

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.



Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

## SOMMAIRE.

760. Des baux sans écrit. Utilité des longs baux. Observations de la Cour de Lyon sur leurs dangers. Etat actuel des opinions sur cette question.
761. Le Code Napoléon reste neutre; il s'en réfère aux intérêts privés et aux progrès de l'agriculture.
762. Point de départ du Code pour fixer la durée des baux sans écrit.
763. *Quid* quand la ferme est divisée par soles? Sens du mot *soles*. Objection contre ce système de culture.
764. Suite.
765. *Quid* quand la ferme comprend des terres dont le produit est annuel et d'autres soumises à l'assolement biennal et triennal?
766. Durée du bail verbal d'un bois taillis.
767. Suite.
768. Durée du bail verbal des héritages qui donnent plusieurs récoltes par an.
769. Renvoi pour une difficulté.

## COMMENTAIRE.

760. Les baux des biens ruraux faits sans écrit se renferment, comme nous le verrons tout à l'heure, dans des termes assez courts, et, sous ce rapport, ils ont aux yeux des agronomes de grands inconvénients. Les sociétés d'agriculture recommandent en général les longs baux. On a vu des conseils généraux aller jusqu'à demander que le Code rural les prescrivît en termes formels. Depuis plus d'un siècle, l'agriculture est florissante en Ecosse. Elle le doit particulièrement à l'habitude des longs baux qui y furent introduits en 1714 par lord Cochrane. L'usage s'en est propagé en Angleterre, depuis surtout que le parlement, en 1770, étendant les droits des possesseurs de biens substitués, leur permit de faire ces baux (1).

En France, la loi du 30 mai 1835 les a encouragés (2);

(1) Motifs et discussion de la loi du 30 mai 1835 (D., 35, 3, 61. note).

(2) *Supr.*, n° 78.

mais ils trouvent des obstacles assez nombreux dans les pays où les propriétés sont divisées, et où les grands corps de ferme disparaissent de jour en jour davantage. Des préjugés enracinés les redoutent d'ailleurs et luttent contre l'impulsion que la science agricole s'efforce de donner. Je trouve dans les observations de la Cour d'appel de Lyon, sur le projet du Code Napoléon, un manifeste si spécieux contre les longs baux, que je crois utile d'en faire connaître quelques fragments à ceux qui étudient la question avec impartialité.

« Plus on y réfléchit, disaient plusieurs membres de la commission formée par cette Cour (1), plus on est convaincu que la longue jurisprudence qui avait fixé en France les baux à neuf ans était fondée sur de puissants motifs; qu'on ne doit s'en écarter que lorsque le fermier est obligé à des défrichements, à des améliorations dispendieuses: qu'encore, en ce cas, ils doivent être restreints au temps utile pour indemniser avec profit le fermier de ses avances et de ses travaux;

« Que le système des baux à long terme, sous des apparences spécieuses et dont les agriculteurs seuls peuvent discerner la frivolité et le danger, ne tend qu'à renouveler le système féodal, à avilir la propriété, à ruiner les propriétaires, comme le furent jadis les seigneurs quand ils échangeaient contre un cens invariable leur revenu susceptible d'accroissement (2).

« Par l'effet du bail, la propriété est à l'un, les fruits sont à l'autre; c'est donc une division temporaire de la propriété, et toute division de la propriété lui est toujours essentiellement funeste et entraîne sa dégradation.

« La cause nécessaire de cet effet, justifiée par l'expérience, c'est que le propriétaire, tranquille sur la foi du produit annuel qui doit lui être compté, néglige sa propriété, la perd de vue, ne songe qu'à percevoir le revenu, et le consomme sans en sacrifier la moindre portion à l'amélioration et même aux réparations les

(1) Fenet, t. 4, p. 197.

(2) V. ma Préface.



plus nécessaires. Le fermier, de son côté, ne fait point d'avances financières, point d'avance primitive; il se borne aux avances annuelles, parce qu'il n'est pas propriétaire. Trop souvent même, si l'immeuble est considérable, il confie sa culture à des colons à moitié fruits, et prend tout ce qu'il peut, sans faire aucune avance. Un homme qui a les fonds et l'intelligence nécessaires pour faire des avances, achète un terrain et les fait chez lui, pour transmettre le sol à ses enfants ou en disposer à sa volonté (1).

