

Lat 2905-9

Lect. 2705 ?

Congrès International d'Agriculture

à La Haye en 1891.

Section V. Economie Rurale.

- a. *Les Rapports entre le propriétaire et l'exploitant du sol. Contrat de bail à ferme et de métayage.*

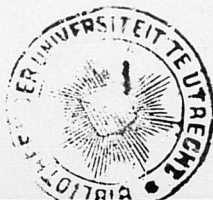
RAPPORT DE

Monsieur J. Bapon d'AULNIS DE BOUROULL,

docteur en droit, et professeur d'économie politique à l'Université d'Utrecht.

QUESTIONNAIRE.

- I. Faut-il accorder au fermier sortant un droit d'indemnité en raison des améliorations, qu'il a réalisées?
- II. Cette indemnité doit-elle être
 - a. un capital?
 - ou b. une rente temporaire?Si elle est une rente, doit elle être payée
 - a. par le propriétaire?
 - ou b. par celui qui succède au fermier sortant dans la culture, à titre analogue de bail à ferme?
- III. Doit-on faire une distinction entre les diverses améliorations, de la sorte que pour les plus importantes (savoir les améliorations foncières) le consentement du propriétaire soit nécessaire?
- IV. Faut-il partager la plus-value entre le propriétaire et le fermier? La loi devra-t-elle statuer sur ce partage par règle générale?
- V. Le fermier sortant sera-t-il privilégié aux créanciers hypothécaires?



- VI. Ayant droit à une rente temporaire, le fermier sortant n'aura-t-il pas droit d'opposition contre les baux, que le propriétaire voudra faire avec les nouveaux exploitants?
- VII. Conservera-t-on à l'égard de l'indemnité le principe de la liberté des contrats?
- VIII. La loi devra-t-elle défendre au fermier de renoncer d'avance à la remise de prix en cas fortuits ordinaires et extraordinaires?
- IX. Le contrat de métayage est-il recommandable?

Dans les pays d'ancienne civilisation, notamment dans l'Europe occidentale, l'agriculteur, s'il veut faire face à la concurrence des nouveaux pays, doit s'émanciper de la simple routine. Il est obligé d'appliquer à la terre le capital et le travail dans une mesure inconnue autrefois. Voilà son seul moyen d'augmenter les produits et d'en améliorer la qualité. La grande variété des produits, l'achat des semences, des machines, et des engrais, tout cela exige en lui des connaissances approfondies. Pour qu'il vende avec succès ses produits sur des marchés prochains ou éloignés, il faut qu'il s'entende au commerce. Ses risques, il est vrai, sont en quelque sorte diminués. Ceux des épizooties et des inondations, grâce au progrès de l'hygiène et de l'art des ingénieurs, ne le menacent plus autant qu'autrefois. On peut même dire que les oscillations des prix sont devenues moindres. Mais les intempéries sont restées. Les risques de la production se sont augmentés à cause des plus grandes exigences quant à la qualité. L'application de capitaux comporte la chance de les perdre; elle ne porte des fruits que quand elle se fait avec prudence à l'appui d'un travail assidu et d'une surveillance scrupuleuse.

Jusqu'à quel point le contrat de Fermage („bail à ferme", art. 1711 du Code Civil français) favorise-t-il l'agriculture intensive? Le propriétaire partage-t-il équitablement les risques du fermier?

Je vais traiter ces deux questions.

§ 1. Le bail à ferme et la culture intensive.

Le fermage est, au point de vue économique, une association entre le propriétaire et l'exploitant. Le premier possède la terre avec tout ce qui y est attaché à perpétuelle demeure; le second possède le capital d'exploitation et le travail. En

général cette combinaison est heureuse. Elle compense cet inconvénient que bien souvent le propriétaire ne possède ni l'occasion, ni l'envie ni les connaissances nécessaires pour exploiter lui-même; tandis que de l'autre côté l'agriculteur peut vouer plus exclusivement et en plus large mesure son capital à l'exploitation du sol. Cependant ce contrat paraît avoir un revers important. La terre est un agent de production d'une nature très-compiquée. Les qualités naturelles et indestructibles y jouent un moindre rôle, que beaucoup de personnes ne croient. Le sol peut être détérioré, épuisé; les constructions peuvent être négligées; les mauvaises herbes peuvent prendre le dessus. Vers la fin de son bail le fermier n'a aucun intérêt à l'amélioration de l'héritage, bien plutôt intérêt à une grande production momentanée, fut-ce au dépens de la force productrice. Il n'est pas certain que son bail sera prolongé; pourquoi dépensera-t-il son capital et son travail au profit de son successeur?

La question, comment il faut remédier à ce défaut, a soulevé mainte discussion et a attiré les soins des législateurs. En 1875 l'Angleterre s'est donné une loi „pour amender la „législation relative aux locations agricoles” („*The agricultural holdings act (England) 1875*”), modifiée dans quelques parties essentielles par une loi du même nom du 25 Août 1883. Au Congrès international d'agriculture, tenu à Paris du 4 au 11 Juillet 1889, cette question a soulevé grand intérêt. Les sociétés agricoles de la France se sont prononcées à diverses occasions sur ce sujet, sans se mettre d'accord toutefois. Il y a eu des propositions de loi dans la Chambre des Députés française. Mais jusqu' à ce moment l'Europe continentale n'a pu prendre des mesures, qui sur ce point protègent suffisamment les intérêts de la production.

