

(1)

(N° 72.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 18 FÉVRIER 1898.

Proposition de loi portant des modifications à introduire dans le louage des biens ruraux (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. VAN DER LINDEN.

MESSIEURS,

La proposition de loi de l'honorable membre est formulée en quatre articles qui consacrent au profit du fermier sortant les avantages suivants :

1° Le fermier a droit, à sa sortie, à une indemnité du chef de l'augmentation dans la valeur locative du bien loué (modification à l'art. 1778 C. c.).

2° Sont interdites en matière de bail rural, la clause résolutoire expresse et certaines clauses relatives au paiement des contributions et des charges fiscales (modification à l'art. 1741 C. c.).

3° Le bail pourra cesser par le décès du preneur, si telle est la volonté de ses héritiers (art. 1742 C. c.).

4° L'article 4 limite la responsabilité du preneur du chef des cas fortuits, et interdit certaines autres clauses spéciales (art. 1772 C. c.).

L'article 1^{er} est celui qui a provoqué le plus grand nombre d'observations de la part des sections. Elles ont été d'accord pour admettre l'indemnité de fumures au profit du fermier sortant.

Quant au mode d'évaluation de cette indemnité, l'on a fait remarquer qu'il n'y avait pas lieu de déroger au droit commun, en permettant dans l'espèce la preuve par la commune renommée.

(1) N° 149 (session de 1895-1896).

(2) La section centrale, présidée par M. SNOY, étoit composée de MM. DESTRIÉ, CARTUYVELS, VAN DER LINDEN, DE JAER, MAROILLE, RAEPSAET.

Dans diverses sections, l'on a émis l'opinion que cette indemnité n'était nullement d'ordre public, et que les parties pouvaient convenir qu'elle ne serait pas payée.

Les articles 2 et 4 ont été combattus au nom du principe de la liberté des conventions.

L'article 3 n'a pas soulevé de critiques.

L'ensemble du projet a été admis dans la 1^{re} section par six voix et une abstention ; dans la 2^e, la 4^e et la 5^e à l'unanimité ; dans la 3^e par trois voix et trois abstentions ; la 6^e l'a rejeté par trois voix et trois abstentions.

Votre section centrale, après examen des diverses questions soulevées par le projet, a adopté à la majorité de ses membres les conclusions du présent rapport.

ARTICLE 1^{er}.

DE L'INDEMNITÉ DU FERMIER SORTANT.

Les dispositions essentielles de l'article 1^{er} peuvent être classées comme suit :

I. Le principe se trouve dans le paragraphe 2 : « Le bailleur devra tenir compte au preneur de l'augmentation qui serait constatée à sa sortie dans la valeur locative du bien loué. La loi présume que cette augmentation provient du fait du locataire.

Si elle est le résultat de constructions nouvelles, le preneur n'aura droit à l'indemnité que s'il les a effectuées avec l'autorisation du propriétaire ; il pourra, dans tous les cas, les enlever à ses frais en remettant les lieux dans leur état primitif.

II. Pour assurer l'exercice des droits du fermier, il sera dressé avant son entrée un état écrit et contradictoire de l'état des bâtiments et de la culture. Sinon la preuve de l'état du bien loué pourra être faite par tous moyens, même par la commune renommée (§§ 4 et 5).

III. L'indemnité de plus-value est d'ordre public (§ final).

§ I. OBJET DU DROIT A L'INDEMNITÉ.

Le texte de la proposition établit le droit à l'indemnité pour toutes les améliorations en général, et même pour toute l'augmentation constatée dans la valeur locative du bien loué, à moins que le bailleur ne prouve qu'elle provient de son fait ou d'une circonstance étrangère au preneur. Tel est le principe affirmé par le paragraphe 2 de l'article 1^{er}. Si, dans le paragraphe 4^{er}, l'auteur de la proposition ne vise expressément que les améliorations résultant de la culture ou provenant de constructions nouvelles, il est certain, d'après les développements de sa proposition, que dans sa pensée

toute augmentation de valeur locative appartient au fermier. Le propriétaire aura seulement la faculté de faire la preuve contraire.

Cette théorie est évidemment excessive, et elle ne repose sur aucune base juridique.

A moins de changer les principes en matière de droit de propriété, il faut dire que les augmentations de valeur du fonds appartiennent au propriétaire du fonds. C'est ce que le Code appelle le droit d'accession (art. 546 et 551, C. c.).

Comment en serait-il autrement? Le fermier n'a aucun droit sur le fonds; il n'en a que la jouissance, limitée par la durée et les conditions de son contrat.

Le propriétaire n'a rien à prouver. Si le fermier prétend à un droit de créance du chef des avantages qu'il a procurés, en dehors de son contrat, au propriétaire, c'est à lui à faire la double preuve qu'il a procurés ces avantages à la propriété et que, de ce chef, il a droit à leur équivalent.

Le Code consacre ce droit dans divers textes.

Article 548 : « Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers. »

L'article 555 accorde une indemnité à celui qui a fait les plantations, constructions et ouvrages sur le terrain d'autrui, quand le propriétaire déclare vouloir en retirer profit.

C'est l'application d'un principe d'équité, auquel le droit romain avait donné cette formule : « Nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui. »

La preuve de son droit et de l'étendue de celui-ci incombera au fermier qui s'en prévaut. Telle est la règle générale tracée par le droit et par la raison :

C. civ., art. 1315 : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. »

Accorder au fermier sortant une indemnité du chef de la simple augmentation dans la valeur locative du sol, serait donc une mesure que ne justifie aucune considération d'ordre juridique.

Ce serait en fait un abus allant au delà du principe d'équité que l'on invoque.

L'augmentation de valeur locative ne prouve rien par elle-même. Elle ne prouve pas plus en matière de baux ruraux que pour les propriétés urbaines, dont la valeur est sujette à tant de fluctuations par la force même des choses.

Si les baux sont de longue durée, ou ont été souvent renouvelés par la tacite reconduction, elle pourra provenir de causes économiques, comme la dépréciation du métal qui sert aux échanges.

D'autres fois elle aura pour origine des travaux publics exécutés dans le voisinage : le tracé d'un chemin de fer, l'ouverture d'une route, la formation d'une agglomération.

Le plus souvent la détermination de ses causes sera fort difficile, et l'on ne

pourrait en faire l'objet d'un droit sans donner naissance à d'interminables procès.

D'autre part, si l'augmentation de valeur locative ouvre un droit au profit du fermier, sa diminution sera-t-elle imputable à ce dernier?

On le voit, l'indemnité du fermier sortant a besoin pour sa justification d'être examinée de près dans les éléments mêmes qui la composent.

* * *

Dans l'établissement de cette indemnité, l'auteur confond en un même texte la plus-value qui peut résulter de la culture et celle qui provient de constructions nouvelles.

Les deux objets sont néanmoins fort distincts.

Le Code civil et les auteurs admettent l'indemnité du chef des constructions, et elle n'a jamais été contestée en principe. Il n'en est pas de même de celle pour les améliorations du sol ou de la culture. Cette dernière a été et est encore discutée.

Limitée aux fumiers et engrais que le fermier a incorporés au sol, ou aux labours et ensemencements qu'il y a faits avant d'abandonner son exploitation, elle est consacrée depuis des siècles, dans la partie flamande du pays, par la plupart des coutumes locales.

Quant aux améliorations proprement dites de la culture, il faut encore distinguer celles qui sont le résultat de travaux extraordinaires, — tels que l'irrigation, le drainage, la transformation d'un bois en terre de labour ou d'une terre arable en pré ou en verger, — et celles qui sont simplement le résultat d'une bonne culture, comme le travail lent et continu du fermier qui, en défonçant le sol chaque année et en le fumant périodiquement, l'aura amélioré dans sa substance même.

I. — CULTURE.

ÉTAT DE LA QUESTION.

Suivant le Code civil (art. 1778), « le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus (sans rien payer de ce chef) lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus (c'est-à-dire s'il les a payés), le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

Le texte vise les pailles et engrais de la ferme. Mais que faut-il décider au sujet de ceux enfouis dans le sol ou encore au sujet des labours et semences?

La jurisprudence n'est nullement d'accord.

Suivant certaines décisions, le fermier qui réclame des engrais à sa sortie doit prouver qu'il les a payés à son entrée. Il n'est pas censé les avoir payés; il est présumé les avoir reçus gratuitement. A défaut de preuve, la présomption est en faveur du propriétaire, et si le fermier réclame un droit

à l'indemnité, il a le fardeau de la preuve: « *actori incumbit probatio.* »

Voir, entre autres, à l'appui de cette manière de voir :

Arrêt de Bruxelles, 25 juin 1841, *Pasicr.*, 1841, II, p. 191.

Tribunal de Bruxelles, 23 juin 1869, Cloes et Bonjean, XXII, p. 227.

Id., 21 février 1882, *Pasicr.*, 1882, III, p. 108.

Dans ce sens, LAURENT, XXV, n° 433.

Or, cette preuve est très souvent difficile à fournir. Il n'est pas rare de voir des parcelles de terre ou même de petites exploitations se transmettre de père en fils, sans bail écrit. Les fumiers et engrais (*prijzij, pachters rechten*) auront été payés à l'origine soit au propriétaire soit à son ayant cause, le précédent occupant. Mais qu'est devenue la quittance, si tant est qu'il en ait jamais été donné une ?

Suivant d'autres, c'est la présomption contraire qu'il faut admettre. Le fermier qui laisse des fumiers dans le sol, y laisse sa chose. Si le propriétaire en profite, il doit indemniser le fermier, à moins qu'il ne produise la preuve que ce dernier a reçu les engrais gratuitement à son entrée.

On invoque le Code civil, article 548, que nous avons reproduit plus haut et qui traduit le principe de droit écrit : « *Fructus non intelliguntur, nisi deductis impensis.* » Cette règle est consacrée par l'usage dans les pays de « *pachtersrecht* », et l'on sait que là où la convention est muette, elle se complète par l'usage. (C. c., art. 1135.)

Cour de Gand, 13 juillet 1854. *Pas.*, 1854, II, 185 (1).