« Quand même on supposerait que le fermier fera des améliorations, l'équité n'exigerait que la durée du temps nécessaire pour l'en indemniser. Or, s'il défriche un champ pour y semer du grain, avant deux ou trois ans il a retiré avec usure son avance. Au bout de peu d'années, la fertilité prodigieuse du nouveau sol est épuisée; il est réduit à la production d'une terre de la qualité anciennement labourée.

« S'il plante une vigne, au bout de sept à huit ans il a recouvré sa dépense; il a du profit. Avant quinze ou dix-huit ans, il faut commencer à la renouveler en provignant; par conséquent, elle est déjà en partie épuisée, quelque bon que soit le terroir.

« Fait-il des prairies artificielles? leur plus longue durée est de douze à quinze ans.

« Il n'existe donc aucun motif tiré de l'intérêt de l'agriculture, de la nécessité d'indemniser le fermier de ses avances, mêmes réelles, qui puisse faire étendre la durée des baux (2). »

Telles sont les raisons principales dont plusieurs commissaires étaient frappés. On peut sans doute les contester; on peut dire que les longs baux peuvent seuls déterminer les améliorations considérables, les défrichements, les plantations de vignes et de bois, les travaux pour l'irrigation, etc., etc... On peut rappeler l'usage des agronomes romains qui choisissaient de préférence leurs fermiers parmi les cultivateurs héré-

(1) Fenet, t. 4, p. 193. — (2) *Id.*, p. 195.

ditaires de leurs propriétés (1). Toutefois, l'argumentation de la Cour de Lyon méritait d'être mise en lumière. Je n'ai pas cru devoir la passer sous silence.

761. Quant au Code Napoléon, il ne prend pas parti sur la question des longs baux; seulement, il se met au point de vue des parties contractantes, il tient compte des faits et des habitudes locales, et il en règle l'influence et la portée. Dans beaucoup de contrées de petite culture, les baux verbaux sont très-fréquents; le législateur, qui connaît l'affection de la classe agricole pour ses anciennes pratiques, n'a pas voulu heurter de front cet usage, qu'il aurait été difficile, peut-être même inutile de supprimer. Il autorise donc les baux faits verbalement et en détermine les effets. La Cour de Lyon aurait voulu que tout bail quelconque, non écrit, fût sans effet pour l'avenir, et qu'il ne subsistât que pour l'année de l'occupation (2). Le Code Napoléon n'a pas voulu être aussi absolu: voici comment il envisage l'étendue de ces baux sous le rapport de la durée.

762. Lorsque le bail a été fait sans écrit et qu'il n'a rien été stipulé sur sa durée, l'art. 1774 puise, dans le but même que le fermier s'est proposé en louant un héritage, l'indication du terme qui le fait expirer. Le bail est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits (3).

Ainsi, lorsque la nature de l'héritage est telle que tous les fruits se recueillent dans une année, le bail est censé fait pour un an. Tel est le bail d'un pré, celui d'une vigne; tel serait aussi celui d'une partie de terre à ensemer en blé ou de tout autre manière, etc. La récolte étant faite, le bail expire de plein droit.

763. Mais lorsque les terres labourables sont divisées

(1) V. dans ma Préface les conseils de Columelle.

(2) Fenet, t. 4, p. 199.

(3) Pothier, n° 28. — Néanmoins, la présomption établie par l'art. 1774 cesse quand il résulte des circonstances que le bail a été fait pour un temps plus court. Bourges, 3 mai 1821.



par soles ou saisons, le bail est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles (1). On appelle *soles* ou *saisons* chacune des divisions annuelles et alternatives que l'on établit sur des terres cultivables. Ce mot nous paraît dérivé du latin *solum*, sol. Ainsi, chaque saison ou sole est une certaine quantité de terre (ordinairement le tiers) de la masse de celle du domaine, que l'on destine à une culture particulière. Cette quantité donne du blé dans la première année, de l'orge ou de l'avoine dans la deuxième; elle se repose dans la troisième, et s'appelle alors jachère (2). Ce mode d'assolement est l'objet de beaucoup de critiques de la part des agronomes éclairés. Il a été banni sans retour de la Flandre, de l'Artois, de l'Alsace, du Perche, du Dauphiné, de la Bresse, etc., et remplacé par l'assolement alterne (3). La Cour de Lyon craignait que l'art. 1774 n'érigeât en loi et n'encourageât ce *dangereux usage* des soles (4) dans un temps où les sociétés d'agriculture s'occupent à la faire disparaître (5). Elle demandait, en conséquence, la modification de l'art. 1774; mais cet amendement ne prévalut pas. L'assolement triennal est encore trop enraciné dans les habitudes de certaines provinces pour que le législateur pût songer à le faire disparaître brusquement; son existence est un fait dont il a dû tenir compte, d'autant qu'il se défend par des raisons plausibles dans plusieurs départements, particulièrement dans les pays de petite culture, où l'agriculteur pauvre et sans avances manque de moyens suffisants; dans ceux où règne encore le besoin de la vaine pâture; dans les contrées, enfin, où la terre n'a pas été ameublie de longue main par une bonne culture et de riches engrais.

