

récoltes postérieures, dévolues à son remplaçant (1)!!!

740. Nous venons de voir, 1° quels éléments entrent dans le calcul des pertes et des bénéfices qui les compensent; 2° par quelles règles les tribunaux doivent les combiner; 3° à quelle époque s'opère le règlement de l'indemnité.

Reste à savoir quand et comment le fermier doit faire constater les événements de force majeure qui ont pesé sur lui. La loi est muette à cet égard. Elle ne présente aucun genre particulier de preuve et ne fixe aucun délai spécial. C'est un de ces cas que Menochius appellerait cas arbitraires, c'est-à-dire laissés à l'arbitrage du juge. Toutefois, ce pouvoir discrétionnaire a de justes limites, et une sage distinction a été faite dans un arrêt de la Cour de cassation du 4 mai 1831 (2), rendu au rapport de mon honorable collègue M. Mesnardier.

« Il arrive souvent, dit cet arrêt, que les traces fugitives du dommage ne peuvent être saisies qu'au premier moment et lorsqu'elles sont encore apparentes; dans ce cas, il est du devoir des tribunaux de ne pas admettre comme base d'appréciation le souvenir vague et souvent trompeur de quelques témoins. Il peut arriver aussi que toute une contrée ait été victime d'un désastre dont les souvenirs soient restés profondément gravés dans la mémoire des habitants; et l'art. 1789 ne déterminant même aucun mode pour constater la perte résultant des cas fortuits, il est dans le domaine exclusif des Cours impériales d'apprécier la pertinence des faits dont la preuve est offerte, et d'en ordonner la vérification par titres, par experts ou par témoins. »

Cette distinction revient à celle que faisaient les docteurs entre le dommage local de telle ou telle propriété (*damnum fundi*) et le dommage général infligé

(1) Cass., 28 août 1833 (J. Palais, t. 23, p. 838. S., 33, 1, 800. D., 33, 1, 342). 13 janvier 1835 (J. Palais, t. 26, p. 1255. S., 35, 1, 198. D., 35, 1, 141).

(2) J. Palais, t. 23, p. 1540.

à la contrée dans une année calamiteuse (*damnum anni*) (1). Elle est approuvée par la raison et doit être suivie dans la pratique.

741. Passons maintenant aux articles qui suivent. Ils nous montreront dans quels cas le fermier ne peut obtenir de remise. Un mot seulement avant d'y arriver sur une question qui servira pour ainsi dire de préface à ce sujet.

Un fermier indemnisé de ses pertes par une compagnie d'assurances conserve-t-il le droit d'exiger du bailleur un rabais sur son prix?

La Cour de cassation s'est prononcée pour l'affirmative par arrêt du 4 mai 1831. Elle a pensé que la police d'assurance était pour le bailleur *res inter alios acta*; que, n'en supportant pas les charges, il ne devait pas en recueillir les avantages (2). Voilà pourquoi les compagnies d'assurances, se faisant subroger aux droits du fermier qu'elles ont indemnisé, exercent ses actions contre le propriétaire.

ARTICLE 1771.

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

(1) Claperis, *causa* 46.

(2) J. Palais, t. 23, p. 1540. D., 31, 1, 249. S., 31, 1, 204. — Le même arrêt décide en outre que l'estimation éventuelle faite dans la police d'assurance relativement aux récoltes ne peut être invoquée par le propriétaire, qui n'y a pas été partie, pour s'opposer à l'expertise destinée à en faire l'appréciation à son égard.

SOMMAIRE.

