

## SECTION IV.

DU CHEPTEL DONNÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE A SON FERMIER  
OU COLON PARTIAIRE.§ Ier. *Du cheptel donné à son fermier.*

## ARTICLE 1821.

Ce cheptel (aussi appelé *cheptel de fer*) est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il a reçus.

## SOMMAIRE.

1215. De l'utilité des troupeaux dans les domaines ruraux.  
 1216. C'est cette utilité qui donne lieu au cheptel *de fer*. Signification de ces mots. Définition imparfaite donnée par MM. Mouricault et Durantou.  
 1217. Différence entre le cheptel de fer et le cheptel simple et à moitié.  
 1218. Il ne faut pas le confondre avec le cheptel à moitié donné au métayer ou au fermier.  
 1219. Le cheptel de fer doit être nécessairement associé à un bail de ferme. Il ne peut être donné à un étranger.  
 1220. Il est immeuble par destination. Exception.  
 1221. Plan de cette section.  
 1222. Examen de la question : si le cheptel de fer n'est pas réprouvé par l'équité quand le propriétaire exige de son domaine rural un fermage plus considérable que s'il n'y avait pas de bestiaux. Erreur des théologiens à ce sujet.

## COMMENTAIRE.

1215. Les troupeaux sont le nerf de la prospérité agricole. On sait ce qu'en pensait le père de la science de l'agriculture chez les Romains, Caton l'ancien. Quelqu'un lui ayant demandé quelle était la meilleure manière de faire valoir ses capitaux, il répondit : Avoir de

bons pâturages et de nombreux troupeaux ; *bene pascere*. — Mais que dites-vous, ajouta son interlocuteur, du prêt à intérêt ? — Et vous, que dites-vous de l'homme homicide (1) ?

Ce précepte est encore vrai aujourd'hui, pourvu qu'on n'en abuse pas. Sans doute, il ne faudrait pas sacrifier toutes les autres productions à la multiplication des pâturages ; ce serait rétrograder vers l'enfance de l'art agricole, ou hâter sa décadence. C'est dans cet excès que tomba l'Italie lorsque le venin de la grande propriété eut tari la race des cultivateurs libres, et que le défaut de bras laborieux eut remplacé la culture des céréales par l'extension immodérée des pacages. Mais si l'éducation des bestiaux est renfermée dans de justes limites, elle devient l'auxiliaire le plus puissant de l'économie agricole ; elle crée une source de richesses qui se combinent avec les produits du sol, et ajoutent à leur fécondité par une heureuse association. Aussi n'y a-t-il pas de domaine rural bien gouverné, qui ne nourrisse un troupeau proportionné à ses forces productives et à son étendue ; c'est pourquoi La Thaumassière rappelait ce mot d'un docteur de l'université de Bourges : *Pecora sunt MEMBRA FEUDORUM. Quid enim sine ipsis prodessent fundi* (2) ?

1216. Mais tous les fermiers ne sont pas assez riches pour faire la mise de fonds nécessaire à l'achat des bestiaux qui doivent donner à la terre, qu'ils vont cultiver, les engrais dont elle a besoin. Dans ce cas, c'est le propriétaire qui ajoute au capital que vaut le sol de sa ferme un capital consistant en bestiaux, qui restent attachés au fonds. Le fermier prend ces bestiaux comme accessoire de la terre ; il les reçoit avec une estimation qui leur est donnée, et quand il quitte la ferme il doit en laisser pour une valeur égale à celle dont il s'est chargé en recette. Ces bestiaux, disait Beaumanoir, s'appellent *bestes de fer*, parce qu'elles ne peuvent mourir à

(1) Cicéron, *Officior.*, lib. 2, n° dernier.(2) Sur Berry, t. 17, *Préface*.

leur seigneur (1), définition aussi énergique qu'exacte, et que les juriconsultes modernes auraient dû répéter plutôt que de s'appliquer à faire du nouveau. M. Mouricault, par exemple, ne nous donne qu'une idée incomplète du cheptel de fer, quand il dit qu'il est ainsi nommé parce qu'il est *comme enchaîné à la métairie* (2). Une chose périssable peut être enchaînée à une autre sans que cette circonstance l'empêche de périr. M. Mouricault, avec son expression faible, quoique non sans élégance, laisse dans l'ombre le trait saillant du cheptel de fer, qui est de ne pas périr pour le propriétaire. M. Duranton n'a pas été plus heureux dans son explication. Elle présente la même inexactitude sans avoir la même élégance (3).