Cour d'appel de Bruxelles, 17 novembre 1884. *Journal des Trib.*, p. 1409.

Trib. Bruxelles, 26 nov. 1874. *Pasicr.*, 1875, III, p. 8.

Trib. Brux., 18 déc. 1884. *Belg. jud.*, 1885, p. 47.

Trib. d'Audenarde, 28 juin 1868. *Belg. jud.*, 1868, p. 907.

Trib. de Hasselt, 11 mars 1874. *Pasicr.*, 1874, III, p. 226.

Trib. de Tournai, 8 juillet 1883. *Belg. jud.*, 1889, p. 156.

Trib. de Namur, 10 janvier 1878. Cl. et B., XXVII, p. 997.

Il y a beaucoup d'autres décisions dans le même sens.

* * *

La question est à l'étude depuis longtemps. Les pouvoirs publics et les spécialistes s'en préoccupent.

Elle a été souvent et longuement débattue par les Comices agricoles, les Commissions provinciales et le Conseil supérieur d'agriculture, par les Congrès agricoles, par la Commission de revision du Code civil. Il est fort

(1) Cet arrêt est rapporté dans les mêmes termes, mais sous la date du 13 juillet 1833, dans la *Pasicrisie* de 1842, II, 192.

inexact, comme le pense l'auteur du projet, qu'elle ait été résolue par les propriétaires et, par cette dernière, dans un esprit d'étroit égoïsme.

* * *

Nous avons dit que, dans beaucoup d'endroits, la difficulté se trouve résolue par la tradition, par des usages immémoriaux.

L'indemnité du fermier sortant est une condition usuelle de location dans les pays de culture divisée. L'on peut dire qu'elle est pour beaucoup dans le remarquable épanouissement de l'agriculture en pays flamand.

Le fermier, même sans avoir de bail écrit, cultive sa terre, sans crainte d'un renou. Certain qu'il est d'être indemnisé à sa sortie, il peut fumer sa terre, même jusqu'à la satiété. Son successeur, à son tour, aura la certitude de rentrer dans ses avances quand son bail prendra fin.

Ces soins constants, continués à chaque occupation nouvelle du sol, par les générations successives, donnent l'essor à la production agricole, fertilisent et enrichissent la terre et sont éminemment faits pour accroître la richesse nationale.

Il en est autrement dans les pays où le *pachtersrecht* est inconnu. S'il y a un bail écrit, la terre s'y loue pour neuf ans. Le fermier sortant a consommé ses engrais, il « effrite » la terre; le fermier entrant mettra deux ou trois ans pour la nourrir de nouveau; il l'entretiendra de la quatrième à la sixième année, et il la laissera s'épuiser pendant les trois dernières. S'il n'y a pas de bail écrit, l'usage veut ordinairement que le bail verbal ait une durée de trois ans. Il prendra la terre appauvrie et la délaissera de même; la situation sera analogue, sauf que la terre n'aura jamais reçu de pleine fumure.

Une note reproduite par la *Pasicrisie* sous l'arrêt de Gand précité, signale un grand nombre de coutumes flamandes qui consacrent le *pachtersrecht*.

Ce sont les coutumes de Gand, du Franc, de Courtrai, d'Audenarde, de Termonde, du Pays de Waes, d'Assenede, d'Eecloo, de Bouchaute, de Furnes, de Bergues-Saint-Winnoc, de Ninove, d'Alost. (*Pasicrisie belge*, 1834, II, p. 185 (1).)

(1) Voici un extrait de cette note :

« Cet usage est consacré par une foule de dispositions coutumières. V. *Coutumes de Gand*, rub. 25, art. 25; du Franc, van 't Vrye, art. 116 et 117; de Courtrai, rub. 7, art. 32 et 35; Audenarde, rub. 9, art. 11, 16, 19, 52; Alost, rub. 14, art. 12 et suiv.; Termonde, rub. 15, art. 20; Pays de Waes, rub. 5, art. 4 et rub. 9, art. 4 et 5; Assenede, rub. 7, art. 7, et rub. 18, art. 25; Eecloo, rub. 3, art. 15; Bouchoute, rub. 10, art. 20, et rub. 16, art. 25; Furnes, tit. XXXIII, art. 17; Bergues-Saint-Winnoc, rub. 7, art. 20 et 21. V. encore le règlement du 17 octobre 1671, concernant les fermiers entrants et sortants, au 5° livre des *Placards de Flandre*, p. 415; le règlement du 17 juillet 1696 au 4° livre, p. 527, art. 10; le règlement pour la châtellenie de Courtrai, du 5 juillet 1705, au 4° livre des placards, p. 402; le règlement pour Bouchoute du 21 juin 1698, au même livre, p. 552, art. 18; item, pour Ninove, du 28 janvier 1690 au même livre, p. 371, art. 15; item, pour Alost, du 27 juin 1674, au 5° livre, p. 419. »

Le même usage existe dans d'autres parties du pays et a été rappelé et sanctionné par diverses autorités judiciaires. Nous citons, d'après les recueils de jurisprudence :

Les environs de Bruxelles (jugement précité du Tribunal de Bruxelles, du 18 décembre 1884);

Neder-over-Heembeek (Justice de paix de Saint-Josse-ten-Noode, 13 février 1884; *Pasicrisie*, 1893, III, p. 155);

Lennick-Saint-Quentin (Trib. de Bruxelles, 24 déc. 1891; *Pasicr.*, 1892, III, p. 142);

Hal (Justice de paix de Hal, 17 déc. 1880; Cl. et B., XXX, p. 522);

Lecuw-Saint-Pierre (Trib. de Bruxelles, 4^e ch., du 11 août 1873, inédit);

Duffel (Justice de paix de Duffel, 8 déc. 1876; *Pasicr.*, 1877, III, p. 402);

Herve (Just. de paix de Herve, 20 janvier 1881; *Pasicr.*, 1882, III, p. 37);

Tournai (Trib. id., 17 nov. 1890; Cl. et B., XXXVIII, p. 1190).

L'auteur du projet a signalé aussi un édit du prince-évêque de Liège de 1762, dont nous ne connaissons pas le contenu.

Que la question ait paru, en pays flamand surtout, assez importante pour faire, depuis des siècles, l'objet de la législation coutumière, il ne faut point s'en étonner.

Ce n'est pas seulement une question de réglementation de droits privés, au cas du remplacement d'un occupant par un autre. C'est une question essentielle au point de vue économique et elle touche à des intérêts considérables.

« Pays de culture intensive, les Flandres, a dit de Laveleye, ont besoin de l'emploi énergique d'amendements de toute espèce ⁽¹⁾.

» L'engrais joue dans l'économie rurale de la Flandre un rôle prédominant. Le fumier de ferme y est recueilli avec plus de soin que partout ailleurs. Le cultivateur extrait, en outre, des fossés et des ruisseaux les plantes aquatiques; il fait venir de loin et souvent à grands frais les boues draguées dans les canaux, de la chaux, les déchets des fabriques et des tanneries, du noir animal, des cendres, des boues des rues, des os broyés, des phosphates de chaux, des tourteaux de lin et de colza, les vidanges partout recueillies, etc. Les enfants eux-mêmes sont employés dès l'aube à ramasser du fumier le long des chemins. Enfin, depuis quelque temps, on importe en Belgique annuellement 50 millions de kilos de guano en moyenne, représentant une valeur de 15 millions de francs. On peut porter à une moyenne de 80 à 100 francs par hectare la somme que le cultivateur flamand consacre chaque année à l'achat des engrais. Ni en Lombardie ni en Angleterre on ne fait des avances aussi considérables. »

* * *

L'importance de la matière n'a pas échappé à la Commission du Travail, instituée par arrêté royal du 15 avril 1886.

(1) Article intitulé : *Économie rurale*, dans la *Patria Belgica*. Bruxelles, 1873, t. I, p. 505.

La question figure sous le n° 29 de l'Enquête agricole, dans les termes suivants :

« Comment se règlent les conditions de sortie de ferme? a) Le fermier reçoit-il des indemnités pour améliorations non épuisées? Sont-elles réglées par un usage fixe (*pachtersrecht*)? Comment sont-elles calculées, liquidées? b) Quels sont les rapports entre fermiers entrants et fermiers sortants? »

Cette enquête provoqua de nombreuses réponses, qui ont été consignées au procès-verbal.

Citons d'abord celle du gouverneur de la Flandre occidentale :

« Dans une partie de notre province, le fermier sortant doit laisser les pailles et les fumiers à son successeur, qui les reprend à dire d'experts. Le fermier entrant paie, en outre, une indemnité pour les arrière-engrais; cette indemnité varie suivant les localités et la nature des engrais enfouis dans le sol, quoique, généralement, il n'existe plus d'arrière-engrais après deux récoltes consécutives.

» Toutefois, les tourteaux employés comme fumure pour le tabac sont évalués, après la récolte, au huitième ou au dixième de leur valeur primitive, et le guano au tiers de cette valeur, après une récolte d'été, et au quart, après une récolte d'hiver. La chaux est considérée comme un amendement dont l'effet se fait sentir pendant cinq années consécutives; elle est évaluée après la première récolte au $\frac{16}{21}$ de sa valeur primitive; elle passe successivement aux $\frac{10}{21}$, aux $\frac{6}{21}$, aux $\frac{3}{21}$ et à $\frac{1}{21}$ de cette même valeur, après la deuxième, troisième, quatrième et cinquième récolte.

» Les toitures en chaume sont généralement pour compte du fermier, de sorte que, lors de son entrée, il doit en payer la valeur à son prédécesseur, d'après estimation contradictoire, faite ordinairement par des notaires.

» Il est des localités où le fermier sortant doit, pendant la dernière année de son bail, laisser semer les trèfles par le nouvel occupant, et pourvoir au logement des ouvriers et des chevaux de ce dernier. Le plus souvent, il est obligé d'abandonner à son successeur tout le fumier qui se trouve dans la ferme, et ce moyennant une indemnité fixée par les experts. Dans le Furnes-Ambacht, il a rarement droit à une indemnité de ce genre. »

Ce haut fonctionnaire propose ensuite une réglementation de la question par les autorités des diverses provinces, suivant les nécessités de chacune d'elles.