A une séance de la Société hollandaise de Statistique (tenue à Rotterdam en 1889) on a nié qu'il y a ici une lacune dans la loi civile: le fermier sortant, qui a amélioré l'héritage rural, doit être considéré, a-t-on dit, comme gérant des affaires d'autrui, et comme tel il a droit à l'indemnité, selon art. 1375 du Code Civil français (correspondant à art. 1393 du Code Civil hollandais): „Le maître, dont l'affaire „a été bien administrée, doit remplir les engagements que „le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous „les engagements personnels qu'il a pris, et lui rembourser „toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites.” La jurisprudence cependant ne partage pas cette opinion. Et pour cause. Le fermier n'a pas la volonté de gérer les affaires d'autrui (*animus aliena negotia gerendi*); c'est sa propre affaire, qu'il soigne. Si à la fin du bail le sol se trouve en meilleure condition qu'au commencement, ce bénéfice du

propriétaire n'a pas été le but du fermier, mais il est la conséquence involontaire de son travail, le corrolaire incidentel de la gestion pour lui-même. Pour établir l'obligation du propriétaire à payer l'indemnité, on ne peut même invoquer le principe que, en cas contraire, il serait enrichi *sans cause*. La célèbre règle, qu'on trouve dans le droit romain (Dig. Lib. I, tit. 17, § 206: „Jure naturae aequum est, ne „minem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletio- „rem”) n'est pas admise dans nos lois comme fondement général des actions. Du reste cette règle est très vague; par le mot *injuria* elle évite de donner une solution véritable, car il s'agit précisément de savoir si le propriétaire s'enrichit au dépens du *droit* du fermier.

Le défaut économique du contrat de fermage existe donc réellement. Vers la fin de chaque bail il y a des intérêts opposés, d'abord au détriment du propriétaire, ensuite au détriment de la production. Ce manque d'harmonie se montre surtout là où, sous la pression de la concurrence, les prix de location se sont élevés à l'extrême. L'exploitant temporaire y prend facilement recours à l'éreintement du sol; en tous cas il s'abstient de l'améliorer.

Il y a beaucoup de stipulations, par lesquelles le propriétaire peut venir à la rencontre de cet inconvénient. Il peut rendre la durée du bail (1) plus longue; il peut convenir sur la prolongation plus longtemps avant l'expiration du bail courant (2); il peut défendre par contrat les cultures épuisantes dans les dernières années; il peut s'efforcer à rendre le contrôle sur l'observance des stipulations plus efficace; il peut en venir plus généralement à des locations sous main et quitter autant que possible la pratique des locations publiques, parce que cette pratique fait rechercher plutôt de hauts prix que de bons agriculteurs; il peut même favoriser l'idée de faire évaluer par expertise le prix à payer (3); mais tous ces expédients, de quelque importance

(1) Dans les Pays-Bas les baux à ferme des terres sans habitation („los „land”) se font souvent d'année à année; ceux des autres terres se font pour des temps très différents, variant pour la plupart entre 3 et 7 ans selon les différents modes de culture. Les baux d'une durée plus longue sont relativement assez exceptionnels; la province de Zélande paraît être la seule, où les baux de 7, de 14 ou de 21 années sont de coutume. On trouve des données plus précises dans le Rapport de la Commission d'enquête agricole (Tome IV, p. 24 et 25) publié à la Haye, 1890.

En Angleterre et en Ecosse les baux durent souvent 19 années.

(2) Dans l'île d'Over Flakkée (Pays Bas) l'usage est de décider sur la prolongation trois années avant la fin du bail courant. (M. C. J. H. van den Broek, *Vragen des Tijds*, Nov. 1889).

(3) En Frise on a recommandé vivement de faire fixer les loyers par des experts. Il n'y a cependant que très peu de propriétaires qui ont suivi ce conseil.

qu'ils soient dans la pratique, doivent être confiés au jugement libre des parties. A cet égard le législateur, qui voudrait contraindre les parties par des règles fixes et immuables, causerait bien vite de grands torts parce que la variété infinie des localités et des intérêts personnels n'admet pas une règle générale obligatoire. Une restriction du droit du propriétaire amènerait une dépréciation de la propriété elle-même, surtout de la petite propriété. Elle ferait hésiter davantage les capitalistes d'appliquer leurs capitaux à leurs terres, et entraverait ainsi la culture intensive au lieu de favoriser la production. Ce que le législateur peut faire c'est enlever un obstacle contre les améliorations de la part des fermiers, en veillant que celui qui les effectue en tire lui-même le profit.

Ce principe est de toute justice. Seulement il est d'une application difficile. La loi anglaise de 1883 en offre la preuve.

