

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.

## COMMENTAIRE.

1236. La règle : *Res perit domino* est sujette à de nombreuses exceptions (1). Nous en trouvons ici une tout à fait remarquable. Le cheptel appartient pour le tout au propriétaire, et cependant il péricule pour le fermier. Il est même de la nature du cheptel de fer qu'il en soit ainsi; car ce n'est qu'à cause de cela qu'il porte son nom. Les animaux qui le composent n'ont été appelés bêtes de fer que parce qu'elles ne peuvent mourir à leur seigneur (2).

Pourquoi cette exception à la règle : Que la perte suit le propriétaire et qu'elle ne pèse pas sur le fermier (3)?

Dans les baux de biens ruraux, il arrive très-souvent que l'on met la force majeure à la charge du fermier par une stipulation expresse. Cette convention est autorisée par les art. 1773 et 1774 du Code Napoléon, conformes à la doctrine des jurisconsultes romains (4). Elle s'explique très-facilement. Le fermier chargé de risques paye moins en canon qu'il n'aurait payé s'il n'en eût pas été chargé. La charge est compensée par un avantage.

Ce que la convention peut faire dans les baux dont nous venons de parler, la loi le fait *ipso jure* dans le cheptel de fer. La raison en est palpable; le fermier a tous les profits du cheptel, il doit donc en avoir les risques : *Eadem debet esse ratio lucri et damni* (5).

(1) *Supr.*, n° 1096. — (2) *Id.*, n° 1216.

(3) Art. 1722. *Supr.*, n° 203.

(4) *Supr.*, n° 755, 756 et 759. — (5) *Id.*, n° 1222. Pothier n° 70. — V. une application remarquable dans un arrêt récent duquel il résulte que lorsque tous les bestiaux donnés à ferme par le propriétaire au fermier ont été livrés à titre de cheptel de fer, avec estimation et à la charge par le preneur d'en rendre en même qualité, nature et valeur, sans distinction entre les vaches, dites de montagne, et les animaux de labour et d'exploitation, la perte, même par cas fortuit, des bestiaux ainsi livrés et estimés, reste en entier à la charge du preneur, et ne peut être restreinte, en ce qui concerne les vaches de montagne, à la première qui a péri, et ensuite à une sur vingt ou à un vingtième, par application d'un prétendu usage local qui serait en vigueur même depuis la promulgation du Code Napoléon et auquel les parties ne se sont pas référées dans leur contrat. C. de cass., 12 nov. 1856 (J. Palais, 1857, p. 24).

Cette responsabilité est d'autant plus juste que le fermier, n'ayant pas de dépenses à faire pour loger et nourrir le troupeau, et n'ayant à lui donner que les soins d'un bon père de famille, a devant lui plus de chances favorables que de risques de perte. Le troupeau porte en lui ses éléments de progrès; le croît vient chaque année ajouter à sa prospérité; et telle est la prévoyance de la nature, que les éléments réparateurs qu'elle a mis en chaque chose sont en général plus puissants, plus actifs que les causes de destruction (1).

1237. Toutefois, l'art. 1825 autorise la convention qui chargerait le bailleur d'une partie du risque. Mais alors le cheptel de fer est dénaturé; il comprend des bêtes qui ne sont pas *bêtes de fer*, puisqu'elles peuvent mourir à leur seigneur (2). Il se complique d'éléments qui sortent de sa nature; il est mélangé, soit de cheptel simple, si le bailleur, en prenant une part dans les risques, est associé à une part dans les bénéfices; soit du louage ordinaire, si le risque qu'il assume, comme tout bailleur (1722), ne trouve son indemnité que dans le prix de ferme.

1238. Mais revenons à l'état normal du cheptel de fer, qui est la perte totale pour le preneur.

On aperçoit que la position de celui-ci est loin d'être aussi avantageuse que celle de l'usufruitier. Ce dernier n'est pas tenu de la perte totale; et quant à la perte partielle, il n'est tenu de la réparer que jusqu'à concurrence du croît (3). Mais nous avons vu ci-dessus que ce n'est pas sur les droits de l'usufruitier que le législateur a entendu calquer les droits du cheptelier (4). Ici, la qualité de fermier fait ressortir avec plus de force la différence des positions. Le fermier est un spéculateur (5); il suit une chance; il met en ba-

(1) Pothier, n° 70. *Supr.*, n° 1222.

