

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.

SOMMAIRE.

777. Moyens indiqués par l'art. 1777 pour ménager la transition d'un bail qui finit à un bail qui commence.
 778. Exemple emprunté à une ferme soumise à un assolement biennal.
 779. Autre exemple emprunté à l'assolement triennal.
 Question grave provenant de l'établissement des prairies artificielles.

COMMENTAIRE.

777. L'art. 1777 a pour objet de ménager la transition d'un bail qui finit à un bail qui commence. Il fallait concilier les intérêts du fermier qui quitte sa ferme avec les besoins du fermier qui va la prendre. Mais l'art. 1777 n'a pu prévoir d'une manière complète toutes les circonstances de cette transition, qui dépendent d'une foule de conditions et d'accidents locaux. Il renvoie donc à l'usage des lieux, se bornant à la règle suivante, dont la rédaction a une sorte de vague affecté qui se plie à tous les cas.

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et les autres facilités pour les travaux de l'année suivante, et réciproquement (1); le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et les autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

778. Mais, pour mieux comprendre cette disposition, quelques exemples doivent trouver ici leur place.

Soit une ferme située dans un pays d'assolement biennal, dans le département de l'Eure, par exemple, ou du Calvados, où les baux finissent et commencent à la Saint-Michel. Le fermier sortant laisse les terres arables dépouillées, mais il doit leur donner les façons

(1) Ce paragraphe fut introduit dans l'art. 1777 par suite d'un amendement de la Cour de Caen, qui fit observer qu'il y a nombre de contrées où le fermier sortant récolte les gros grains; qu'il a besoin de granges, d'emplacements pour ses fourrages, d'étables, d'écuries; qu'un article exprès était nécessaire pour faire cesser beaucoup de difficultés (Fenet, t. 3, p. 456).

préparatoires pour la semence du blé, de telle sorte que le fermier entrant n'ait qu'à ensemençer. Jusque-là les droits sont bien séparés, et ceux de l'un ne viennent pas s'enchevêtrer dans ceux de l'autre.

Mais le fermier sortant a droit aux herbes jusqu'à Noël, époque à laquelle les herbages sont entièrement dépouillés; ses bestiaux continuent à occuper les pâtures et les écuries; seulement, il doit s'entendre avec le nouveau fermier pour que celui-ci trouve un logement suffisant pour ses chevaux de labour, et une ou deux vaches laitières.

C'est également au fermier sortant qu'appartient la récolte des pommes; jusqu'à l'entière dépouille des pommiers, qui se prolonge assez avant dans l'hiver, il faut qu'il puisse se servir, pour la confection du cidre, du pressoir et des celliers de la ferme qu'il a quittée.

Il a droit aussi à laisser ses blés engrangés dans la ferme jusqu'à la Saint-Jean suivante, au plus tard, et le fermier entrant est tenu de lui laisser un logement et un four pour un ou deux batteurs en grange, et pour une servante; il a également droit à une place aux écuries pour une vache et pour un ou deux chevaux, suivant ce qui lui est nécessaire pour porter au marché les blés battus.

Quant aux fourrages, tels que paille, trèfle, sainfoin, vesce, etc., voici les combinaisons établies par l'usage: le fermier sortant doit faire battre tous les jours une certaine quantité de gerbes, parmi celles qui sont engrangées, et qui lui appartiennent, afin de ne pas laisser manquer la ferme des pailles nécessaires pour la nourriture des animaux du fermier entrant, pour leur litière, pour les fumiers. Sans cette précaution, un fermier vindicatif pourrait n'opérer le battage qu'en mars, par exemple, et par là il laisserait la ferme dans une disette désastreuse de paille pendant tout l'hiver!

Au surplus, il a droit de faire consommer par sa vache et par les bêtes de somme que l'usage lui accorde jusqu'à la Saint-Jean, la quantité proportionnelle de paille qu'exigent les besoins de ces animaux.

