

## N° 5. DE LA PERTE DE LA CHOSE LOUÉE.

## Sommaire.

862. Le bail cesse par la perte de la chose louée. *Quid* si la perte est partielle?  
 863. *Quid* si la jouissance est devenue impossible, sans que la chose soit détruite?

**862.** Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée (art. 1741). Il n'y a pas à distinguer si la chose périt par cas fortuit ou par la faute du preneur. Le bail cesse, parce qu'il est de l'essence du contrat que le bailleur fasse jouir le preneur; celui-ci paye le loyer ou le fermage comme prix de cette jouissance; or il ne peut être tenu de payer le prix d'une jouissance qu'il ne peut plus avoir, la chose louée n'existant plus (n° 401).

L'article 1741 suppose que la perte est totale. Quand la perte est partielle, on applique l'article 1722, combiné avec l'article 1636. Le juge décide, d'après les circonstances, si le bail sera résilié ou si le preneur doit se contenter d'une diminution du prix. Quelles sont ces circonstances? On doit appliquer, par analogie, au bail ce que l'article 1636 dit de l'éviction partielle, en cas de vente : si la partie détruite est de telle conséquence relativement au tout, que le preneur n'eût point loué sans la partie dont il perd la jouissance, le juge résiliera le bail : il le maintiendra, au contraire, s'il est constant que le preneur aurait loué quand même la partie détruite n'eût pas été comprise dans le bail. On ne distingue pas si la perte partielle a lieu par cas fortuit ou par la faute du preneur, car le preneur ne peut jamais être tenu de payer une jouissance qu'il n'a point. Il n'y a de différence entre les deux hypothèses que pour ce qui regarde les dommages-intérêts. Quand la perte est fortuite, le bailleur n'est pas tenu de dédommager le preneur (art. 1722), tandis qu'il répond des conséquences de la perte qui a lieu par sa faute (art. 1732) (n° 402).

**863.** L'article 1741 suppose la perte de la chose louée. Que doit-on décider si la chose n'est pas détruite, mais que la jouissance en devienne impossible? Il faut distinguer. La jouissance peut devenir impossible par suite d'une force majeure qui frappe le preneur, sans frapper la chose louée : telle serait une révolu-

tion qui enlèverait au preneur sa position sociale, et le forcerait à quitter le pays. Le bail subsiste; le bailleur remplit son obligation, puisque la jouissance de la chose louée est possible; par suite le preneur est tenu de payer les loyers, quoiqu'un cas fortuit l'empêche de jouir. Mais si la force majeure rend la jouissance impossible, le bail est résolu; on peut dire, dans ce cas, que la chose est périée, puisque le louage a pour objet, non la chose, mais la jouissance de la chose; si cette jouissance devient impossible, le bail n'a plus de cause (n° 409) Telle serait la guerre, si elle rendait la jouissance de la chose impossible. Si l'impossibilité de jouir portait, non sur la chose, mais sur la personne, on rentrerait dans la première hypothèse : le preneur n'aurait droit à aucune indemnité (nos 414 et 415).

## CHAPITRE III.

## DES RÉGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A LOYER ET AUX BAUX A FERME.

## Sommaire.

864. Qu'entend-on par bail à loyer et par bail à ferme? *Quid* si le bail comprend une maison et des terres?

**864.** Le code contient des dispositions particulières qui s'appliquent, les unes au bail à loyer et les autres au bail à ferme. Il importe donc de distinguer clairement ces deux espèces de baux. La définition que l'article 1711 en donne est incomplète, il faut la compléter par la tradition et par la nature même des baux. C'est ce que le rapporteur du Tribunat a fait en ces termes : « Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des *fruits naturels ou industriels*, est appelé bail à ferme; le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des *fruits civils* ou loyers, est appelé bail à loyer. » Si le bail comprend une maison et des terres, il faut voir quel est l'objet principal de la convention : est-ce la culture, ce sera un bail à ferme : est-ce la

maison, ce sera un bail à loyer. Ainsi un bail d'une maison de campagne est un bail à loyer, quoiqu'il y ait un jardin ou quelques terres attachées à l'habitation. Le bail d'un moulin est un bail à loyer, puisque la chose louée ne produit pas de fruits naturels; mais si le moulin n'était que l'accessoire d'une grande exploitation rurale, le bail serait à ferme (nos 421 et 422).