742. Lorsque les fruits sont séparés de la terre, le fermier n'a plus d'indemnité à réclamer ; ils périssent pour lui.
743. Sa séparation suffit-elle, ou bien faut-il que le fermier ait engrangé les fruits?
Ancien droit.
744. Esprit et volonté du Code Napoléon sur cette question.
745. Suite.
746. Si c'est un colon partiaire qui cultive, la perte des fruits après la séparation du sol se partage avec le propriétaire.
747. *Quid* si c'est un fermier qui paye en denrées?
748. Si le propriétaire s'est réservé une portion de fruits à prendre sur la récolte, il partage la perte.
749. Mais il n'en est pas de même quand le fermier doit payer une certaine quantité de denrées sans désignation. Les genres ne périssent pas.
750. Si le fermier paye en argent, il ne peut obtenir de remise pour perte survenue depuis la récolte des fruits.
751. Rejet d'un arrêt de la Cour de Metz.
752. Le fermier n'a pas droit à remise lorsqu'il connaissait la cause du dommage.
753. Il n'est pas non plus reçu à se plaindre quand la mauvaise récolte vient de la mauvaise qualité de la terre.
754. Il en serait de même, à plus forte raison, si la perte venait de son fait.

COMMENTAIRE.

742. Le premier cas dont s'occupe le législateur pour refuser au fermier l'action en remise, est celui où les fruits sont séparés de la terre, lorsque le sinistre vient les frapper. On pressent tout d'abord la raison déterminante de cette disposition de l'art. 1771. La séparation des fruits de la terre en a fait passer la propriété dans les mains du fermier ; les fruits ont cessé d'être un accessoire de la chose (1) ; ils ont été mobilisés au profit du preneur qui les a faits siens. C'est donc le cas d'appliquer la règle célèbre : *res perit domino*. Ainsi donc, tout s'enchaîne dans les dispositions du Code sur la perte des fruits ; tant que les fruits sont adhérents au sol, ils périssent pour le propriétaire.

(1) *Fructus, quamdiu solo coherent, fundi sunt* (Afric., l. 61, § 8, D. De fructu).

Aussitôt qu'ils en sont séparés, et que le fermier les a faits siens en les récoltant, c'est lui qui doit supporter la perte.

743. Nous disons que, par la seule séparation des fruits de la terre, ils sont passés dans le domaine de propriété du preneur. On n'était pas d'accord sur ce point dans l'ancienne jurisprudence. Suivant le plus grand nombre des interprètes du droit romain, la seule séparation du sol ne suffisait pas. Il fallait que le fermier eût perçu les fruits, c'est-à-dire qu'il les eût recueillis, engrangés ou amoncelés. « *Suos facit perceptione solâ*, disait le président Favre (1). *Illud sanè observandum est non statim atque fructus sint à solo separati, eos esse periculo conductoris, sed ità demùm si fuerint collecti et in horreo reconditi, quia non antè percepti videntur* (2). » Telle était la jurisprudence du parlement de Toulouse, au témoignage d'Albert et de Brillou (3). D'autres, au contraire, pensaient que le droit du fermier sur les fruits devenait plein et entier par la seule séparation (4).

744. La question se présenta et fut nettement posée entre le conseil d'Etat et le tribunal lors de l'élaboration de l'art. 1771. Le tribunal proposa d'ajouter après ces mots, *après qu'ils sont séparés de la terre, ceux-ci, et mis en état d'être enlevés*,

« Au moyen de cette addition, disait le tribunal, il est hors de doute que, s'il s'agit de grains venant d'être coupés, mais n'étant pas encore en gerbes, le bailleur ne pourra se prévaloir de l'article pour opposer une fin de non-recevoir au fermier qui demande une remise. Les mots *après qu'ils sont séparés de la*

(1) Cod., lib. 4, t. 12, def. 21, et *Ration. ad Pand.*, sur la loi 25, § 6, D. *Loc. cond.*

(2) Il cite la loi 13, D. *Quib. mod. ususfr. amit.*, et Paul de Castro, et la loi 61, § 8, D. *De furtis*.

(3) Albert, lettre F, art. 1. Brillou, v° *Bail*, n° 54.

(4) V. les auteurs cités par Brunemann, sur la loi 15, au D. *Loc. cond.*, n° 5.