Les fourrages sont également dévolus au fermier en-

trant ; car on les considère comme une propriété de la ferme ; et le fermier sortant serait gravement coupable s'il les emportait (1). Ce dernier n'a que la faculté d'en prendre la portion équitablement nécessaire pour le petit nombre de bestiaux qu'il laisse sur la ferme jusqu'à la Saint-Jean, et cette portion, étant consommée sur les lieux mêmes, augmente la masse des engrais.

Du reste, dans les localités dont je parle, on met les foins dans une classe à part ; ils sont la propriété du fermier sortant, qui peut les vendre à son gré, et par conséquent les emporter (2).

779. Cet exemple donnera une idée de l'état de choses auquel l'art. 1777 a voulu pourvoir. Je dois en donner un autre emprunté aux provinces où l'on suit l'assolement triennal, par exemple, à la Lorraine ; là, les baux commencent à la Saint-Georges (23 avril). Le fermier entrant donne à la sole en jachère les cultures nécessaires pour recevoir en automne la semence du blé. Les deux autres soles sont, à cette époque de la Saint-Georges, couvertes des blés et des avoines qui ont été semés par le fermier dont le bail expire ; elles restent jusqu'à la récolte inclusivement à sa disposition. Aussi n'est-ce qu'après cette récolte qu'il paye ses derniers fermages, dont l'échéance est au 11 novembre (à la Saint-Martin), tandis que le nouveau fermier ne paye son premier fermage qu'à la Saint-Martin suivante, c'est-à-dire dix-huit mois après son entrée en jouissance par la culture de la jachère.

Ce fermier entrant recueille, sur la fin du mois de juin qui suit sa prise de possession, les foins des prairies naturelles existant sur la ferme. Ceci s'explique par cette considération, qu'il ne reste plus de travaux à faire par le fermier sortant, si ce n'est ceux de la récolte à laquelle il a droit, tandis que tous les travaux de culture sont à la charge du fermier entrant, qui doit trouver, dans les fourrages produits naturellement par

(1) *Suprà*, nos 666 et 697. — (2) *Id.*, n° 667.

la ferme, les moyens d'entretenir les bestiaux avec lesquels il exécute ces travaux.

Cette situation respective des deux fermiers étant bien connue, on comprendra facilement que la jouissance commune, quoique divisée, qu'ils se trouvent avoir pendant un certain temps des terres et des produits de la ferme, doit nécessairement amener sur la jouissance des bâtiments d'habitation et d'exploitation des conséquences dont l'étendue, pour chacun d'eux, se mesure par celle de leurs droits et de leurs besoins.

Dans les pays dont les usages m'occupent ici, c'est une question controversée de savoir si le fermier entrant a droit de semer sur les blés d'hiver ou sur les mars du fermier sortant, une certaine quantité de trèfle, de sainfoin et autres fourrages qui font les prairies artificielles.

Un fermier des environs de Nancy, à qui son bail ne donnait pas expressément ce droit, ayant cependant cru pouvoir l'exercer, en jetant des trèfles sur les avoines, afin de ne pas perdre de temps pour s'assurer la quantité de fourrages nécessaire pour son exploitation, le fermier sortant réclama, et prétendit qu'il y avait là une atteinte à sa jouissance qui devait rester exclusive jusqu'à la dépouille des terres. La cause fut portée devant l'un des juges de paix de Nancy, qui, par sentence du 21 juillet 1838, reconnut que le fait du fermier entrant pouvait porter préjudice au fermier sortant.

Voici cette sentence. Elle peut servir à préciser et à éclairer la question.

« Considérant que le fait de Louis peut n'être pas très-dommageable, parce que dans les années chaudes et sèches le trèfle semé parmi l'avoine ne nuit pas toujours à l'abondance de la récolte de cette céréale, ce fait est néanmoins répréhensible ; c'est un quasi-délit par lequel un étranger vient se créer un bénéfice considérable sur un terrain dont il n'est ni propriétaire ni locataire. Mais celui qui jouit du terrain a-t-il droit de profiter de ce bénéfice, ou ne peut-il que demander une indemnité proportionnée au domage qu'il éprouve ?

