

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.

SOMMAIRE.

659. Des obligations spéciales du fermier.
 660. Pourquoi le fermier est-il tenu de garnir la ferme de bestiaux et ustensiles en suffisance?
 661. Cette obligation se modifie suivant les localités.
 662. En outre, le fermier ne doit pas laisser les terres incultes.
 663. Il doit les cultiver en bon père de famille.
 664. Règles et tempéraments pour apprécier la diligence du père de famille. Nouvelle preuve de l'inconvénient du système qui tient compte de la faute très-légère.
 665. En quatrième lieu, le fermier ne peut changer la destination du fonds affermé.
 666. Il ne peut divertir les pailles et fumiers nécessaires à l'engrais des terres.
 667. De même, des fourrages nécessaires à la nourriture des bestiaux de la ferme.
 668. Nécessité pour le fermier d'exécuter les clauses du bail.
 669. Différentes clauses concernant les réparations locatives.
 670. Clauses relatives au mode et au lieu de paiement.
 671. Où doit s'effectuer le paiement des fermages?
 672. *Quid* si le propriétaire change de résidence?
 673. Comment se fait le paiement si les fermages sont en denrées?
 674. *Quid* si la ferme ne produit pas les denrées stipulées, ou si la récolte est perdue?
 675. Dans ces hypothèses, l'estimation des denrées en argent libère-t-elle le fermier?
 676. Si le bail donne, soit au bailleur, soit au fermier, la faculté de convertir les denrées en argent, la conversion se fera-t-elle d'après les prix de l'année, ou faudra-t-il prendre un prix moyen?
 677. Clause de charrois.
 678. Le bailleur ne peut, en aucun cas, les exiger aux époques des grands travaux champêtres.
 679. Les charrois stipulés pour les réparations à faire à la ferme, ne peuvent être exigés que pour celles qui ont pour but de conserver les bâtiments en bon état, et non pour les constructions nouvelles.
 680. Dans tous les cas, le bailleur ne doit pas user avec rigueur des facultés que le bail lui accorde.
 681. Les prestations en nature peuvent-elles s'arranger?
 682. Résiliation du bail à ferme.

COMMENTAIRE.

659. L'art. 1766 rappelle les obligations spéciales que le fermier doit remplir à l'égard du bailleur et dont l'inexécution peut donner ouverture à la résiliation du contrat. Ces obligations ne sont, du reste, qu'un corol-

laire du principe fondamental et prédominant d'après lequel le preneur doit user de la chose en bon père de famille et suivant sa destination. C'est assez dire que notre article n'est lui-même qu'une émanation de l'art. 1728 (1).

660. La première obligation dont parle l'art. 1766 est celle de garnir la ferme des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation. « Elle naît, dit Pothier, de la nature même du bail; car, étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille et de la cultiver, il s'ensuit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la culture (2). »

Ainsi, le but direct et principal de cette obligation n'est pas de donner au propriétaire un gage pour ses loyers. A la vérité, le propriétaire a droit de chercher son privilège sur le mobilier qui garnit la ferme et sert à l'exploitation (3); mais il ne fait que profiter par occasion d'une garantie donnée en premier ordre à la culture de ses terres.

C'est pourquoi le fermier remplit pleinement son obligation lorsque les bestiaux et les instruments aratoires, bien qu'insuffisants pour répondre du terme courant et du terme à échoir (4), sont cependant proportionnés aux besoins de l'exploitation (5); car ce n'est pas comme aliment pour le privilège qu'il faut les considérer, mais comme moyen pour la culture (6).

(1) *Supr.*, nos 294 et suiv.

(2) N° 204.

(3) Art. 2102. n° 1.

(4) *Supr.*, n° 531.

(5) Pothier, n° 318.

(6) Il a été décidé que l'art. 1766, qui autorise la résiliation si l'héritage n'est pas garni des bestiaux et des ustensiles nécessaires à l'exploitation, s'applique même au cas où il aurait été donné caution pour assurer le paiement du prix du bail. Bruxelles, 27 mai 1835; et aussi que lorsque le mobilier et les ustensiles ont été saisis et vendus, le propriétaire peut demander la résiliation, bien que le fermier ait la possibilité de faire cultiver par autrui les terres affermées, et que celles-ci ne soient pas jointes à un corps de ferme. Douai, 12 janv. 1850 (J. Palais, 1852, t. 2, p. 344). — Du reste la loi n'impose pas aux juges l'obligation de prononcer la résiliation dans les cas qu'elle détermine; elle leur laisse la faculté de statuer suivant les circonstances. Rouen, 11 mars 1847 (J. Palais, 1849, t. 2, p. 602).

