

fermier proprement dit : il s'applique aussi au colon partiaire ; *tout preneur de bien rural*, dit le § 1<sup>er</sup>.

## 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<sup>o</sup> Il pose en principe la nécessité de la compensation.  
2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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.

724. § 2. *Du cas où le bail comprend plusieurs années.*  
 725. Dans cette nouvelle position, il faudra aussi tenir compte de la valeur vénale des quantités récoltées.  
 726. Le preneur ne doit pas additionner les pertes de plusieurs années; il ne peut argumenter que de la perte d'une seule année.  
 727. Au contraire, le bailleur peut lui opposer les gains de plusieurs années.  
 728. Application de ces règles. Difficultés qu'elles rencontrent.  
 729. Le fermier qui se plaint doit prouver un dommage et non pas une simple absence de gain.  
 730. Suite.  
 731. Si le cumul des bénéfices de toutes les années précédentes ne couvrirait pas en totalité la perte de la dernière année, le fermier devrait-il être indemnisé en totalité?  
 Opinions diverses examinées.  
 732. Si les années d'abondance ont été entremêlées d'années de perte, pourrait-on opposer au fermier les excédants réunis sans faire déduction des déficits? Examen de plusieurs opinions opposées.  
 733. Différence qu'il y a entre les années qui précèdent le désastre et celles qui le suivent.  
 734. Le désastre de la première année n'exonère pas le fermier de l'obligation de payer les années suivantes, sauf au juge à le dispenser provisoirement.  
 735. Le secours que le propriétaire donne au fermier peut être retiré si les années suivantes indemnisent ce dernier.  
 736. Suite. Observation sur une opinion d'Ulpian qui se rattache à ce cas.  
 737. Suite.  
 738. Les années supputées pour compenser la perte ne peuvent être que celles qui sont comprises dans le bail courant.  
 739. Suite.  
 740. Quand le fermier doit-il faire constater les dommages?  
 741. Le fermier indemnisé par une compagnie d'assurances conserve-t-il le droit d'exiger du bailleur un rabais sur le prix?

## COMMENTAIRE.

695. Lorsque les désastres de la nature ou tout autre ravage de force majeure privent le fermier d'une portion notable des fruits de l'année, qui sont une partie même de la chose, la loi a égard à cette privation de jouissance, et elle lui donne droit à une remise du prix de location. Telle est la règle dont les art. 1769 et 1770 présentent l'organisation. Elle découle du principe plus général écrit dans l'art. 1722, et d'après lequel tout locataire qui, par un événement de force majeure, éprouve un empêchement de jouir de tout ou de partie

de la chose louée, a une action en indemnité contre le locateur.

L'application de ce principe à la ferme des biens ruraux n'avait pas échappé aux créateurs de la science du droit civil. Servius-Sulpicius, ce prince des jurisconsultes de son temps (1), ce logicien si puissant et si ingénieux (2), la mit en lumière (3); elle fut développée par Gaius (4), Papinien (5), Ulpian (6), et elle devint usuelle dans la pratique (7). Le droit canon s'en empara pour les fermiers de l'Eglise (8); toujours on la considéra comme dérivant de la nature même du contrat de louage (9). En effet, les fruits non récoltés, les fruits pendants sont une partie du fonds; tant qu'ils ne sont pas récoltés par le fermier, le droit d'accession leur impose la même condition que celle du fonds même. Ils sont donc, comme le fonds, aux risques du locateur. Tel est le point de vue des jurisconsultes romains. Personne n'a mieux fait ressortir que le président Favre le fond de leur pensée. Je vais citer ses expressions :

« Longè alia ratio est fructuum ex fundo locato perceptorum, alia percipiendorum : qui percepti sunt, quoniam perceptione facti sunt conductoris, ejus periculo sunt (10). At percipiendi, quia partem fundi efficiunt quamdiù in fundo sunt, tametsi jam maturi et pendentes sunt, non in alterius quam locatoris dominio esse possunt. Ergo vim omnem majorem cui resisti non potest, sive divina illa sit, sive humana, ut Bartolus loquitur, dominus colono præstare debet... ratione illâ generali quæ adfertur in fine § 2, leg. 15, quod locator præstare debeat conductori ut frui possit (11). »

(1) Cicéron, in Brut., c. 41 et 42. — (2) Id.

(3) L. 15, § 2, D. Loc. cond.

(4) L. 25, § 6, D. Loc. cond.