### § 1 Des baux à loyer.

#### N° 1. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.

##### Sommaire.

865. Le locataire doit garnir la maison de meubles suffisants.  
866. Il est tenu des réparations locatives.

**865.** Le locataire doit garnir la maison de meubles suffisants (art. 1752). Cette disposition a pour objet de rendre efficace le privilège que le bailleur a, pour le paiement du loyer, sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée. Au titre des *Hypothèques*, nous dirons ce que l'on entend par meubles qui garnissent. D'après le texte de la loi, les meubles doivent être *suffisants* pour garantir le paiement de tout ce qui pourra être dû au bailleur à titre de loyers; en effet, l'article 1752 ajoute que si les meubles ne sont pas suffisants, le locataire peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. Telle serait une caution; la caution doit répondre du loyer, c'est-à-dire de tout ce qui pourra être dû pour loyers en vertu du bail, donc pour tous les loyers à échoir. Il en doit être de même des meubles qui garnissent la maison, car la caution tient lieu de meubles. La doctrine et la jurisprudence sont contraires, mais très-divisées (nos 423 et 424).

**866.** Le locataire est tenu des réparations locatives ou de menu entretien (art. 1720 et 1754). En principe, le bailleur doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires dans le cours du bail. La loi fait exception pour les réparations locatives. Pothier en donne la raison : ces réparations sont d'ordinaire occasionnées par la faute des locataires ou de leurs gens, et non par la vétusté ou la mauvaise qualité de la chose louée. L'article 1755 confirme cette doctrine : il porte qu'aucune des répara-

tions réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. Ainsi la loi établit contre le locataire une présomption de faute; il est admis à la preuve contraire, mais il doit prouver que les réparations sont devenues nécessaires par la vétusté ou par la force majeure. Pourquoi la présomption est-elle contre le locataire? Si la loi n'établissait pas cette présomption de faute, le bailleur devrait prouver que les réparations sont devenues nécessaires par la faute du locataire ou de ses gens. Cette preuve serait très-difficile, car le preneur ne manquerait pas de dire qu'en usant de la chose, il n'a fait qu'exercer un droit; tandis que le propriétaire prétendrait que l'usage a été immodéré. Pour prévenir ces contestations qui se seraient renouvelées à chaque instant, le législateur a établi une présomption contre le locataire, et par la même raison, il ne lui permet d'autre preuve contre cette présomption que celle de la vétusté et du cas fortuit (n° 427).

Quelles sont les réparations locatives? La loi énumère les réparations les plus usuelles, puis elle renvoie à l'usage des lieux (art. 1754-1756) (n° 428).

Les parties peuvent faire des conventions contraires. C'est le droit commun en matière de contrats; la loi ne fait que prévoir les conventions que les parties ont entendu consentir, elle leur permet d'en faire d'autres. Les parties peuvent donc convenir que les réparations locatives seront à charge du bailleur; de son côté, le locataire peut se charger de toutes les réparations (n° 429).

#### N° 2. DURÉE DU BAIL.

##### Sommaire.

867. Durée d'un bail de meubles et d'un appartement meublé.  
868. Le propriétaire ne peut résoudre le bail pour occuper lui-même la maison meublée.

**867.** L'article 1757 fixe la durée du bail des meubles fournis pour garnir les lieux loués :

« Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons,

corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux. »

L'article 1758 détermine la durée du bail d'un appartement meublé quand il a été fait à tant par an, par mois ou par jour (n° 432) :

« Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;

« Au mois, quand il a été fait à tant par mois ;

« Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

« Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux. »

**868.** « Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire » (art. 1761). Cette disposition est inutile, puisqu'elle ne fait qu'appliquer au bail le principe élémentaire que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et que par suite elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel (art. 1134). Si le législateur le dit, c'est pour abroger l'ancien droit qui, sans bonne raison, permettait au bailleur d'expulser le locataire, lorsqu'il prouvait que la maison lui était devenue nécessaire (n° 433).

## § II. Des baux à ferme.

### N° 1. OBLIGATIONS DU FERMIER.

#### Sommaire

869. Le fermier doit garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires.

870. Obligation concernant la jouissance et sanction.

871. Le fermier est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés.

872. Il est tenu d'avertir le propriétaire des usurpations commises sur le fonds.

**869.** Le preneur d'un héritage rural doit le garnir des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation (art. 1766). Cette obligation a un double objet; d'abord d'assurer la bonne culture, puis de garantir le paiement des fermages, en rendant le privilège du bailleur efficace. Il suit de là qu'alors même que les bestiaux et ustensiles seraient suffisants pour les besoins de

l'exploitation, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail, s'ils ne suffisaient pas à assurer le paiement des fermages (n° 435).