(1) Il en est ainsi encore que, dans la localité, l'usage soit de rebouler les jachères, c'est-à-dire d'y cultiver des plantes oléagineuses, la substitution du reboulage à la jachère morte ne détruisant pas l'assolement. C. de cass., 16 août 1853 (J. Palais, 1854, t. 2, p. 347).

(2) Dans certaines localités, on appelle la jachère *versaine, quèret, varet, sombre, novale, verchère, lande, friche, gaussède, cotive, terre à soleil, compot, chaumage, couture, sommart*, etc.

(3) *Supr.*, n° 663.

(4) Fenet, t. 4, p. 199.

(5) *Id.*, *loc. cit.*

764. Quoi qu'il en soit de la supériorité du système alterne sur l'assolement triennal, supposons qu'une ferme soit divisée en trois saisons: il est évident qu'en la louant, le fermier s'est proposé de recueillir du blé sur chacune des trois soles, et qu'il n'aura joui pleinement des fruits de la chose, qu'autant que le bail lui aura donné au moins trois années d'exploitation. C'est pourquoi l'art. 1774 décide que le bail est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles ou saisons (1).

765. Si la ferme comprend des terres soumises à l'assolement triennal et des héritages dont tous les fruits se récoltent en une seule année, comme des prés, des vignes, le bail sera de trois ans pour le tout. Dans une ferme de cette nature, toutes les productions se combinent les unes avec les autres; les prés donnent des fourrages, et les fourrages nourrissent les bestiaux dont les fumiers engraisent les terres labourables. Sans eux la culture des céréales manquerait de son auxiliaire le plus efficace. Les vignes viennent au secours du fermier pour les besoins alimentaires du personnel de la ferme, et même pour la nourriture des bestiaux qui mangent leurs feuilles précieusement recueillies. Et si des désastres frappent les céréales, la récolte du vin peut donner au fermier les moyens de couvrir ses pertes. Le bail ne pourrait donc être divisé sans les plus grands inconvénients (2).

766. Lorsque le bail verbal est d'un bois taillis, la question de savoir quelle est sa durée présente plus de difficulté.

Le projet du Code Napoléon contenait, dans son art. 17, une disposition ainsi conçue :

« Le bail d'un bois taillis, lors même qu'il se partage

(1) *V. infr.*, n° 773, l'ancien droit et les autorités.

(2) *Infr.*, n° 767. — *V. aussi* MM. Duvergier, n° 203; Marcadé, art. 1776, n° 1.



« en plusieurs coupes, n'est censé fait que pour une coupe (1). »

La Cour de Rennes en a fait la critique (2). « Lors- qu'on afferme verbalement un bois taillis, disait-elle, on est présumé en vouloir céder au preneur la jouissance intégrale. Si donc le bois taillis se divise en plusieurs coupes, le preneur doit les avoir toutes; autrement, si on ne lui en donne qu'une, ce n'est plus le bois taillis qui lui est affermé, mais une partie, ce qui est contraire à l'hypothèse d'une ferme de bois taillis dans son intégralité. »

Au conseil d'Etat, cette observation fut reproduite par M. Defermon. « Lorsque la convention ne donne au preneur qu'une seule coupe, disait-il, ce n'est point un bail, mais une vente; car si la totalité de l'exploitation se divise, par exemple, en neuf coupes, il ne peut y avoir de bail que lorsque le contrat les comprend toutes également. »

Alors M. Galli rappela que la Cour de Rennes avait demandé que le projet fût réformé de la manière suivante :

« Le bail d'un bois taillis, lorsqu'il se partage en plusieurs coupes, est censé fait pour l'exploitation successive de toutes les coupes. » Mais cet amendement avait été rejeté par la section de législation.