(5) L. 13, § 4, D. Loc. cond.

(6) Même loi.

(7) V. les textes et les rescrits des empereurs rapportés dans les Pandectes de Pothier, au tit. De loc. cond., nos 51 et suiv.

(8) Decret. Gregor., lib. 3, t. 18, c. 3, Propter sterilitatem.

(9) Fachin. Cont., lib. 1, c. 90. Pothier, nos 144 et 153.

(10) L. 61, § Locavi, D. De furtis.

(11) Ration., sur la loi 15, § 2, D. Loc. cond.

En effet, quel est le moment précis où les fruits passent dans le domaine du fermier? c'est celui de la perception. Donc, avant la perception, ils font partie du fonds et sont de la même condition. Donc, si des accidents de force majeure les détruisent, c'est comme si une partie du fonds même se trouvait détruite (1). Telle est la raison irrésistible qui sert de base à la théorie du droit romain. Comment n'aurait-elle pas frappé Servius-Sulpicius, lui qui avait réduit la jurisprudence en un art, « quæ doceret, dit Cicéron, habere regulam quæ vera et falsa judicarentur, et quæ, quibus positis, essent vel non essent consequentia (2). »

696. C'est faute d'être remonté à cette source que M. Duvergier a cru, sur la foi d'un mot échappé à M. Delvincourt (3), que l'action du fermier n'a été introduite en droit romain et reçue en droit français que par équité, et nullement en vertu des principes du contrat de louage. J'ai déjà eu occasion de m'élever contre cette opinion paradoxale (4). Indépendamment du motif péremptoire qui donne une base si logique à cette action, il suffit de jeter un coup d'œil rapide sur l'économie du § 2 de la loi 15, D. *locat. conducti*, pour se convaincre qu'Ulpien, en reproduisant le sentiment de Servius, n'entendait nullement consacrer une exception aux règles naturelles du contrat de louage. Voyez-le, en effet, passer en revue les différents désastres qui peuvent dévaster les fruits pendants; distinguer les fruits perçus des fruits non encore récoltés; puis, arriver sans transition au cas où c'est le fonds lui-même qui est détruit, afin de terminer par ce dernier trait, le plus saillant de tous, l'énumération des causes de recours du fermier! Comment ne pas

(1) Ce qui amène l'application de l'art. 1722.

(2) *In Brut.*, c. 41 et 42.

(3) *Supr.*, n° 229.

(4) N°s 226, 283 et 240. — V. aussi M. Marcadé, art. 1769 et suiv., n° 1, qui enseigne également, contre la doctrine de M. Duvergier, que l'action dont il s'agit ici est une conséquence de la nature du bail et un corollaire du principe de l'art. 1722. *Junge* MM. Demante, t. 3, n° 462; Duranton, t. 17, n° 190; Aubry et Rau, sur Zachariæ, 3<sup>e</sup> édit., t. 3, p. 363, note 4.

voir que, dans sa pensée, toutes ces causes procédant de la même origine sont placées sur la même ligne! Comment ne pas voir que le jurisconsulte rapporte tout à une seule idée, le défaut de jouissance, base de l'action *ex conducto*! Et cette idée ne devient-elle pas plus éclatante que la lumière, lorsque l'on remonte au § 1, dont le § 2 n'est que le développement, et dans lequel Ulpien écrit ces paroles destinées à servir de frontispice à ses déductions: « *Competit actio ex his causis ferè, ut putà si re, quam conduxit, FRUI EI NON LICEAT!* » Or, peut-on dire que le fermier a joui lorsque des sinistres imprévus lui ont ravi les fruits qui sont une partie du fonds et qui constituent pour lui la jouissance même de la chose?

697. Mais, dit M. Duvergier, n'est-il pas extraordinaire d'exiger que le bailleur garantisse que la jouissance du fermier sera plus ou moins profitable, et que le fonds produira plus ou moins de fruits? Qu'il soit garant de la jouissance du fonds, rien de plus juste; mais il répugne à la nature du bail de le rendre garant de la quotité des fruits; car on sait que dans tout bail à ferme, il y a toujours du côté du fermier une chance, une espérance plus ou moins incertaine de percevoir telle ou telle quotité de fruits (1).

Cette argumentation dénote une confusion qu'il faut faire disparaître.