« Considérant que l'art. 1382 du Code civil ne donne ouverture pour tout quasi-délit qu'au droit de réclamer la valeur du dommage éprouvé; que l'art. 5, n° 1^{er}, de la loi du 25 mai 1838, restreint la compétence du juge de paix à l'évaluation de ce dommage; qu'il ne doit ni ne peut donc faire participer le demandeur à la récolte que le défendeur s'est préparée par une voie blâmable, à la vérité, mais que le Code pénal n'a pas prévue; et quand bien même ce fait serait réprimé par la loi, l'amende qu'elle prononcerait ne tournerait pas au profit des demandeurs; on sent cependant que l'indemnité qu'il réclame doit être évaluée sur des bases moins étroites que si le dommage commis eût été involontaire.

« Considérant que Louis n'a pas été obligé de cultiver le terrain qu'il a ensemencé de trèfle; qu'il doit rembourser à Lefébure une partie du labour qu'il a donné à sa pièce avant d'y semer de l'avoine; qu'il en est de même pour les engrais donnés avant la culture du blé, parce que tous les sucs nutritifs qu'ils ont produits n'ont pas été absorbés par ce blé, et qu'il en est assez resté dans la terre pour profiter à l'avoine; et Louis, qui vient enlever une partie de ce suc par la semaille de son trèfle, doit contribuer pour une faible portion dans la valeur des engrais; car ceux qui profitent des avantages doivent nécessairement contribuer proportionnellement dans les dépenses.

« Considérant que des orages, la grêle, la sécheresse, ou les pluies tardives, peuvent diminuer la valeur que l'on espère en ce moment de la récolte de l'avoine; qu'ainsi on ne peut, comme le demande Lefébure, attendre au moment où elle sera coupée et battue, pour estimer le dommage; que, d'un autre côté, cependant, selon telle ou telle de ces circonstances atmosphériques, la semaille du trèfle peut être plus ou moins nuisible; il est juste, en ordonnant que les experts visiteront dès à présent le terrain et le compareront aux autres champs d'avoine sans trèfle, de leur laisser la latitude de n'achever leur opération qu'au moment

de la récolte, s'ils jugent ce délai utile à l'exactitude de leur évaluation.

« Nous, juge de paix susdit, ordonnons que, par experts, l'indemnité due au demandeur à raison du tort causé à sa récolte d'avoine, à raison de la semaille de trèfle, sera largement estimée; 2° que les susdits experts estimeront la valeur de la culture donnée au terrain avant la semaille des avoines, et celle des engrais qui y ont été placés avant les blés, et dans quelle proportion Louis doit contribuer au paiement de ces cultures et engrais, pour, en suite du rapport fait et rapporté, être statué ce qu'au cas appartiendra; les dépens demeurant réservés. »

Cette décision est équitable. Aussi fut-elle suivie d'un arrangement basé sur les principes qu'elle pose.

Du reste, ceci est un avertissement pour les propriétaires qui voudront seconder les progrès de l'assolement triennal, d'établir dans les baux, par une clause expresse, que le fermier entrant aura le droit de jeter au printemps dans les blés et avoines du fermier sortant les semences nécessaires à l'établissement des prairies artificielles.

ARTICLE 1778.

Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

SOMMAIRE.

- 780. Obligation du fermier sortant quant aux pailles et engrais.
- 781. Suite.
- 782. Intérêt de l'agriculture à ce que la ferme conserve les pailles et fumiers.
Cet intérêt explique le second paragraphe de l'art. 1778.
- 783. L'art. 1778 s'applique-t-il aux fourrages?
- 784. Comment se fait l'estimation des pailles et engrais dont le fermier doit être indemnisé?