(2) *Supr.*, n° 1216. — V. aussi M. Marcadé, art. 1821 et suiv., n° 1.

(3) Art. 616 C. Nap. *Supr.*, n° 1101.

(4) *Supr.* 1101 et suiv.

(5) *Infr.*, n° 124.

lance le risque des mauvaises années avec le produit des bonnes, la perte finale avec le gain espéré pour son travail; mais, précisément parce qu'il spéculé sur la propriété, il ne doit pas trouver extraordinaire que la propriété spéculé sur lui, et que, sans excéder les bornes de l'équité, elle se décharge sur sa personne d'une partie de son fardeau; et comment l'équité serait-elle blessée? Aux raisons que nous venons de donner ci-dessus (1), ajoutons que le croît et les laines ne sont pas les seuls avantages dont il profite; il a encore l'amélioration intrinsèque des bêtes; en sorte que si, par exemple, deux cents jeunes bêtes lui ont été livrées valant 1,000 fr., et qu'à la fin du bail les mêmes bêtes valent 1,500 fr., cette plus value sera pour lui. L'usufruitier n'est pas placé dans les mêmes conditions. Ce n'est pas l'esprit de spéculation qui détache l'usufruit de la propriété, c'est ordinairement une pensée de gratitude et de libéralité; et il eût été contraire à cet esprit de rendre la liberté onéreuse, en lui faisant supporter les charges naturelles de la propriété. Le croît appartient sans doute à l'usufruitier; c'est un fruit qui accède à l'usufruit; mais l'amélioration des animaux existants profite au propriétaire; en sorte que, si une vache fût devenue pleine pendant l'usufruit, et que l'usufruit eût pris fin avant qu'elle n'eût vêlé, c'est le propriétaire qui retirerait l'avantage de ce produit; au contraire, le fermier emporterait ce qu'une vache pleine vaut de plus qu'une vache qui ne l'est pas (2).

## ARTICLE 1826.

A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire; il doit en laisser un de valeur pareille à celui qu'il a reçu.

S'il y a du déficit, il doit le payer; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient.

(1) N° 1236.

(2) *Infr.*, n° 1243.

## SOMMAIRE.

1239. Le fermier sortant ne peut retenir le cheptel et en payer le prix.  
 1240. Il est tenu de le rendre en nature, sous peine de contrainte par corps.  
 1241. Mais s'il y a un déficit occasionné par force majeure, il peut le payer en argent.  
 1242. Suite.  
 1243. Nouvelle estimation nécessaire pour constater l'état du troupeau et sa valeur actuelle.  
 1244. L'excédant appartient pour le total au fermier.  
 1245. Le cheptel de fer finit avec la ferme.

## COMMENTAIRE.

1239. Tout s'enchaîne dans les dispositions de notre section. Le preneur, avons-nous dit ci-dessus (1), n'est pas propriétaire du cheptel; l'estimation ne l'a pas rendu acheteur. Donc il ne peut en fin de bail retenir la chose et donner le prix. Le cheptel de fer a été établi dans l'intérêt de l'agriculture pour la prospérité des fermes, qui doivent être constamment fécondées par le séjour réparateur des bestiaux. Or, à quel dommage un domaine ne serait-il pas exposé, si le fermier sortant était maître de le dégarnir de son instrument le plus puissant de production? Il faut donc que le fermier laisse sur la ferme un cheptel d'animaux égal en valeur à celui qu'il a reçu. Les individus qui le composent peuvent ne pas être les mêmes que ceux dont l'agrégation formait originairement le troupeau; il n'importe; car ils ne sont que des parties mobiles, susceptibles de changement, et c'est toujours le même troupeau: *Unum corpus ex distantibus capitibus* (2).

1240. Cette obligation du preneur est tellement impérieuse que la loi lui donne la plus rigoureuse des sanctions, à savoir, la contrainte par corps (art. 2062); tant il a paru nécessaire d'empêcher que le fermier ne tint dans sa main l'espérance de la ferme et ne pût

(1) Nos 1224, 1225 et 1226.