« terre seraient interprétés différemment s'ils restaient seuls (1). »

Mais cet amendement ne fut pas adopté, et l'article 1771 resta tel que le conseil d'Etat l'avait proposé. Il suit de là que le fermier ne serait pas reçu à invoquer sous le Code Napoléon la doctrine du président Favre. Quand même il insisterait sur ce qu'il n'a pas eu le temps de mettre les fruits à couvert, et que le sinistre est venu le frapper lorsqu'à peine la faucille avait détaché les grains de leur tige, sa plainte serait vaine. Il faudrait maintenir à l'art. 1771 le sens que le tribunal y avait aperçu et qu'il s'est vainement efforcé de modifier (2).

745. Toutefois, la règle posée dans l'art. 1771 n'est pas tellement absolue qu'elle ne comporte quelques exceptions. Pour se faire des idées justes à cet égard, il faut entrer dans des distinctions :

- Ou le preneur est un colon partiaire ;
- Ou bien, c'est un fermier qui paye en denrées ;
- Ou bien, enfin, c'est un fermier qui paye en argent.

746. Dans le premier cas, le dommage souffert par les fruits après leur séparation du sol se partage entre le propriétaire et le colon. L'un est lié à l'autre par une société qui met en commun la perte et le gain (3). Le colon ne serait responsable de la perte qu'autant qu'elle serait arrivée lorsqu'il était en demeure de livrer au propriétaire sa part des fruits (4).

747. Dans le second cas, une sous-distinction est nécessaire : Ou il a été convenu que la prestation due par le fermier serait prise en nature sur les fruits de la chose ;

(1) Fenet, t. 14, p. 286.

(2) MM. Duranton, t. 17, n° 205; Marcadé, art. 1671, n° 6; Aubry et Rau, sur Zachariae, 3^e édit., t. 3, p. 367, note 10.

(3) L. 25, § *Vis major*, D. *Loc. cond.*, l. 38, D. *Pro socio*. Favre (Code, lib. 4, t. 42, n° 22). *Supr.*, n° 637 et suiv., et n° 650. — V. aussi les auteurs cités à la note précédente.

(4) Art. 1771 et 1138 C. Nap.

Ou bien le bail n'attribue pas la prestation au propriétaire à titre de quantité prise sur les fruits du fonds, mais il la lui donne en général et sans en limiter l'origine.

748. Dans la première hypothèse, le péril de la chose retombe sur le propriétaire, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû; telle est la disposition de notre article. Elle est conforme à l'ancien droit (1), et la raison parle hautement en sa faveur (2). Car le propriétaire, en se réservant telle quantité à prendre dans les fruits du fonds, a empêché que cette quantité ne passât dans le domaine de son fermier; celui-ci n'en a fait la récolte que pour le maître et non pour lui-même. Il ne serait donc responsable qu'autant que la perte serait arrivée lorsque déjà le propriétaire l'avait mis en demeure de livrer sa part afférente (3).

749. Mais dans la deuxième hypothèse il n'en est pas ainsi. Le fermier n'est pas débiteur d'une espèce, mais d'un genre. Or, un genre ne périt jamais. *Conductor est debitor generis, quod nunquam perire potest* (4).

750. Enfin, si le fermier est tenu de payer en argent, il est encore plus évident que la récolte des fruits élève contre sa demande en réduction une fin de non-recevoir invincible.

751. A ce principe, la Cour de Metz a imaginé une exception; elle a pensé que l'art. 1771, applicable sans doute lorsque des cas fortuits ordinaires ont ravagé les récoltes séparées du sol, cesse de l'être lorsque le mal a été occasionné par des cas fortuits extraordinaires, par exemple, par une inondation à laquelle le pays n'é-

(1) Favre, *loc. cit.*

(2) *Supr.*, n° 674. M. Duranton, t. 17, n° 208. — *Junge* MM. Duvergier, n° 193; Aubry et Rau, *loc. cit.*; Marcadé, *loc. cit.*

(3) Art. 1771 et 1138 C. Nap.