Le Conseil des Hospices et Secours de la ville de Bruxelles, qui possède, on le sait, des propriétés nombreuses et étendues, spécialement dans l'arrondissement de Bruxelles, s'exprime comme suit :

« Les fermiers sortants reçoivent, à l'expiration de leurs baux ou en cas

(¹) Enquête agricole. Réponse au questionnaire arrêté par la Commission. Bruxelles, 1890, pp. 188 et suiv.

de résiliation de leur contrat, une indemnité pour l'engrais restant dans les champs, mais seulement pour autant que le bien soit loué à un autre locataire. Toutefois, si la résiliation a pour cause l'inexécution des clauses du bail, le fermier sortant n'a droit à aucune bonification.

» L'indemnité à accorder par le fermier entrant au fermier sortant est réglée par un tarif, divisé en trois classes.

» La première comprend les jardins potagers, les terres en jachère et celles sur lesquelles on a récolté la dernière année des pommes de terre, des colzas, des trèfles, des fèves et des pois. Les terres sur lesquelles on a récolté du froment sont rangées dans la seconde classe. Enfin, en troisième ordre, arrivent les champs sur lesquels on a recueilli des navets, de l'avoine, de l'orge, du seigle, du sarrazin, des carottes, des chicorées et des betteraves. D'après le tarif arrêté, l'indemnité d'engrais ne peut être évaluée à plus de 150 francs par hectare pour la première classe, à plus de 100 francs par hectare pour la seconde classe et à plus de 50 francs par hectare pour la troisième classe.

» Quant aux prairies et aux terres sur lesquelles on aurait récolté d'autres fruits que ceux mentionnés ci-dessus, les locataires doivent s'en rapporter à la classification des experts.

» En cas de contestation au sujet des indemnités à allouer aux fermiers sortants, le litige est soumis à la décision d'experts. »

Les autres dépositions établissent que le *pachtersrecht* est assez général en pays flamand ; il y a, toutefois, des exceptions, ainsi à Vilvorde (?) et à Brecht.

D'autre part, il semble inconnu dans les environs de Mons, de Tournai, de Nivelles, de Wavre, de Huy et dans le Luxembourg. Le bourgmestre de Latinne (Huy) fait, à ce sujet, la déclaration caractéristique que voici :

« Le fermier ne reçoit aucune indemnité pour amélioration non épuisée ; mais, au grand préjudice du propriétaire, il apporte autant de soins à épuiser sa terre qu'il en a apportés dans le commencement de son bail à l'améliorer. Cet état de choses, également très préjudiciable au cultivateur, n'est certainement pas fait pour augmenter les rendements. »

* * *

Le Conseil supérieur d'agriculture s'occupa de la question à diverses reprises (1).

Dans sa séance du 9 février 1891, il reçut communication d'un rapport de M. Braekers, au nom de la deuxième Commission, « sur l'enquête à faire au sujet des us et coutumes réglant les indemnités du fermier entrant et du fermier sortant ».

(1) V. *Compte rendu* de l'année 1890-1891, pp. 69 et suiv.

Ce rapport constate que la question avait été mise à l'étude depuis 1854 par les comices de Nivelles. En 1887, elle donnait lieu, au sein du Conseil, à une importante discussion. Le rapporteur conclut à une enquête générale, dont il proposa le questionnaire.

Conformément aux conclusions de ce rapport, le Conseil décida une enquête à faire par les commissions provinciales d'agriculture auprès des comices agricoles, des notaires, des propriétaires et des fermiers.

Le résultat de cette enquête n'a pas encore été publié.

* * *

Les Congrès d'agriculture ont à plusieurs reprises étudié la question de l'indemnité du fermier sortant.

Émile de Laveleye, qui était profondément pénétré des avantages du *pachtersrecht*, s'en occupa dans le Rapport sur l'Agriculture en Belgique qu'il présenta, sous les auspices du Gouvernement belge, au Congrès international de Paris de 1878.

Le troisième Congrès international d'agriculture, tenu à Bruxelles en septembre 1895, fut à son tour saisi de la question par un rapport préliminaire fait par M. Odon Schmitz, et qui fut présenté à la quatrième section du Congrès (1).

Ce rapport se termine par les conclusions suivantes :

« La section estime qu'il y a lieu d'accorder au fermier sortant indemnité :
1° pour améliorations foncières autorisées, par écrit, par le propriétaire ;
2° pour l'excédent de fumures, labours et ensemencements. »

Il donna lieu à un assez long débat, à la suite duquel la section adopta les conclusions que nous venons de transcrire. La section accueillit aussi, par 14 voix contre 12 et contrairement à l'avis du rapporteur, un amendement présenté par un membre et qui était ainsi conçu : « Le droit du fermier à l'indemnité pour l'excédent de fumures, labours et ensemencements sera d'ordre public. » Cet amendement était appuyé par notre honorable collègue M. Hector Denis. La question revint entière en séance plénière : le Congrès fit siennes les conclusions du rapporteur, mais il refusa d'accorder à l'indemnité du fermier sortant le caractère d'une disposition d'ordre public.

* * *

À diverses reprises, des membres de la Législature, notamment M. Henricot, sollicitèrent le Gouvernement de déposer un projet de loi sur la matière.

(1) V. *Compte rendu des travaux*, t. I, pp. 457 et suiv., et t. II, pp. 161 et suiv. et pp. 447 et suiv.

Ce devait être naturellement l'œuvre de la Commission instituée pour préparer la revision du Code civil.

Lorsqu'elle s'occupa du contrat de louage, cette Commission n'eut garde de négliger les éléments dus aux travaux des spécialistes.

Elle modifia l'article 1778 ancien dans son article 65 nouveau, et elle ajouta pour les engrais enfouis dans le sol, les labours et semences un article 68 nouveau.

Ces articles sont ainsi conçus :

ART. 65. — « Sauf convention contraire, le fermier ne peut, pendant la durée du bail, aliéner les pailles ni les engrais de la ferme, et il doit les y laisser, à sa sortie, sans indemnité, s'il les a reçus gratuitement lors de son entrée en jouissance.

» Quand il ne les a pas reçus ou qu'ils ne lui ont été remis que moyennant indemnité, le propriétaire peut les retenir suivant estimation. »

ART. 68 nouveau. — « Le bailleur est tenu de rembourser au fermier sortant la valeur des fumiers, labours et ensemencements faits par celui-ci en vue de fruits qu'ils ne récolte pas, à moins qu'il n'ait profité à son entrée, sans payer d'indemnité, des frais analogues faits par le fermier précédent. »

Ce sera au propriétaire à faire cette preuve.

* * *

L'auteur de la proposition de loi a invoqué les législations anglaise et bavaroise.

En Angleterre, diverses lois récentes se sont en effet occupé de cet objet depuis 1875.

Voici comment un auteur analyse la première d'entre elles (1).

« *L'Agricultural Holdings (England) Act* du 13 avril 1875, contient des règles destinées à provoquer ou à faciliter les améliorations dans la culture, en assurant au fermier une indemnité proportionnée à ses sacrifices. Ces améliorations se divisent en trois classes, suivant leur importance. Si le fermier est contraint de déguerpir avant d'en avoir lui-même tiré profit pendant un certain temps, il a droit à une indemnité calculée d'après la dépense, mais d'autant moindre qu'il en aura joui lui-même plus longtemps. Le bénéfice qui découle des améliorations faites est respectivement considéré comme épuisé au bout de vingt ans pour la première classe, de sept pour la deuxième et de trois pour la troisième, de telle sorte qu'à l'expiration des mêmes périodes, le fermier cesse de pouvoir réclamer aucune indemnité; s'il déguerpit avant la fin de la période, il a droit à une indemnité réduite d'un vingtième, d'un septième ou d'un tiers pour chaque année écoulée. La première classe comprend les travaux de drainage, de construction, de clôture,

(1) *Éléments de droit civil anglais*, par Ernest Lenn, Paris, 1885, p. 204.

l'établissement de routes, de prairies, de vergers, de houblonnières, etc.; la seconde comprend la fumure à l'aide d'engrais minéraux (os, chaux, marne, etc.); la troisième, la fumure à l'aide d'autres engrais achetés par le fermier et l'entretien du bétail au moyen de denrées non produites par la ferme, (§§ 5, 6 et 7). La loi prend d'ailleurs des précautions pour que les améliorations importantes ne soient pas faites à l'insu ou contre la volonté du bailleur, (§§ 10 et 12), pour que le droit à une indemnité ne serve pas de prétexte à des spéculations, (§§ 11, 13 et 15) et pour que le fermier subisse les déductions, retenues ou compensations équitables, (§§ 16, 17 et 19) . . . Au surplus, ces dernières dispositions n'ont rien d'impératif, et il demeure loisible aux parties d'y déroger comme elles l'entendent, (§§ 54 à 60). »

L'Act de 1875 fut remanié et modifié par l'*Agricultural Holdings Act* du 25 août 1885; en voici les dispositions essentielles.

Les améliorations à la ferme sont rangées en trois catégories :

1° Celles pour lesquelles le consentement exprès du propriétaire est requis. Ce sont les constructions, l'établissement de prairies, oseraies, jardins, vergers, houblonnières, ponts, routes; les travaux d'irrigation, de clôture, d'endiguement, et autres semblables;

2° Les améliorations dont il suffit de prévenir le propriétaire, avec les formes et sous les restrictions indiquées par la loi. Cette catégorie ne comprend que le drainage;

3° Celles pour lesquelles le consentement du propriétaire n'est pas requis. Dans cette classe sont rangés tous les travaux de fumure à l'aide d'engrais minéraux ou d'étable, artificiels ou naturels.

