

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'arrêter, 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.*

il n'importe! son observation subsiste; elle est dans l'esprit de notre article et dans les vrais principes du contrat de louage.

ARTICLE 1768.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

SOMMAIRE.

687. Obligation imposée au preneur d'un bien rural d'avertir le bailleur des usurpations commises sur son fonds.
 688. Sanction rigoureuse de cette obligation.
 689. Le mot *usurpations* comprend non-seulement les envahissements, mais encore les simples troubles et entreprises.
 690. C'est une erreur de croire que le fermier n'est pas obligé de dénoncer au propriétaire les poursuites judiciaires ou extrajudiciaires dirigées contre lui à propos du fonds affermé.
 691. Nous croyons, avec la Cour de cassation, que le preneur doit compte à son propriétaire de toute espèce de troubles.
 692. Dans quel délai l'avertissement doit-il être donné?
 693. Dans quelles formes?
 694. Notre article s'applique à *tout preneur* de bien rural, colon ou fermier.

COMMENTAIRE.

687. J'ai dit ailleurs (1) que le preneur engage sa responsabilité personnelle lorsqu'il ne fait pas connaître au propriétaire les usurpations et les troubles commis sur le fonds. L'art. 1768 formule cette obligation du fermier en termes rigoureux; car il le rend passible de tous dépens, dommages et intérêts.

Mais cette rigueur s'explique par la position du fer-

(1) Nos 281 et 296.

mier. Il est présent sur les lieux; par ses occupations agricoles de tous les jours, il surveille les limites; il est le gardien naturel et nécessaire de ces terres, dont toutes les parties sont tributaires de son travail. C'est donc à lui qu'il appartient d'informer le propriétaire, presque toujours absent, des troubles qui menacent sa propriété ou des usurpations qui ont amené sa dépossession. Il commettrait une faute grave si, par son silence, il le laissait dans une ignorance préjudiciable (1).

688. Ainsi, par exemple, si mon voisin possède par an et jour quelque partie de la ferme usurpée pendant le cours du bail, mon fermier, qui ne m'a pas mis à même de faire cesser cet attentat à ma propriété, sera tenu de m'indemniser du dommage que j'éprouve (2).

689. Quoique l'art. 1768 ne parle que des *usurpations*, on ne doit cependant pas lui donner une interprétation tellement restrictive qu'il faille exclure les cas de *troubles* apportés à la jouissance. L'art. 1736 du Code Napoléon, combiné avec notre article, généralise le sens de ce mot *usurpation* et démontre qu'il doit s'entendre, non pas seulement des envahissements proprement dits, des anticipations matérielles, mais encore de tous les faits qui portent atteinte au droit de propriété ou à la possession, et constituent ce que l'on appelle en droit *une entreprise* (3). Ainsi, le fermier dont la possession aurait été troublée par un voisin qui ne voudra pas le laisser jouir d'une servitude due à la ferme, devra se conformer à la disposition de notre article, tout aussi bien que si un ou plusieurs sillons lui avaient été effectivement ravés (4).

690. Souvent, au lieu de se manifester par des voies

(1) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 336). M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1474.

(2) Pothier, n° 191.

(3) Voyez aussi l'art. 614 du G. Nap., et M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1473.

(4) M. Duvergier, t. 2, n° 443.



de fait, les prétentions rivales d'un voisin éclatent par des actes judiciaires ou extrajudiciaires qui s'adressent à la personne du fermier (1). Un auteur (2), prenant pour point de départ cette idée vraie en général (3), que l'action intentée contre le fermier pour ce qui se rattache au droit de propriété est mal dirigée, conclut de là qu'il n'y a aucun motif pour obliger le fermier à dénoncer au propriétaire des actes qui n'ont aucune vertu ni valeur contre lui, puisqu'ils sont irrelevantes. Je n'adopte pas cette conséquence. Les articles 1726 et 1727 me paraissent la condamner (4). Sans doute le fermier assigné en justice est maître de requérir d'être tiré des qualités, et rien ne l'oblige envers le demandeur, à mettre en cause son garant; en d'autres termes, il peut se renfermer, par rapport à l'auteur du trouble, dans un rôle passif, et opposer à l'action une résistance d'inertie. Mais ce n'est pas envers son propriétaire qu'il lui est permis d'adopter un tel système. Ici ses obligations sont plus étroites; son devoir l'oblige à agir et à ne pas laisser ignorer au propriétaire l'orage qui se prépare contre lui (5). Est-ce que des prétentions hautement élevées par un adversaire qui a presque engagé la lutte ne sont pas de nature à porter atteinte au crédit du propriétaire? Si, par exemple, il voulait vendre, qui achèterait de lui en présence d'une agression qui met ses droits en question? Ne doit-il donc pas connaître l'acte dont son fermier a été touché, soit pour préparer sa défense, soit pour prendre, s'il y a lieu, l'initiative de l'attaque?

Dans certains cas d'ailleurs, les sommations faites au fermier peuvent avoir des conséquences plus graves encore. Supposons qu'un voisin lui ait fait défense d'exercer un droit de servitude de passage attribué par titre au fonds affermé, et que par crainte des menaces personnelles dont cette inhibition était accompagnée,

(1) *Supr.*, n° 268.

(2) M. Duvergier, t. 2, n° 114.

