

708. Ulpien plaçait au rang des cas fortuits les dommages occasionnés aux récoltes par des troupes d'oiseaux dévastateurs, tels que les étourneaux et les geais (1). Cujas (2) ajoutait : « Et his licet addere pas-serum et gruum agmina, et murum similiter ac locustarum examina. » L. *Excepto, C. De loc.*

709. L'on conçoit cependant qu'il faut que le fermier démontre que l'envahissement a été tellement redoutable, qu'il lui a été impossible de préserver les fruits par sa surveillance (3).

710. Suivant Pothier, la grêle, la gelée, la coulure, étant des accidents très-fréquents, ne doivent être pris en considération qu'autant que leur intensité s'est montrée tellement extraordinaire qu'ils ont causé la perte totale des fruits (4). Mais cette décision ne peut plus être suivie aujourd'hui que le Code Napoléon a donné au juge une règle autre que celle de Pothier. Il suffit que la moitié au moins de la récolte soit emportée par le désastre, pour que le fermier puisse se plaindre. En effet, quelque répétés que soient ces accidents sur le sol coupé et ombragé de la France (5), ils deviennent des fléaux redoutables (6), aux yeux du Code Napoléon, lorsqu'ils détruisent la moitié de ce que le fermier aurait eu année commune.

711. C'est ce que n'aperçurent pas diverses Cours d'appel, qui reprochèrent à l'art. 1773 de mettre la coulure au rang des cas fortuits (7). « La coulure, disaient-elles, n'est pas un cas fortuit ; c'est un accident si fréquent, que le fermier a dû s'y attendre. » Entendons-nous ! la coulure annuelle qui peut affecter la vigne dans

(1) L. 15, § 2, D. *Loc. cond.*

(2) *Observ.*, lib. 15, c. 28.

(3) M. Duranton, t. 17, n° 195. M. Duvergier, t. 2, n° 183.

(4) N° 163.

(5) *Supr.*, n° 704.

(6) V. *supr.*, n° 207, 711 et 716.

(7) Agen (*Fenet*, t. 3, p. 24 et 25). Paris (*id.*, t. 5, p. 277). Nancy (*id.*, t. 4, p. 616).

certaines localités n'est pas celle que le Code prend en considération ; car c'est là un fait habituel. La récolte de tous les ans lui paye son tribut ; c'est la condition ordinaire des récoltes ordinaires. Mais si, dans une année plus désastreuse que les autres, la coulure rend les vignes tellement malades que la totalité ou la moitié des fruits se trouve perdue, il y a là un désastre fortuit et sortant de l'habitude ordinaire. Le fermier est privé d'une partie de la chose qu'il devait s'attendre à avoir, en prenant pour terme de comparaison l'état ordinaire de la vigne et sa production annuelle (1).

712. Nous dirons la même chose de la rouille et des autres fléaux qui menacent les productions de la terre.

713. Mais il ne faudrait pas mettre au nombre des cas fortuits le vice que la chose contracte par sa propre nature. *Si qua vitia ex ipsa re oriuntur*, disait Ulpien (2). Par exemple, le trop grand âge de la vigne et des arbres n'est pas un fait de force majeure. Il en est de même si la nature de la terre est telle qu'elle ne produise que du grain de mauvaise qualité (3). C'est pourquoi Bartole disait : « Nota quod licet remissio fiat propter sterilitatem, non fit propter vitiositatem fructuum (4). »

714. Le sinistre étant constaté et le droit à un dédommagement étant ouvert, le Code fait une distinction, afin de mieux préciser la marche à suivre pour régler l'indemnité. Ou le bail ne comprend qu'une seule année, ou il en comprend plusieurs. Le premier cas est réglé par l'art. 1770, le second par l'art. 1769.

715. Si le bail est d'une seule année, l'art. 1770 décharge le fermier d'une partie proportionnelle du prix, pourvu que la perte soit au moins de la moitié des fruits.

(1) *Infr.*, n° 716.

(2) La loi 15, § 2, D. *Loc. cond.*

(3) Bartole, sur la loi *Si merces*, § *Vis major*.