Le fermier sortant a droit à la valeur qu'ils possèdent pour un nouvel occupant. Dans l'évaluation de l'indemnité, on ne lui tiendra pas compte de ce qui provient des qualités naturelles du sol (art. 4^{er}). On portera en déduction (art. 6) :

a) les avantages que le propriétaire aura faits au fermier en vue de l'exécution des travaux d'amélioration;

b) à l'égard de l'indemnité pour engrais, la valeur qu'auraient produite les foins, pailles, racines et récoltes en vert, que le fermier aurait dû consommer au profit de l'exploitation et qu'il a aliénés dans les deux dernières années;

c) les sommes dues au propriétaire par le fermier pour fermages, dégâts dont il doit répondre, violations du contrat, taxes et redevances.

Par contre, on portera à l'avoir du fermier toutes les sommes qui pourraient lui être dues en vertu du contrat ou pour violation de celui-ci.

Sauf pour les engrais, le fermier n'aura pas droit à indemnité pour les améliorations commencées, (s'il loue d'année en année, ou s'il a un bail à terme), pendant la dernière année de son occupation, ou, dans tous les cas, pour celles qu'il a faites après avoir donné ou reçu congé (art. 59).

Les clauses ou conventions consenties par le preneur et qui tendraient à le priver des indemnités ci-dessus, seront considérées comme contraires à la loi et à l'équité (art. 58).

Mais pour les baux en cours au moment où la loi doit entrer en vigueur, son indemnité pourra être réglée, suivant les cas, d'après le contrat, la cou-

tume locale ou l'*Act* de 1875 (art. 5). Il pourra aussi, en vertu de la convention ou de la coutume, avoir droit à d'autres indemnités que celles prévues par la loi (art. 57).

Deux autres *acts*, du 18 août 1890 et du 6 juillet 1895, sont relatifs au règlement de l'indemnité dans des cas spéciaux.

Les développements à l'appui de la proposition de loi citent aussi la législation bavaroise. Il y existe un certain nombre de coutumes locales sur la matière. Mais elles seront abrogées lorsque le nouveau Code de l'Empire entrera en vigueur, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 1900.

A partir de cette époque, la matière sera régie par les articles 591 et 595 de ce Code, qui sont ainsi conçus (1) :

« 591. Le fermier d'un fonds affecté à une exploitation agricole est obligé, à l'expiration du bail, de rendre le fonds dans l'état résultant d'une exploitation régulière, continuée pendant la durée du bail jusqu'au commencement de la restitution. Il en est ainsi spécialement des labours.

» 595. Le fermier d'un domaine rural (*landgut*), qu'il ait ou non repris des produits agricoles à l'entrée de son bail, doit laisser ceux existant à l'expiration dans la mesure de ce qui est nécessaire pour continuer l'exploitation jusqu'à l'époque où, suivant les prévisions ordinaires, les produits égaux ou semblables auront été gagnés.

» Si le fermier est obligé de laisser des produits agricoles en plus grande quantité ou de meilleure qualité qu'il n'en a repris à l'entrée du bail, il peut exiger du bailleur le remboursement de la valeur de l'excédent. Le fermier doit laisser les engrais existants produits sur la ferme sans pouvoir réclamer le remboursement de leur valeur. »

Si la législation étrangère peut nous servir à titre de renseignements, nous estimons qu'il ne faut pas y attacher une trop grande importance.

Mieux que le droit local étranger, nos traditions nous éclaireront sur nos besoins.

La diversité qui existe dans les produits du sol, les modes de culture, la durée des baux, l'importance des exploitations, engendre la diversité des besoins, et nos coutumes nationales nous donneront à cet égard les enseignements qui sont nécessaires.

DISCUSSION DU DROIT A L'INDEMNITÉ.

A. Engrais, labours et semences.

La section centrale admet l'*indemnité d'engrais, labours et semences*.

C'est l'effet d'un principe de justice dont le Code civil contient déjà l'application dans l'article 1778. La loi nouvelle ne fera qu'étendre aux engrais enfouis dans le sol le droit à l'indemnité qui existe au profit du fermier pour les engrais qu'il laisse dans la ferme.

(1) *Code civil allemand et loi d'introduction*, promulgués le 18 août 1896, etc., traduits et annotés par O. DE MEULENAERE, conseiller à la Cour d'appel de Gand, Paris, 1897.

Le Code l'applique d'ailleurs, dans l'article 548, aux divers cas où le propriétaire a le droit de faire siens les fruits du sol produits par un tiers. Mais le principe de la loi à faire est tout différent de celui du projet. Ce n'est point parce que le sol aura acquis une plus grande valeur locative que le fermier sera indemnisé ; nous avons établi qu'il n'a pas droit à cette plus-value. Son indemnité lui sera payée pour ce qu'il laisse du sien, de son bien, de sa chose dans la terre qu'il abandonne. Il a reçu la terre à bail ; il y a incorporé *ses* fumiers, il y a jeté *ses* semences, il y a mis *son* travail : le tout en vue d'une récolte que son bail, s'il avait duré, lui assurerait. Quand il quitte la terre, il ne peut enlever tout cela. Le propriétaire, qui en profite, lui en devra la valeur.

Le fermier ne devra pas prouver qu'il ait rien payé de ce chef à son entrée. Ce qui est certain, c'est qu'il enrichit de sa chose à lui la terre qui doit rentrer nue dans le domaine du propriétaire.

Que si le propriétaire allègue que le fermier l'a reçue fumée et ensemencée, ce sera à lui à le démontrer.

La loi renverse la présomption, qui sera au profit du fermier sortant. Il n'est pas présumable que, si la terre était fumée ou préparée, il l'ait reçue, dans cet état gratuitement, sans payer d'indemnité.

Dans l'esprit de la loi, il sera censé ou bien avoir reçu une terre maigre et inculte, ou bien avoir payé à son entrée les engrais et labours ; dès lors, il y aura droit à sa sortie.

L'on évitera ainsi une preuve difficile dans les pays de baux verbaux, ayant pour objet de petites cultures, qui se transmettent de père en fils, et pour lesquels s'est formée la législation coutumière que nous avons rappelée. Car ce sont ces cultures-là qui en profiteront surtout ; nous entendons les petites cultures, louées par bail verbal. Les grandes cultures sont généralement affermées par un bail écrit ; et quand il y a un écrit, les droits du fermier sortant sont soigneusement réglés par la convention. En effet, rien n'est plus important pour le fermier que ses pailles et engrais, et il n'a garde de les oublier dans les conditions de son contrat. La loi suppléera donc, dans la plupart des cas, à l'absence de conventions ; au besoin, elle les complétera.

Ces sortes de règlements se feront entre le fermier sortant et le propriétaire, d'une part, entre le propriétaire et le fermier entrant, de l'autre ; le propriétaire se faisant rembourser par le fermier entrant de ce qu'il doit payer au fermier sortant. En droit, c'est ainsi que les choses doivent se passer. Il n'existe aucun lien de droit entre le fermier sortant et le fermier entrant.

Mais, en fait, et comme c'est l'usage dans les pays où l'indemnité est la règle, c'est le fermier entrant qui traite directement, et par l'effet d'une délégation expresse ou tacite, avec le fermier sortant. Le propriétaire n'intervient que si la terre se trouve sans preneur au moment où le fermier la quitte.

Nous avons montré plus haut à quel point ce régime, en assurant à l'occupant du sol la plénitude de l'indemnité qui lui revient, est favorable au bien-être général de l'agriculture, et à la propriété elle-même.

On voit que le propriétaire n'aura pas, en général, intérêt à lésiner sur le règlement d'une indemnité dont le règlement a lieu d'ordinaire sans son intervention en fait.

Ajoutons qu'il trouve un gage et une sécurité pour l'accomplissement des charges du bail, dans l'avance faite par son nouveau fermier et qui devra être remboursée à ce dernier à l'issue de son bail.

Comment s'établit l'indemnité du fermier sortant ?

Sur quelles espèces d'engrais la fera-t-on porter ?

Elle portera sur les engrais naturels ou artificiels, non consommés mis en vue de la récolte future ou des récoltes antérieures ⁽¹⁾.

La question a donné lieu, tant dans les diverses sections qu'au sein de la section centrale, à des observations d'intérêt pratique.

Les engrais naturels se consomment lentement, suivant la nature des produits qui se les assimilent. Ils durent ordinairement deux ou trois ans.

Les engrais chimiques sont rapidement absorbés ; leur effet ne s'étend pas d'ordinaire au delà de la récolte en vue de laquelle ils ont été employés.

En ce qui concerne le chaulage, un membre a fait observer que la chaux ne produit rien, qu'elle ne sert que de stimulant aux engrais naturels, auxquels elle donne « le coup de fouet » qui les fait se consommer plus rapidement. Le même membre rapportait un dicton populaire en Hesbaye et suivant lequel elle enrichit les parents, mais pour appauvrir les enfants.

L'indemnité sera égale à la valeur de ces divers éléments au moment de la cessation du bail.

Quelle sera cette valeur ? C'est là une question de fait, qui sera résolue par les parties et au besoin par les tribunaux, aidés des lumières des gens compétents.

Une réglementation uniforme n'est pas possible, et elle ne semble guère utile. Les experts se détermineront d'après la nature du sol, les produits qu'il a portés, les modes de culture qui ont été employés, les usages locaux eux-mêmes, pour autant qu'ils sont conformes à la réalité des choses.

* * *

Mais en établissant un régime de plus grande équité pour l'avenir, il importe de ne point commettre d'injustice dans le présent, au détriment des propriétaires qui ont des baux en cours.

La loi ne peut avoir pour résultat d'enrichir au préjudice de ces derniers les occupants du sol, en leur assurant à leur sortie une indemnité pour des engrais que le bailleur leur a laissés gratuitement à leur entrée.

Ce sera le cas pour les contrées où il n'existe point de « pachttersrecht ». A l'égard de ces contrées, il y a lieu de se préoccuper des effets forcément rétroactifs qu'aurait la loi, et d'établir une mesure transitoire.

