

a déjà assuré les besoins de la ferme, de cultiver des plantes fourragères avec l'intention d'en faire un objet de vente et de spéculation. C'est un produit qui lui appartient, et dont il peut librement disposer.

Il y a aussi des localités où les foins sont considérés comme objets de commerce appartenant au fermier. Cet usage existe dans certaines parties des départements de l'Eure et du Calvados. Mais le produit des prairies artificielles et de tous les autres fourrages y sont regardés comme devant être consommés sur la ferme.

668. Enfin, l'art. 1766 maintient et confirme l'obligation du fermier d'exécuter toutes les clauses du bail, et lui donne pour sanction la résiliation du contrat, lorsque cette inexécution a causé du dommage au bailleur.

Les clauses du bail auxquelles se réfère notre article sont très-variées; la convention les détermine suivant la nécessité des lieux, la destination de la chose, les besoins particuliers de l'agriculture dans tel ou tel département. Nous ne saurions les passer en revue. Il en est cependant trois que nous allons rappeler spécialement, l'une qui a rapport à la prohibition de sous-louer et d'exploiter par soi-même, l'autre qui a rapport aux réparations locatives, la troisième qui règle le paiement du prix.

Sur le premier point, je crois devoir faire connaître un arrêt inédit (1) rendu par la Cour impériale de Nancy, le 12 juin 1840, dans une espèce où le bail obligeait les preneurs à *exploiter eux-mêmes* la ferme, et leur interdisait de sous-louer; les preneurs avaient cru pouvoir transporter leur résidence hors des bâtiments de la ferme. Le propriétaire, craignant que leur éloignement ne nuisit à la bonne administration du domaine affermé, demanda la résiliation pour cause d'inexécution des clauses du bail.

(1) Depuis l'impression de ce traité, l'arrêt dont il est ici question a été rapporté par le J. Palais, t. 2, 1840, p. 669.

Voici le texte de l'arrêt, qui me paraît équitable et juridique :

« Considérant que l'obligation imposée à Favetier et Salmon (les fermiers) d'*exploiter par eux-mêmes* la ferme des *Abouts* n'a pas pour conséquence nécessaire de les contraindre à habiter les bâtiments mêmes de cette ferme ;

« Qu'il suffit, tant pour l'exécution raisonnable de cette clause que pour l'accomplissement des devoirs imposés par la loi aux locataires des biens ruraux, que ceux-ci soient placés de manière à pouvoir imprimer aux travaux une direction intelligente et exercer par eux-mêmes une surveillance suffisante ;

« Que la distance qui sépare la terre des *Abouts* de la poste de *Velaine* et de la propriété de *Brabois*, résidences actuelles de Favetier et Salmon, ne sont pas pour eux un obstacle réel à ce qu'ils exploitent par eux-mêmes dans le sens ci-dessus indiqué, surtout eu égard à la facilité de leurs moyens de transport, à leur activité et capacité spéciale, qui, de l'aveu de leur adversaire, a été l'une des causes déterminantes du bail ;

« Considérant que l'exploitation personnelle de leur part est démontrée possible dans l'état actuel des choses, puisque, depuis deux mois, cette exploitation a lieu sans qu'on ait pu articuler qu'aucun dommage ni même aucune cause de dommage se soit encore manifesté par suite du changement de résidence des fermiers ;

« Qu'au contraire, il est reconnu par le propriétaire que la ferme est en bon état, et qu'elle est actuellement susceptible d'une augmentation de loyer, dont même il a offert de tenir compte à ses fermiers dans le cas où la résiliation serait prononcée ;

« Qu'à la vérité, il a le droit de compter sur des améliorations progressives et continues jusqu'à la fin du bail, puisque c'est dans cette vue que le bail, passé pour un laps de temps considérable, a été concédé par préférence à des agriculteurs distingués sortant de l'école de *Roville* ;