M. Defermon insista : il fit observer « que, dans la Bretagne, il se trouve presque toujours des taillis parmi les terres affermées; qu'on en laisse la jouissance au fermier pour les coupes aux époques convenables et sans anticipation, et qu'ils font partie de la totalité du bail; que ces usages se trouveraient détruits par le projet d'article. »

Il paraît que cette observation produisit une certaine impression. Car M. Tronchet pensa « que ce motif et les autres considérations qui avaient été proposées, devaient décider à ne pas s'expliquer sur les baux des bois. »

(1) Fenet, t. 14, p. 220. — (2) Id., t. 5, p. 395.

On supprima donc ce qui était relatif à ce point (1). Étrange manière de sortir d'embarras!!

767. Le juge, sur lequel le conseil d'État s'est déchargé de la solution de cette question, cherchera, dans l'intention présumée des parties, la durée du bail verbal avoué par elles. Que si cette intention reste enveloppée de nuages, voici, à mon sens, la distinction dont il devra s'aider.

Ou il s'agit d'un bois taillis qui dépend d'une exploitation prise à bail verbal; c'est le cas envisagé par M. Defermon, lorsqu'il faisait allusion aux usages de la Bretagne : et alors la jouissance du taillis appartient au fermier pour tout le temps qu'il doit jouir de la ferme. C'est la conséquence de la règle que nous avons donnée au n° 765. Le bois étant l'accessoire de la ferme reste nécessairement au fermier pour le même temps que l'objet dont il n'est qu'une dépendance. L'accessoire, dit un célèbre adage du droit, suit la condition du principal, et cette maxime est si raisonnable, qu'elle serait restée dans toute sa force alors même que le projet d'article aurait été adopté par le conseil d'État. Car ce projet n'entendait donner qu'une présomption pour le cas où le juge manquerait de tout élément de décision; or, ici, une raison de droit plus puissante que toutes les présomptions eût dominé la question et déterminé sa solution. Je ne conçois donc pas que M. Tronchet ait partagé les craintes de M. Defermon. Tant il est vrai que dans les discussions orales, les plus mauvais arguments sont quelquefois ceux qui produisent le plus d'effet!!!

Ou bien, le bois taillis subsiste principalement, et il a été pris à bail comme objet distinct, et alors je pense qu'il est plus rationnel de décider que le fermier a entendu profiter de toutes les coupes successives jusqu'à leur entière révolution. Car si le bail était limité à une seule coupe, ce ne serait plus le bail d'un bois, mais celui d'une partie de ce bois (2).

(1) Fenet, t. 14, p. 239 et 240.

(2) Junge M. Duvergier, t. 1, n° 208.



768. Il y a des héritages qui donnent plusieurs récoltes par an. Tels sont les jardins potagers. Ulpian parle de fonds ruraux dont la fécondité enrichit le propriétaire par une double récolte (1). C'est probablement des prairies arrosées qu'il entend parler. Mais Pline étonne notre imagination lorsqu'il raconte que dans le territoire de Tacape, ville d'Afrique, on vendange deux fois dans la même année; qu'il y a même des vignes qui donnent trois fois l'an, de telle sorte que le même cep présente des grappes mûres, des grappes nouées et des grappes en fleur (2). Je ne m'occuperai pas de ce cas extraordinaire et peut-être fabuleux. Quant aux autres, je pense que le bail verbal qui met entre les mains du fermier les jardins et prés dont il s'agit, est présumé devoir durer un an. Le preneur n'est censé en avoir recueilli tous les fruits (3), qu'autant qu'il a joui des produits que l'année entière donne à son travail. En vain voudrait-on réduire le bail à six mois: cette prétention serait arbitraire; car les diverses récoltes ne suivent pas la division du semestre. Les gains ne se coupent pas six mois juste après les premières herbes. Les légumes tardifs d'un jardin n'attendent pas pour venir à maturité qu'il se soit écoulé un laps précis de six mois depuis que les légumes précoces ont été cueillis. D'ailleurs, l'art. 1774 s'occupe précisément des prés; et, sans distinguer si on les fauche une fois ou deux fois (il y a même des contrées, les Vosges par exemple, où les herbes se coupent jusqu'à trois et quatre fois), il décide que le bail est censé fait pour un an. C'est là un point de départ pour appliquer la même solution à tous les cas analogues.

769. Au surplus, nous verrons, au n° 774, une espèce particulière où il y a doute pour savoir si une terre peut être considérée comme formant un tout

(1) L. 7, § 6, D. *Solut. matrim.*

(2) Lib. 16 c. 50. Godefroy, sur la loi 7, § 6, D. *Solut. matrim.*

(3) Expressions de l'art. 1772.

unique divisé en deux soles, ou bien si chaque sole n'est pas plutôt un tout distinct et séparé.