(1) « L'article 68, dit la Commission de revision, accorde au fermier sortant le droit de réclamer une indemnité pour les *fumures*. Ce mot est pris ici dans son acception la plus large. Il s'applique donc aux guanos et aux engrais chimiques, comme aux fumiers d'étables. »

Il a paru utile à la section de fixer la mise en vigueur de la loi à un délai assez éloigné pour permettre aux parties de régler leur situation conformément à l'équité. Il faut laisser aux baux en cours le temps de se renouveler. Là où les fermiers reprendront une terre sans engrais, ou recevront les engrais en tout ou en partie sans les payer, les bailleurs en retireront la preuve suivant les modes légaux.

Ce délai ne doit être calculé qu'en vue des baux sans écrit, car les baux écrits s'expliquent toujours au sujet des droits du fermier sortant.

Se déterminant d'après le terme le plus long, suivant l'usage, des baux sans écrit, la section estime qu'on peut fixer le délai à quatre ans à dater de la publication de la loi.

B. *Améliorations foncières.*

Nous avons distingué précédemment celles qui sont le résultat de quelque travail extraordinaire accompli pour mettre la propriété mieux en valeur, et celles qui sont la suite naturelle d'une culture sagement ordonnée et poursuivie pendant un long espace de temps.

Drainer un terrain trop humide, irriguer un pré qui manque d'eau, déroder un bois pour en faire une terre arable, transformer un champ en un verger, voilà des travaux qui pourront avoir été effectués par le fermier pour le plus grand bien de la propriété.

Comment faudra-t-il apprécier leur valeur ?

Certains de ces travaux, comme le drainage, n'ont qu'une efficacité temporaire ; les drains s'ensavent ; le travail perd généralement son effet utile après une quinzaine d'années.

D'autres travaux auront eu pour l'occupant une utilité bien plus considérable que celle qu'ils conserveront pour son successeur.

L'indemnité à laquelle l'occupant aura droit sera en principe, non pas celle de l'augmentation survenue dans la valeur locative du fonds, mais celle de la valeur actuelle de ses travaux.

D'autre part, la section a été d'avis de n'indemniser le fermier que pour les améliorations de ce genre qu'il aura faites du consentement exprès du propriétaire et après engagement de ce dernier de l'indemniser.

Le fermier n'est qu'un occupant précaire ; et il le sait. Il ne peut transformer la propriété ; il n'a donc pas le droit d'imposer au propriétaire le coût de travaux qu'il a jugé bon d'effectuer pour ses convenances personnelles et dont le plus souvent il aura retiré le bénéfice pendant une période plus ou moins longue de son occupation.

En décider autrement, ce serait permettre aux occupants de ruiner ou de déposséder les petits propriétaires, en les mettant devant la charge d'un remboursement trop élevé pour leurs ressources.

Le droit absolu à l'indemnité n'existe pas même au profit de l'usufruitier ; l'article 599 du Code civil lui interdit de réclamer, lors de la cessation de

l'usufruit, aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Le consentement du propriétaire doit donc être exprès. Cela ne veut pas dire qu'il doive être nécessairement écrit. Pour établir qu'il a été donné, il faudra suivre les règles du droit commun en matière de preuve.

L'indemnité ne vise que les travaux de nature extraordinaire que le fermier aura effectués ; elle ne s'étend pas aux travaux de culture habituels, eussent-ils pour effet d'améliorer la nature du sol.

Défoncer le sol, l'ameublir, le fumer sont des actes inséparables d'une bonne culture, et celle-ci est l'accomplissement par le fermier de son obligation de jouir de la chose en bon père de famille. Il en a profité d'ailleurs au cours de son occupation.

D'accord avec le Congrès international de 1895 et avec la Commission de révision du Code civil, la section centrale pense que l'indemnité, établie comme il vient d'être dit, donne la pleine mesure de ce qui est dû en équité et en bonne justice au fermier sortant, du chef des améliorations de culture.

Peut-être n'est-il pas inutile d'ajouter que ces droits accordés au fermier ont une contre-partie. Obligé de jouir de la terre en bon père de famille, il sera responsable des dommages qui proviennent de la mauvaise culture ; ainsi, s'il a laissé le chiendent et les mauvaises herbes envahir la terre, ou s'il l'a cultivée de façon à l'appauvrir (Code civil, art. 1728 et 1731). A plus forte raison, ne pourra-t-il, sans s'exposer à des dommages-intérêts, changer la forme de la chose louée (Code civil, art. 2723).

Cela est de droit et dérive de ses obligations légales. Il n'était pas nécessaire de le répéter dans la loi nouvelle, mais il a paru opportun de le rappeler ici, pour faire droit à certaines observations qui se sont produites au sein des sections.

II. — CONSTRUCTIONS.

Le projet accorde une indemnité de plus value au preneur du chef des travaux exécutés sous forme de constructions nouvelles, pour autant que ces travaux aient été effectués avec l'autorisation du bailleur. Il donne dans tous les cas au preneur le droit d'enlever les constructions à ses frais, en remettant les lieux dans leur état primitif.

L'article 555 du Code civil dispose que lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux sur le terrain d'autrui, le propriétaire du fonds a le droit, suivant les cas, de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever. S'il les retient, il devra, de ce chef une indemnité, qui est, ou bien l'équivalent de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou bien celui de la plus-value du fonds.

En matière de bail, le preneur, qui n'est point un tiers, a le droit et le devoir de rétablir les lieux dans leur état primitif, et le bailleur n'aurait pas le droit de retenir les constructions édifiées par le preneur. Tel est, du moins

d'après Laurent, le droit strict. Mais la plupart des auteurs règlent la situation par application de l'article 553 du Code.

Le projet de la Commission de revision du Code contient à cet égard trois articles nouveaux ainsi conçus :

« ART. 54. Le preneur a le droit de faire les constructions et les plantations utiles à sa jouissance et conformes à la destination de la chose louée.

» ART. 55. Le preneur peut, pendant le bail, enlever les constructions et les plantations qu'il a faites.

» ART. 56. A l'expiration du bail, le bailleur a le choix; ou d'exiger la suppression des travaux aux frais du preneur et avec l'obligation pour celui-ci de remettre les choses dans l'état où il les a reçues, ou de payer, soit la plus-value, soit la dépense. »

D'après les développements du projet de la Commission, l'option sur ce dernier point appartient au bailleur.

Votre section se rallie aux textes adoptés par la Commission de revision, et qui lui paraissent préférables à ceux du projet.

Voici en quoi les textes diffèrent :

Le projet ne donne l'indemnité au preneur que pour les travaux autorisés par le bailleur ; le preneur aura toujours le droit de les enlever.

Mais le preneur peut être amené à faire de ce droit un usage purement arbitraire et vexatoire, sans profit pour lui-même ; c'est pourquoi la Commission de revision reconnaît au bailleur le droit de les retenir moyennant indemnité.

D'autre part, quand le bailleur fait usage de ce droit de rétention, la Commission de revision lui impose l'obligation d'indemniser le preneur, qu'il ait ou non donné à ce dernier l'autorisation préalable d'élever les constructions.

Sur l'un et l'autre point, la solution de la Commission se justifie aisément.

§ 2. DE L'OBLIGATION DE FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX.

« Lors de l'entrée du fermier, il sera dressé contradictoirement et par écrit un état des bâtiments et de la culture du bien loué.

» A défaut de l'écrit dressé, comme il est dit ci-dessus, la preuve de l'état du bien loué au commencement du bail pourra être faite par toutes voies de droit et même par la commune renommée. »

(Alinéas 1 et 4 de l'art. 1^{er}.)

A cet égard, le Code civil dispose comme suit :

« ART. 1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le pre-

(1) LAURENT, XXV, n^o 179, 181, 185; Cass. belge, 17 nov. 1883; *Pas* : 1883, I, 367; Cass. franç., 1^{er} juillet 1851, *D. P.*, 1851, I, 249; Cass. franç., 27 mai 1873. *D. P.*, 1873, I, 410.

neur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

« Art. 1751. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »

Ces articles sont maintenus avec une légère modification par la Commission de revision.

La section centrale ne s'est pas ralliée à l'obligation de dresser un état des lieux. S'il peut être utile de constater l'état des bâtiments, la situation est différente pour les cultures. Dans l'un et l'autre cas, mieux vaut respecter la liberté des conventions, en laissant les parties s'arranger comme elles le voudront, d'après leur intérêt.

Pour ce qui concerne les petites cultures, pareille mesure serait souvent abusive. A quoi bon, en effet, imposer, pour le moindre lopin de terre, les formalités et les frais d'un état écrit et contradictoire ? Les parties connaissent parfaitement ce qu'elles donnent et ce qu'elles prennent respectivement à bail.

Dans le système de la section et en fait, le fermier entrant paie au fermier sortant les engrais et la valeur de ses labours. Très souvent les cultivateurs s'entendent pour en fixer la valeur. Au besoin, ils recourent à un ou plusieurs experts, qui les départagent à peu de frais, suivant des tarifs consacrés par l'usage et d'une application facile, après s'être renseignés sur la quantité d'engrais que le sol a reçus pendant les dernières années, et sur la nature des récoltes que le fermier sortant y a faites. Cela suffit pour garantir tous les droits.

S'agit-il des bâtiments, et faut-il, dans des cas spéciaux, s'écarter de la règle de l'article 1751 du Code, les parties recourront aux modes ordinaires de preuve. Mais plusieurs sections se sont élevées contre la preuve par commune renommée. C'est un mode de preuve dangereux et défectueux que le Code n'autorise que dans des circonstances exceptionnelles, et qu'il n'est pas opportun d'ériger en règle dans la matière des baux ruraux.

§ 3. L'INDEMNITÉ DU FERMIER SORTANT EST-ELLE D'ORDRE PUBLIC ?

L'alinéa final de l'article 1^{er} du projet dispose que « toute clause du bail par laquelle le preneur s'interdirait le droit de réclamer, à sa sortie, l'indemnité de plus-value est réputée non écrite ».

La section ne saurait se rallier à cette proposition.

En elle-même, la clause qu'elle veut interdire n'a rien de contraire à l'ordre public; pas plus que la clause insérée dans beaucoup de baux urbains et qui prive le preneur de toute indemnité pour les améliorations ou embellissements qu'il aurait apportés à la maison louée.