(4) Favre, *loc. cit.* L. 11, C. *Si cert. petat.* M. Duvergier, t. 2, n° 194. M. Duranton, t. 17, n° 208. *Supr.*, n° 674.

taut pas sujet (1). Jamais décision ne fut plus en opposition avec le droit et la vérité. Eh ! qu'importe que le sinistre soit un cas ordinaire ou extraordinaire de force majeure ? Quand il est arrivé, la chose n'était-elle pas la propriété du fermier ? N'était-elle pas à ses risques (2) ?

752. La séparation des fruits n'est pas le seul cas qui place le fermier en dehors des dispositions des articles 1769 et 1770. L'art. 1771 en prévoit un second : c'est celui où la cause du dommage existait et était connue du preneur lorsque le bail a été passé. Alors, il est censé avoir voulu la prendre à ses risques et périls. On suppose, d'ailleurs, que le prix a été fixé en conséquence (3).

« Ainsi, dit Brillouin (4), si les fermiers avaient pris la ferme en temps de guerre, ils ne pourraient, sous aucun prétexte, demander une diminution, parce que le cas a été prévu, à moins que le siège ne fût devant la ville où le revenu de la ferme se perçoit. » (Arrêt du parlement de Paris, du 23 décembre 1570, contre le cardinal de Gondi, abbé de Saint-Aubin.)

753. A plus forte raison, le fermier serait-il non recevable à se plaindre si la disette de la récolte provenait de la mauvaise qualité de la terre (5).

754. Et si la perte avait été occasionnée par une faute du fermier, il n'est pas moins évident que sa demande en réduction serait sur-le-champ repoussée (6).

(1) 10 mai 1823 (J. Palais, t. 19, p. 487. D., 29, 2, 4. S., 29, 2, 172).

(2) Conf. M. Duvergier, n° 196.

(3) M. Duranton, t. 17, n° 209.

(4) V° Bail, n° 54.

(5) L. 15, § 5, D. Loc. cond.

(6) Mais il faut, comme le fait remarquer M. Duvergier (*loc. cit.*), que l'influence de la faute sur le dommage soit clairement établie.

ARTICLE 1772.

Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

ARTICLE 1773.

Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

SOMMAIRE.

755. De la stipulation par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits.

756. Règle d'interprétation donnée par les art. 1772 et 1773. Distinction entre les cas fortuits prévus et les imprévus.

757. Cette distinction vient des bartolistes. Elle est fondée, malgré les critiques de Vinnius.

758. Suite.

759. Si la clause par laquelle le fermier s'est chargé des sinistres, s'entend de ceux qui affectent la chose ou de ceux-là seulement qui affectent les fruits ?

COMMENTAIRE.

755. Les art. 1772 et 1773 s'occupent d'un nouveau cas qui fait cesser l'action du fermier en diminution du canon. C'est lorsque le fermier s'est chargé par une stipulation expresse des cas fortuits (1).

(1) Ulp., l. 9, § 2, D. Loc. cond. Junge l. 8, C. de Loc. cond. l. 19, C. id. *Infr.*, n° 959.

756. Cette stipulation peut être plus ou moins large ; le juge doit en peser les termes. Les art. 1772 et 1773 lui donnent une règle d'interprétation dont il ne doit pas s'écarter.

Cette règle, la voici :

Ou la clause porte que le fermier supportera les cas fortuits ;

Ou bien, employant des termes plus précis et plus larges à la fois, elle porte qu'il sera chargé des cas fortuits prévus et imprévus.

Dans le premier cas, la stipulation ne s'entend que des sinistres ordinaires, c'est-à-dire de ceux que l'on prévoit ordinairement, tels que grêle, feu du ciel, gelée, coulure, etc. ; mais elle ne comprend pas les cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, l'expulsion du fermier par l'ennemi, une inondation ou autres fléaux auxquels le pays n'est pas ordinairement soumis.