(4) Sur la loi 15, § 2, D. *Loc. cond.*

716. Notez bien que quand la loi parle de la moitié des fruits, elle n'entend parler que de la moitié des fruits que l'immeuble produit année commune (1). Ce point est très-important à retenir pour la bonne intelligence des art. 1769 et 1770. Il est enseigné comme constant par tous les anciens jurisconsultes, civilistes ou canonistes (2). Il est vrai que le texte de ces articles ne contient aucune expression qui rappelle cette doctrine. Mais la raison veut nécessairement qu'elle conserve sous le Code tout son empire, et l'on doit dire que c'est la moitié d'une récolte ordinaire, et non pas la moitié de la récolte présente, que l'art. 1770 a eu en vue (3).

Supposons, en effet, que le pré Sempronien, situé dans le voisinage de la rivière, éprouve presque tous les ans une perte de la moitié des récoltes qu'il donnerait s'il était situé ailleurs. Il est clair que cette perte annuelle a été calculée lors de la fixation du prix, et que le canon n'a été réglé que par rapport à l'autre moitié du pré que sa situation met à l'abri du fléau. Si donc vous prenez à bail, pour 1840, le pré dont il s'agit, moyennant le prix de 2,000 fr., et que, vous fondant sur l'inondation, vous demandiez un dégrèvement de moitié, il arriverait, par une criante injustice, que le propriétaire, qui ne vous a imposé qu'un canon de 2,000 fr. (au lieu d'un canon de 4,000 fr. que vous auriez dû lui payer sans la submersion annuelle), verra sa redevance réduite à 1,000 fr. seulement. Ainsi, vous seriez deux fois déchargé, tandis que le propriétaire éprouverait une double perte!! Mais ce n'est pas là ce que la loi a voulu; elle exige que la perte se calcule sur le rendement ordinaire. Or, le rendement ordinaire n'est qu'une moitié de récolte de la totalité du pré. Donc, pour que vous soyez admis à vous plaindre, il faudra que, dans l'année 1840, l'inondation, franchis-

(1) *Supr.*, n° 710 et 711.

(2) Brunemann, sur la loi 15, § 2, D. *Loc. cond.*, n° 15, d'après Claperiis, etc.

(3) *Junge* M. Duvergier, t. 2, n° 154, d'après M. Duranton, t. 17, n° 192. M. Zachariae, t. 3, p. 30 et 31.

sant ses limites habituelles, vous ait ravi au moins la moitié de cette moitié.

717. Mais reste une question plus difficile et qui de tout temps a partagé les esprits : le déficit doit-il être considéré eu égard à la quantité seulement, ou bien faut-il avoir égard à la valeur vénale qui, par l'élévation du prix, peut compenser la perte matérielle?

J'ai rappelé ci-dessus (1) l'opinion de Claperiis et de Brunemann, qui décident qu'il n'y a perte réelle qu'autant que le prix des denrées restantes ne compense pas le déficit supporté par la quantité. Mais les auteurs qui ont écrit sous le Code ont blâmé ce système. Ils le repoussent comme contraire aux textes et à l'équité (2).

Aux textes! car, disent-ils, les art. 1769, 1770 et 1771, par ces expressions : *récoltes enlevées, perte des fruits*, font entendre suffisamment que c'est le déficit sur la *quantité* qui donne ouverture au droit du fermier, et que l'intention des rédacteurs du Code a été de ne tenir aucun compte des prix.

A l'équité! car Brunemann convient que lorsque les prix sont tellement vils que le fermier se trouve privé de plus de la moitié de son bénéfice ordinaire, il n'a pas droit à être indemnisé, pourvu que plus de la moitié au moins des quantités soit restée à l'abri des désastres de la nature; donc, par réciprocité, il faut qu'il profite du bénéfice de la cherté des fruits; autrement, il y aurait deux poids et deux mesures. S'il a supporté la mauvaise chance de la vileté du prix, il faut qu'il profite de la bonne.

Pour moi, je ne suis pas frappé de ces raisons, et puisqu'on parle d'équité, j'avouerai que le système de Claperiis et de Brunemann me paraît tellement équitable qu'il faut lui donner la préférence (3).

(1) N° 700.