S'il convient aux parties de déroger par leurs conventions privées aux règles habituelles, ce sera leur droit; de plus, quand elles le font, le fermier sera ordinairement payé au cours du bail par les avantages qu'il en retirera.

Le plus souvent, il aura reçu une terre de classement cadastral très inférieur, dénuée d'engrais lors de son entrée ; mais elle lui aura été assurée à très bas prix pour une longue période d'années. C'est le cas pour la plupart des contrats emphytéotiques qui ont été conclus il y a de nombreuses années et qui arrivent aujourd'hui à leur terme. Il aura pu y construire une habitation ; il aura pu transformer la terre et en jouir à son gré. Si, après une longue occupation, il doit l'abandonner sans indemnité à sa sortie, il aura déjà reçu cette indemnité dans le passé.

D'autres fois, il aura été exonéré pendant une, deux, trois années de la charge du fermage, à la condition d'améliorer la terre et de la délaisser sans indemnité.

Si, au contraire, il a reçu une terre grasse sans payer les engrais, pourquoi ne pourrait-on stipuler qu'il devra l'abandonner dans le même état ? Il est à remarquer que le fermier ne disposera pas toujours des fonds nécessaires pour faire l'avance de la valeur des engrais. Prohiber la clause de non-indemnité, ce sera, dans des cas semblables, nuire à l'intérêt du preneur lui-même, qui sera mis dans l'impossibilité de reprendre la terre.

Dans certaines contrées, comme la Hesbaye, les baux cessent à fin mars ; le fermier doit laisser, sans indemnité, les durs grains, les engrais et les pailles de la ferme. Cela n'a rien d'anormal, puisqu'il les a reçus ainsi à son entrée en jouissance. Ce que l'usage a établi, la convention pourra le stipuler.

Y a-t-il un abus à craindre ? Dira-t-on que le propriétaire du sol abusera de ce qu'il détient l'outil nécessaire au travailleur pour lui imposer une clause inique et spoliatrice ?

Ce serait mal connaître la situation de nos campagnes.

L'offre de la terre à louer est généralement plus abondante que la demande. Par le temps de crise agricole que nous subissons depuis un quart de siècle, ce ne sont point les propriétaires qui font la loi. Trop souvent ils sont heureux de trouver à louer leurs terres.

Et, d'ailleurs, il ne faut pas oublier que les grands propriétaires sont les moins nombreux, qu'ils deviennent de plus en plus rares, que la terre est aux mains de la petite propriété qui se confond avec la masse des prolétaires campagnards dont elle est sortie.

En résumé, la clause de non-indemnité, quand elle est stipulée, demeure dans le domaine des conventions libres ; sa suppression pourrait être plus nuisible aux intérêts des humbles que son maintien lui-même.

ARTICLES 2 ET 4 DU PROJET.

DE L'INTERDICTION DE CERTAINES CLAUSES DANS LES BAUX.

L'article 1741 du Code civil est conçu comme suit :

« Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs obligations. »

Par modification à la partie finale de cet article, l'article 2 du projet répute non écrite la clause résolutoire expresse.

Il répute pareillement non écrites :

1° Celle qui impose au preneur les contributions et charges publiques établies pendant le cours du bail;

2° Celle qui met à sa charge les droits et amendes résultant du défaut d'enregistrement, quand l'obligation de l'enregistrement a été causée par une faute du bailleur.

L'article 4 du projet modifie l'article 1772 du Code civil, relatif à la responsabilité conventionnelle des cas fortuits; il répute aussi non écrites deux clauses spéciales que nous indiquerons plus loin.

Toutes ces prohibitions sont des atteintes au principe de la liberté des conventions; nous les examinerons ensemble.

Remarquons que les clauses prévues à l'article 2 du projet s'appliquent, d'après le texte de l'auteur, à toute espèce de baux, ruraux ou urbains. En effet, l'article 1741 qu'il propose de modifier se trouve dans le Code sous la rubrique « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ». Il semble, toutefois, d'après les développements, qu'il n'en demande la suppression que pour ces derniers baux.

Les clauses de l'article 4, au contraire, modifient une disposition du Code qui est placée parmi les règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE.

Les développements du projet formulent cette clause comme suit :

« En cas d'infraction de la part du preneur à l'une ou l'autre des obligations prévues par le bail, celui-ci se résilie de plein droit, sans qu'il faille de mise en demeure et sans que le preneur puisse purger la demeure. »

C'est ce que l'on appelle dans la doctrine « le pacte comissoire ».

L'auteur du projet se prévaut de l'opinion de la Commission de révision du Code civil qui, dit-il, reproche à cette clause de consacrer une véritable iniquité, et il en demande la suppression au nom de la stricte loyauté, le fermier qui l'a souscrite ne s'étant pas douté généralement de la portée de la clause qu'il a signée.

La condition résolutoire, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. (C. civ., art. 1183.)

Suivant les principes du droit; non seulement il est permis de la stipuler, mais elle est toujours sous-entendue, dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait point à son engagement. (C. civ., art. 1184.) La clause résolutoire tacite est le résultat de la volonté présumée des parties.

Mais, à défaut de stipulation expresse, la simple inexécution du contrat n'en entraîne pas la résolution *de plein droit*; elle doit être demandée en

justice, et le juge peut accorder un délai au défendeur. Telle est la règle générale en matière de contrats synallagmatiques; telle est aussi la règle dans la matière du louage. (C. civ., art. 1741.)

Les conventions se forment par le concours de volonté des contractants. L'obligation du bailleur a pour cause l'obligation corrélatrice du preneur, et réciproquement.

Si l'une des parties manque à ses obligations, l'autre cesse d'en avoir à son tour.

Si le bailleur ne maintient pas le preneur dans la paisible possession de la chose louée, le preneur ne doit plus de loyer. Si le preneur ne paie pas son loyer, le bailleur peut reprendre la chose louée.

Quand les parties ont stipulé expressément qu'à défaut d'exécution des conditions essentielles du contrat, celui-ci sera résolu de plein droit, par le seul effet de leur volonté, les tribunaux se sont toujours considérés comme liés par la volonté des contractants; ils se bornent dans ces cas à rechercher : 1° quelle était l'intention véritable des parties; 2° si elle a été violée (1).

Les parties ont prévu des manquements futurs, comme elles ont pu prévoir de simples événements futurs. Elles ont à l'avance attaché à la violation du contrat une sanction. Pourquoi ne le pourraient-elles pas? C'est leur libre volonté de part et d'autre.

Défendre cette clause, c'est défendre de sanctionner les contrats par une clause pénale. (C. civ., art. 1226.) C'est, d'une manière générale, paralyser la volonté des contractants. Or, les conventions librement formées font la loi des parties. (C. civ., art. 1134.)

Cela aussi est une question de loyauté et de bonne foi.

Si la loi s'interposait entre les parties pour régir leur volonté, son action deviendrait tyrannique.

L'article 1134 est d'ailleurs tempéré par l'article 1148, qui dispose que s'il y a eu force majeure ou cas fortuit, la responsabilité du débiteur s'arrête.

La clause résolutoire expresse est admise par le Code en toute matière. La Commission de revision du Code n'admet, néanmoins, en matière de baux, que la résolution tacite et elle déclare, dans son article 48, que la clause résolutoire expresse produira les mêmes effets.

Voici comment elle justifie l'innovation qu'elle propose :

« Certains baux contiennent cette clause draconienne, qu'en cas d'inexécution de l'une ou de l'autre condition du bail, celui-ci sera résilié de plein droit. Lorsqu'une semblable clause existe, le juge doit l'appliquer; il doit prononcer la résiliation du bail, quels que soient les motifs d'excuse invoqués par le preneur.

» Le projet propose de toujours laisser au tribunal l'appréciation des circonstances, et de lui permettre ainsi de surseoir à la résiliation demandée, comme en matière de condition résolutoire tacite. »

(1) LAURENT, t. XXV, nos 565 et suiv.

Ces observations sommaires, non plus que celles de l'auteur du projet, n'ont convaincu la section. Elles n'expliquent point pour quels motifs de moralité, d'ordre public ou d'intérêt général, il y a lieu de vinculer la volonté des contractants, bien plus, de la violer et de la supprimer, quand elles ont considéré, dans un cas donné, le contrat de bail comme rompu de plein droit.

Ainsi, les parties auront beau stipuler la résiliation, en convenir à leur gré de la manière la plus expresse et la plus formelle : leurs conventions à cet égard ne seront exécutoires qu'après examen par les tribunaux, après un procès peut-être long et dispendieux, où la chicane et la mauvaise foi pourront se donner libre cours !

Les anciens parlements s'étaient arrogé le droit de substituer leur interprétation à la volonté des parties contractantes ; « nos tribunaux, dit Laurent (t. XXV, p. 599), n'ont plus ce pouvoir. Ils sont établis pour assurer les droits des intéressés, et non pour les altérer. »

§ 2. DE L'INTERDICTION DE QUELQUES AUTRES CLAUSES.

L'auteur du projet considère comme non écrites une série de clauses qu'il condamne, les unes comme arbitraires, les autres comme pouvant aboutir à des conséquences imprévues et injustes.

A l'égard de ces diverses propositions, les règles suivies par la section sont celles tracées par le Code civil lui-même dans le Titre des Contrats et Obligations conventionnelles.

Toutes les conventions sont libres et permises, à la condition de n'être point contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Nous avons établi plus haut que cette large liberté se justifie par des considérations élevées, et qu'il faut se garder, quand on le peut, de faire intervenir soit la loi, soit le tribunal, en tiers entre les parties contractantes.

Elles sont censées contracter en connaissance de cause, et avoir compris le sens et la portée des engagements qu'elles prennent. Il importe dès lors que leurs conventions sortent leurs effets.

Mais il ne faut point, d'autre part, perdre de vue les règles tracées par le Code au sujet de l'effet des obligations et de l'interprétation des conventions :

« Les conventions doivent être exécutées de bonne foi (C. c., art 1134).

« On doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes » (C. c., art. 1154).

« Quelque généraux que soient les termes dans lesquels une convention est conçue, elle ne comprend que les clauses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposé de contracter » (C. c., art. 1163).