Dans le second cas, le preneur reste chargé de tous les cas fortuits quelconques (1).

757. Par là, le Code fait cesser une controverse qui agitait l'ancienne jurisprudence. Les bartolistes, qui, dans les questions de pratique, furent si féconds en aperçus fins et ingénieux, avaient proposé la distinction, aujourd'hui admise par le Code, entre les cas de force majeure ordinaire, et les cas de force majeure extraordinaire (2) ; et cette distinction était devenue dominante dans les tribunaux (3).

Mais dans l'école, où il y a plus de roideur dans l'in-

(1) C'est ce qu'a jugé la Cour d'appel de Paris, par un arrêt du 24 messidor an 10. V. J. Palais, t. 2, p. 653, et la nouvelle collection de Sirey, refondue et publiée par MM. Devilleneuve et Carrette (t. 1^{er}, p. 2 et 84). — *Junge* un arrêt de la Cour de cassation, du 6 avril 1810 et un autre de la Cour de Bruxelles du 24 décembre 1830.

(2) Bartole, sur la loi 4, § penult., D. *Si quis caut. jud.*, et sur la loi 78, ult., D. *De cont. empt. Mantica*, lib. 5, *De tacit. et ambig. cont.* Fachin, *Cont.*, lib. 1, c. 86. Médicis, *De casib. fort.*, part. 2, quæst. 10, n^o 40.

(3) Favre, Code, lib. 4, t. 42, def. 2. Brillou, v^o *Bail*, n^o 54. Pothier, *Louage*, n^o 178. Merlin, Q. de droit, v^o *Loyers et Fermages*, § 1. Domat, *Louage*, part. 4, n^o 6.

terprétation des lois, et moins de condescendance pour les faits, on contestait le mérite de cette opinion. Vinnius (i) s'efforçait de la faire rejeter par des raisons de doctrine beaucoup trop absolues pour ne pas venir se briser contre des appréciations fondées sur la volonté présumée des parties contractantes et sur des nuances délicates.

Que disait Vinnius ?

Un cas fortuit est celui qui est nécessairement imprévu, inopiné. Dès lors, n'y a-t-il pas contradiction à classer les cas fortuits en cas ordinaires ou prévus, et cas extraordinaires ou imprévus ? Si un sinistre a été prévu, il cesse d'être cas fortuit ; il ne reste tel qu'autant qu'il vient confondre la prévoyance humaine.

Mais ce raisonnement n'est fondé que sur un jeu de mots. Il se résume en une équivoque sur le mot *prévoir*. Quand les bartolistes prononcent le mot de cas fortuit prévu, ils n'entendent pas parler d'une prévision précise, connaissant le lieu, le jour et l'heure où tel fait arrivera certainement ; ils ne font allusion qu'à cette sagesse de l'homme qui, dans ses craintes prudentes, redoute tel ou tel fléau qui, assez souvent, ravage les fruits de la terre, sans que cependant il soit possible de savoir d'avance où, quand et s'il arrivera !! On voit que ce n'est là, à vrai dire, que la prévision d'un événement imprévu. Oui ! imprévu, quoiqu'on s'en soit préoccupé ; car il reste fortuit quant à l'époque, au lieu, etc., etc. Mais comme ces fléaux sont fréquents, et que presque chaque année il y a tantôt une contrée, tantôt une autre qui leur paye un fatal tribut, les parties ont dû porter leur pensée de ce côté ; mais il est bien évident qu'elles ne se sont inquiétées que de ceux dont elles connaissent les retours, malheureusement trop réitérés. Quant aux sinistres insolites et très-rares, comment pourrait-on supposer qu'elles y ont pensé ? Est-il raisonnable de croire qu'elles ont pactisé sur l'inconnu ? Ne serait-ce pas forcer toutes les règles de l'interprétation, que d'admettre que le bailleur a cher-

(1) *Quæst. selectæ*, lib. 2, c. 1.

ché à se prémunir contre des dangers tellement vagues, incertains et inaccoutumés, qu'ils sont presque imaginaires? Et quel moyen de croire que le fermier a entendu les prendre à ses risques, lorsque ni lui, ni le bailleur ne s'en sont positivement expliqués.