(2) MM. Duranton, t. 17, n° 192; Duvergier, t. 2, n° 153; Aubry et Rau, sur Zachariae, t. 3, p. 367 (3^e édit.); Demante, t. 3, n° 462; Marcadé, sur les art. 1769 et suiv., n° 2.

(3) *Infr.*, n° 725.

Le texte des art. 1769, 1770 et 1771, ne contient rien qui le repousse, et ces mots *fruits, récoltes, récoltes enlevées, perte des fruits*, sont loin d'avoir l'énergie qu'on leur attribue. En effet, l'enlèvement des fruits et la perte des récoltes forment bien un des éléments qui servent à calculer le dommage. A ce titre, les art. 1769 et suiv. devaient, de toute nécessité, en faire mention. Mais cet élément n'est pas le seul. Le fait de stérilité étant établi par la preuve de la perte des fruits, il faut de plus que le fermier prouve qu'il est lésé par cette perte. Voilà pourquoi les art. 1769 et suiv. parlent plus loin d'*indemnité* !! Or, je le demande, comment apprécier la lésion, si l'on met à l'écart le prix (peut-être très-élevé) que les fruits restants ont mis dans sa main? Puisque l'art. 1769 donne une *indemnité*, comment voulez-vous raisonnablement et équitablement qu'il y ait lieu à indemnité si le haut prix des récoltes existantes rendait le fermier indemne? Pourrait-il demander à être *déchargé* (comme dit l'art. 1770), si la perte des fruits, loin de le charger, était compensée par de larges bénéfices? Aussi François de Claperis faisait-il cette observation si juste, et qui explique si bien le sens des art. 1769, 1770, 1771 : « *utrumque debet concurrere, ut fiat remissio, 1° sterilitas fructuum; 2° damnum intolerabile.*

« *Sterilitas communiter per doctores refertur ad fructus.* » La stérilité se juge par la perte matérielle des fruits. « *At DAMNUM INTOLERABILE dicitur quando colonus LEDITUR ULTRA DIMIDIUM PENSIONIS (1).* » Mais le dommage (comme nous l'avons dit) s'estime par la valeur des fruits.

Eh quoi! la loi voudrait que le fermier obtînt une *diminution proportionnelle sur son prix*, lorsque, par les gains qu'il a faits, il n'a éprouvé aucune lésion dans ce même prix!!! Au surplus, il est à remarquer que nos contradicteurs, qui se montrent si fervents sur la lettre de la loi dans le cas qui nous occupe, ont été les premiers à en faire bon marché dans le cas du n° 716!!

Quant à l'équité, je ne croyais pas qu'on pût repro-

(1) *Loc. cit.*, n° 16.

cher à la thèse que j'embrasse de méconnaître son autorité, et je m'étonne surtout que ce reproche vienne de nos adversaires.

Ils objectent que, dans le cas où plus de la moitié de la récolte reste debout, nous ne voulons pas tenir compte de la vileté du prix pour voir si le fermier a perdu; tandis que, dans le cas où plus de la moitié a été frappée, nous voulons qu'on fasse acception de son élévation pour voir s'il a gagné; et partant de là, ils nous jettent à la tête cet adage si souvent fautif : *Eadem debet esse ratio damni et lucri.*

Ceci n'a rien qui ébranle mon jugement. De toutes les matières, celle qui donne le plus d'échecs au brocard en question, c'est assurément celle du *louage*. Nous en avons vu la preuve dans ce principe élémentaire qui veut que le fermier soit indemnisé des pertes occasionnées par force majeure, tandis que le propriétaire ne peut augmenter son fermage pour raison des bénéfices inespérés qui peuvent survenir pendant le cours du bail (1).

Et puis, comment ne voit-on pas la grande différence qui sépare les deux hypothèses qu'on prétend assimiler pour argumenter de l'une à l'autre?

Dans l'une, il n'y a pas stérilité. Ce n'est pas du défaut des récoltes que se plaint le fermier, mais d'un événement extrinsèque au bail. Mais est-ce que le propriétaire doit garantir le fermier de ces chances étrangères à la chose louée?