(3) *V. supr.*, n° 268, ce que dit Charondas à cet égard.

(4) *V. supr.*, n° 268.

(5) M. Merlin, *Garantie*, p. 456, col. 2.

le fermier cesse de passer sur l'héritage asservi; que deviendra la servitude si le propriétaire n'est pas appelé à temps pour intervenir et empêcher son droit de périr par le non-usage?

691. Disons donc que le fermier doit rendre compte au propriétaire de toutes les espèces de troubles dont il a connaissance. Cette doctrine rentre dans la jurisprudence de la Cour de cassation (1). Cette Cour a même décidé que le trouble est censé avoir commencé le jour où le fermier a reçu la sommation et non pas le jour plus ou moins tardif où le fermier l'a dénoncée au propriétaire (2).

692. Quant au délai qui est donné au fermier pour avertir le bailleur, l'art. 1768 veut que l'avertissement soit donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux (3). Cette distance est celle qui existe entre le bien rural que cultive le fermier et le domicile du propriétaire. Comme le fermier est toujours présent, la loi suppose qu'il a eu connaissance de l'usurpation dans l'instant même où elle a été faite (4), et le délai court contre le fermier à partir de ce moment. Il ne serait que très-difficilement reçu à prouver qu'il avait ignoré la voie de fait.

693. L'art. 1768 ne détermine pas la forme de cet avertissement. Lorsque la bonne intelligence règne entre le propriétaire et son fermier, il n'y a pas d'inconvénient à ce qu'il soit verbal. Mais si le fermier a à redouter de la part du propriétaire des tracasseries ou de mauvais procédés, il prendra soin de donner l'avertissement par écrit ou même par acte d'huissier.

694. L'art. 1768 n'a pas seulement été fait pour le

(1) Arrêt du 12 octobre 1814 (J. Palais, t. 12, p. 431, D., v° *Action possessoire*, p. 248 et 249. S., 15, 1, 124). — *Junge* M. Marcadé, sur l'art. 1768.

(2) Même arrêt.

(3) Art. 72, 73, 1033 C. pr. e.

(4) M. Proudhon, t. 2, n° 1474.

fermier proprement dit : il s'applique aussi au colon partiaire ; *tout preneur de bien rural*, dit le § 1^{er}.

ARTICLE 1769.

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance ;

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

ARTICLE 1770.

Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

SOMMAIRE.

698. Action du fermier en remise du prix lorsque la récolte a été détruite en tout ou en partie.
Origine de cette action dans le droit romain. Principes sur lesquels elle repose.
696. Réfutation de l'opinion de M. Duvergier, qui pense que cette action n'est fondée que *sur l'équité* et non *sur la nature du bail*.
697. Suite. En quoi le contrat de louage contient-il une chance aléatoire?

698. Autres critiques dont les art. 1769 et 1770 ont été l'objet.
699. Quelle doit être la quotité de la perte pour qu'il y ait lieu à la réduction? Droit romain.
700. Doctrine des interprètes et des canonistes. Influence de ces derniers sur ce point de jurisprudence.
Doctrine des anciens juriconsultes et particulièrement de Clapieris (Clapiers) sur la question de savoir si la perte doit se calculer en tenant compte tout à la fois des quantités matérielles qui manquent et de la valeur vénale des quantités qui restent.
701. Pothier n'a pas résolu la question.
702. Compense-t-on les années stériles avec les années d'abondance? Divergence d'opinions. Parlements qui ne suivaient pas la loi romaine.
703. Points adoptés et réglés par le Code Napoléon : 1^o Il pose en principe la nécessité de la compensation.
2^o Il veut que la perte soit au moins de la moitié de la récolte.
704. Critiques que ces dispositions trouvèrent dans le sein de plusieurs cours d'appel.
705. Suite.
706. Exposition détaillée des art. 1769 et 1770.
707. 4^o Quand y a-t-il force majeure? Renvoi.
708. Cas examiné par Ulpian.
709. Suite.
710. Cas examinés par Pothier. Gelée, coulure. Quand ces accidents deviennent-ils des cas fortuits?
711. Suite.
712. De la rouille et autre fléaux pareils.
713. Les vices que la chose contracte par sa propre nature ne sont pas des cas fortuits.
714. Le sinistre étant constaté, comment procède-t-on pour en mesurer l'étendue?
715. § 1. *Du cas où le bail ne comprend qu'une seule année.*
716. La perte de la moitié des fruits s'entend *des fruits que l'immeuble produit année commune.*
717. Le déficit doit être calculé, non-seulement en égard aux quantités qui manquent, mais encore en égard à la valeur vénale de ce qui reste.
Réfutation des opinions contraires.
718. Le désastre doit aussi être apprécié en égard à la totalité de la récolte et en faisant confusion de tous les produits de la ferme.
719. *Quid* alors que le bail a été fait à tant la pièce?
720. Le fermier qui a loué en bloc et sous-loué en détail, peut être obligé à indemniser son sous-preneur, quoique lui, fermier, n'ait pas droit à être indemnisé par le propriétaire.
721. La perte étant constatée, manière de calculer l'indemnité montant des répétitions du fermier.
Peut-il, outre la réduction proportionnelle sur le prix, demander des dommages et intérêts et la résiliation?
722. Peut-il répéter les semences?
723. Suite.