Cependant avant d'analyser la loi anglaise, je mentionne encore une stipulation ingénieuse, imaginée par un agriculteur anglais, Lord Kames, dont voici le mécanisme (1): Le preneur qui, à l'expiration du bail, désire le renouveler, avertit le propriétaire, en lui offrant pour le nouveau bail une augmentation de tant pour cent sur l'ancien prix, et le contrat primitif a fixé le minimum de cette augmentation. Supposons par exemple qu'elle soit de 100 francs. Si le bailleur accepte la proposition, le bail est renouvelé et le fermage annuel nouveau est de 100 francs plus élevé que l'ancien. Si, au contraire, le bailleur trouve insuffisante l'offre qui lui est faite et ne peut arriver à s'entendre avec le fermier sur le quantum de l'augmentation, le bail n'est pas renouvelé, et, à titre de dédommagement, le propriétaire doit payer au fermier sortant une somme égale à dix fois le montant de l'augmentation annuelle offerte par l'occupant, soit, dans l'exemple précédemment choisi, 1000 francs.

Cette combinaison ne résout pas toutes les difficultés. Elle traite principalement des conditions d'un nouveau bail; les améliorations réalisées durant le bail en cours n'y gagnent une indemnité que par accident. Le propriétaire peut avoir des motifs sérieux pour ne pas prolonger le bail sans trouver insuffisante l'augmentation, que le fermier lui offre. Ce fermier peut être un paresseux, un négligent, adonné aux boissons alcooliques, qui s'achemine vers l'insolvabilité. Dans tous ces

(1) Je fais la description de la clause de Lord Kames, comme je l'ai trouvée dans la Note sur les Baux à Ferme, que M. Albert Cazeneuve a présentée au Congrès agricole de Lille en 1886.

cas il n'y a pas de raison valable pour que le propriétaire paie au fermier un capital à cause de non-renouvellement de bail. L'offre du fermier d'augmenter le prix peut être une simple spéculation de sa part, sans être fondé sur quelque amélioration réalisée.

L'exemple de cette combinaison prouve de nouveau que les contrats libres ne protègent pas aisément l'intérêt du fermier à faire des améliorations. En Angleterre c'est le législateur qui a pris soin de cet intérêt.

§ 2. Analyse et critique de la loi anglaise.

Il ne paraît pas juste d'imposer au propriétaire l'obligation de payer au fermier à la fin du bail une plus-value, qu'il n'a jamais désirée, qui peut-être même lui a été imposée. Les Romains disaient *nemini beneficium obtruditur* ; de plus forte raison personne n'est obligé d'acheter un bénéfice. Le fermier deviendrait créancier du propriétaire, c'est-à-dire en maint cas, de quelqu'un qui ne possède que cette terre, d'une veuve, d'un mineur, ou même d'un capitaliste, qui a engagé le reste de son capital dans d'autres affaires, desquelles il ne peut le retirer sans grave inconvénient. Dans tous ces cas la créance du fermier amènerait l'expropriation du propriétaire. Le désir de laisser intact le droit de propriété a sans doute inspiré l'article 555 du Code Civil français (correspondant aux art. 658—660 du Code hollandais) : „Lorsque „les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par „un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a „le droit ou de les retenir, ou d'obliger le tiers à les enlever. „Si le propriétaire du fonds demande la suppression des „plantations et constructions, elle est au frais de celui qui „les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même „être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, „pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire „du fonds. Si le propriétaire préfère conserver ces plantations, „il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du „prix de la main d'oeuvre, sans égard à la plus ou moins „grande augmentation de valeur, que le fonds a pu recevoir. . . .” Ce même respect pour la propriété a obligé le législateur anglais à exiger pour les améliorations les plus importantes le consentement du bailleur. La loi anglaise les réunit dans la liste suivante (1) :

(1) Voir la première liste annexée à la loi Anglaise de 1883. Au congrès international de Paris en 1889 on a voulu désigner les améliorations sus-nommées par un nom collectif : améliorations *foncières*, tandis qu'on réservait pour les autres le nom d'améliorations *culturelles* (comptes rendus, p. 325).

Nous allons nous servir de ces expressions, quoiqu'elles ne soient pas d'une parfaite exactitude.

1. Construction ou agrandissement des bâtiments;
2. Formation de silos;
3. Etablissement de pâturages permanents;
4. D'oseraies;
5. De prairies inondées, et de travaux d'irrigation;
6. De jardins;
7. De routes et de ponts;
8. De canaux, d'étangs, de puits, de réservoirs, ou de toute autre construction destinée à employer l'eau comme force ou en nature;
9. De clôtures;
10. Plantation de houblon;
11. De verger, ou d'arbrisseaux à fruits;
12. Défrichement;
13. Changement de la nature de culture;
14. Construction de quais ou de digues contre les flots.

Mais la loi anglaise n'exige pas de consentement pour les améliorations culturales, mentionnées dans les deux autres parties de la liste, savoir:

15. Le drainage. Pour ce travail le fermier doit faire une notification au landlord, et lui donner l'option d'achever le travail lui-même. Art. 4 prescrit: „Si le bailleur ne prend „pas l'initiative ou s'il ne peut achever son entreprise en „temps convenable, le tenancier sera libre d'exécuter le „travail lui-même, et de réclamer en conséquence l'indemnité „de la plus-value”.