Dans l'autre, au contraire, le fermier articule un fait de stérilité dont il veut que le propriétaire soit responsable; il se porte demandeur en indemnité. D'accord s'il y a dommage! Mais s'il n'y en a pas, si l'on prouve que le fermier gagne au lieu de perdre, que deviendra le principe de la demande? Et pour que nous sachions s'il a perdu ou gagné, vous ne voulez pas que nous interrogiions le régulateur souverain de toute perte et de tout gain, c'est-à-dire le prix que le fermier peut retirer des denrées récoltées!!

(1) *Supr.*, n° 240. V. autre exemple, *infr.*, n° 727.

Au surplus, la jurisprudence des anciens parlements s'était prononcée en ce sens. Brillon rapporte que cette question fut portée devant la plupart des tribunaux de France, après la gelée de 1709, et personne ne put comprendre que des fermiers, à qui le haut prix des blés assurait des gains considérables, spéculassent sur les bailleurs pour obtenir des rabais et faire un double gain (1). Je doute qu'il se trouvât aujourd'hui des tribunaux pour juger autrement.

718. Une ferme peut être composée d'héritages de nature diverse, comme des prés, des bois, des vignes, des terres labourables; ou bien les terres labourables peuvent être divisées en plusieurs sortes de culture, comme blé, colzas, chanvres, etc., etc. Or, lorsque le bail a été fait en bloc, pour un prix unique, et que l'accident n'arrive que sur une partie de la ferme, sur les colzas, par exemple, plante d'une extrême susceptibilité, ou bien sur les prés dont toute l'herbe a péri par la sécheresse, le fermier n'aura droit à être indemnisé qu'autant que les colzas ou les foins entreraient dans les produits de la ferme pour une fraction assez grande pour emporter à eux seuls la moitié de la récolte (2). « *Confundi enim debent, dit le président Favre, fructus omnes, et messis et vindemia...; cum enim unicus contractus sit, sufficit ut conductor aliquâ ratione indemnus servari possit* (3). » Balde exprimait la même idée avec plus de précision encore : *quia totius anni fructus, unus est* (4). »

719. Il en serait autrement si le bail avait été fait à tant la pièce de pré, de bois, de vigne, de terres arables. Il y aurait alors autant de baux divers que de pièces d'héritage, et le dommage devrait être apprécié eu

(1) V^o Bail, n^o 54. Junge Pothier, n^o 160, et les auteurs cités ci-dessus, n^o 700.

(2) Voët, *Ad Pand., De loc. cond.*, n^o 23. Brunemann, sur la loi 15, § 2, D. *Loc. cond.* Pothier, *Louage*, n^o 157.

(3) Cod., lib. 4, t. 42, def. 47.

(4) Sur la loi *Liset*, C. *De loc. cond.*, quest. 9.

égard à chaque héritage, et non pas sur l'ensemble des produits de toutes les terres réunies (1).

720. C'est pourquoi, si le preneur de la totalité de la ferme avait sous-loué les colzas ou les prés isolément, la perte totale de la récolte l'obligerait à indemniser son sous-preneur, quoique lui, fermier principal, n'eût aucun recours à exercer contre le bailleur originaire (2). Ici les conditions sont différentes, et la différence vient des rapports particuliers auxquels donnent lieu la division des terres et les clauses spéciales de leur occupation.

721. Quand la perte est constatée majeure, c'est-à-dire quand elle emporte la moitié au moins, le fermier obtient une réduction proportionnelle sur le prix du bail; c'est le moyen établi par l'art. 1770 pour venir à son secours; il était suivi dans l'ancien droit. Ainsi, soit une ferme louée 4,000 fr.; il est reconnu que la perte est des trois quarts de la récolte; le fermier ne payera au propriétaire que 1,000 fr. de canon, c'est-à-dire le quart du prix pour cette année désastreuse.