## ARTICLE 1775.

Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

## ARTICLE 1776.

Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'art. 1774.

## SOMMAIRE.

770. Du terme de droit des baux faits sans écrit. Point de nécessité d'un congé.  
 771. De la tacite reconduction en matière de ferme des biens ruraux.  
 772. Elle a lieu, soit que le bail soit écrit, soit qu'il soit verbal.  
 773. Durée du nouveau bail. — Ancien droit.  
 774. Espèce posée par Pothier.  
 775. M. Duvergier a critiqué à tort sa solution.  
 776. Du temps nécessaire pour induire la tacite reconduction.

## COMMENTAIRE.

770. Le bail des biens ruraux fait sans écrit cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'art. 1774; il a par sa nature un terme fixe, celui de la récolte des fruits qu'il était destiné à procurer au fermier. Ainsi il n'est pas nécessaire d'un congé pour rompre les relations du bailleur et du preneur.

771. Mais si à l'expiration du bail le preneur reste en possession, une tacite reconduction s'opère (art. 1776 et 1738) (1): « Qui, impleto tempore conductionis, re-

(1) V. *supr.*, le comm. de l'art. 1738.



« mansit in conductione, disait Ulpien, reconduxisse  
« videbitur (1). »

772. Il en est de même lorsque le bail est fait par écrit. Ce dernier cas est même celui que l'art. 1776 a eu particulièrement en vue. Mais son intention n'a pas été d'exclure la tacite reconduction des baux faits verbalement. Elle s'applique à tous les baux conventionnels (2).

773. Le nouveau bail qui commence par l'effet de la tacite reconduction est réglé quant à sa durée par l'article 1774.

Dans l'ancienne jurisprudence on était loin d'être d'accord à cet égard. Dufresne rapporte un arrêt du 3 janvier 1625 au rôle d'Amiens, qui a jugé que la tacite reconduction des terres labourables ne devait avoir lieu que pour un an, attendu qu'il ne serait pas juste qu'un propriétaire demeurât privé plus d'un an de son héritage; sauf à lui à indemniser son fermier de ses façons. Cette décision s'autorisait du texte de la loi 43, § 41, D. *Loc. cond.*, qui semble toujours restreindre à une seule année le temps de la reconduction. C'était aussi l'avis de Coquille (3).

D'autres jurisconsultes, au contraire, pensaient que la reconduction ne devait durer un an que pour les terres qui produisent tous leurs fruits dans ce laps de temps, comme les vignes, les prés, etc. (4), mais que s'il s'agissait de terres soumises à un assolement triennal, la reconduction devait se prolonger jusqu'à trois années (5); qu'autrement il en résulterait un dommage considérable pour le maître ou pour le fermier; car il pourrait arriver que la première année de la reconduc-

(1) L. 43, § 41, D. *Loc. cond.*

(2) Ferrières, sur Paris, art. 171, glose 4, n° 43. — V. Rouen, 17 mai 1812; Bruxelles, 23 juin 1817.

(3) Inst. au droit français du *Louage*.

(4) Bartole, sur la loi 43, § 41, D. *Loc. cond.* Le président Favre, *Ration. ad Pand.*, sur la loi précitée.

(5) Bartole et Favre, *loc. cit.*

tion serait de bien plus grand rapport que les deux autres, ou *vice versa*; que, d'après l'usage commun, les cultivateurs ne labourant toutes les terres qu'en trois saisons, il fallait tenir pour constant que la reconduction était pour trois ans; que cependant elle ne devait avoir lieu que pour deux ans dans les lieux et pour les terres qui se cultivent de deux en deux ans.

Cette opinion avait été consacrée à la Tournelle civile au mois de février 1683 (1). C'était celle de Pothier (2), de Brunemann (3) et de presque tous les docteurs. Le Code Napoléon ne pouvait s'empêcher de la consacrer. Car la tacite reconduction, n'étant qu'un bail verbal, rentre nécessairement sous l'empire de l'art. 1774 qui règle ces sortes de baux.

774. Mais, quelque précis que soit cet article, il laisse indécise une question assez délicate posée par Pothier (4).

Soit une ferme partagée en deux soles. Je l'ai donnée à bail pour un an seulement, et par conséquent le fermier n'a eu que la jouissance d'une sole. A l'expiration de ce temps, il laboure et ensemeince les terres de l'autre saison, qui étaient au repos à l'époque de son bail. On demande s'il y a tacite reconduction, surtout si les saisons sont inégales, soit pour la qualité, soit pour la quantité des terres.