783. De la convention qui exempterait le propriétaire de payer une indemnité.

Clause d'où l'on peut la faire résulter.

786. Obligation du fermier sortant par rapport aux semences.

COMMENTAIRE.

780. Si le fermier sortant a reçu les pailles et engrais de l'année lors de son entrée en jouissance, il doit les laisser à sa sortie ; car ces choses faisaient partie de la ferme ; elles en étaient un accessoire. Or, il faut que le fermier rende l'immeuble tel qu'il l'a trouvé (1).

781. Il arrive très-souvent que le fermier sortant, ne profitant pas des pailles, comme je viens de le dire, et voulant se procurer quelque réduction sur le prix du faucillage, fait couper les blés de la dernière récolte très-haut. Par là, la quantité de paille se trouve considérablement diminuée. C'est de sa part un abus grave qui l'expose à des réparations pécuniaires. Il est de l'intérêt du propriétaire de veiller avec soin à ce que le fermier sortant ne se livre pas à un tel mésus, et qu'il coupe les blés à la hauteur ordinaire (2).

782. Quand même le fermier sortant n'aurait pas reçu les pailles et engrais, il doit cependant les laisser à sa sortie (1778), sauf au propriétaire à lui en payer le prix. Ici l'intérêt de l'agriculture l'emporte sur le droit de propriété. Sans doute, la rigueur du droit voudrait que le fermier pût disposer à son gré des pailles, qui sont une partie de la récolte, et des fumiers qu'il a composés par ses soins et avec les débris de matières végétales et animales qui lui appartiennent. Mais que deviendrait la ferme sans les engrais périodiques ? et où s'en procurer dans la plupart des villages, si le fermier sortant n'était exproprié de ceux qui gisent sur la ferme ? Il est certain que la plupart des terres res-

(1) *Suprà*, nos 663 et 666. *Fundi*, § 1, D. *De act. empt.*

(2) Pothier, n° 190.

seraient improductives si l'art de l'agriculteur ne réparait par les engrais les déperditions du sol (1). Aussi les cultivateurs ont-ils l'habitude de dire : *le fumier fait le grain* ; et cette vérité, consacrée par l'expérience de tous les temps, respectée dans les ténèbres du moyen âge comme dans les siècles de lumières, avait surtout frappé l'esprit des Romains, ces pères de la science agricole, qui avaient formulé leur confiance dans l'utilité des engrais, par l'érection d'un temple au dieu *Sterculus* (2).

Quant aux pailles, elles sont un approvisionnement nécessaire pour alimenter les bestiaux ; elles font aussi la meilleure litière pour les animaux domestiques, qui se plaisent sur leurs couches molles et saines ; puis, lorsqu'elles ont été pénétrées de leurs excréments et de leur transpiration, elles se convertissent en fumiers réparateurs et fertilisants. C'est ainsi que, par une heureuse combinaison, les récoltes font les engrais et les engrais font les récoltes.

Toutes ces considérations ont déterminé le législateur à prendre des moyens décisifs pour que la ferme ne fût pas exposée à manquer de ce qui assure ses approvisionnements et sa fécondité. Il a été particulièrement éclairé sur cette nécessité par les observations des Cours d'appel de Bourges (3) et de Limoges (4), qui, dans l'intérêt de l'agriculture, réclamèrent avec instance cette mesure prévoyante (5). Au reste, le fermier sortant ne se plaindra pas, puisque d'une part il sera indemnisé par le propriétaire, et que, de l'autre, il trouvera dans sa nouvelle ferme l'équivalent de ce qu'il laisse dans l'ancienne.

(1) « Par de riches engrais ranime leur langueur. »
(DEUILLE, *Géorg.*, liv. 1).

(2) Plin, *Hist. natur.*, liv. 17, c. 6. Dans Homère, on voit le vieux Laërte fumer lui-même son champ. Le roi Augias apprit cet art à la Grèce. Ce qu'on tirait des cloaques de Rome pour en faire des engrais fut une fois vendu 600,000 écus !!!