« Mais que *Thiriet* (le propriétaire) s'étant borné à exprimer des craintes pour l'avenir, en alléguant que

les soins, les visites, la surveillance à donner à la ferme deviendront plus tard moins actifs, ces craintes ne peuvent être accueillies en présence de la possibilité, ci-dessus reconnue en fait, de satisfaire aux obligations du bail;

« Que si, d'ailleurs, elles se réalisaient plus tard, c'est-à-dire si les fermiers venaient à se relâcher de leur surveillance actuelle, s'ils ne continuaient pas à diriger les travaux par eux-mêmes comme ils l'ont fait jusqu'à présent, il serait temps seulement de se plaindre et d'agir;

« Par ces motifs, la Cour met l'appellation au néant, avec amende et dépens. »

Voyons maintenant notre second point.

669. On sait que le fermier est tenu, de droit, des réparations locatives, soit par rapport aux édifices qu'il occupe (1), soit par rapport aux terres dont il a la jouissance (2), soit par rapport au mobilier attaché à la ferme (3). Mais pour prévenir toutes les difficultés, les baux contiennent ordinairement des clauses qui précisent ce qu'il y a à cet égard de vague dans la loi et d'indécis dans l'usage des lieux. On charge, par exemple, le preneur :

De charfour et regratter le plant fruitier, d'épiner les entes, d'arracher deux fois l'an, en juillet et septembre, les ronces, épines, genêts et autres mauvaises productions qui croissent sur les fonds ;

De curer de trois en trois ans les rigoles des prés, ainsi que les mares destinées à abreuver les bestiaux ;

De détruire les taupes et les fourmilières ;

De faire fournir et employer tous les ans, sur les bâtiments couverts en chaume, une certaine quantité de paille, osier et gaules pour servir aux couvertures (4) ;

(1) *Supr.*, n° 296, la loi romaine que je cite. — (2) *Id.*, n° 296, et surtout n° 178 et suiv. — (3) *Id.*, n° 180.

(4) *Junge M. Vaudoré, Droit rural*, n° 90.

De faire faire annuellement un certain nombre de journées de terrassier (1), afin de curer les fossés (2) et relever les palissades, de manière que les bestiaux ne puissent sortir, et que les haies soient en bon état ;

De faire faire aussi, chaque année, un certain nombre de journées de maître maçon (3) pour réparer les bâtiments de la ferme, de telle sorte que le preneur, en justifiant à la fin de son bail des quittances d'ouvriers, se trouve libéré des réparations locatives ; à l'exception, toutefois, du pavage des cuisines et chambres, des ustensiles du four, des serrures des portes, des ferrements des fenêtres, lesquels objets il sera tenu de rendre en bon état ; de même que les tonnes qui se trouvent dans la cave de la ferme (4).

670. Quant aux clauses du bail qui ont pour objet le paiement du prix, notre intention n'est pas de répéter ici ce que nous avons amplement développé aux n°s 318 et suivants. Nous voulons seulement exposer quelques notions qui découlent de la condition particulière des preneurs de biens ruraux. Elles sont nécessaires pour prévenir certaines difficultés qui peuvent se présenter soit sur le lieu du paiement, soit sur la manière de l'effectuer.

671. Sur le lieu du paiement, dis-je.

Lorsque le bail ne contient pas de stipulation, les principes généraux exigent que le paiement des fermages se fasse au domicile du conducteur qui est le débiteur (5).

Mais presque toujours le bail oblige le fermier à payer au domicile du propriétaire les redevances en nature auxquelles il s'est soumis. C'est une condition qu'il doit remplir avec exactitude, quel que soit l'éloignement du bailleur.

(1) Ordinairement c'est dix journées.

(2) Pothier, n° 224. *Supr.*, n° 179.

(3) Ordinairement c'est douze journées.

(4) *Supr.*, n° 180.

(5) Pothier, *Oblig.*, n° 549, et *Louage*, n° 136.