Voilà les raisons puissantes qui ont déterminé les rédacteurs du Code à préférer la doctrine de Bartole à celle de Vinnius. Ils n'ont fait, du reste, que se conformer à cette règle, que dans le doute l'interprétation la plus bénigne doit prévaloir, *in dubio quod minimum est sequimur*.

758. Ceci nous conduit à une autre observation.

Lors de la discussion préparatoire du Code Napoléon, les tribunaux d'appel d'Agen (1), Paris (2) et Nancy (3), réclamèrent contre la partie de l'art. 1773 qui comprend la coulure au nombre des cas fortuits. Suivant elles, ce n'était qu'un accident trop fréquent dans un pays coupé comme le nôtre, pour qu'on pût le mettre au nombre des sinistres majeurs.

Je crois avoir justifié plus haut cette disposition de l'art. 1773, dont l'esprit n'avait pas été parfaitement saisi par ces tribunaux (4). On consultera également ce que j'ai dit dans le commentaire de l'art. 1722, sur une distinction proposée par quelques auteurs entre les cas fortuits extraordinaires et les cas fortuits très-extraordinaires (5).

759. On a demandé si la clause qui met à la charge du fermier les cas fortuits, s'entend des sinistres qui affectent la chose, ou seulement des désastres qui détruisent les fruits. Cette question est dans la pratique plus de fait que de droit. Elle dépend de la portée que les parties ont entendu donner à leur convention. Toutefois, si on l'examine en pure thèse, il faut dire que le fermier n'est censé avoir voulu prendre à ses risques

(1) Fenet. t. 3, p. 24 et 25. — (2) Id., t. 5, p. 277. — (3) Id., t. 4, p. 616.

(4) *Supr.*, n° 744. — (5) Id., 210

que les ravages soufferts par les fruits; mais qu'il n'est pas vraisemblable que sa pensée a été de prendre la responsabilité des faits de force majeure qui affectent la chose même. L'art. 1772 se lie à une suite de dispositions qui ont pour but d'énumérer les cas où le fermier ne peut obtenir de remise sur le prix pour cause de perte de la récolte. Après avoir montré les fins de non-recevoir que l'action du fermier en diminution du canon trouve dans la perception des fruits, dans sa mise en demeure, dans l'existence de la cause du dommage avant le bail, jointe à la connaissance qu'il en avait, le législateur s'occupe de l'exception que la convention sur les cas fortuits donne au propriétaire. C'est le dernier anneau d'une chaîne qui se rattache à l'art. 1769. Donc, cette convention doit se restreindre à un accord sur le cas de perte des fruits, le seul dont s'occupent les art. 1769 et suivants; donc, à moins qu'une clause bien expresse n'en étende le sens ordinaire, elle est étrangère aux détériorations souffertes par la chose même. Ainsi, si le feu du ciel ruinait un bâtiment, le propriétaire ne pourrait trouver dans la stipulation dont nous parlons le principe d'une action en réparation contre son fermier (1); il faudrait une clause extensive, portant positivement que le fermier a été chargé des dégradations subies par le fonds, par suite des fléaux destructeurs (2).

ARTICLE 1774.

Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

(1) MM. Duranton, t. 17, n° 213; Marcadé, art. 1773, n° 1; Duvergier, 2, n° 201. — V. aussi Turin, 16 mars 1811; Metz, 11 mars 1812.

(2) La loi 9, § 2, D. *Loc. cond.*, offre un exemple de pareille clause.