(2) *Inst.*, § 18, *D legatis*.

compromettre, dans un moment de dépit, le sort de la culture. Tout fermier sortant qui ne représente pas le cheptel en nature, peut être contraint par corps et il ne peut échapper à cette mesure de sévérité qu'en prouvant que le déficit ne provient pas de son fait.

1241. Mais si l'événement de force majeure qui a fait périr le troupeau le met à l'abri de la contrainte par corps, il ne le dispense pas d'en payer la valeur au propriétaire. *S'il y a déficit*, dit notre article, *il doit le payer*. C'est là une conséquence de son obligation de supporter toute la perte.

1242. Au reste, on voit par là que le preneur, frappé d'un sinistre imprévu, n'est pas tenu de remplir en nature le vide du troupeau. Le propriétaire ne pourrait pas l'obliger à livrer des bêtes au lieu d'argent, et il pourrait obliger le propriétaire à recevoir de l'argent au lieu de bêtes (1) ?

1243. Pour savoir s'il y a déficit, on fait à la fin du bail une nouvelle estimation du cheptel (2). On tient compte non-seulement de l'augmentation du nombre, mais encore de l'amélioration intrinsèque des bestiaux, provenant soit de ce que les jeunes bêtes sont arrivées à un âge plus vigoureux, soit de ce que certains animaux auraient été engraisés, soit enfin de ce que les femelles seraient pleines (3), etc. Puis on en compare le résultat à l'estimation primitive (art. 1822) (4).

(1) V. M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 348). *Junge* Pothier, n° 67, qui dit : *Il doit payer en argent* — Jugé que l'estimation du cheptel n'étant faite qu'à la fin du bail, le profit fait sur chaque troupeau ne doit pas être l'objet d'un compte particulier. Caen 17 décembre 1844 (J. Palais 1845, t. 2, p. 74.)

(2) Arg. de l'art. 1817.

(3) *Supr.*, n° 1238.

(4) Dans ce cas le fermier ne peut prétendre se libérer en remettant les bestiaux de dernière qualité jusqu'à concurrence de l'estimation ; mais d'un autre côté, le propriétaire ne peut prétendre prélever, à son choix, sur le cheptel existant, les bestiaux de première qualité jusqu'à concurrence de la même estimation. Bourges, 31 mars 1840. — V. aussi Bourges, 3 juin 1845 (J. Palais 1846, t. 2, p. 666).

1244. Si au lieu d'un déficit, il y a un excédant, le fermier le retient. C'est sa propriété, c'est le fruit de ses soins et la récompense des chances mauvaises auxquelles il s'est soumis. Il lui suffit de laisser dans la ferme des bestiaux jusqu'à concurrence du montant de l'estimation originaire.

1245. Nous avons dit que c'est à la fin du bail que le propriétaire reprend son cheptel, et que le fermier retire son profit ou paye le déficit ; nous ajoutons que le cheptel de fer n'est pas assujéti pour le temps de sa durée aux règles du cheptel simple ou du cheptel à moitié (art. 1815). Il est l'accessoire du bail de la ferme, et il ne finit qu'avec lui (1).

#### § 2. Du cheptel donné au colon partiaire.

#### ARTICLE 1827.

Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur.

#### SOMMAIRE.

- 1246. Différence du cheptel de fer et du cheptel donné au métayer.
- 1247. Le cheptel donné au métayer n'est qu'un cheptel simple, modifié en quelques points.
- 1248. Esprit des articles qui suivent. Leur but n'a pas toujours été bien compris.
- 1249. Pourquoi l'art. 1827 a cru utile de répéter cette règle fondamentale en cheptel simple, que la perte totale est pour le bailleur.

#### COMMENTAIRE.

1246. Le cheptel donné au colon partiaire est loin d'être semblable au cheptel de fer. Il y a entre l'un et

(1) *Infr.*, n° 1255. Arg. de l'art. 1829 ; — Mais en aucun cas le fermier n'a le droit de vendre les bestiaux composant le cheptel. Bordeaux, 20 février 1845 ; Bourges 48 novembre 1850 (J. Palais, 1845, t. 1, p. 531 ; 1850, t. 2, p. 504).