1217. Cette espèce de cheptel (dont s'occupent les art. 1821 et suivants) est bien différente du cheptel simple et du cheptel à moitié. Le fermier a la jouissance exclusive du cheptel de fer comme de toutes les autres parties de la ferme. Il n'entre pas en partage avec le maître; il ne forme pas d'association avec lui. Il est purement et simplement un preneur, lequel, moyennant son prix de ferme, gouverne la chose en conciliant ses propres intérêts avec le devoir de la conserver, en recueille tous les produits, et ne doit rendre en fin de compte que ce qu'il a reçu.

1218. Il est vrai que, d'après l'art. 1819, un cheptel à moitié ou simple peut être donné par un propriétaire à son fermier ou à son métayer, pour demeurer sur le domaine et concourir à sa bonne exploitation. Mais cette combinaison est tout autre que celle qui nous occupe en ce moment. Elle suppose une association entre le bailleur et le preneur; et comme toute société doit avoir une fin nécessaire, il suit que le cheptel ainsi confié, simplement ou à moitié, au pre-

(1) Ch. 66.

(2) Fenet, t. 14, p. 347.

(3) Il dit : On l'appelle *cheptel de fer* pour marquer qu'il est *attaché à la métairie*, n° 296.

neur du domaine, se dissout à un moment prévu par l'effet du partage; au contraire, dans le cheptel de fer, je le répète, aucun élément d'association ne se mêle au bail de la ferme ou de la métairie; le cheptel n'a pas à redouter qu'un partage vienne le dissoudre; enchaîné au sol par un lien indestructible, il y demeure après que le fermier est parti tel qu'il était quand il y est entré.

1219. Et ceci nous conduit à une autre différence entre les deux espèces de cheptel dont nous avons traité jusqu'à présent et le cheptel de fer : c'est que le cheptel simple ou à moitié peut aussi bien être donné à un étranger qui fournit la nourriture et les étables qu'à un métayer ou à un fermier qui reçoit du domaine affermé les fourrages, les foins et les logements. Au contraire, le cheptel de fer est plus exclusif; il ne s'allie qu'avec le bail à ferme. Il répugne à se trouver entre les mains d'un étranger ou même d'un métayer. En effet, il serait affecté d'une nullité radicale s'il essayait de contracter d'autres alliances qu'avec le fermier.

1220. Il suit de là que, dans le cheptel simple ou à moitié, le bétail peut être tantôt meuble, tantôt immeuble par destination, suivant qu'il est donné à un étranger ou à un métayer (1); tandis que le cheptel de fer est toujours immeuble par destination (2), quand c'est un propriétaire qui le fournit à la ferme. Il ne cesserait d'être tel qu'autant qu'il serait donné à un sous-fermier par le fermier principal. Mais ce cas n'arrive presque jamais.

Et ceci amène une autre différence dans les effets; c'est que le cheptel donné à un étranger étant meuble (art. 522), peut être saisi par voie de saisie exécution, tandis que le cheptel de fer, émanant du propriétaire, étant immeuble par destination (art. 522), ne peut être saisi qu'avec le fonds (art. 592, C. pr. civ.) (3).

(1) Art. 524 C. Nap., et art. 522.

(2) C'est la décision expresse de l'art. 522 C. Nap.

(3) M. Duranton, t. 17, n° 295. — Jugé toutefois que le cheptel, qui

1221. Maintenant nous allons trouver dans les articles suivants les effets qui découlent de ces caractères principaux que nous venons de signaler dans le cheptel de fer. Nous verrons que la propriété en appartient au bailleur de la ferme, et que le fermier n'en a que la jouissance (art. 1822). Nous dirons quelles sont les conséquences de cette position par rapport aux créanciers du bailleur et du preneur.

Les art. 1823, 1824 feront connaître quels sont les profits que le contrat attribue au fermier en récompense de ses soins et de son industrie.

Quant au péril du cheptel, nous trouverons dans l'art. 1825 la position du fermier nettement définie.

Enfin, l'art. 1826 nous apprendra quels sont les obligations et les droits du fermier lorsque le bail expire et qu'il faut rendre au propriétaire la chose qu'il a livrée.

1222. Mais avant de passer outre, disons quelques mots d'une question de philosophie morale qui partageait les esprits dans l'ancienne jurisprudence; elle n'est pas à dédaigner de ceux qui veulent que le droit marche autant que possible d'accord avec la conscience. Elle consiste à savoir si le cheptel de fer est pur de toute usure alors que le bailleur afferme sa terre plus chèrement qu'il ne le ferait si elle était dégarnie de bestiaux. Certains théologiens casuistes soutenaient que le bailleur commet une injustice (1).