On pourrait cependant faire l'objection que voici : Il est certain, et tout le monde admet, que la perte de moins de moitié est de celles que le fermier doit supporter *æquo animo*, comme disait Gaius. Supposez donc que tel champ rende annuellement au fermier 200 gerbes de blé. En 1838, il n'en a produit que 101; c'est une gerbe de plus que la moitié du rendement habituel. Le fermier ne pourra élever la voix; il restera avec sa perte! Mais admettons qu'au lieu de 101 gerbes, il n'en ait eu que 99! Et voilà que, d'après votre calcul, il aura droit à un rabais de moitié, et une chétive différence de 2 gerbes suffira pour qu'il passe de rien du tout à une indemnité de la totalité de la perte!! Est-ce là ce que la loi a voulu? Ne faut-il pas dire plutôt que

(1) Pothier, n^o 157. Le président Favre, cité par M. Duvergier, ne traite pas ce point.

(2) Pothier, n^o 157, même remarque.

toutes les gerbes de moins que la moitié doivent rester sans dédommagement; et que l'indemnité ne doit porter que sur les gerbes dont le déficit viendra accroître cette perte; qu'ainsi, dans l'espèce, le fermier ne pourrait prétendre à un rabais proportionnel que pour 2 gerbes seulement?

Ce raisonnement peut être spécieux, mais je ne le crois pas fondé. Le législateur ne procède pas, en effet, avec la rigueur de calcul de l'algébriste. La force des choses, plus puissante que les mathématiques, lui fait souvent une loi d'adopter certaines solutions que la stricte logique semble repousser.

Ainsi, par exemple, au temps où les lois sur les élections comportaient un cens, tel individu qui ne payait que 199 fr. 99 c. n'était pas électeur; et son voisin, qui payait 200 fr., était inscrit sur la liste électorale. Un centime de différence, à lui seul, mettait celui-là en dehors des censitaires électeurs, et investissait celui-ci du plus précieux des droits politiques.

A 29 ans 364 jours, vous n'êtes pas éligible. Un jour de plus vous aurait placé peut-être au rang des représentants de votre pays.

Mais un exemple va nous rapprocher davantage de la difficulté qui nous occupe, et nous donner une analogie décisive.

Un vendeur qui a été lésé de moitié doit supporter en silence le dommage qu'il éprouve. Mais que la perte s'élève d'une légère fraction au-dessus de la moitié, qu'elle arrive à sept douzièmes, et le vendeur obtiendra la rescision du contrat pour le tout, ou fera compléter le prix pour la totalité de ce dont il a été frustré. Il sera pleinement indemnisé dans ce dernier cas, et ne le sera pas du tout dans le premier!!!

Eh bien! cette espèce n'est-elle pas la nôtre? Le fermier qui éprouve une perte de moitié n'est-il pas comparé au vendeur lésé des sept douzièmes (1)? Dès lors, ne faut-il pas le traiter avec les mêmes règles de supputation que ce dernier?

(1) *Supr.*, n° 700, d'après les canonistes.

Nous disons donc que, si la perte est des trois quarts, le prix sera réduit de trois quarts.

Mais, cela fait, le fermier ne pourra pas demander de dommages et intérêts. Telle est la règle écrite tout au long dans l'art. 1722 du Code Napoléon, qui est le principe des art. 1769 et 1770 (1). Au surplus, Ulpien le décidait ainsi dans le cas spécial de ces articles; sinon, on grèverait outre mesure le propriétaire, qui n'a aucune faute à se reprocher (2).

Le fermier ne sera pas reçu non plus à demander la résolution du bail; le contrat continuera à tenir avec les stipulations originaires. Car un accident momentané ne doit pas être une cause de rupture du bail.

722. Ceci sert à décider la question de savoir si le fermier pourra répéter contre le propriétaire les semences dont il a fait la dépense. Ulpien lui refuse ce droit (3), et telle est la conséquence de l'art. 1722: le rabais qu'il a obtenu lui suffit; s'il eût cultivé ses propres terres, la semence n'aurait-elle pas péri pour son compte?

723. Il y a plus: c'est que, si le propriétaire a fait au fermier l'avance des semences, et que d'après le bail il conserve le droit de se les faire restituer comme accessoire de la chose (4), le désastre partiel ou total ne déliera pas le fermier de cette obligation. « Ex hoc » §§ 2 et 7 (dit Brunemann), colligunt etiam doctores, « *semen regulariter à conductore præstandum, quod etiam in colono partiario statuit Lauterbach* (5). » Car le bail conserve sa force entière dans toutes ses parties. Il n'y a que par rapport au prix qu'il subit une modification (6).