16. Diffusion sur le sol d'os non dissous;

17. Chaulement;

18, 19, 20 et 21. Marnage et emploi de matières analogues;

22. Emploi d'engrais artificiels ou autres, achetés;

23. Entretien sur la ferme de bétail, de moutons, de pores et autres animaux non produits par la ferme.

Pour tous ces travaux le tenancier, entièrement libre, peut réclamer à la fin du bail une indemnité. Qu'est-ce qui a lieu si le propriétaire ne paie pas de suite? Le fermier (ou celui qui le paie et lui succède par conséquent dans son droit contre le propriétaire) obtient une inscription sur le fonds à un capital, portant intérêt ou annuités, fixés par jugement arbitral ou par jugement de la Cour de Comté. La conséquence de non-paiement n'est pas mentionnée dans la loi de 1883; je ne puis me figurer qu'elle soit autre que l'exécution du fonds, c'est à dire l'expropriation.

La seconde difficulté résulte de la nécessité d'évaluer les améliorations prétendues ou réelles, qui, étant incorporées dans le sol, sont invisibles et qui parfois sont d'une utilité contestable. La loi anglaise en confie l'estimation à des experts, sous réserve „que la plus-value ne comprendra pas ce qui

„ressort de la fertilité naturelle du sol” (1). Inutile de dire que des questions de fait excessivement difficiles doivent se présenter à des experts consciencieux. Ces experts, sont-ils exempts de préjugés? N'évaluent-ils pas trop bas les améliorations, qui se font d'après de nouvelles méthodes? La plus-value de la terre est le résultat non-seulement du travail ou du capital du tenancier, mais aussi des forces naturelles du sol; — comment distinguer ces divers éléments? Or, s'il y a une vérité incontestable, c'est que ces forces naturelles ne sont pas la propriété du fermier, mais celle du propriétaire (2).

Nous verrons tantôt que les difficultés de l'expertise, rencontrées autrefois en Prusse, n'ont pas été sans influence sur la législation prussienne d'aujourd'hui.

La première loi anglaise, celle de 1875, avait reconnu expressément, en art. 54, la liberté des parties à faire des conventions, contraires à la loi. Aussitôt les propriétaires se mirent en garde contre les réclamations de leurs fermiers. En faisant de nouveaux contrats ils firent renoncer d'avance les fermiers à toute indemnité pour les améliorations, auxquelles les bailleurs n'auraient pas consenti. La loi suivante de 1883 a singulièrement modifié cette liberté des conventions. Elle établit (art. 55) que „tout contrat, accord, convention, „par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander „une indemnité en raison d'améliorations agricoles (à l'exception d'un règlement d'indemnité amiable) sera sur ce chef „nul, et de nul effet en droit et en équité.” Il reste cependant à croire que malgré cette disposition de la loi beaucoup de fermiers cherchent d'avance le consentement du propriétaire. La loi a beau donner des droits, elle ne peut supprimer la dépendance de fait, dans laquelle les tenanciers se trouvent. Le fermier, qui intente un procès pour ce qu'il a opéré sans consentement du landlord, ne trouvera pas aisément une nouvelle ferme.

La loi anglaise amène les parties à se démêler entre elles par des règlements à l'amiable: elle donne au fermier un

(1) Art. 1: „ provided always that in estimating any improvement there shall not be taken into account as part of the improvement „made by the tenant what is justly due to the inherent capabilities of „the soil”.

(2) Cet argument est relevé par le Duc d'Argyll: „Essay on the commercial principles applicable to contracts for the hire of land”, Londres, 1877, p. 30 et 31. Puis, il a joué un grand rôle au Parlement anglais. Le partage de la plus-value entière entre le propriétaire et le fermier sortant fut introduit dans la loi par un amendement de M. Michael Hicks-Beach, et étendu ensuite dans la Chambre des Pairs aux améliorations de toutes les trois classes. Comp. *Hansard's Parliamentary Debates*, discussions de 18 Juillet et 10 Août 1883.

droit très-tranchant, mais l'exercice de ce droit rencontre des obstacles pratiques qui font souvent préférer une transaction (1). Cependant une telle loi peut-elle nous satisfaire? Si le fermier sortant ne cherche pas une nouvelle ferme, il n'aura aucun motif à modérer ses réclamations. On se plaint en Angleterre des exigences des tenanciers sortants, et des hautes indemnités, accordées par les arbitres. La longueur et l'issue incertaine du procès offrent une difficulté pour chacune des deux parties: qu'on cherche à éviter ces procès est une preuve que la loi elle-même n'est pas satisfaisante. L'inscription, que le fermier sortant obtient sur le fonds, est probablement une source de complications futures. En somme la distinction entre les améliorations foncières et culturelles prouve être en maint cas arbitraire.

§ 3. Système à adopter.