Voici leur argumentation :

Le fermier qui profite de l'augmentation du bétail doit par réciprocité supporter la perte. Ainsi, le profit est compensé par la perte, et les deux chances se ba-

fait partie de l'immeuble tant qu'il appartient au propriétaire, reprend sa nature mobilière du jour où il est vendu par le propriétaire même au fermier; et bien que, malgré la vente, il ne cesse pas d'être consacré à l'exploitation de la ferme, il ne peut plus être frappé de l'hypothèque qui vient ultérieurement grever l'immeuble, et même il échappe aux hypothèques antérieures à la vente, si elle a été faite sans fraude; en sorte que, dans ce cas, le cheptel ne peut être compris dans la saisie immobilière pratiquée sur l'immeuble. Bourges, 31 janvier 1843 (v. l'arrêt à sa date au J. du Palais).

(1) Théologie de Grenoble, t. 4, ch. 13, *Du prêt et de l'usage*.

lancent. Or, que fait-on quand on impose au preneur un prix pour le cheptel qu'on lui livre, et qu'on lui fait payer un fermage plus élevé que si la ferme était dégarnie de bestiaux? On lui fait payer deux fois l'espérance de l'augmentation du bétail; oui! deux fois; car cette espérance ne la paye-t-il pas une première fois par le risque de la perte dont il est chargé? Donc cet excédant de prix de ferme dont vous le grevez n'est qu'un double emploi et une injustice.

Nous ne blâmons pas la théologie de surveiller avec une attention scrupuleuse les actes de la vie humaine. C'est à la fois un de ses plus beaux droits et l'un de ses plus impérieux devoirs, et nous désirons qu'elle ne se laisse pas dépasser dans cette voie par la philosophie morale et la science séculière; mais nous voudrions qu'elle fût plus exacte dans ses aperçus, plus juste dans ses décisions qu'elle ne l'est dans cette circonstance.

En effet, les théologiens dont nous examinons la doctrine supposent que l'augmentation du troupeau est le seul profit que le preneur retire du cheptel. C'est ne voir qu'un côté de la position. Le fermier tire un avantage considérable d'avoir une ferme riche en troupeau, car il y trouve des engrais qu'il serait obligé d'acheter à grands frais, et ces engrais, soignés et préparés par lui, développent la fécondité des terres et lui donnent d'abondantes moissons (1).

Ce n'est pas tout : si le troupeau consiste en bêtes à laine, le preneur ne jouit-il pas, outre les croûts, qui se compensent avec les risques de mortalité, du produit des toisons qui forment une branche importante de revenu?

Enfin, quand même il n'y aurait que du gros bétail dans la ferme, est-il sûr que le profit des croûts soit entièrement payé par la charge du risque des mortalités? N'arrive-t-il pas presque toujours que les produits dépassent les pertes, que les naissances sont plus considérables que les morts; qu'en un mot, le troupeau

(1) *Supr.*, n° 782.

bien gouverné a plus de chances de progrès que de chances de diminution (1).

Donc, sous tous les rapports, il est juste que le bailleur retire d'une ferme embêtillée un plus grand profit que d'une ferme sans bestiaux (2). Aux yeux des moralistes comme des jurisconsultes, l'équité veut que le fermage d'un immeuble soit proportionné à la richesse de ses moyens de production.

## ARTICLE 1822.

L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques.

## SOMMAIRE.

- 1223. De l'estimation du troupeau.
- 1224. Elle ne rend pas le cheptelier propriétaire.
- 1225. Conséquence de ce principe par rapport aux créanciers du bailleur.
- 1226. Suite.
- 1227. Et par rapport aux créanciers du preneur.
- 1228. Suite.
- 1229. L'estimation met le cheptel au risque du preneur.  
Importance de ce point, qui caractérise le cheptel de fer.
- 1230. Formalités ordinaires de ce contrat.

## COMMENTAIRE.

1223. Le fermier se charge, par le cheptel de fer, d'une chose qui ne doit pas périr pour le maître, quoiqu'elle soit composée d'éléments périssables. Il est donc nécessaire qu'une estimation détermine la valeur capitale qu'elle doit conserver malgré toutes les modifications qui peuvent troubler ses parties. Il faut qu'on sache quelle est l'importance pécuniaire de cette universalité qu'on appelle troupeau, et que le fermier s'apprête à exploiter dans son intérêt, sauf à la rendre intacte à la fin du bail; universalité destinée à se re-

(1) *Infr.*, n° 1236.