Quant à l'objection de M. Duranton (7), que, la se-

(1) *Supr.*, n° 203.

(2) L. 15, § 7, D. *Loc. cond.*, et Favre (*Ration.*, sur cette loi).

(3) L. 15, §§ 2 et 7, D. *Loc. cond.* Brunemann, sur cette loi, n° 14, 2 et 24.

(4) Art. 524 C. Nap.

(5) *Loc. cit.*

(6) M. Duvergier, t. 2, n° 162. — (7) T. 17, n° 199.

mence étant un accessoire de l'immeuble, sa perte doit être assimilée à celle d'une partie même de cet immeuble et retomber sur le propriétaire, elle ne me semble pas fort concluante. Une fois que les semences sont livrées à la terre, elles subissent une transformation qui les fait changer de nature. Ce n'est plus comme semences qu'elles périssent, c'est comme fruits (1), et en tant que fruits, le propriétaire en supporte la perte, par la perte du canon. Il ne faut donc pas qu'elles lui soient encore ravies comme semences!!!

On ne pourrait dire que les semences ont péri pour le bailleur, qu'autant qu'elles auraient péri avant l'ensemencement!!!

724. Après avoir parlé du cas où le bail est d'une seule année, arrivons au cas plus complexe où il comprend plusieurs années. Comme je l'ai dit en commençant, l'art. 1769 adopte la règle de compensation établie par le droit romain et par le droit canonique (2); il ne divise pas le bail en autant de contrats partiels qu'il y a d'annuités; il le considère comme un tout qu'il faut prendre dans son ensemble, et qu'on ne saurait scinder sans le dénaturer.

Le fermier sera donc non recevable à se plaindre s'il est indemnisé par les récoltes précédentes de la perte de l'année présente. Voilà le principe; mais il demande des explications.

725. Et d'abord, pour trouver l'état des pertes, on aura soin de ne pas s'en tenir aux quantités manquantes; ici, comme dans le cas examiné au numéro 717, on tiendra note de la valeur des quantités récoltées. C'est une première règle qu'il ne faut jamais perdre de vue (3).

(1) M. Duvergier, *loc. cit.*

(2) *Supr.*, n° 703.

(3) Clapiers, *causa* 46. Brunemann, sur la loi 15, D. *Loc. cond.* Pothier, n° 160. Voët, etc. *Contrà*, M. Duranton, t. 17, n° 202. M. Duvergier, t. 2, n° 170.

726. Une seconde règle, c'est que la perte doit être concentrée dans une seule année (1). Si, par exemple, le bail était de 9 ans, et que le fermier eût perdu un quart de récolte par chacune des trois dernières années, il ne lui serait pas permis d'additionner ces trois pertes, pour en faire un total de trois quarts, et dire : j'ai perdu la valeur des trois quarts d'une récolte. Je le répète : il faut que le déficit tombe sur une seule année.

727. Au contraire, l'état des gains que le fermier a pu faire pour compenser la perte doit comprendre le cumul de ses bénéfices partiels pendant chacune des années qui ont précédé. Supposons qu'il n'ait gagné qu'un huitième dans la première année, autant dans la seconde, et un quart dans la troisième; on additionne ces fractions, et l'on oppose leur total au chiffre des pertes donné par une seule année (2).

Ainsi, il y a deux règles de calcul fort différentes pour la perte et pour le gain (3).

728. Mais ces notions ne suffisent pas; la rédaction peu précise de notre article laisse subsister des controverses qui auraient dû être tranchées; il faut recourir aux anciens auteurs pour prendre parti sur les débats qui partagent les nouveaux interprètes, et parmi les anciens jurisconsultes il faut choisir avec sagesse ceux qui ont discerné les vrais principes au milieu des écarts dans lesquels tant d'autres s'étaient égarés (4)!

729. La première question qui se présente quand on les étudie, est celle de savoir à quels signes on doit reconnaître cette abondance des récoltes précédentes,

(1) M. Duranton, t. 17, n° 201.

(2) Brunemann, sur la loi 8, C. de *Loc. cond.*, n° 4. M. Duranton, t. 17, n° 201.

