à une diminution de prix.

655. J'en ai dit assez des baux à ferme faits avec indication de contenance, à raison de tant la mesure.

Dans tous les autres cas, soit que l'immeuble ait été loué comme corps (*ad corpus, non ad quantitatem*) (2), soit que le bail ait pour objet des fonds distincts et séparés, qui sont autant de corps certains, l'énonciation de la mesure est secondaire, sans qu'il soit permis de distinguer si le bail commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure (art. 1619 C. Nap.). L'expression de mesure n'est prise en considération qu'autant qu'il y a erreur d'un vingtième. Alors, un vingtième en moins donnera droit au fermier d'exiger que le bailleur lui fournisse la quantité déclarée ou qu'il subisse une diminution proportionnelle du prix; un vingtième en plus autorisera le bailleur à exiger un supplément de fermage (3). Toutefois, un tel excédant mettant le preneur dans une position semblable à celle que nous exposons au n° 652, il pourra préférer se désister du contrat (art. 1620). Mais il est bien entendu qu'ici, comme dans le cas de vente à la mesure, le déficit n'est pas une cause de résolution (4). L'opinion contraire,

(1) Mon comm. de la Vente, n° 331. — (2) Id., n° 338.

(3) Art. 1619, 1620 et 1621.

(4) *Supr.*, n° 654.

enseignée par M. Duvergier (1), heurte directement le texte et l'esprit de la loi.

Au reste, ces propositions ont reçu, dans mon Commentaire de la *Vente*, des développements auxquels je renvoie (2). Ils forment le commentaire des art. 1619, 1620 et 1621.

656. Le vingtième dont j'ai parlé au numéro précédent, ainsi qu'au n° 652, s'entend non du vingtième en étendue, mais du vingtième du prix (3). A ce sujet je dois ajouter un mot.

J'ai dit dans mon ouvrage sur la *Vente* (4), que lorsque la quotité de chaque espèce de terre est énoncée dans le contrat, par exemple, 3 hectares de vignes, 5 hectares de prés et 4 hectares de terres labourables, il est facile de reconnaître l'espèce de terre dont la contenance est insuffisante et de rétablir l'équilibre dans le prix sans prendre la différence sur la valeur totale du domaine. M. Duvergier taxe cette proposition d'erreur grave, et il pense que j'ai pris le contre-pied de l'article 1619. Je lui ferai observer que je n'ai fait que reproduire les paroles de M. Bigot de Préameneu dans les discussions du conseil d'Etat; paroles dont personne ne contesta la justesse, et qui furent suivies de l'adoption de l'art. 1619. Vainement M. Duvergier va-t-il puiser un argument dans l'art. 1623, afin de combattre comme mienne l'opinion quasi-officielle de M. Bigot. Je lui ferai remarquer que l'art. 1623 est fait pour un cas fort différent, ainsi que j'ai pris soin de l'expliquer dans mon Commentaire de la *Vente*, n° 355, *in fine*.

657. Si deux fonds sont loués par le même acte et pour un seul et même prix (5), avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait une compensation, jusqu'à due concurrence, entre les valeurs

(1) *Louage*, t. 2, n° 138, et *Vente*, t. 1, n° 289.

(2) T. 1, n° 338 à 347. — (3) *Id.*, n° 343.

(4) Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 343.

(5) Art. 1623. V. mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 355 et suiv.

respectives et non entre les contenances. Le développement de ce nouveau point de vue ferait double emploi ici; on le trouvera dans mon Commentaire de la *Vente*.

658. Quant à la prescription de l'action en supplément de prix de la part du bailleur, et celle en diminution du prix ou en résiliation du contrat de la part du fermier, il est clair qu'elle se règle par la disposition spéciale de l'art. 1622, qui exige que l'action soit intentée dans l'année à compter du jour du contrat, à peine de déchéance (1). Je ne comprends pas M. Durantou (2), qui voit dans l'art. 1765 un moyen de substituer la prescription ordinaire de 30 ans à la prescription abrégée de l'art. 1622. C'est, au contraire, l'article 1762 qui place la question sous l'influence de l'art. 1622. S'il y avait lieu à augmentation ou à diminution de prix après l'année du contrat, on serait hors des règles exprimées au titre de la *VENTE*, et c'est ce que n'a pas voulu l'art. 1765 (3).

ARTICLE 1766.

Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'art. 1764.

(1) Sur le Comm. de cet article, t. 1, n° 348.

(2) T. 17, n° 180.

(3) *Junge* MM. Duvergier, t. 2, n° 135, et Marcadé, art. 1765, n° 1.