Je l'ai dit ailleurs (2): oui, le bail à ferme, quoique étant un contrat commutatif, contient dans une certaine mesure quelque chose d'aléatoire. Le fermier doit compter sur des années médiocres et mauvaises, comme il peut espérer des récoltes abondantes; mais il est évident que ces chances, ordinaires dans le cours des baux, ont été prévues lors de la fixation du prix. Un calcul moyen a été fait, et le canon a été basé là-dessus. A la vérité, il n'est pas impossible que le calcul devienne fautif: une série d'années médiocres peut

(1) T. 2, n° 151.

(2) *Supr.*, n° 240.

diminuer la source des gains qui avaient fait l'espérance du fermier. Mais il n'importe : ce mécompte ne doit pas entrer en considération pour déranger les bases du contrat. Si le fermier a perdu, c'est une chance à laquelle il a dû s'attendre en traitant à prix ferme pour tant d'années; n'aurait-il pas pu gagner et voir se succéder pendant sa jouissance des années de fertilité? L'équité veut donc qu'il n'élève pas la voix et qu'il ne recherche pas minutieusement le propriétaire, lui à qui on n'envie pas les gains considérables qu'il aurait pu faire : peut-être qu'en droit strict il le pourrait (1); mais ce serait du *summum jus*, et il ne doit pas y en avoir dans un contrat de bonne foi tel que le bail.

Ainsi donc, il ne faut pas demander ici une égalité mathématique; des extrêmes ont été posés : on a dit au fermier : vous jouirez pendant 9 ans des fruits que la terre produira naturellement pendant ce laps de temps, et pour prix de cette jouissance, vous payerez 3,000 fr. Eh bien ! ce fermier profitera des chances heureuses qui se placeront dans ce cercle, de même qu'il subira les chances défavorables que le cours ordinaire des choses lui enverra pour diminuer ses bénéfices.

Mais si des circonstances fatales, si des perturbations violentes lui enlèvent inopinément, et avec un notable dommage, les fruits que la nature avait fait naître, les moissons qui couvraient le sol, alors la base du contrat est renversée; les chances ont dépassé les prévisions des parties; on ne peut plus dire que le preneur a eu la jouissance de la chose louée, puisqu'une partie réelle, considérable, en a été supprimée (2). L'équité qui lui fermait la bouche quand il ne s'agissait que d'une perte minime, cesse ici d'avoir raison. Le droit reprend son empire, et il faut s'en

(1) *Supr.*, n° 240, le passage de Favre, et *infr.*, n° 702, la jurisprudence de certains parlements.

(2) *V. supr.*, n° 240.

tenir au principe que le bailleur doit faire jouir le preneur paisiblement.

On le voit donc, il y a dans l'argumentation de M. Duvergier un oubli et une erreur. Un oubli, en ce qu'il n'a pas fait attention que les fruits sont une portion de la chose, et que leur perte équivaut à la perte d'une partie de la chose. Une erreur, en ce qu'il croit que c'est l'équité seule qui permet au fermier de demander un dégrèvement pour le cas de sinistre majeur, tandis qu'au contraire, c'est l'équité qui lui défend d'intenter l'action en indemnité quand le dommage n'est pas d'une aussi grande considération (1).

698. Au surplus, quoique l'auteur que j'ai combattu s'évertue à voir dans les art. 1769 et 1770 une dérogation à la nature du bail, il reconnaît cependant qu'ils se légitiment aux yeux de l'équité par l'intérêt de l'agriculture. Nous verrons cependant tout à l'heure que d'autres jurisconsultes les ont attaqués même sous ce dernier rapport, et qu'ils ont vu en eux une grave et fâcheuse atteinte au droit de propriété (2).

699. Quoi qu'il en soit, voyons quelle est la portion de fruits dont la perte devra être supportée par le fermier sans se plaindre, et sachons à quel degré il faut que cette perte arrive pour donner ouverture à l'action *ex conducto*.

Les lois romaines se tenaient à cet égard dans des généralités qui livraient cette appréciation à l'arbitraire du juge. Gaius, en effet, se bornait à dire : « *Vis major... non debet conductori damno esse, si plus quam tolerabile est, læsi fuerint fructus. Alioquin, modicum damnum, æquo animo, ferre debet colonus, cui immodicum damnum non aufertur* (3). »

(1) *Supr.*, n° 240 et 283. *V. infr.*, n° 702 et 704, la jurisprudence des parlements, qui, plus sévères dans l'application des principes, n'admettaient pas la compensation des années bonnes et mauvaises.