**870.** Le fermier doit jouir en bon père de famille et user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (art. 1766). C'est l'application du droit commun (art. 1728). Il y a cependant une différence entre le bail à loyer et le bail à ferme, en ce qui concerne la sanction de l'obligation imposée au locataire et au fermier. L'article 1729 et l'article 1766 donnent au bailleur le droit de faire résilier le bail, suivant les circonstances, par conséquent d'après l'appréciation du juge (1). Que doit prouver le bailleur pour obtenir la résiliation du bail? Ici il faut distinguer. Si le locataire emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, le bailleur peut agir en résiliation, quand même il n'en résulterait aucun dommage pour la propriété; nous en avons dit la raison, la volonté du bailleur, acceptée par le preneur, fait la loi des parties. Dans le bail à ferme, il faut que le changement de destination ait causé un dommage au propriétaire pour que celui-ci puisse agir en résolution. Il y a un motif de cette différence; les parties contractantes n'ont qu'une chose en vue dans le bail à ferme, la bonne culture, qui peut exiger des innovations; les convenances personnelles du propriétaire n'entrent pour rien dans le contrat, tandis que, dans le bail à loyer, tout dépend des goûts et même des caprices du propriétaire (n° 440).

En cas de résiliation du bail provenant de la faute du preneur, celui-ci est tenu des dommages-intérêts : c'est le droit commun. On applique par analogie l'article 1760 (n° 442).

**871.** « Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail » (art. 1767). Le bailleur a un privilège sur les fruits récoltés et engrangés. C'est une espèce de droit de gage qui implique la possession du créancier; il faut donc que les fruits se trouvent dans les lieux loués, sinon le bailleur ne peut exercer son privilège. Il peut, à la vérité, saisir les fruits qui ont été déplacés sans son consentement, mais ce droit est limité à quinze jours; après ce délai, il est déchu de

(1) Voyez, plus haut, n° 892

son privilège (n° 443). Le bailleur a donc intérêt à ce que les fruits soient engrangés dans les dépendances de la ferme.

**872.** « Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds » (art. 1768). Il possède pour le propriétaire, il doit donc veiller à ses intérêts. Se trouvant sur les lieux, il est à portée de s'apercevoir des usurpations que des tiers commettraient au préjudice de la propriété. La loi veut qu'il en avertisse le bailleur dans un bref délai, parce que le propriétaire est intéressé à réprimer desuite l'usurpation ou le trouble; après un an, il perd la possession, et il ne peut plus agir qu'au pétitoire; or, l'action en revendication est soumise à des conditions très-difficiles; il lui importe donc beaucoup d'agir immédiatement, afin de conserver les actions possessoires (n° 444).

#### N° 2. DES ERREURS DE CONTENANCE.

##### Sommaire.

873. Quel est l'effet des erreurs de contenance sur les droits et obligations des parties?

**873.** Les fonds donnés à ferme peuvent avoir une contenance moindre ou plus grande que celle qui leur est donnée par le contrat. Chacune des parties est intéressée à rectifier l'erreur. D'abord, le prix est fixé en proportion de la contenance : l'article 1765 décide qu'il n'y a lieu à augmentation ou diminution du prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de la *Vente*. C'est dire que toutes les règles que nous avons exposées sur la contenance sont applicables au bail à ferme (1). La contenance a encore un autre intérêt. L'article 1765 suppose qu'elle est indiquée au contrat; c'est cette même contenance que le fermier doit rendre, et il ne doit rendre que celle-là (n° 445).

(1) Voyez, ci-dessus, p. 416, nos 712-717.

#### N° 3. DROITS ET OBLIGATIONS DES FERMIERS ENTRANTS ET SORTANTS.

##### Sommaire.

874. Quels sont les droits du fermier entrant et du fermier sortant?

875. Obligation du fermier sortant concernant les pailles et engrais.

**874.** D'ordinaire les baux de biens ruraux finissent au 30 novembre; le nouveau fermier ne peut pas attendre jusqu'à cette époque pour faire les travaux de culture et d'ensemencement, il doit les faire dès le mois de septembre et d'octobre, sinon il perdrait la récolte des grains qui se sèment avant l'hiver. Il doit donc avoir le droit de cultiver et d'ensemencer les terres pendant que l'ancien fermier est encore en possession. De là des difficultés et des conflits que le législateur a cherché à prévenir. L'article 1777 porte : « 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. »

**875.** Pour labourer, il faut des engrais et des pailles; l'article 1778 a pour objet de les procurer au fermier entrant; il est ainsi conçu : « 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. » Cela veut dire que le fermier qui quitte la ferme doit abandonner les pailles et engrais au fermier entrant dès que celui-ci a le droit de cultiver, puisque la culture serait impossible sans les engrais et les pailles (n° 448).