661. Quelque impérative, du reste, que soit la disposition de notre article, il serait imprudent d'en faire l'application d'une manière générale et absolue à toutes les localités. La Cour d'appel de Limoges fait observer avec raison (1) qu'elle ne trouve sa place que dans les pays de grande culture; car dans les autres contrées, c'est très-souvent le propriétaire qui, en affermant, confie à son fermier les bestiaux et les ustensiles, à charge par celui-ci d'en remettre la valeur à la fin du bail. On consultera donc l'usage des lieux, afin de ne pas abuser d'une disposition très-sage du reste, quand des circonstances particulières n'y apportent pas d'exception.

662. En second lieu, le fermier ne doit pas abandonner la culture. Cette règle importante se trouve ainsi formulée dans les sentences de Paul : « Fundi deterioris facti et culturâ non exercitati, et ædificiorum non rectorum culpa, arbitrio iudicis, domino à conductore, sarcire potest (2). » Il ne faut pas qu'un fermier, remplissant du reste tous ses autres devoirs, néglige quelques-unes des terres dont la jouissance lui est confiée, et qu'au lieu de les féconder par son travail, il les laisse dans un abandon qui les ruine. La terre a besoin, sans doute, de quelque repos (au moins d'après un système d'agriculture qui a eu pendant longtemps une vogue universelle), et ce n'est pas un répit momentané que l'art. 1766 condamne comme abandon de culture. Mais autre chose est laisser la terre reprendre ses forces par un certain temps de jachères, autre chose est la faire languir dans une stérilité qui éteint sa vigueur (3).

663. En troisième lieu, l'art. 1766 oblige le fermier à cultiver en bon père de famille. Par exemple, le fer-

(1) Observations sur le projet du Code (Fenet, t. 4, p. 24).

(2) Lib. 2, t. 18.

(3) Junge M. Duvergier, n° 196.

mier d'une vigne doit la façonner, la fumer, l'entretenir d'échalas, la provigner (1).

Le fermier d'une terre doit l'entretenir d'engrais, ménager ses forces et lui donner les façons en temps convenable. « Colonus, disait Gaius, curare debet ut opera rustica suo quoque tempore faciat, ne intempestivâ culturâ deteriorem fundum faciat (2). » Au surplus, cette obligation se rattache à la doctrine que j'ai exposée ci-dessus en expliquant l'art. 1728 (3); je dois en compléter ici l'exposé par quelques développements.

Quand on veut se placer au point de vue du père de famille diligent pour apprécier les soins de l'agriculteur, il y a deux extrêmes qu'il faut savoir concilier.

D'une part, l'industrie agricole est plus que toute autre dominée par l'habitude et la routine; elle réside entre les mains d'hommes qui payent leur tribut à la société plutôt par des labeurs pénibles et actifs que par un travail intelligent. Les propriétaires qui les emploient les ont pris en sachant que la science agricole éclaire rarement leur pratique. Ce serait donc aller trop loin que de vouloir chercher, dans le mode de culture auquel ils donnent la préférence, l'application des doctrines nouvelles et des procédés perfectionnés dont les esprits avancés comprennent seuls l'utilité. Ainsi, on ne demandera pas au paysan grossier, à celui qui ne connaît que les traditions de ses pères et les usages de sa petite localité, de cultiver comme M. Mathieu de Dombasle dans la ferme de Roville.

Mais, d'un autre côté, il arrive quelquefois que l'industrie agricole franchit les barrières dans lesquelles de fâcheux préjugés la mettent à l'étroit. Elle a ses moments d'essor; elle compte quelques époques de progrès. S'il se rencontre un fermier laborieux et éclairé qui essaye de substituer un système de culture

(1) Pothier, n° 190.