(2) Pothier, n° 70.

produire par ses propres forces, à se perpétuer indéfiniment par elle-même, et distincte des individus qui la composent et qui naissent et disparaissent sans que le corps dont ils sont les membres en puisse être affecté (1).

1224. Cette estimation ne fait pas passer sur la tête du fermier la propriété du troupeau. Le propriétaire de la ferme reste toujours propriétaire du cheptel.

Vainement on se prévaudrait de la maxime : *Æstimatio facit venditionem*. On a vu ci-dessus (2) comment cette règle se concilie avec l'art. 1805; il n'est pas plus difficile de l'harmoniser avec notre article; car si l'estimation n'a pas ici pour objet de déterminer la perte ou le gain, comme dans le cas de l'art. 1805, elle a un but non moins utile, à savoir : de constater contradictoirement la valeur que le preneur devra laisser en bestiaux à sa sortie de la ferme, et de mettre à sa charge le risque du troupeau. Cette nécessité suffit pour écarter l'adage si souvent fautif : *Æstimatio facit venditionem*.

Il est vrai que quelques personnes scrupuleuses pourraient aller chercher une objection dans ce texte des lois romaines : « *Cum fundus locatur et ÆSTIMATUM INSTRUMENTUM colonus accipiat* (c'est bien ce qui a lieu « ici), *Proculus ait : id agi, ut INSTRUMENTUM EMPTUM habeat colonus; sicut fieret cum quid æstimatum in dotem daretur* (3). » Mais dans ce texte emprunté aux écrits de Pomponius, le jurisconsulte suppose que le fermier doit à la fin du bail rendre une somme d'argent en place de la chose qui lui a été confiée pour l'exploitation du fonds, et c'est alors que *æstimatio facit venditionem* (4). Mais le fermier qui reçoit un cheptel de fer n'est pas maître de rendre une somme d'argent en place des bestiaux qu'il a reçus (5), autrement il aurait le pouvoir

(1) *Est enim gr̄ gis corpus ex distantibus capitibus* (Inst., *De legatis*, § 18).

(2) N° 1076.

(3) L. 3, D. *Loc. cond.*

(4) Pothier, n° 66.

(5) Art. 1825.

de dégarnir le domaine et il ne resterait plus du cheptel de fer qu'une dénomination sans valeur, une grande énergie dans les mots et un non-sens dans les choses!

Ainsi donc, par cela seul que le fermier s'est engagé au cheptel de fer, il suit nécessairement qu'il n'a pas voulu se faire la position de propriétaire du troupeau, il a entendu que le troupeau resterait enchaîné au domaine, comme une de ses parties inséparables.

1225. Le bailleur restant propriétaire du troupeau, s'ensuit-il que ses créanciers peuvent le saisir pour se payer au préjudice du fermier?

Dans l'ancienne jurisprudence, ils le pouvaient incontestablement; tous les moyens manquaient à la fois au preneur pour retenir le cheptel; en effet, moins favorisé que le cheptelier simple et le cheptelier à moitié, il ne pouvait puiser dans le sein d'une société civile caractérisée un droit de copropriétaire dans la chose (1); car le cheptel de fer est exclusif de toute société. Son bail à ferme le laissait également désarmé; car on sait que le contrat de louage n'engendrait pas le *jus in re*; que le droit du preneur n'effleurait pas même la chose et qu'il n'engageait que la personne du bailleur! Aussi, jugeait-on au présidial de Bourges (2) que le preneur n'avait que la ressource d'un recours en dommages et intérêts contre ce dernier, et cette jurisprudence est approuvée par Pothier (3).

Aujourd'hui, nous avons d'autres principes, et ces principes nous conduisent à d'autres résultats. Le fermier dont le bail est authentique a, d'après l'article 1743, un *jus in re*, un droit qui affecte la chose et ses parties immobilières, et qui milite contre les tiers (4). Or, le cheptel est un accessoire de l'immeuble affermé, ainsi que nous l'avons dit ci-dessus (5); il s'ensuit que le preneur exclut les créanciers du bail-

(1) *Supr.*, n° 1151 et suiv.

(2) La Thaumassière. liv. 4, ch. 20.

(3) N° 68.

(4) *Supr.*, n° 508.

(5) N° 1220.

leur, et que ceux-ci ne peuvent saisir l'immeuble et le cheptel qu'à la charge de ses droits (1).