Le fermier sortant n'a pas droit à une indemnité du chef des pailles et engrais qu'il est tenu d'abandonner au fermier entrant, dans le cas où lui-même les a reçus lors de son entrée en jouissance; la raison en est qu'il a été indemnisé d'avance en recevant, au commencement de son bail, des pailles et engrais auxquels il n'avait aucun droit; la loi compense ce qu'il a reçu avec ce qu'il doit rendre. Si le fermier n'a pas reçu les pailles et engrais, il a droit à une indemnité. C'est une vraie expropriation pour cause

d'utilité publique. Les engrais et pailles appartiennent au fermier sortant; s'il est obligé de les laisser au fermier entrant, c'est pour que la culture de la ferme ne souffre point du défaut de pailles et d'engrais; or, toute expropriation donne à celui qui doit céder sa propriété droit à une indemnité (n° 451).

N° 4. DE L'INDEMNITÉ EN CAS DE PERTE DE RÉCOLTES.

Sommaire.

876. Quand le fermier a-t-il droit à une indemnité et quel est le fondement de ce droit?  
 877. Comment estime-t-on la moitié de la récolte?  
 878. Sous quelles conditions le fermier a-t-il droit à une indemnité, si la perte arrive pendant le cours d'un bail de plusieurs années?  
 879. Des cas où le droit à l'indemnité cesse.

**876.** Quand la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise proportionnelle du fermage (art. 1769 et 1770). Quel est le fondement de ce droit? Dans la pensée des rédacteurs du code, le droit du fermier à une indemnité est une conséquence de l'obligation que le bailleur contracte de faire jouir le preneur. En théorie, cela est très-contestable; mais telle est la tradition, et les orateurs du Tribunat ont reproduit cette doctrine: « Le bail, dit Jaubert, est un contrat commutatif: la chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de ferme. Ainsi, il est de l'essence de ce contrat que le fermier soit dispensé de payer le prix si un cas fortuit le prive de toute la récolte ou de la majeure partie. » Les dispositions du code ne sont pas toujours d'accord avec cette théorie, ce qui prouve qu'elle est d'équité plutôt que de droit strict (n° 455).

**877.** Pour que le fermier ait droit à une indemnité, il faut que la perte soit totale ou au moins de moitié (art. 1769, 1770). On entend par moitié de la récolte, non la moitié de la récolte de l'année où le cas fortuit arrive, mais la moitié de la récolte que le fonds produit ordinairement: c'est la conséquence du principe que le bailleur promet au fermier une jouissance effective, une certaine quantité de fruits, ce qui ne peut être qu'une récolte ordinaire. La moitié s'estime en quantité, et non en qualité ou

valeur. Ainsi, dès que la moitié de la récolte a péri, le fermier a droit à une indemnité, alors même qu'il serait dédommagé par le prix élevé des denrées. Le texte est en ce sens; tous les termes des articles 1669 et 1670 supposent une perte matérielle. Tel est aussi l'esprit de la loi: le bailleur promet au fermier une récolte ordinaire, il ne lui garantit pas le prix ordinaire de la récolte. Par contre, si le prix est plus élevé, le bailleur ne peut pas s'en prévaloir. En théorie, cela est contestable, mais il faut accepter la doctrine du code telle que les textes la formulent (n° 457).

**878.** Quand le bail est d'une année, le principe de l'indemnité s'applique sans difficulté: le fermier y a droit si la perte est totale ou de moitié au moins; si elle est moindre de moitié, il n'a droit à aucune remise (art. 1770). Lorsque le bail est de plusieurs années, il faut d'abord qu'il y ait eu, pendant une seule année, une perte de la totalité ou de la moitié au moins des fruits. Quand même chaque année il y aurait une perte, mais moindre de la moitié, le fermier ne pourrait pas réclamer une indemnité, quoique de ces pertes réunies il résultât pour lui une perte totale de beaucoup supérieure à la moitié ou même à la totalité d'une récolte ordinaire. L'article 1769 est formel (n° 459).