Tels sont les principes généralement applicables à tous les contrats. On pourra donc, pour un contrat donné, déroger à ses règles habituelles et naturelles. On ne pourra toutefois toucher à ce qui en constitue l'essence,

décharger, par exemple, l'une des parties de toutes les obligations attachées à un contrat.

Dans ce cas, il n'y aurait plus de contrat (1).

Il doit en être ainsi lorsqu'il s'agit du contrat de bail.

Outre la convention formelle des parties, on peut d'ailleurs invoquer de bons motifs pour le maintien de la plupart des clauses qui sont critiquées par le projet.

A. Le projet interdit de mettre à la charge du preneur *les contributions qui seraient établies pendant la durée du bail.*

On doit d'abord distinguer l'impôt foncier et les contributions personnelles. La critique ne peut porter sur ces dernières, que la loi met à la charge de l'occupant à raison du fait même de son occupation (loi du 28 juin 1822, art. 6).

Il est naturel aussi que l'occupant supporte certaines contributions indirectes qui seraient imposées à raison de la nature des produits du sol, comme les taxes qui seraient mises sur le tabac, sur les betteraves sucrières, etc., ou sur certains modes d'exploitation (taxes sur les briqueteries).

Mais l'on peut dire que la charge des contributions en général est l'accessoire du loyer; il est naturel de les considérer comme formant une partie du prix. Quand le contrat s'en exprime, il les considère comme une charge de la jouissance, charge aléatoire qui pourra augmenter ou diminuer pendant le cours du bail, au gré des pouvoirs publics et d'après des considérations d'intérêt général.

Dans la matière de l'usufruit, les contributions sont considérées par la loi elle-même comme une charge des fruits (C. c., art. 608). Le contrat n'aura fait, dans l'espèce, qu'appliquer en matière de bail ce qui est de règle en matière d'usufruit.

B. En ce qui concerne *les frais d'enregistrement et les amendes*, le projet ne veut point qu'ils puissent être mis à la charge du preneur si l'enregistrement du bail a été amené par une faute du bailleur.

En droit, le preneur ne peut pas se considérer comme lésé, car il est de règle que le paiement des frais de l'acte lui incombe (2).

Il en est de même en matière de vente pour l'acheteur. (Code civil, art. 1593.)

Les baux écrits de biens immeubles doivent être enregistrés dans les trois mois de leur date. (Loi du 22 frimaire an XII, art. 22.) Si les parties ont négligé de faire enregistrer le bail, au risque de payer l'amende fiscale, et si l'existence de l'acte est plus tard révélée au fisc, c'est le preneur qui devra le droit et l'amende, non seulement en vertu de la convention, mais parce que telle est la règle.

Quand, d'ailleurs, devrait-on dire que l'enregistrement a été causé « par la faute du bailleur »?

(1) LAURENT, XXV, n° 56, et Cass. franç., 19 janvier 1863, cité ib.

(2) BASTINÉ, *Théorie du droit fiscal*, 1^{re} partie, n° 500. *Pandectes belges*, V° *Bail à ferme ou à loyer*, n° 555.

L'auteur du projet prévoit le cas d'un débat en justice.

Suffira-t-il que le bailleur, demandeur ou défendeur et fût-il de bonne foi, ait perdu son procès? Ce serait permettre des vexations ou des abus de la part du preneur. Ou faudra-t-il que le bailleur ait été de mauvaise foi? Mais, dans ce cas, il pourra être condamné à des dommages-intérêts pour procès téméraire et vexatoire.

Enfin, l'on sait que, dans la pratique, la clause ne comporte guère les conséquences que l'on redoute, les parties s'entendant presque toujours pour ne point argumenter de l'écrit qui constate la convention, et évitant ainsi de tomber sous l'application de la loi fiscale.

C. *Clause qui étend au delà des limites des articles 1759 et 1770 la charge des cas fortuits.*

Rappelons la théorie du Code civil.

D'après les articles cités, le preneur a droit, en principe, à une remise de tout ou partie du prix, si la récolte a été en totalité ou en majeure partie détruite par l'effet d'un cas fortuit.

Mais, d'après l'article 1772, le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation formelle; cela s'entend des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure (art. 1773, § 1).

Il peut même être chargé par convention expresse des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation, et, généralement, de tous les cas fortuits prévus ou imprévus. (Art. 1773, alinéa 2.)

C'est cette dernière clause que le projet entend prohiber.

Il semble, en effet, qu'il puisse être fait une distinction entre les divers cas fortuits. Il se comprend certes que le fermier reste tenu, quand il l'a stipulé et promis, des cas fortuits dus à des causes atmosphériques, et qu'il a prévus ou pu prévoir. Mais les désastres qui sont le résultat d'événements en dehors de toutes les prévisions des parties contractantes?

Les auteurs et les tribunaux ont néanmoins toujours appliqué cette clause quand elle était stipulée. C'est ainsi que la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 13 mai 1873, confirmé par un arrêt de rejet de la Cour de cassation, du 9 décembre 1873 (1), l'a appliquée au cas d'un fermier dont la récolte avait été ruinée par l'ennemi pendant la guerre de 1870 (2).

« Cette clause, dit Laurent (t. XXV, n° 420), est une vraie convention »
 » aléatoire; le prix du fermage est fixé à raison des chances dont le preneur »
 » se charge; il y peut perdre, comme de fait les fermiers y ont perdu dans »
 » les désastres de la guerre allemande; ils y peuvent aussi gagner; cela »
 » répond au scrupule d'équité que soulève la rigueur de la clause. »

La Commission de revision du Code civil a proposé un système nouveau. L'article 66 de son projet s'exprime comme suit :

« Le fermier n'a droit à aucune diminution du fermage à raison de la perte

(1) DALLOZ, 1873, II, p. 200, et 1874, I, p. 459.

(2) Voy. LAURENT, t. XXV, n° 413, 415, 420 et 468.

de la récolte par un cas fortuit ordinaire. Il a droit à une réduction proportionnelle du fermage de l'année, lorsqu'un cas fortuit extraordinaire a fait périr plus du tiers des fruits avant leur séparation du sol. On n'entend point par cas fortuits extraordinaires la grêle, la sécheresse ou une inondation à laquelle le pays est périodiquement sujet.

Toute stipulation qui chargerait le fermier des cas fortuits extraordinaires, tels que ravages de guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet, est réputée non écrite. »

Il résulte de ce texte : 1° que, d'après la Commission de revision, le fermier doit toujours supporter le cas fortuit ordinaire ; 2° qu'il ne doit supporter le cas fortuit extraordinaire que si celui-ci a fait périr moins du tiers de sa récolte sur pied ; 3° que toute stipulation qui tendrait à le charger des cas fortuits extraordinaires est prohibée par la loi.

La Commission rompt ici avec le Code civil, qui s'était inspiré des principes rigoureux du droit romain. Elle justifie la disposition qu'elle propose en disant : « C'est un progrès de plus dans la voie de l'humanité. »

Malgré la brièveté de ce commentaire, la section se rallie à l'innovation de la Commission, dont elle propose de substituer le texte à celui du projet.

Il lui paraît qu'il n'y a pas lieu d'exonérer le fermier des cas fortuits ordinaires auxquels il s'est soumis et qui constituent les risques normaux de son entreprise. Mais pour les autres, elle estime qu'il y a lieu de faire fléchir, dans un intérêt supérieur d'humanité devenu une loi d'ordre public, les règles rigides du droit.

Encore faut-il se demander si ces règles comportent une application aussi sévère que celle que le Code leur a donnée ?

Suivant l'article 1722, si pendant le bail la chose louée elle-même est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si c'est sa récolte qui périt de même, s'il n'a plus eu la jouissance de la chose louée, s'il l'a perdue par un événement imprévu et impossible à prévoir, appliquer dans de pareilles conditions la lettre du contrat, n'est-ce pas violer la bonne foi qui est la règle des conventions ? (Code civil, art. 1134.)

C'est en vain que l'on a invoqué le caractère aléatoire de la clause.

L'on ne voit pas, en effet, la compensation qu'elle pourrait bien apporter à celui qui en est victime. Et il est certain, d'autre part, que le contrat lui-même ne contient aucune compensation au profit du fermier, pour des risques qui sont restés en dehors des prévisions des deux contractants.

D. D'après l'article 4 du projet, serait aussi considérée comme non-écrite la clause par laquelle le bailleur se réserverait le droit de substituer d'autres terres à celles qu'il avait louées, et ce sans indemnité pour le preneur.

Cette clause, dans les termes où elle est formulée, est certes bizarre, et il est permis de se demander si, dans le fait, il s'est trouvé des fermiers pour accepter à bail un objet incertain, qu'il dépend de la libre volonté du bailleur de leur désigner. Quoi qu'il en soit, c'est aux tribunaux à apprécier la validité d'une pareille clause, et il ne semble pas qu'il y ait lieu de légiférer pour des cas semblables.

E. Il doit en être de même pour la dernière des interdictions formulée

par le projet, relativement aux clauses *qui imposeraient au fermier des prestations étrangères au bail*.

Le texte ne définit pas autrement ces prestations ; mais il résulte des développements du projet que l'auteur a visé « certaines stipulations qui rappellent la féodalité ».

Faut-il rappeler que les prestations de caractère féodal, les servitudes personnelles ont été abolies par de nombreuses lois, depuis le décret de l'Assemblée Nationale du 4 août 1789 jusqu'aux dispositions éparses dans le Code civil lui-même ? Les prestations de caractère féodal n'existent donc plus. Mais il est parfaitement légitime de stipuler certains paiements en fruits et certaines prestations en travaux.

Encore une fois, dans les cas particuliers, c'est à la jurisprudence à appliquer les principes ; les lois qui existent sont suffisantes.

ARTICLE 3.

DE LA CESSATION DU BAIL PAR LA MORT DU PRENEUR.