(2) *Infr.*, n° 704.

(3) L. 25, § 6, D. *Loc. cond.*

700. Les commentateurs du droit romain et les canonistes ont essayé d'aller plus loin. Ils demandèrent : jusqu'où le dommage doit-il arriver pour être intolérable ?

Un des plus anciens glossateurs, Jean, voulait que l'on s'en rapportât à l'opinion locale (*ex vulgi opinione*), pour savoir s'il y avait stérilité ou abondance; et ce sentiment fut longtemps dominant (1).

D'autres pensaient qu'il n'y avait stérilité, dommage intolérable, qu'autant que la récolte ne donnait pas même la semence, ou ne couvrait que les frais de culture; c'était l'opinion défendue par la glose et par Bartole (2).

Mais les canonistes qui commentèrent le chapitre *Propter sterilitatem* (3), se plaçant au point de vue des principes relatifs à la lésion d'outre moitié en matière de vente, exigèrent que la perte fût de plus de la moitié de la recette ordinaire (*ut non percipiatur dimidium ejus, quod consuetum est colligi annuatim ex RE LOCATA*) (4). Cette doctrine, enseignée par Imola (5) et d'autres canonistes célèbres, était généralement adoptée par les interprètes des lois canoniques; *quæ opinio apud canonistas videtur magis communis*, dit Claperiis (6). Et c'est de là qu'elle nous est venue (7). J'insiste sur cette origine, parce qu'elle ne sera pas inutile pour la solution des questions que nous agiterons plus bas (8).

Mais comment cette perte devra-t-elle se calculer ? sur la quantité des fruits seulement, comme le voulaient les canonistes ? ou sur la valeur des fruits, comme le soutenait Bartole (9) ? ou bien sur la quotité des fruits, combinée avec leur valeur vénale ?

(1) Franç. de Claperiis, causa 44, quæst. 1, n° 2.

(2) Sur la loi *Merces*, § *Si vis major*, D. *Loc. cond.*

(3) Au decret. Gregor., tit. *De locato*.

(4) Claperiis, n° 4.

(5) V. Claperiis, *loc. cit.*

(6) Sur le ch. *Propter sterilitatem*, au decret. Gregor. *de loc.*

(7) Junge Covarruvias, *Quæst.*, part. 30. Pinellus, *ad leg. 2, C. De rerum vend.*, part. 1, c. 3, n° 12.

(8) *Infr.*, n° 720.

(9) Sur la loi *Licet*, C. *De loc.*

De ces trois opinions, la dernière était attaquée avec de graves arguments par François Claperiis (1) et par Brunemann (2); suivant ces jurisconsultes, deux circonstances devaient concourir : 1° perte de plus de la moitié des fruits qu'on a coutume de percevoir dans les années ordinaires ; 2° valeur des fruits restant à un taux inférieur à la moitié du prix de la ferme.

Soit, par exemple, le fonds Sempronien, loué pour 150 florins : les fruits de cet immeuble, déduction faite des frais de culture, sont ordinairement de quinze sacs de blé, et chaque sac se vend, prix commun, 10 florins. Par suite des désastres de la saison, la récolte ne donne que sept sacs, c'est-à-dire moins de la moitié ; mais comme la disette a été générale, et que le froment se vend extrêmement cher, le prix du sac monte à 25 florins, ce qui élève à 175 florins les profits du fermier ! Si cependant l'on voulait suivre l'opinion d'Imola et des canonistes, le fermier pourrait prétendre à une réduction, lui à qui la mauvaise récolte a été avantageuse ! Mais quoi de plus absurde et de plus inique (3) !

Donc, pour être juste, il faut tenir compte de la valeur des denrées (4).

Mais, d'un autre côté, l'opinion de Bartole n'est pas moins défectueuse.

Supposons, en effet, que le fermier ait récolté neuf sacs, et qu'à cause de la grande quantité de grains transportée par les arrivages de mer, le sac ne se vende que 5 florins. Comme le fermier n'a fait qu'un profit de 45 florins, c'est-à-dire de moins de la moitié du canon, l'opinion de Bartole conduirait à dire qu'il a droit à un dégrèvement. Mais rien n'est plus contraire aux principes. Car le propriétaire n'est pas responsable de la dépréciation du prix des récoltes. La raison, con-

(1) François de Clapiers, seigneur du Pujet, reçu conseiller au parlement de Provence en 1644.