Cette condition a même ceci d'aggravant que, si les fermages périclent en route, même sans sa faute, la perte retombe sur lui, car ils sont à ses risques et périls jusqu'à ce qu'ils soient arrivés (1).

672. Il arrive souvent que, pendant la durée du bail, le propriétaire change de résidence. S'il va établir sa demeure dans un lieu plus éloigné du fermier, celui-ci sera-t-il tenu de lui voiturer ses prestations dans son nouveau domicile? Non. Ce serait aggraver la position du fermier et violer la règle du droit : *Nemo facto alterius prægravari debet*. Le propriétaire devra prendre ses mesures pour recevoir ou faire recevoir ses faisances et redevances au lieu indiqué lors du contrat (2).

Cependant, si le bailleur ne s'éloignait pas beaucoup de sa première demeure, le preneur ne serait pas reçu à élever des plaintes et à faire des difficultés (3).

Ce que je viens de dire du cas de changement de domicile s'applique, par identité de raison, au cas où la vente du fonds affermé substitue un propriétaire à un autre.

673. Abordons maintenant quelques idées sur la manière dont le paiement doit s'effectuer. Quand le fermage est payable en argent, les principes généraux et usuels suffisent pour lever tous les doutes; mais si le prix de ferme consiste en denrées, l'application en est moins claire; il convient donc de prévenir, par de courtes notions, les embarras de la pratique.

Il arrive très-souvent que le fermier est tenu de payer en sus de son prix des redevances en nature. Il y a même des contrées où la totalité du fermage se paye en denrées. Une première règle est à observer : c'est que le fermier ne sera pas fondé à se libérer en argent contre le gré du propriétaire. Il doit payer de

(1) M. Duvergier, t. 2, n° 129.

(2) Pothier, n° 137. — (3) Id.

la manière promise et non pas en donnant *aliud pro alio* (1).

674. Que si les terres de la ferme n'avaient pas produit l'espèce de denrées qu'il doit livrer, il faudrait qu'il en achetât (2); à moins que le bail ne fit entendre que le propriétaire ne les avait réservées que comme fruits de son cru (3).

C'est ce qu'explique très-bien le président Favre (4) : « Si tamen, dit-il, convenerit ut merces solvatur ex iis ipsis mercedibus quæ in fundo locato nascerentur, indubitatum est ad eam usque quantitatem, quæ mercedis nomine præstari debeat, damnum fructuum, quamvis perceptorum, ad locatorem pertinere. » Ainsi, si le bail portait que le fermier livrera au propriétaire tant de tonneaux de vin ou de cidre du meilleur de la récolte, la perte de la récolte le libérerait (5).

675. Dans le cas où le fermier est astreint à payer en nature, il ne saurait échapper à cette obligation, par la circonstance que le bail contiendrait l'évaluation des denrées en argent; car cette évaluation n'a ordinairement pour but que de servir d'assiette à la perception du droit d'enregistrement (6), ou, mieux encore, de faire connaître la véritable valeur du prix dans le cas où la ferme viendrait à être mise en vente.

676. Quelquefois le bail autorise le propriétaire à exiger de l'argent au lieu des denrées promises (7); d'autre part, le fermier aussi peut avoir la faculté de se libérer en argent, à son choix. Dans ce cas, quelle est la base d'évaluation qui sera prise? Estimera-t-on le blé, le vin, etc., suivant le prix de l'année, ou bien suivant le prix des fruits, abstraction faite de l'année? La question est importante par ses résultats. Le prix

(1) M. Toullier, t. 7, n° 47. — (2) Id., n° 49. — (3) Id., n° 51.

(4) Code, lib. 4, t. 42, déf. 22.

(5) V. au surplus art. 1771, n° 748.

(6) MM. Toullier, n° 50; Duvergier, n° 120.