Une loi semblable à celle de l'Angleterre est-elle désirable sur le continent? Précisons les faits. Malgré la lacune apparente du contrat de fermage quant à son effet économique nous rencontrons en France, en Belgique et dans les Pays-Bas un fait surprenant. Les terres, exploitées directement par le propriétaire, ne paraissent être à la longue aucunement en meilleur état que les terres en fermage. Invitez un connaisseur à parcourir les provinces et les champs, demandez lui de désigner les terres en fermage et celles d'exploitation directe, bientôt il avouera que la différence n'est pas visible (2). C'est que les héritages ruraux, exploités par le propriétaire, malgré les soins plus actifs et continuels, ne profitent pas de l'association heureuse des capitaux de deux parties intéressées; chez le propriétaire-exploitant le capital d'exploitation fait souvent défaut. En second lieu les améliorations culturelles sont d'un effet passager et temporaire: le bénéfice s'épuise par la production plus abondante elle-même et en outre par

(1) Voir le référé de M. N. G. Pierson à la séance de la Société hollandaise de Statistique (Rotterdam 1889), publié dans les «Bijdragen van het Statistisch Instituut», no. 2, 1889, p. LXXII.

(2) Bulletin des séances de la Société nationale d'agriculture de France, Année 1891, no. 3, p. 193: «... Pourtant nos plus riches contrées nous démontrent qu'il s'en faut de beaucoup que le fermage soit incompatible avec la culture améliorante, puisque nulle part ailleurs que dans ces contrées, la terre ne se couvre de récoltes plus abondantes et ne s'exploite par des cultivateurs plus habiles».

Dr. de Jager (Sociaal Weekblad, 2 Mei 1891) nie pour la Frise la possibilité de voir la différence entre les terres de fermage et de faire-valoir direct. M. C. J. H. van den Broek (Vragen des Tijds, Nov. 1889, p. 126) croit que, faisant exception pour les cas tout à fait extraordinaires, on ne peut distinguer sur l'île d'Over Flakkée (Pays Bas) les terres de fermage et celles d'exploitation directe, même où ces divers modes d'exploitation sont continués depuis des siècles.

le cours du temps. Même ce qui paraît être le plus durable, les améliorations foncières, les constructions, les plantations, elles vieillissent, s'amoindrissent, deviennent superflues par de nouvelles méthodes ou perdent leur utilité parce qu'elles ne pourvoient plus à des exigences plus récentes. Le contrat de fermage semble donc ne pas nuire à la situation agricole, prise dans son ensemble. C'est plutôt à la production, qu'il porte atteinte, quoique seulement au commencement de chaque nouveau bail, donc d'une manière passagère et intermittente.

En Angleterre, où les intérêts, que nous comprenons dans l'idée de Propriété, sont souvent divisés entre plusieurs personnes sous diverses qualités juridiques, la nécessité de pousser les fermiers à des améliorations paraît avoir été très impérieuse. Chez nous les propriétaires, étant presque toujours les intéressés exclusifs, en réalisent déjà beaucoup. Néanmoins c'est aussi chez nous que le défaut économique du contrat de fermage cause du tort à la production. Si la loi peut prévenir ce tort, en stimulant l'esprit d'entreprise du fermier même vers la fin du bail, l'intérêt général y trouvera un bénéfice.

Pour satisfaire aux besoins économiques autant qu'à la justice, il faut suivre la nature des faits. Par l'amélioration le fermier est devenu co-intéressé dans la terre d'autrui. C'est de son propre choix qu'il y a inséparablement incorporé son travail ou son capital; il ne serait donc pas juste de lui donner le droit d'exiger un capital de la bourse du propriétaire et de se soustraire ensuite aux aléas de l'exploitation. Qu'il reste associé au point de vue économique autant que son intérêt sera censé exister, c'est-à-dire autant que l'amélioration donnera un surcroît de production. Le seul moyen équitable de le faire jouir de ce surcroît sera de lui assigner temporairement une rente. Et comme le surcroît est dû en partie aux forces naturelles de la terre, cette rente ne devra être qu'un quote-part de la plus-value annuelle.

Voilà, je crois, des principes simples, qui se lient étroitement aux faits. Il devra s'agir d'une rente, à payer pour un temps défini soit par le propriétaire soit par le fermier entrant. Il faut choisir entre ces deux. Dans le Parlement Anglais, un seul député, M. Storer, paraît avoir eu l'idée de rendre le fermier entrant responsable de l'indemnité envers le fermier sortant. Mais son amendement, qui du reste était assez mal rédigé, fut retiré après une courte discussion (1). En vérité, si l'on charge le fermier entrant de l'obligation de payer un *capital*, la combinaison rencontre des obstacles sérieux. Mais on peut le charger d'une rente pendant un

(1) Comp. *Hansard's Parliamentary Debates*, le 6^{me} volume de la Session 1883, p. 1741.

temps défini à titre analogue de fermage. C'est lui qui recueille le surcroît de production du au travail de son prédécesseur; donc, qu'il le paye annuellement à celui-ci.

Voyons maintenant ce système de plus près, et supposons que ce ne soit pas le propriétaire, mais le fermier entrant, qui par la loi sera chargé de la dite rente.

Quelle sera la position du rentier temporaire envers le propriétaire, envers le nouveau fermier et envers les créanciers hypothécaires?