(3) *Supr.*, n° 240 et 717.

(4) V. au numéro suivant ce que dit Clapiers de ces conflits sans nombre!!!

qui doit indemniser le fermier de la stérilité de la récolte actuelle.

Les auteurs anciens avaient sur cette question neuf opinions diverses. Mais Claperii leur reprochait d'avoir entortillé le nœud gordien, et d'avoir oublié les vrais principes de l'équité. Voici le résumé de sa dissertation (1).

Supposons que j'aie loué à Titius le fonds Sempronien pour 3 ans, et pour le prix de 100 florins par an. Ce fonds, déduction faite des semences et frais de culture, produit, année commune, 15 sacs valant chacun ordinairement 10 florins. Ainsi le preneur a pour perspective de faire annuellement un bénéfice de 50 florins.

Mais la première année a été stérile, Titius n'a retiré que 3 sacs de froment qu'il a vendus 30 florins. Ainsi il reste 70 florins au-dessous de son prix; dans les années suivantes, le colon perçoit chaque année ses 15 sacs, et il les vend au prix accoutumé de 10 florins.

Suivant Imola et les canonistes, on ne pourra pas dire qu'il y eu abondance dans les deux dernières années, puisque ce ne sont que des années moyennes. D'après eux, la demande en réduction pour la stérilité de la première année n'éprouvera aucune difficulté.

Mais quoi de plus contraire à la justice et à l'équité (*iniquum et injustum*) (2)? En effet, le fermier n'a-t-il pas, dans la deuxième année, fait un gain de 50 florins nets; n'a-t-il pas fait le même bénéfice dans la troisième? Or, ces profits, ne doit-il pas les compenser avec les pertes de la première année? Ne faut-il pas venir au secours du propriétaire, *qui certat de damno retinendæ pensionis vitando*? Qu'on ne l'oublie pas: le dégrèvement n'est jamais accordé pour le *lucrum cessans*, mais seulement pour le *damnum emergens, magnum et intolerabile*.

Or, le fermier ne devra être écouté qu'autant qu'il prouvera un dommage, et il sera non recevable lorsqu'il ne prouvera qu'une absence de gain.

(1) *Loc. cit.* causa 46.

(2) N° 3.

Ainsi, continue Claperii, tenons pour rationnelle et juridique l'opinion de Balde (1), qui veut que l'on fasse une addition de revenu de toutes les années, et que si par suite de cette addition il appert que le fermier n'a pas été lésé de plus de moitié du canon d'une année, il n'a rien à réclamer.

Par là disparaîtront les absurdités et les iniquités des opinions contraires.

Par exemple, en revenant au thème posé en commençant, on ajoutera les revenus de trois ans, et on aura 33 sacs, c'est-à-dire 3 sacs dans la première année, et 30 dans les deux dernières. Les 33 sacs vendus à 10 florins chaque donnent un total de 330 florins; d'où il suit que le fermier a, loin de perdre, fait un gain, puisqu'il n'a dû payer au propriétaire que 309 florins en trois ans, tandis qu'ici les récoltes lui en ont procuré 330.

Claperii ajoute que cette opinion de Balde fut sanctionnée par un arrêt de la Cour des aides de Provence du 3 juin 1568, et que par la suite cela passa en jurisprudence.

730. La conclusion de cette lumineuse dissertation ne saurait être contestée. Elle se résume dans ces deux idées: 1° Le fermier doit prouver un dommage, et ce n'est pas pour une simple absence de gain que la loi est venue à son secours.

2° Il ne lui suffit pas de dire: « les années que vous m'opposez n'ont pas eu ce degré d'abondance qui les fait sortir de la classe des années communes. » Non! abondantes ou médiocres, il n'importe! il faut voir si elles ont été pour le fermier l'occasion de gains réels; et s'il a fait des bénéfices, il doit les rapporter (2).

731. Maintenant une autre difficulté se présente.

L'action du fermier sera-t-elle paralysée, lorsque le

(1) Sur la loi *Licet*, C. *Loc*, quest. 9.

(2) Cette doctrine est vivement contredite par M. Marcadé, art. 1769 et suiv., n° 3.