(7) V. aussi un exemple dans une espèce rapportée dans les arrêts (J. Palais, t. 21, p. 1178. D., 28, 1, 133. S., 28, 1, 141).

peut être très-élevé telle ou telle année, par rapport au prix d'habitude; il peut aussi être très-modique. Ainsi, suivant qu'on s'en tiendra au prix commun ou au prix de l'année, le fermier pourra payer une plus forte ou une moindre somme.

Les clauses du contrat seront ordinairement suffisantes pour éclairer les juges sur le parti qu'il faudra préférer (1). Dans le doute, cependant, je pense qu'il faudra s'aider d'une distinction. Ou la partie prétend opérer une conversion définitive de la redevance en argent, de telle sorte que cette évaluation serve de règle à toutes les années à échoir, et alors on prendra le prix moyen d'après un certain nombre d'années échues, compensation faite des bonnes, des médiocres, des mauvaises. Ce calcul sera juste, car l'avenir qu'il s'agit de régler comprendra certainement des années d'inégale fertilité, et ce n'est que par une moyenne proportionnelle qu'on évitera de grever le débiteur d'un prix trop élevé par rapport aux années où les denrées seront bon marché, ou de lui faire payer un prix trop faible par rapport aux années trop chères.

Ou bien la partie ne demande la conversion en argent que pour l'année seule où l'on se trouve, se réservant d'user de ses droits comme elle l'entendra pour les années suivantes, et il est évident alors que l'évaluation devra se faire d'après le prix des denrées de l'année, car le fermage en argent est la représentation du fermage en nature. Les denrées prises sur la récolte de l'année doivent être remplacées par les prix de l'année.

677. Presque toujours les baux à ferme contiennent quelque clause qui oblige le fermier à faire des charrois (2). Tantôt l'obligation est restreinte au transport des matériaux nécessaires pour les réparations de la

(1) V. un arrêt de la Cour de Paris, rapporté par les arrestographes, *loc. cit.* M. Duvergier le critique (t. 2, n° 125); mais lorsqu'il s'agit d'apprécier les clauses d'un contrat, il est difficile de prendre un parti quand on n'a pas eu l'acte entier sous les yeux.

(2) Pothier, *Louage*, nos 203 et suiv. *Supr.*, n° 330.

ferme; tantôt elle a plus d'étendue et elle embrasse « tous transports de matériaux, bois de chauffage, bois de charpente, dont le propriétaire aura besoin. »

Le bailleur ne doit pas exiger ces transports à l'époque où les travaux pressants des récoltes occupent ailleurs les voitures, les chevaux et les ouvriers du fermier; l'équité veut qu'il attende un temps plus commode (1), à moins qu'il n'y ait pour lui une impérieuse nécessité, à laquelle il n'aurait pas donné lieu par sa faute (2).

678. Je pense que le propriétaire serait tenu à ces ménagements, alors même que le bail porterait que le fermier ferait ces charrois à la première réquisition. C'est le cas d'appliquer cette règle : *Res non sunt amarè tractandæ*.

679. La stipulation de transporter des matériaux pour les réparations de la ferme ne comprend que les voitures nécessaires pour maintenir la ferme dans l'état où elle était lors du bail. Ainsi, si le propriétaire veut couvrir en tuiles un des bâtiments couverts en chaume, le fermier ne sera pas tenu au surcroît de voitures que ce changement occasionne. Le propriétaire ne peut, par son fait, rendre plus dures les charges du fermier (3).

Il en sera de même si la ferme est incendiée. Il serait trop dur de mettre au compte du fermier toutes les voitures que nécessite une reconstruction; car il n'est censé avoir voulu s'associer qu'aux réparations ordinaires d'entretien, et non aux travaux imprévus auxquels un grand désastre donne lieu (4).

680. Aussi, les propriétaires qui veulent obtenir de leurs fermiers une coopération plus large, ont-ils soin d'insérer dans le contrat la clause extensive dont je parlais au n° 677. Mais quelle que soit la latitude qu'elle donne au bailleur, il évitera de pousser son droit jus-

(1) Pothier, *loc. cit.* — (2) *Id.* — (3) *Id.* — (4) *Id.*

qu'à l'abus. Il n'oubliera pas que le contrat de bail est un contrat de bonne foi, et que les deux parties ont ensemble des rapports dont l'âpreté doit être bannie.