(2) Sur la loi 43, D. *Loc. cond.*

(3) Claperiis, n° 12.

(4) V. dans Brillou, v° *Bail*, n° 54 la citation d'un arrêt du parlement de Bordeaux qui vient à l'appui de ce sentiment.

tinuent Claperis et Brunemann, exige donc deux conditions : perte de plus de moitié dans les fruits ; perte de plus de moitié dans le prix des fruits sauvés (1).

Telle était aussi l'opinion de Voët (2).

701. Ces divers systèmes étaient bien connus de l'arbitre de notre ancien droit français, de Pothier. Mais il crut devoir s'abstenir de les peser et de les discuter. « La décision de cette question, disait-il, doit être à l'arbitrage du juge (3). »

702. Il y avait un second point que l'ancienne jurisprudence laissait aller à de fâcheuses variations.

D'après la loi romaine et le droit canon, on compensait la stérilité d'une année avec la fertilité de l'autre (4). Mais dans le ressort de certains parlements, celui de Toulouse, par exemple (5), et celui de Bordeaux (6), ce tempérament n'était pas admis ; on tenait que chaque année portait avec elle son cas fortuit et son rabais (7). On considérait comme une injustice d'enlever au fermier des gains légitimement acquis, et l'on ne permettait pas que des raisons d'équité fissent fléchir le principe : que le fermier, privé d'une partie de la chose, doit être indemnisé. Dans d'autres ressorts, on suivait bien la loi romaine pour les cas de calamités naturelles, comme grêles, orages, etc., etc. (8). Mais si le fermier était pillé par les ennemis, on faisait une exception en sa faveur, et on le déchargeait de la redevance, encore que son bail fût de plusieurs années, et que des récoltes ultérieures pussent le dédommager de sa perte (9).

(1) V. *infr.*, n° 717.

(2) Ad Pand. *Loc. cond.*, n° 25, et il cite Wesel et d'autres auteurs.

(3) N° 156.

(4) L. 25, § 6, D. *Loc. cond.* ; l. 8, Code *De loc.* (Alex.). *Decret. Gregor.*, lib. 3, t. 18, c. 3.

(5) *Observat. de la Cour d'appel de Toulouse* (Fenet, t. 5, p. 620).

(6) Lapeyrière, v° *Fermier*.

(7) Brillou, v° *Bail*, n° 31.

(8) C'était la jurisprudence la plus ordinaire. Bouvot, v° *Fermier*.

(9) Arrêt du parlement de Paris du 5 mai 1564. Charondas, liv. 4, ch. 101.

703. Le Code Napoléon pose en principe le droit du fermier à une indemnité quand sa perte est majeure ; mais il consacre d'une manière générale et absolue la règle de la compensation. Sans elle, l'action en indemnité ne serait le plus souvent qu'une grande injustice et une rigueur excessive contre le propriétaire. Un bail, quoiqu'il comprenne plusieurs années, est un tout qu'il faut apprécier dans son ensemble. Prendre chaque année à part et la détacher des années qui précèdent ou qui suivent, c'est supposer qu'il y a autant de locations partielles que d'années, et c'est là une erreur très-dangereuse (1).

De plus, le juge a devant lui une règle qui limite le pouvoir discrétionnaire que Pothier lui attribuait. C'est que la perte doit être au moins de la moitié de la récolte. Nous verrons plus tard comment cette perte doit être calculée ; plusieurs questions importantes seront examinées par nous.

704. Mais avant tout, nous devons dire que ces dispositions du Code Napoléon éprouvèrent quelques critiques de la part des cours d'appel.

Toulouse, craignant les embarras trop réels des liquidations (2), défendait la jurisprudence de son parlement (3), qui avait (on ne peut le nier) l'avantage de la simplicité à côté de l'inconvénient du *summum jus* !! Agen, venant à son secours, et se plaçant dans les termes du droit strict, disait (4) : « Vous dénaturez le « contrat ; car le fermier ne l'a consenti que dans l'es-  
« pérance de faire des profits. L'assujettir à rendre  
« compte de ces profits, sous quelque prétexte que ce  
« puisse être, c'est le priver d'un bien légitimement  
« acquis. Laissez donc le fermier retenir son indemnité  
« sur le prix du bail pour l'année, sans aucune supputa-  
« tion des années subséquentes ou antérieures. »

(1) Favre, *Code*, lib. 4, t. 42, def. 3. Voët, *Ad Pand.*, tit. *Loc. cond.*, n° 25.