L'article 1742 du Code civil est conçu comme suit :

« Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. »

L'article 3 du projet modifie cet article dans les termes suivants :

« Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur. En cas de décès du preneur, ses héritiers auront le droit de le faire cesser, en observant les délais exigés par l'usage des lieux. »

L'auteur justifie son projet par des considérations d'équité, les héritiers du preneur pouvant habiter des centres éloignés, ou ne rien connaître aux travaux de l'agriculture.

Cette disposition nouvelle ne semble pas avoir rencontré de l'opposition dans les diverses sections et la section centrale s'y est ralliée en principe.

Faisons remarquer d'abord que l'article amendé se trouve, comme une autre disposition que nous avons examinée plus haut, dans une section du chapitre du louage qui concerne les baux en général.

L'auteur néanmoins en limite l'application aux baux ruraux.

La revision de l'article 1742 a aussi été demandée à un autre point de vue par les tribunaux de commerce, qui en ont à plusieurs reprises signalé les inconvénients pour la masse créancière en cas de faillite.

Dans la théorie du Code civil, le contrat de louage n'est pas censé fait exclusivement en vue de la personne des contractants, comme le sont d'autres contrats, tels que le contrat de société.

L'article 1742 dérive de l'article 1122 : « On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins — ajoute l'article — que le contraire ne soit exprimé, ou ne résulte de la nature de la convention. »

Laurent avait déjà émis (1) l'opinion que l'article 1742 devrait être modifié :

« On conçoit, dit-il, que le bail ne cesse pas par la mort du bailleur; son droit aux loyers et fermages passe à ses héritiers, par application du principe général que les stipulations profitent aux héritiers des parties contractantes; il n'y a aucun motif de faire une exception à la règle en ce qui concerne les héritiers du bailleur. Il n'en est pas de même des héritiers du preneur; il arrive souvent qu'ils se trouvent dans l'impossibilité de continuer le bail, parce que la mort du mari plonge la femme et les enfants dans la misère, ou du moins ne leur permet plus de payer les loyers. La loi aurait donc dû autoriser les héritiers du locataire à résilier le bail en donnant congé. »

Dans son avant-projet de revision du Code civil, il permet aux héritiers du preneur de demander aux tribunaux, suivant les circonstances, la résiliation du bail.

Le projet de revision du Code allemand va plus loin; il fait du contrat de bail un contrat personnel à l'égard du preneur et, au cas du décès de ce dernier, il autorise ses héritiers, comme le bailleur lui-même, à mettre fin au bail par un congé (C. c. allemand, art. 569).

La Commission de revision du Code civil examine à son tour la question; mais, dans son article 50, elle propose le maintien de la règle du Code civil.

« De l'aveu de tous, dit-elle, le décès du bailleur ne saurait exercer aucune influence sur l'avenir du bail. »

Quant au preneur, « elle a constaté que si cette faculté (de résilier le bail) donnée aux héritiers du preneur pouvait, dans certains cas, remédier à des situations dignes de commisération, elle ouvrirait, d'autre part, la porte à de flagrants abus. On verrait, en effet, le bénéfice de cette disposition invoqué non seulement par ceux que la mort de leur auteur laisse dans une position besoigneuse, mais encore par tous les héritiers qui désirent se débarrasser d'un bail quelque peu gênant. Et il en résulterait que tous les propriétaires inséreraient dans leurs baux une clause de non-résiliation ».

« Quant à donner au bailleur le droit de rompre un bail à cause du décès de son preneur, semblable faculté ne se justifierait qu'en matière de baux ruraux et seulement lorsque le défunt ne laisse aucun héritier capable de continuer l'exploitation de la ferme. Or, à côté de ce cas intéressant, mais exceptionnel, il s'en présentera une infinité d'autres où, les héritiers étant très capables, le propriétaire ne résiliera le bail que pour louer plus avantageusement à un autre. »

Plus loin, au contraire, la Commission de revision opine que le contrat de colonage partiaire doit être résolu par la mort du colon (art. 79). Il est vrai que, dans ce cas, il existe des motifs spéciaux, le contrat étant fait incontestablement en vue de la personne du preneur.

(1) *Principes du droit civil*, t. XXV, n° 518.

Placée en présence de ces opinions divergentes, votre section a choisi une solution conforme à celle du projet.

Le décès du bailleur n'entraînera pas la résolution du bail.

Celui du preneur, au contraire, donnera lieu à résolution, mais seulement de la part des héritiers et représentants du défunt, si telle est leur volonté. Il leur suffira de la notifier au bailleur.

Les motifs à l'appui de cette solution se trouvent dans les textes qui précèdent.

Il a paru à la section que cette solution, qui est équitable et en harmonie avec la nature du contrat, devait être inscrite dans la loi.

Elle n'a pas pensé qu'il fallût s'en reposer sur le droit qu'ont les parties de stipuler la résiliation au profit de l'une ou de l'autre d'entre elles. Certes, elles conserveront ce droit, mais la loi dispose pour le cas où elles ne s'expliquent pas, ou bien pour le cas où il n'y a pas de bail écrit.

Le bail verbal a quelquefois une durée assez longue (C. c., art. 1736 et 1774). Si, en Flandre et dans le Brabant, il est d'ordinaire annuel, dans d'autres régions, telle La Hesbaye, il est de trois ans. Il sera donc utile de réserver aux ayants cause du preneur le droit d'y renoncer dans un délai à fixer depuis le décès. La section propose un délai de trois mois et quarante jours; ce délai est en rapport avec celui accordé aux héritiers et à la femme commune en biens pour prendre attitude.

Il faudra, de plus, donner le congé en temps utile, suivant l'usage des lieux.

* * *

En terminant, la section exprime l'avis que la discussion des réformes prévues par les articles 2, 3 et 4 du projet pourrait, sans grands inconvénients, être retardée jusqu'à la revision du *Titre du louage*. Mais elle estime qu'il serait urgent de disposer, par mesure législative, sur les droits du fermier sortant. Cette question a été mûrie depuis des années par l'examen de tous les hommes compétents, et l'agriculture nationale en réclame la solution.

Le Rapporteur,

J. VAN DER LINDEN.

Le Président,

B^{on} GEORGES SNOY.

Proposition Dofnet.

ARTICLE PREMIER.

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 1778 du Code civil :

Lors de l'entrée du fermier, il sera dressé, contradictoirement et par écrit, un état des bâtiments et de la culture du bien loué.

Le bailleur devra tenir compte au preneur de l'augmentation qui serait constatée, à sa sortie, dans la valeur locative du bien loué, à moins que le bailleur ne prouve que cette plus-value est le résultat soit de travaux exécutés à ses frais, du consentement du preneur, soit de prestations en nature ou en espèces, qu'il aurait faites gratuitement à celui-ci, ou de toute autre circonstance de nature à influencer sur le prix du bail.

Toutefois, si la plus-value était le résultat de travaux exécutés sous forme de constructions nouvelles par le preneur, celui-ci ne pourrait réclamer d'indemnité que pour autant que les travaux aient été effectués avec l'autorisation du bailleur.

Dans tous les cas, le preneur aurait le droit d'enlever les constructions à ses frais, en remettant les lieux dans leur état primitif.

A défaut d'écrit dressé, comme il est dit ci-dessus, la preuve de l'état du bien loué, au commencement du bail, pourra être faite par toutes voies de droit et même par la commune renommée.

Toute clause du bail par laquelle le preneur s'interdirait le droit de réclamer, à sa sortie, l'indemnité de plus-value est réputée non écrite.

Texte proposé par la section centrale.

ARTICLE PREMIER.

Le bailleur est tenu de rembourser au fermier sortant la valeur des fumures, labours et ensemencements dont la cessation du bail lui fait perdre le profit, à moins qu'il ne les ait reçus à son entrée sans payer d'indemnité.

Le fermier sortant aura droit aussi à la plus-value résultant des améliorations foncières qu'il aura faites avec l'autorisation expresse du bailleur.

En ce qui concerne les constructions et plantations que le fermier sortant aurait faites pendant le cours de son occupation, le bailleur a le choix ou d'en exiger la suppression aux frais du fermier et avec obligation pour ce dernier de remettre les choses dans l'état où il les a reçues, ou de payer soit la plus-value soit la dépense.

Proposition Defaet.

ART. 2.

La disposition ci-jointe est ajoutée à l'article 1741 du Code civil :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Sont aussi réputées non écrites : 1° la clause qui met à charge du preneur toutes les contributions ou impositions relatives au bien loué, quand elles n'ont été établies que pendant la durée du bail ; 2° celle qui met à charge du preneur tous les droits et amendes résultant du défaut d'enregistrement du bail, quand l'obligation de l'enregistrement a été causée par une faute du bailleur.

ART. 3.

L'article 1742 du Code civil est modifié comme suit :

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur. En cas de décès du preneur, ses héritiers auront le droit de le faire cesser, en observant les délais exigés par l'usage des lieux.

ART. 4.

L'article 1772 du Code civil est rédigé comme suit :

Toute clause qui chargerait le fermier des cas fortuits, au delà des limites fixées par les articles 1769 et 1770, ou des risques de guerre, est réputée non écrite.

Seront aussi réputées non écrites : 1° la clause par laquelle le bailleur se réserverait

Texte proposé par la section centrale.

(Supprimé.)

ART. 2.

La disposition suivante est ajoutée à l'article 1742 du Code civil :

Toutefois, s'il s'agit d'un bail rural, les héritiers et représentants légaux du preneur décédé auront le droit de donner congé dans les trois mois et quarante jours du décès, en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

ART. 3.

L'alinéa 2 de l'article 1772 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

Le fermier a droit à une réduction proportionnelle du fermage de l'année lorsqu'un cas fortuit extraordinaire tel que la guerre, ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet, a fait périr plus du tiers des fruits avant leur séparation du sol.

Toute stipulation qui chargerait le fermier des cas fortuits extraordinaires est réputée non écrite.

(Supprimé.)

Proposition Defnet.

le droit d'échanger les terrains loués, sans indemnité pour le fermier ; 2° celle qui impose au fermier des prestations étrangères à l'objet du bail.

Texte proposé par la section centrale.

ART. 4 (additionnel).

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} ne sortiront leurs effets qu'après un délai de quatre ans à partir de la publication de la présente loi.