1226. Donc, pour nous résumer, le cheptel reste la propriété du bailleur; mais le preneur y acquiert un droit réel, conséquence naturelle de son droit réel sur l'immeuble même.

1227. Ceci sert à fixer la portion des créanciers du preneur. Evidemment ils ne peuvent saisir le fonds du cheptel, puisque leur débiteur n'en est pas propriétaire; ils n'ont pas plus de droit sur le troupeau qu'ils n'en ont sur la ferme même.

1228. Le meilleur moyen pour eux serait d'examiner si le cheptel n'aurait pas acquis un excédant assez considérable pour répondre du montant ou de partie du montant de leur créance; car alors ils pourraient saisir cet excédant s'il était constant que ce qui reste laisse le cheptel au complet, et que le propriétaire a garantie suffisante qu'à la fin du bail le fermier lui fournira un cheptel égal en valeur à ce qu'il a reçu. Ce tempérament a été consacré par la jurisprudence (2). Il est remarquable par son équité, il ne contredit aucun principe; je dis même qu'il s'harmonise avec eux; car, comme l'enseignait Pothier (3), *le surplus du cheptel est un profit qui appartient au fermier; les créanciers du bailleur n'ont pas droit de le vendre*. S'il appartient au fermier, si par cela même il échappe à l'action des créanciers du bailleur, il est clair que les créanciers de lui, fermier, peuvent le saisir; il fait partie de ses biens meubles.

1229. Je disais tout à l'heure (4) que l'estimation met la chose aux risques du preneur; cette vérité, écrite dans l'art. 1822, prouve que l'estimation est,

(1) Art. 671 C. pr. c.

(2) Req., rejet, 8 décembre 1806 (J. Palais, t. 5, p. 575. S., 7, 1, 52). M. Merlin, Répert., v° *Cheptel*, § 3, n° 5. M. Duvergier, t. 2, n° 445.

(3) N° 68.

(4) N° 1224.

dans le cheptel de fer, un fait capital et un élément substantiel; car ce qui caractérise le cheptel de fer c'est principalement que le preneur soit chargé de la perte. S'il n'en était pas ainsi, le cheptel ne serait plus cheptel de fer; il passerait dans la classe du cheptel simple ou des contrats mixtes (1). Or, c'est l'estimation qui engendre cet effet extraordinaire; donc l'estimation entre de toute nécessité dans les conditions essentielles du contrat; c'est en quoi elle diffère de l'estimation dont s'occupe l'art. 1805. En effet, dans le cheptel simple qu'a en vue ce dernier article, l'estimation n'est pas de rigueur, elle n'est que de précaution (2); mais ici, je le répète, elle est indispensable pour mettre le risque du côté du preneur, et ce n'est que par elle que le cheptel de fer se pose sur ses bases normales.

1230. C'est dire assez que l'écriture accompagne presque toujours la convention; d'ailleurs il est rare qu'un cheptel de fer soit inférieur à 150 fr.; et supérieur à cette valeur, il doit être prouvé par les moyens légaux que la loi a cherchés en dehors de la preuve testimoniale pure; nous disons même que si le cheptel existait au moment du bail, comme il en formerait une condition accessoire, il faudrait recourir sur les règles de la preuve aux art. 1715 et 1716 (3).

## ARTICLE 1823.

Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.

## ARTICLE 1824.

Dans les cheptels donnés au fermier, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs,

(1) *Infr.*, n° 1237.(2) *Supr.*, n° 1076.(3) *Supr.*, n° 108 et 118.

mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

## SOMMAIRE.

1231. Les profits du cheptel de fer sont tous pour le fermier.  
 1232. Excepté les fumiers qui appartiennent à la ferme et doivent servir à l'engraisser.  
 1233. Mais le bailleur peut se réserver des redevances sur les laitages, les laines, le croît, etc.  
 Raison de ce droit.  
 1234. Pour qu'il soit valablement stipulé, il n'est même pas nécessaire que le preneur prenne part à la perte.  
 1235. Obligation du fermier de soigner le bétail, de remplacer les bêtes mortes, etc., et de ne rien divertir du capital.

## COMMENTAIRE.

1231. Le fermier n'est pas propriétaire du cheptel; néanmoins il en retire tous les profits; le laitage, les labours, le croît et les laines sont des produits dont il jouit exclusivement, comme des autres fruits de la ferme. Ainsi il peut tondre sans consulter le bailleur; il peut disposer du croît, sauf ce qui est nécessaire pour remplacer les chefs manquants ou les bêtes qu'il a fallu vendre parce qu'elles étaient inutiles (1). Le prix de ces animaux vieux et hors de service lui profite, puisque le remplacement en a été fait par lui et à ses dépens.