(2) L. 28, § 3, D. *Loc. cond.*

(3) N° 296.

mieux entendu à celui que la routine avait consacré, le propriétaire sera-t-il fondé à se plaindre d'innovations aventureuses et de téméraires essais ?

Rendons plus sensibles par des exemples ces deux situations.

Dans une grande partie de la France, on suit un système d'assolement suivant lequel on laisse toujours en jachères un tiers des terres, de telle sorte qu'il n'y en ait jamais que deux tiers ensemencés, un tiers en grains d'hiver, un tiers en grains de mars (1). Dans ces pays, on appelle dessoler ou dessaisonner l'action de mettre à la fois en rapport toutes les terres de la ferme, et l'on considère comme un grave mésus de la part du fermier le dessolement (2).

Cependant la science agricole, en s'éclairant de la chimie et de la physique, a acquis des notions plus précises sur la qualité et la force des divers terrains, sur les moyens de soutenir, d'aider et d'augmenter même la fertilité du sol. On a reconnu que la terre pouvait se reposer en produisant, et qu'il suffisait de varier par un choix habile les fruits qu'on lui demande :

Sic quoque mutatis requiescant fetibus arva (3).

Déjà vers la fin du quinzième siècle, un célèbre agronome, Olivier de Serres, avait dit dans son Théâtre d'agriculture que « la terre se délecte en la mutation de semences, »

On a donc commencé à alterner les moissons suivant l'énergie et le tempérament du sol, à le nourrir surtout par des engrais plus multipliés et mieux com-

(1) Répert de M. Merlin, v^o *Assolement*. Le capitulaire de Charlemagne, *De villis*, prescrit positivement aux administrateurs des domaines de l'empereur l'assolement triennal.

(2) Cout. de Lille, t. 16, art. 5 et 6; de Douai, ch. 15, art. 4.

(3) Virgile, *Géorg.*, lib. 1, 82.

La terre ainsi repose en changeant de ric esses.

(DEUILLE, trad. des *Géorg.*)

posés ou par des plantes fertilisantes. Des expériences nombreuses ont éclairé la pratique. On a vu les récoltes devenir plus riches; les troupeaux se sont augmentés à la faveur d'une grande variété et d'une plus grande abondance dans les produits, et des provinces entières, celles du Nord, par exemple, ont secoué le joug; elles ont renoncé au système des jachères, proscrit sur le sol de la féconde Italie, par Virgile (1), Varron (2) et Columelle (3).

Supposons donc qu'un fermier, soumis à un bail qui lui défend de dessoler, veuille échapper aux entraves de l'ignorance, et retirer du sol, sans l'épuiser, les ressources que la nature a déposées dans son sein; supposons qu'il mette toutes les terres en culture, mais en ayant soin de n'exiger de chacune que l'espèce de semence qui convient à son état; le fermier, dis-je, sera-t-il répréhensible? Je ne le pense pas; car comment lui faire grief de ses soins éclairés pour améliorer la culture, pour la mettre en harmonie avec des découvertes qui, en multipliant la richesse agricole, augmentent sa propre aisance sans compromettre les forces productives du sol confié à sa vigilance? La clause prohibitive ne peut-elle pas être écartée comme l'expression d'une réserve de style et sans utilité? Divers arrêts des parlements d'Artois et de Flandre l'ont ainsi jugé (4), et c'est là de la jurisprudence progressive comme nos anciens tribunaux la savaient faire quelquefois.

Mais prenons une position inverse. Supposons que le fermier, libre par les stipulations du bail, mais subjugué par des usages stationnaires, conserve la culture par assolement. Quoiqu'il paraisse certain, en agronomie, que cette culture est dans un état d'infériorité marquée par rapport à l'autre, le propriétaire ne pourra cependant pas se plaindre du fermier qui lui donne la

(1) *Géorg.*, lib. 1.

(2) Lib. 1, c. 44.

(3) Lib. 2, c. 1.

(4) Répert., v^o *Assolement*.

préférence, surtout si l'usage des lieux ne l'a pas encore condamné (1).