Le fermier sortant n'aura aucun droit contre le propriétaire comme tel. Ayant droit à une rente, qui représente un quote-part du surcroît de production, il pourra seulement exiger la somme due de celui, qui lui succède dans la culture. Ici une difficulté surgit: les baux nouveaux pourront-ils se faire sans son consentement? Pour éviter des complications sérieuses, je refuserais au fermier sortant tout droit d'immixtion aux conditions du nouveau bail ou au choix du nouveau fermier; — il s'est mêlé des choses d'autrui, et l'équité exige qu'il prenne une place subalterne dans la gestion ultérieure. Il devra se contenter d'une créance annuelle envers tout nouvel exploitant, payable à concurrence avec le propriétaire, à titre analogue de fermage de manière que l'exploitant puisse se prévaloir du droit de remise dans les cas prévus par les articles 1769—1773 du Code Civil français (correspondants aux art. 1628—1631 du Code hollandais). Comme son droit engagera par conséquent des tiers (1), il devra en faire inscription dans les registres publics.

Je m'imagine que dans la pratique le système fonctionnera comme suit. Supposons que le fermier sortant ait pris inscription pour une rente de 100 francs pendant cinq années. Le fermier entrant, sachant par le registre public qu'il est chargé de cette rente, donne pendant ce temps au propriétaire un prix de fermage, calculé selon la valeur annuelle de la ferme améliorée moins la rente. Par le fait qu'il succède dans la culture, il devient débiteur de son prédécesseur. Il est responsable de tous ses biens; mais en cas fortuits ordinaires ou extraordinaires le créancier devra se

(1) L'obligation entre le fermier sortant et les tiers, qui lui succèdent dans la culture, ne résulte pas d'une convention mais du *fait* de la succession (comparez art. 1370 Code Civil français). Une pareille cause d'obligation se trouve déjà reconnue dans art. 1777 du Code civil: »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 les actions, qui résultent de cet article, le propriétaire n'est pas partie.

soumettre à une remise sur la rente, ainsi que le propriétaire le doit selon la législation actuelle sur le prix de fermage.

Quant aux créanciers hypothécaires, il me paraît juste que le fermier sortant leur soit privilégié. Il est vrai que „l'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations „survenues à l'immeuble hypothéqué” (art. 2133 du code civil français, art. 1211 du code hollandais), mais il ne faut pas perdre de vue, que les mêmes codes donnent au tiers-détenteur le droit de répéter des créanciers hypothécaires „ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la „plus-value résultant de l'amélioration” (art. 2175 du code français, art. 1251 du code hollandais). Aussi le fermier sortant pourra être privilégié par rapport à tout créancier, qui aura pris inscription après lui sans son consentement. L'effet de ce privilège sera que, en cas de vente par un créancier hypothécaire, le nouvel acquéreur obtiendra le fonds sans qu'il soit purgé de la rente.

Reste encore la question de l'expertise. Il va sans dire, que le juge, qui rendra le jugement, se fera instruire par des experts. Faut-il lui imposer des règles sur la manière d'évaluer la plus-value, comme le fit la loi anglaise de 1875 (1)? La nouvelle loi de 1883 les a supprimées. Faut-il imposer des règles sur le partage de la plus-value entre le propriétaire et le fermier, comme dans la Chambre des députés français l'ont proposé le 7 Juin 1888 M. Le Souef e. a. ($\frac{1}{2}$ pour le propriétaire), et le 2 Avril 1889 M. Thellier ($\frac{1}{3}$ pour le propriétaire)? L'estimation de la plus-value totale restera toujours une question de fait assez difficile. Aussi quant au temps, pour lequel la rente doit être assignée, on devra choisir soit l'expertise dans chaque cas particulier soit une règle générale de la loi.

Si la loi confère au fermier sortant un droit équitable, qui ne gêne pas le propriétaire, il n'y aura pas lieu à dévier du principe fondamental de notre loi civile, que les parties ont le droit de disposer de leurs intérêts privés comme bon leur semble, et que par conséquent le fermier pourra renoncer d'avance à toute indemnité.

§ 4. Droit civil prussien.

Le droit civil prussien (allgemeines Landrecht für die preussischen Staaten) contient les dispositions suivantes (Partie I, titre 21, § 280):

(1) Art. 6 de la loi de 1875 considéra le bénéfice comme épuisé après l'expiration de 20 ans pour les améliorations de la première classe, de 7 ans pour celles de la seconde, et pour 3 ans pour celles de la troisième, et ordonna d'estimer le montant d'indemnité selon ces délais.

„Wegen Vergütung oder Zurücknahme gemachter Verbesserungen findet in der Regel eben das statt, was beim Nieszbrauche verordnet ist;“ § 281: „Doch kann der Pächter oder Miether den Verpächter oder Vermiether zur Einwilligung in zu machenden Verbesserungen in keinem Falle nöthigen . . .“; § 124: „Wegen Verbesserungen der zum Nieszbrauche eingeräumt gewesenen Sachen können der Nieszbraucher und dessen Erben nur in sofern Vergütung fordern, als dieselben mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Eigenthümers gemacht worden.“ A défaut de ce consentement il n'a que le droit de reprise à la fin de la jouissance, pourvu que le fonds soit remis dans l'ancien état (§ 130 et § 131).