681. Quant à la question de savoir si les prestations en nature sont susceptibles de s'arranger, je renvoie à ce que j'ai dit ci-dessus, n° 330.

682. On recourra aussi aux n°s 316, 317, 320, 465 et 533 pour ce qui concerne la résiliation du contrat.

#### ARTICLE 1767.

Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

#### SOMMAIRE.

683. But de notre article.  
 684. Préjudice qui résulterait pour le bailleur de l'engrangement des récoltes dans les bâtiments d'un autre propriétaire.  
 685. L'article s'applique aussi bien au colon partiaire qu'au fermier.  
 686. A défaut de convention sur le lieu d'engrangement, l'usage tient lieu de loi.

#### COMMENTAIRE.

683. Cet article a pour but d'assurer le privilège du propriétaire sur les fruits de sa ferme (1), de conserver intact son droit de suite et de revendication. C'est une sûreté que la loi lui donne, afin de prévenir la soustraction de son gage (2) et de lui éviter l'exercice souvent périlleux du droit de suite et de revendication (3). M. Duvergier a cru à tort que l'art. 1767 est pour le bailleur une confirmation et une sanction de ce droit de suite (4). C'est tout le contraire; car il n'y a lieu

(1) Sur ce privilège et son fondement, voy. mon *Comm. des Privilèges et Hypoth.*, t. 1, n° 428.

(2) M. Mouricault (*Fenet*, t. 14, p. 336). M. Duranton, t. 17, n° 488.

(3) Sur ce droit, voy. mon *Comm. des Privil. et Hypoth.*, n°s 463 et suiv. V. aussi le *Comment. de M. Paul Pont*, n° 430 et suiv.

(4) T. 2, n° 401.

au droit de suite qu'autant qu'il y a déplacement, et si les fruits sont engrangés dans les lieux désignés par le bail, il n'y a pas de déplacement. Dès lors il est évident que le législateur, en forçant le fermier à engranger dans les lieux convenus, a entendu rendre aussi rare que possible l'action en revendication qui est soumise à de certaines restrictions.

684. On peut voir au surplus dans mon *Comm. des Hypothèques* (1) quelle complication d'intérêts se formerait entre le propriétaire de la ferme et le locateur d'une grange dans laquelle le fermier transporterait les récoltes. Presque toujours celui-ci jouirait sur les fruits engrangés d'un privilège qui primerait celui du bailleur de la ferme.

685. L'obligation de l'art. 1767 est imposée au colon partiaire aussi bien qu'au fermier, ainsi qu'il résulte de la modification apportée à l'article primitif du projet de Code. En effet, le tribunal fit substituer à ces mots *tout fermier*, écrits dans le projet d'article, cette expression plus large, *tout preneur de bien rural* (2).

Le propriétaire peut, en effet, avoir à exercer son action contre son colon pour les réparations locatives et les autres clauses du bail. L'on sait que l'art. 2102 du Code Napoléon lui donne privilège pour ces causes aussi bien que pour le paiement du prix.

686. Au reste, s'il n'existait pas de bail écrit, ou si ce bail était muet sur les lieux d'engrangement, on se conformerait à l'usage suivi dans la ferme. Cette observation se justifie autant par elle-même que par les observations du tribunal, qui proposa de supprimer les mots *d'après le bail* (3), et de dire *les lieux à ce destinés*. Il est clair, en effet, qu'à défaut de convention, l'usage est la loi des parties. A la vérité, l'amendement du tribunal n'a pas amené en définitive la correction du texte. Mais

(1) *Loc. cit.*, n°s 463 et suiv.

(2) *Fenet*, t. 14, p. 285.

(3) *Id.*