664. C'est ainsi que le magistrat appelé à prononcer sur la diligence du preneur à bail, devra tour à tour tenir compte des découvertes qui font marcher l'agronomie, et des préjugés qui la retardent. Il saura concilier, par de prudents tempéraments, les exigences des systèmes progressifs et la réserve timide des systèmes rétrogrades; il se placera surtout à l'horizon intellectuel de l'homme des campagnes plus laborieux qu'éclairé, plus tenace dans ses habitudes que confiant dans les lumières de la science. C'est là surtout que les juges verront les dangers de cette théorie qui, imputant au preneur la faute très-légère, exige de lui la diligence du père de famille le plus diligent (2). Si les tribunaux s'avisent de prendre au sérieux ces idées de rigorisme, quel serait, dites-moi, le fermier qui échapperait à des dommages et intérêts, à moins qu'il n'eût la science de nos agronomes les plus avancés?

665. L'art. 1766 rappelle une nouvelle obligation du fermier; c'est celle de ne pas employer la chose à un autre usage qu'à celui auquel elle a été destinée.

Le fermier d'un grand domaine sera rarement tenté de lui donner un changement de destination pour le total. Mais il pourra être plus enclin à faire des changements partiels contraires à la loi du bail (3).

666. Ainsi, les pailles et les fumiers, étant destinés à l'engrais des terres, font partie de l'héritage (4), « selon l'usage, comme dit Coquille (5), les PAILLES et « fourrages SONT DESTINÉS pour faire valoir le domaine; »

(1) Un fermier ne contrevient pas aux clauses de son bail qui lui impose l'obligation de laisser en jachères une partie des terres, s'il ne fait sur ces terres que des récoltes telles que le trèfle et les fèves, qui, par l'usage des lieux, sont assimilées aux jachères. Douai, 18 mai 1847 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 219).

(2) *Supr.*, n° 345. — (3) *Id.*, n° 289, 290 et suiv.

(4) *L. Fundi*, § 1, D. *De act. empt.*

(5) Sur Nivernais, t. 32, art. 19.

ils ne peuvent donc être divertis de la ferme, sans que le preneur ne s'expose à de graves reproches pour avoir enlevé à ces choses leur destination (1).

Toutefois, l'usage des lieux peut modifier cette règle. Dans quelques pays où le pacage des moutons et d'autres engrais entretiennent suffisamment l'énergie féconde du sol, les pailles et fumiers appartiennent au fermier qui peut en disposer (2). Mais ce sont là de rares exceptions; il faut un usage bien avéré et bien constant pour y avoir égard.

Il y a aussi des localités où la paille de seigle appartient au fermier. Tel est l'usage de quelques communes de Normandie.

667. De même, les autres fourrages, tels que trèfle, sainfoin, vesces, doivent servir à la nourriture des bestiaux. Le fermier est tenu de les leur faire consommer; il serait coupable s'il les divertissait. On vient de voir ce que disait Coquille à cet égard. L'art. 421 de la coutume d'Orléans en avait fait une disposition expresse, ainsi que l'art. 45 de la coutume de Berry, et un arrêt de la Cour de Bourges du 9 juillet 1828 l'a maintenu à la rigueur dans une espèce où le fermier avait vendu le produit des prairies artificielles (3).

Toutefois, si la ferme produisait plus de fourrages et de pailles qu'il n'en faut pour la nourriture des bestiaux et pour faire les fumiers, le propriétaire ne serait plus fondé à reprocher au fermier qui les vendrait un changement de destination (4). Ce cas peut devenir aujourd'hui plus fréquent qu'autrefois, à raison de l'extension des prairies artificielles; rien n'empêche un fermier qui

(1) Pothier, n° 190. M. Merlin, *Quest. de droit*, v° *Fumiers*, § 1. Il cite les coutumes d'Orléans, de Berry, Cambrai, etc. *Infr.*, art. 1777 et 1778. — Dès lors, les créanciers d'un fermier obligé par son bail à faire consommer toutes les pailles dans la ferme ne sauraient les faire saisir, le fermier ne pouvant, en ce cas, en être considéré comme propriétaire. Douai, 12 av. 1848 (J. Palais, 1850, t. 1, p. 326).

(2) Maillart, sur Artois, art. 144, n° 106. M. Merlin (*Quest. de droit*, v° *Fumiers*, § 1).

(3) J. Palais, t. 22, p. 51. D., 29, 2, 283. S., 30, 2, 110.

(4) Pothier, n° 190.