Ces dispositions péremptoires sont faites avec intention. Autrefois la pratique judiciaire en Prusse avait reconnu le droit du fermier sortant à une indemnité. Le jurisconsulte Suarez, qui a eu une large part dans la composition du droit civil prussien, a fait un mémoire (1), dans lequel il a énuméré les motifs qui ont fait supprimer la dite pratique: „elle contient une riche source de procès longs et couteux. On peut discuter bien longtemps sur la question si une amélioration prétendue en est une en réalité. L'estimation de la valeur par des experts est, comme toute autre évaluation, bien contestable. La compensation du prix dépensé, qui doit entrer en balance contre la valeur, est une nouvelle cause d'instructions amples et couteuses.”

Il existe cependant une exception au principe qu'il n'y a droit à indemnité qu'en cas de consentement du propriétaire. L'usufruitier et le fermier peuvent suppléer au refus de consentement par un ordre du juge (§ 128) dans les circonstances mentionnées Partie Ie, titre XVIII, § 238 et sqq. au sujet de *biens féodaux*, c'est à dire dans les cas où les lois du pays ordonnent des améliorations. Ce qui est cependant à remarquer, parce qu'il s'y trouve une analogie avec le système que j'ai eu l'honneur de développer, c'est que dans ce cas le seigneur n'est obligé d'engager que les fruits de sa propriété et pour un temps défini (§ 239). Même quand le seigneur aura consenti à l'obligation, il y a présomption qu'il n'a pas engagé la substance de son droit féodal, mais seulement les fruits (§ 244).

De cette manière la loi prussienne a pris soin que le seigneur ne pût être exproprié à cause de dettes, qu'il a du contracter pour payer des améliorations, auxquelles il n'a pas consenti.

(1) Voir le Commentaire de Dr. C. F. Koch, allgemeines Landrecht für die preussischen Staaten, Berlin 1870, Partie Ie, t. 1, p. 783.

§ 5. Projets de loi en Angleterre et en Allemagne.

Il y a eu deux propositions à la Chambre des Communes pour modifier les principes de la loi de 1883 sur les locations agricoles en Angleterre :

1^o. un projet de loi du 18 Février 1890 de M. Channing et de cinq autres membres. Il contient 20 articles et a pour but d'étendre les droits du fermier, en donnant droit à une indemnité non seulement au fermier *sortant*, mais également au fermier *restant* („sitting tenant”) à chaque renouvellement du bail; ensuite en leur accordant cette indemnité même pour les améliorations *foncières* auxquelles le propriétaire n'aurait pas consenti, sauf notification préalable au propriétaire. Il veut même accorder l'indemnité là où il n'y a pas d'amélioration physique ou naturelle, mais où la culture a été meilleure que d'ordinaire („cultivation of good husbandry „in excess of the standard of cultivation of good husbandry, „which the tenant was bound to maintain”). Il veut également supprimer la réserve, faite par la loi de 1883, que la partie de la plus-value, due aux qualités inhérentes du sol, reste au propriétaire.

2^o. Un autre projet de loi du 14 Février 1890, proposé par M. Seale-Hayne et cinq autres membres, veut rendre les améliorations *foncières* indépendantes du consentement du propriétaire; il veut donner au propriétaire le droit de prévenir pendant le cours du bail par un ordre du juge tout fait, par lequel le fermier causerait dommage aux objets loués („to „restrain the tenant from doing any act which in the opinion „of the court would be injurious to the land and premises, „occupied by the tenant, or to the other land and premises „of the landlord”).

Le *Projet du Code Civil Allemand* ne contient aucune disposition sur les améliorations foncières ou culturales. Selon § 545 le fermier doit rendre l'héritage à la fin du bail dans un état de bonne culture (1). Si le fermier entrant a du payer l'inventaire, le § 544 lui donne à la fin du bail une indemnité pour l'augmentation de l'inventaire, sauf le droit du propriétaire de refuser les objets superflus ou trop chers. Le fermier recevra, selon § 547, également une indemnité pour l'augmentation des produits agricoles nécessaires à l'exploit-

(1) § 545: . . . in demjenigen wirtschaftlichen Zustande . . . welcher sich bei der Voraussetzung ergibt, dass das Grundstück während der ganzen Pachtzeit bis zur Rückgewähr nach landwirtschaftlichen Regeln ordnungsmäßig bewirtschaftet worden ist”.

tation ultérieure (1). Le fermier, qui aura veillé aux intérêts du propriétaire comme gérant des affaires d'autrui (*negotiorum gestor*; „Geschäftsführung ohne Auftrag” § 532, 514, 749 et sqq. du Projet) sera indemnisé de même (§ 753). Mais pour le cas le plus important et le plus fréquent au point de vue économique la Commission de Rédaction s'exprime ainsi (2); „Le principe du projet comporte nécessairement que le fermier, „qui rend le fonds dans un état amélioré, notamment avec „un inventaire plus riche, n'a pas droit à une indemnité...”.

§ 6. Partage du risque. Contrat de métayage.