(2) V. *infr.*, n° 717, et *Inst.*, n° 725 et suiv., les nombreuses questions auxquelles ces liquidations donnent lieu.

(3) Fenet, t. 5, p. 620. — (4) *Id.*, t. 3, p. 24.

Mais Lyon, prenant le contre-pied de ce système, et considérant le fermier comme assujéti par la force du bail à tous les accidents de nature à affecter les récoltes, Lyon, dis-je, attaquait le principe même de l'indemnité avec une expression aussi spécieuse que véhémente (1).

« En lisant ces articles, disait-elle..., tous les propriétaires ont été glacés d'effroi; ils ont unanimement pensé que, s'ils étaient adoptés, il fallait ou n'avoir plus que des colons partiaires, ou renoncer à être propriétaire. Quoi! s'il arrive une grêle, une coulure, une inondation, le fermier pourra demander une indemnité!... Et comme ces articles ajoutent qu'il faudra compenser une année par l'autre, le juge, en attendant, pourra, par une faveur spéciale, accorder au propriétaire quelques parties de son revenu!!!

« 1° Si une pareille loi pouvait être admise, il serait au pouvoir du juge de faire manquer des choses de première nécessité le propriétaire et sa famille, de les tenir dans l'indigence...

« 2° Au fond, dans un pays, superbe et fertile sans doute, mais ombragé dans la plus grande partie de son étendue par de hautes montagnes, coupé de ruisseaux, où les bois sont presque partout mêlés avec la culture, la grêle, la gelée, la coulure, l'inondation qui se répètent presque toutes les années, ne peuvent être regardées comme des cas fortuits (2). Comment le propriétaire, qui, malgré les accidents, est tenu de payer l'impôt, peut-il être privé du paiement de sa ferme?

« 3° Comment, d'ailleurs, la loi peut-elle établir une pareille inégalité dans un contrat synallagmatique? Tout contrat doit être réciproque. Ainsi, si la loi admettait cette diminution dans les mauvaises années au profit du fermier, il faudrait donc, par une réciprocité nécessaire, admettre, en faveur du proprié-

(1) Id. t. 4, p. 206.

(2) V. la réponse *supr.*, n° 206 et 207. Ces événements ne sont élevés à la hauteur de la force majeure, qu'autant qu'ils sont assez graves pour détruire au moins la moitié de la récolte.

« taire, l'augmentation du prix dans les bonnes (1)!!!  
« Il est aisé de voir que quand on passe un bail, le propriétaire et le fermier s'opposent réciproquement les bonnes et les mauvaises années, qu'il en résulte qu'on prend pour base une année moyenne; qu'ainsi, tout ce qu'on nomme cas fortuit est prévu et calculé dans le prix du bail (2).»

Ainsi, le législateur se voyait tiraillé en sens contraires, les uns trouvant qu'il ne faisait pas assez pour les fermiers, d'autres l'accusant de faire trop!!

705. Les rédacteurs du Code Napoléon ne se sont pas laissé influencer par ces critiques. Aux premiers, ils ont répondu par les sages tempéraments de la loi romaine; ils n'auraient pas voulu que le droit français fût inférieur en équité au droit romain, dût-il rencontrer dans la pratique quelques difficultés de nature à exercer la patience des jurisconsultes!! Aux seconds, ils ont opposé l'agriculture (3), et surtout les principes (4) vrais, logiques, du contrat de bail, d'après lesquels la perte partielle occasionnée par force majeure retombe sur le bailleur.

706. Maintenant, il reste à exposer méthodiquement les doctrines dont les art. 1769 et 1770 ne sont que le résumé.

707. Nous avons vu ailleurs quels sont les événements de force majeure qui peuvent affecter les récoltes (5). Tels sont, par exemple, la grêle, le feu du ciel, la gelée ou la coulure, l'inondation, la guerre, etc., etc. (6).

(1) Erreur!!! V. *supr.*, n° 240.

(2) V. la réponse au n° 697. Les années où les fléaux emportent toute la récolte ou au moins la moitié de la récolte (évaluée année commune), sont plus que des années mauvaises.

(3) M. Jaubert, orateur du tribunal (Fenet t. 14 p. 354).

(4) M. Jaubert allait trop loin sur ce point (*supr.*, n° 203).

(5) N° 203 et suiv.

(6) Art 1773.