Je répons d'abord que la question est fort mal posée. Il ne peut y avoir lieu à tacite reconduction, puisque, dans le bail qui commence, la jouissance porte sur une chose autre que dans le bail expiré. Ce qu'il faut demander, c'est ceci : le bail tacite dans lequel les parties se sont engagées, sera-t-il d'un an ou de deux ans?

Pour étendre le bail à deux ans, on peut dire que, d'après l'art. 1774, la durée des baux de terres partagées

(1) Ferrières, sur Paris, art. 171, glose 4, n° 43.

(2) N° 360.

(3) Sur la loi 46, C. *De locat.*

(4) N° 361.



en deux saisons, est d'autant d'années qu'il y a de saisons.

Mais c'est là un faux point de vue. Dans l'espèce on ne peut pas dire qu'il n'y a qu'un seul et même héritage partagé en deux saisons; le bail précédent a rompu l'unité, puisqu'il n'a porté que sur une seule saison, abstraction faite de l'autre; donc, dans l'intention des parties, qui est censée se continuer dans le second bail, il y a eu autant de choses distinctes que de soles. Donc le bail tacite de la seconde saison ne comprend que les terres de la seconde saison, de même que le premier bail ne comprenait taxativement que les terres de la première sole. Donc enfin le second bail ne doit durer qu'un an (1).

Quant au prix, il ne pourra non plus être le même que celui du précédent bail; car les soles sont inégales en bonté et en étendue. Il faudra donc recourir à des experts pour le déterminer (2).

775. J'avais cru jusqu'à ce jour cette opinion frappante d'évidence. M. Duvergier la condamne cependant (3), par deux raisons qui s'excluent réciproquement. D'une part, M. Duvergier voudrait que le second bail fût de deux ans *parce qu'il n'emprunte rien au premier*; de l'autre, il voudrait que le prix fût le même parce que les parties *ont eu l'intention de conserver la clause de leur première convention!!* D'ailleurs M. Duvergier raisonne comme s'il y avait tacite reconduction, sans faire attention que la première condition d'une reconduction tacite, c'est que la jouissance du preneur se continue sur la même chose; tandis qu'ici le fermier jouit d'une chose toute différente (3).

(1) *Junge Pothier, loc. cit.*

(2) *Pothier, loc. cit.*

(3) T. 2, nos 216 et 217.

(4) M. Marcadé s'élève aussi contre les critiques de M. Duvergier et pense, comme Pothier, que dans l'espèce il n'y a pas tacite reconduction, mais seulement louage tacite, dont la durée sera d'un an puisqu'il ne s'agit que d'une sole, et dont le prix sera déterminé par experts, si les parties ne s'entendent pas. — V. sur l'art. 1776, n° 2.

776. Mais combien de temps de possession sera nécessaire pour faire présumer la tacite reconduction?

Un point important à cet égard et déjà rappelé par moi dans mon commentaire de l'art. 1738, c'est qu'on ne saurait la préjuger par le seul séjour du fermier au-delà du délai usité dans le lieu, par la sortie; autrement, ce serait punir un acte honorable de bonté et de complaisance; ce serait forcer un propriétaire à avoir un huissier, la veille du jour de l'expiration, pour chasser le fermier qui ne paye pas (1). La règle est que les magistrats devront exiger que le fermier continue sa jouissance pendant un temps assez long pour faire présumer le consentement du bailleur (2). Ils concilieront cette règle avec les usages locaux, qui sont le moyen d'interpréter les conventions; bien entendu, du reste, que ces usages ne seront pas du nombre de ceux dont nous avons montré l'abolition par les art. 1736 et 1776 (3).

#### ARTICLE 1777.

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

(1) *Observ. de la cour de Lyon (Fenet, t. 4, p. 200).*

(2) *Supr.*, n° 446. — Jugé 1° que de ce que le preneur d'un bien rural en aurait été laissé en possession pendant un délai de trente-six jours après l'expiration du bail écrit, il n'en résulte pas qu'il y ait tacite reconduction. Lyon 22 juillet 1833; 2° qu'il n'y a pas tacite reconduction par cela seul que le fermier, dont le bail expirait au 30 novembre, a fait des semences et labours en octobre sans opposition de la part du propriétaire, alors surtout que celui-ci avait affirmé à un tiers qui s'était mis en devoir d'ensemencer une partie des biens. Bruxelles, 16 janvier 1823.

(3) *Supr.*, n° 776.