Il faut une seconde condition. Quand le fermier est indemnisé de la perte par les récoltes précédentes, il n'a pas d'action, quand même les récoltes postérieures seraient mauvaises, mais sans être au-dessous de la moitié. C'est une anomalie, mais le texte est formel (art. 1769). Si le fermier n'est pas indemnisé par les récoltes précédentes, et qu'il y ait encore des années à courir, l'estimation doit se faire à la fin du bail. On tient compte, dans cette hypothèse, des années futures, parce qu'il est possible qu'elles indemnisent le fermier; le calcul de la perte se fait sur toutes les années de jouissance. Comme il est possible que le fermier ait droit, dans ce cas, à une indemnité, la loi permet au juge de le dispenser provisoirement de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte (n° 460). Dans le calcul de compensation, on tient compte de toutes les années de jouissance, donc non-seulement des bonnes, mais aussi des mauvaises (n° 461): le texte le veut ainsi.

**879.** Il y a des cas où le fermier n'a pas droit à une indemnité:  
 1° Lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés

de la terre. On donne comme raison que le fermier a eu, dans ce cas, la jouissance qui lui a été promise, puisque les terres ont produit une récolte ordinaire. Il n'en est pas moins vrai que le fermier est en perte (n° 465). L'article 1771 ajoute : « A moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature, auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte. » Les fruits séparés du sol périssent pour le propriétaire, donc pour le bailleur aussi bien que pour le fermier : c'est le seul motif juridique que l'on puisse donner de la loi (n° 465 et 466);

2° « Le fermier ne peut demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé » (art. 1771). On suppose que le fermier aura été indemnisé d'avance par le contrat : il est certain que, sachant qu'il ne fera qu'une partie de la récolte, il ne payera qu'une part proportionnelle du fermage pour la première année de son bail, ou il stipulera une autre indemnité (n° 467);

3° Le fermier n'a pas droit à une indemnité lorsqu'il y a renoncé, et il y renonce en se chargeant des cas fortuits (art. 1772). La loi suppose que le fermier sera indemnisé de la chance de perte qu'il prend sur lui par les stipulations du bail : c'est une convention aléatoire. La loi exige qu'elle soit expresse, afin que le fermier sache à quoi il s'engage, et qu'il puisse calculer les compensations que le propriétaire lui donne. De plus, la clause est de stricte interprétation, puisque c'est une renonciation. L'article 1773 contient une application de ce principe : il porte que « la stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus ». Cette disposition, qui est une conséquence logique des principes, est aussi en harmonie avec l'intention des parties contractantes : elles n'ont pas pu songer à des cas fortuits que personne ne saurait prévoir (n° 468).

## N° 5. DURÉE DU BAIL A FERME.

## Sommaire.

880. De la durée du bail fait sans écrit.

881. De la réconduction tacite.

**880.** Quand les parties n'ont pas stipulé de terme, le bail 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. L'article 1774, après avoir posé ce principe, en donne des applications. « Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année est censé fait pour un an. 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. » Cette disposition est fondée sur la nature des choses et sur l'intention des parties contractantes. Le fermier loue pour recueillir les fruits, or, le bail comprend le plus souvent des terres labourables dont la culture est divisée en trois soles ou saisons (1); il faut, dans ce cas, trois ans pour que le fermier jouisse de toutes les parties de l'héritage, c'est-à-dire pour qu'il récolte tous les fruits que les trois soles sont destinées à produire; partant la durée légale du bail sera de trois ans (n° 470).

**881.** L'article 1775 consacre une conséquence de ce principe. Puisque le bail de biens ruraux a une durée fixe en vertu de la loi, il s'ensuit qu'il cesse de plein droit à l'expiration du terme légal, comme il cesse de plein droit à l'expiration du terme conventionnel. Il en résulte une autre conséquence qui découle de la première, c'est qu'il se forme une réconduction tacite lorsque le fermier reste et est laissé en possession (art. 1776). On applique à cette réconduction les principes généraux qui régissent la réconduction tacite (2) (n° 476).

(1) On divise ordinairement les terres en trois soles; c'est-à-dire que pendant une année on y sème des blés, pendant une seconde année des menus grains; jadis la terre restait la troisième année en jachère. Cet usage a disparu dans nos provinces; la terre ne repose plus, mais on varie la culture.