(3) Fenet, t. 3, p. 249. — (4) *Id.*, t. 4, p. p. 25.

(5) Dans l'ancienne jurisprudence, il y avait plus d'hésitation (V. *Quest. de droit de M. Merlin*, v° *Fumier*, § 2).

783. Tout ce que j'ai dit des pailles s'applique aussi aux autres fourrages (1). De deux choses l'une : ou le fermier les a reçus en entrant, et il doit les laisser à sa sortie ; ou il ne les a pas reçus, et les raisons qui ont fait donner au propriétaire le droit de retenir les pailles, sauf indemnité, militent pour les autres fourrages.

784. L'estimation des pailles et fumiers dont le fermier doit être indemnisé, se fait par experts. L'art. 1778 l'indique suffisamment. On conçoit, d'ailleurs, que si le prix n'était pas fixé par ce moyen, le fermier pourrait rendre la disposition de la loi inutile, en demandant un prix exagéré (2).

785. Du reste, le propriétaire ne serait astreint à payer aucune indemnité au fermier qui n'aurait pas reçu en entrant les pailles et fumiers, si la convention l'en exemptait.

Le bail est virtuellement censé avoir voulu exonérer le propriétaire de toute indemnité, lorsqu'il porte « que le fermier sera tenu de convertir en fumiers toutes les pailles de sa récolte. » Par cette clause, on a voulu réserver à la terre toutes les pailles de sa production ; et on l'a voulu pour la dernière année comme pour toutes les autres ; on n'a rien excepté ; on n'a fait aucune différence. Le fermier doit donc se soumettre à cette obligation ; et, puisque c'est pour lui un devoir strict et rigoureux, il est évident que le principe d'une indemnité manque d'une manière radicale. — Du reste,

(1) *Suprà*, nos 666 et 667, et le Comm. de l'article précédent. Voyez cependant sur les foins ce que j'ai rappelé aux numéros précités. — Jugé qu'à défaut d'estimation d'entrée ou de conventions particulières, le fait d'avoir pris, à son entrée, une ferme garnie de tous les fourrages que produit la propriété, impose, par voie de conséquence, au preneur, l'obligation de laisser à sa sortie les lieux comme il les a pris : c'est-à-dire garnis de tous les fourrages généralement quelconques qui sont le produit de la propriété. Les fourrages artificiels, bien qu'étant le résultat de l'industrie, ne peuvent, pas plus que tous les autres, être exceptés de cette règle, lorsque surtout rien ne prouve que le preneur n'en a pas trouvé à son entrée. Bourges, 28 novembre 1840 (J. Pal. 1841, t. 2, p. 540).

(2) *Observ.* de la Cour de Bourges (Fenet, t. 3, p. 249).

c'est ce qui a été jugé par arrêt du parlement de Paris, du 22 août 1781, rendu sur les conclusions conformes de M. Séguier (1).

786. L'art. 1778 ne parle pas des semences. Elles appartiennent à la ferme quand le fermier les a reçues lors de son entrée. Il doit donc, à son départ, les laisser à son successeur.

Mais, s'il n'en a pas reçu, c'est au nouveau fermier à s'en procurer : celui-ci le pourra toujours sans difficulté.

(1) M. Merlin, *Quest. de droit*, v^o *Fumiers*, § 2.—V. encore, dans le sens de cette solution, Douai, 4 juin 1849 (J. Palais, 1850, t. 2, p. 383). Mais voy. en sens contraire un autre arrêt de la même Cour du 19 juill. 1830 (J. du Palais, *ibid.*).—*Junge* M. Paul Pont, *Rev. crit.*, t. 1 p. 493, et M. Marcadé, sur l'art. 1778, n^o 2, qui, en combattant aussi mon opinion, s'attache à concilier les deux arrêts émanés de la Cour de Douai, V. encore M. Duvergier, n^o 223.