1232. Il n'y a que les fumiers dont il ne peut disposer; les fumiers appartiennent à la ferme (2); ils doivent servir à son exploitation. Obligé par ses devoirs comme fermier, d'entretenir la ferme d'engrais (3), il contreviendrait à une des lois les plus impérieuses de sa position, s'il faisait tourner les fumiers à son profit; de là la disposition de l'art. 1824.

Cet article n'existait pas dans le projet de Code Napoléon soumis aux cours d'appel; il en résultait une lacune

(1) Pothier, n° 69.

(2) *Supr.*, n° 666 et 780.(3) *Id.*, n° 663.

qui aurait pu entraîner de graves abus; elle fut aperçue par la cour de Nîmes, qui s'en expliqua en ces termes dans ses observations :

« Comme dans le cheptel simple et dans celui à moitié, le fumier est au profit du preneur, et que dans le cheptel donné au fermier il est dit indistinctement (art. 102, 1823), que tous les profits appartiennent au fermier; et dans le cheptel donné au colon partiaire, que ce cheptel est soumis à toutes les règles du cheptel simple, il semblerait nécessaire d'expliquer que dans les cheptels donnés au fermier ou au colon partiaire, le fumier n'est pas dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être employé (1). »

Cette sage remarque fut mise à profit par la section de législation du conseil d'État, et l'art 1824 fut placé dans la rédaction définitive.

1233. Du reste, la convention peut restreindre le droit du fermier sur les fruits du cheptel; s'il n'y a convention contraire, dit l'art. 1823. Ainsi le bailleur peut se réserver une redevance en beurre, fromage, même le lait d'une ou plusieurs vaches, une portion de la laine ou du croît. Sans cette retenue sur les profits du troupeau, le prix de ferme aurait été plus considérable; le bailleur aurait pu imposer ces charges au preneur, alors même que les bestiaux eussent été la propriété de ce dernier; on en voit tous les jours des exemples dans les baux; à plus forte raison le peut-il lorsque les animaux lui appartiennent.

On aperçoit ici une différence entre le cheptel simple, ou le cheptel à moitié et le cheptel de fer. Nous avons vu, en effet, que, dans les deux premières espèces de cheptel, le bailleur ne peut rien retrancher au preneur étranger, des laitages, labours, etc. (2); si au contraire la loi permet au preneur d'un cheptel de fer de stipuler des avantages que nous étions accoutumés

(1) Fenet, t. 5, p. 25.

(2) Supr., art. 1811 et 1819.

jusqu'à présent à considérer comme prohibés, c'est que les positions n'ont aucune ressemblance, et que le fermier trouve dans la terre, dont la jouissance lui est donnée, la compensation de ces retenues. Aussi, La Thaumassière disait-il que le cheptel de fer est susceptible de toute sorte de conventions (1).

1234. Et, faisons-y bien attention, le bailleur peut stipuler les faisances sans entrer dans la perte du cheptel. L'art. 1811 n'est pas applicable ici; il ne concerne que le cheptel simple; l'art. 1855, fait pour les sociétés, ne peut être invoqué dans le cheptel de fer, qui est exclusif de la société.

1235. On a vu qu'à moins d'une clause dérogatoire, tous les profits dont jouit ordinairement le propriétaire entrent dans le domaine du fermier; mais s'il jouit comme le propriétaire, il doit, comme lui, être animé de l'esprit de conservation. De là l'obligation de conserver intact le fonds de bétail, de remplacer les bêtes mortes ou déperissantes (2), de soigner, nourrir et entretenir convenablement le troupeau; de ne pas divertir les bêtes de leur destination. Si le fermier se permettait de faire des ventes qui diminuassent le capital, le bailleur aurait contre lui une action en dommages et intérêts, ou même en résolution du bail.

#### ARTICLE 1825.

La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire.

#### SOMMAIRE.

1236. Le fermier est chargé de toute la perte. Raison de cette exception à la règle : *Res perit domino*.  
 1237. Du cas où le bailleur entrerait dans le risque par la convention. Ce ne serait plus le cheptel de fer dans sa pureté.  
 1238. Comparaison du fermier par cheptel de fer à l'usufruitier sous le rapport du risque.  
 Raisons des différences qui existent entre les deux positions.

(1) Sur Berry, t. 17, Préface.

(2) 1231.