(2) Voyez, ci-dessus, nos 880-885.

§ III. *Du colonage partiaire.*

## Sommaire.

882. Le colonage partiaire est-il un contrat de louage ?

883. L'article 1733 est-il applicable au colon ?

884. Le colon ne peut pas céder ni sous-louer. Il ne peut invoquer l'article 1769.

885. Le colonage n'est pas résolu par la mort de l'une des parties.

**882.** Le colonage partiaire est un contrat de louage qui diffère du bail ordinaire en ce qui concerne la nature du prix que le preneur paye pour sa jouissance : le prix consiste dans une quote-part des fruits produits par le fonds. Nous disons que le colonage est un bail. La question est controversée ; à notre avis, le texte la décide. L'article 1763 qualifie le colonage de *bail*, et il donne le nom de *bailleur* au propriétaire ; l'article 1764 appelle le colon *preneur* : voilà toutes les expressions techniques du contrat de louage. Le fond de la disposition est en harmonie avec la terminologie. D'après l'article 1717, le preneur a le droit de sous-louer ou de céder son bail. L'article 1763 interdit ce droit au preneur qui cultive sous la condition d'un partage de fruits ; or, pour que le colonage soit excepté de la règle de l'article 1717, il faut que par sa nature il y soit compris ; ce qui implique que le colonage est un bail. Si c'était une société, l'article 1763 n'aurait pas de sens : un *associé* cède-t-il un *bail*, alors qu'il n'y a point de bail ? (n° 477).

**883.** L'article 1733, aux termes duquel le preneur répond de l'incendie, est-il applicable au colon partiaire ? C'est la question la plus controversée, en cette matière. Dans l'opinion que nous avons enseignée sur l'article 1733 et sur la nature du colonage, la solution n'est pas douteuse. La responsabilité de l'article 1733 est, en tout, l'application du droit commun : c'est parce que le preneur est débiteur d'un corps certain qu'il doit prouver le cas fortuit qui le dispense de la restitution de la chose, et cette preuve consiste à établir que l'incendie est arrivé sans sa faute, preuve qui est aussi régie par le droit commun. Donc, quel que soit le nom que l'on donne au contrat de colonage, l'article 1733 reste applicable. Et si l'on admet que le colonage est un bail à ferme, il n'y a même plus de question ; dans cette opinion, l'article 1733 devrait être

appliqué, alors même qu'il dérogerait aux principes généraux (n° 479).

**884.** Le colonage partiaire étant un bail, les droits des parties contractantes sont, en principe, ceux qui résultent du contrat de louage. Ce principe reçoit une exception en vertu des articles 1763 et 1764, qui portent : « Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer ni céder si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est tenu des dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. » Quel est le motif de cette exception ? La raison est que le colon paye son prix en fruits, tandis que le fermier le paye en argent : le propriétaire a donc un plus grand intérêt à ce que le colon cultive bien, car si le colon est incapable, le bailleur y perdra. Ainsi, le colonage est contracté en vue de la capacité du colon ; c'est donc un contrat personnel, et partant le colon ne peut le céder ni en tout ni en partie (n° 481).

Par la même raison, le colon ne peut se prévaloir des articles 1769 et suivants. Quand la récolte tout entière périt par un cas fortuit, le fermier a droit à une indemnité, il peut demander la remise du prix. Cela suppose qu'il y a un prix en argent à payer ; or, le colon ne paye pas de prix, en ce sens que le bailleur n'a d'autre droit que celui de partager les fruits ; si un cas fortuit détruit la récolte, il n'y a rien à partager ; le cas fortuit frappe le colon et le bailleur (n° 482).

**885.** Le colonage n'est pas résolu par la mort de l'une des parties : c'est la règle générale en matière de bail (art. 1742). On prétend que la règle doit recevoir une exception en vertu de l'article 1763, qui ne permet pas de céder ni de sous-louer ; par identité de raison, dit-on, le contrat ne passe pas aux héritiers. Nous répondons que l'article 1763 consacre une exception ; or, l'exception confirme la règle ; donc, le colonage se transmet aux héritiers. Ce n'est pas une inconséquence. D'ordinaire les enfants du colon sont occupés aux travaux de la ferme ; élevés dans des sentiments de respect pour le propriétaire, ils méritent la confiance de celui-ci, tandis qu'il ne peut pas l'accorder à un premier venu que le colon voudrait mettre à sa place (n° 483).