Si l'on modifiait le contrat de fermage de la sorte que le fermier aurait droit aux fruits de son travail même après sa sortie; si en outre on amenait les parties à une pratique sage quant au mode d'allocation, au choix du fermier, à la périodicité des baux, au contrôle sur la culture; le contrat ne laisserait-il plus rien à désirer?

Beaucoup de personnes affirment que le contrat de fermage, même avec les propriétaires les plus prudents, a des résultats fâcheux. Le fermier y reste grévé de tous les risques techniques et commerciaux de l'exploitation. Ces risques s'opposent, dit-on, à ce que le cultivateur s'engage pour un laps de temps assez long à payer au propriétaire un prix fixe, qui d'ordinaire est tellement élevé, qu'il n'y a pas de marge suffisante pour faire face aux déboires, que l'exploitation éprouve. La situation des fermiers serait d'autant plus fâcheuse que beaucoup de propriétaires ont la coutume de les faire renoncer d'avance à toute remise de prix à cause de cas fortuits ordinaires et extraordinaires (art. 1769—1772 Code Civil français; art. 1628—1632 du Code Civil hollandais). De là l'appauvrissement de la classe des fermiers. Leurs capitaux disparaissent dans une lutte désespérée contre le mouvement rétrograde des prix et dans l'âpre concurrence des jeunes laboureurs entre eux pour obtenir une ferme. Le penchant, dans mainte circonstance de la vie si heureux, de prendre légèrement les mauvaises chances, menace incessamment le fermier de ruine, et l'agriculture de manque de capital.

C'est pourquoi on recommande le *contrat de métayage*, connu déjà chez les anciens et encore assez usité dans le Midi de la France, par lequel „le possesseur d'un héritage „rural le remet pour un certain temps à un preneur, qui

(1) Le § 547 porte analogie à art. 1778 du Code Civil français: ... »le «fermier sortant doit aussi laisser les pailles et les 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.”

(2) Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich (amtliche Ausgabe) Tome II, p. 440, § 545.

„s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les „produits avec le bailleur (1)”.

Le contrat, connu dans la province de Groningue (Pays Bas) sous le nom de „beklemming”, est également recommandé. Le propriétaire donne son fonds en loyer fixe, perpétuel et héréditaire à un prix annuel tellement bas, que les cas de résiliation à cause de non-paiement sont excessivement rares. Le preneur („beklemd meyer”) est censé avoir un droit direct sur le fonds; il peut céder ou louer ce droit à un autre. Le revenu du propriétaire s'augmente parfois, suivant les termes assez divers des contrats, de petits cadeaux en argent à l'occasion de mariage, de naissance, de succession en ligne collatérale, etc. Son droit de propriété se fait sentir assez lourdement seulement en cas de changements matériels du fonds, par exemple la division en plusieurs exploitations ou le déblai. En ces cas son consentement est nécessaire, et souvent il le fait payer bien cher.

Pour dégrêver le fermier des risques qu'il porte, la loi pourrait défendre de renoncer à la remise de prix en cas fortuits ordinaires et extraordinaires. La Commission d'enquête agricole hollandaise a recommandé cette mesure (Rapport, Tome IV, p. 31).

Dans toute cette matière la liberté des parties doit être respectée. Le bail à ferme est un contrat à forfait: le fermier se charge des risques et s'engage à un prix fixe. Or, pourquoi lui défendre un tel contrat? Le commerce et l'industrie s'engagent journellement dans des contrats à forfait innombrables: l'assurance contre l'incendie, sur la vie, le prêt à intérêt, tout le crédit commercial repose sur l'idée que l'une des parties se charge des risques d'une entreprise. Pourquoi faire exception à l'égard du fermier? La renonciation à la remise prévient les réclamations, plus ou moins fondées, mais certainement très fréquentes et désagréables. Bien fou serait le propriétaire, qui tout en étant convaincu que réellement un cas fortuit a mis le bon fermier hors d'état de payer, ferait résilier le bail et chercherait un autre exploitant. Aux contrats rigides se joint une pratique douce.

Laissant donc aux parties la liberté, dont elles jouissent sous la législation actuelle, je n'ose prédire qu'on imitera beaucoup le contrat de métayage ni celui de loyer fixe („beklemming”). Le métayage ne coexiste, paraît-il, qu'avec une culture où le propriétaire peut aisément prendre soin que la moitié des produits soit réellement mise à sa disposi-

(1) Je cite la définition, que donne art. 1 de la loi française du 18 Juillet 1889 sur le Code Rural (Titre IV). Article 2 ajoute: »Les fruits et produits »se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire.”

tion, et à des relations sociales simples (1). Aussi est-il un obstacle à la culture intensive, parce que le partage des fruits (revenu brut) fait hésiter chaque partie d'appliquer au fonds son capital (2). Il n'existe plus dans les Pays-Bas. La commission de l'enquête agricole récente déclare (3) : „La „disparition du colonat partiaire est depuis plusieurs années „un fait avéré.” Le contrat à loyer fixe („beklemming”) est sans doute excellent pour les agriculteurs, pourvu que le prix de fermage soit bien bas. Voici ce qui fait obstacle à sa popularité parmi les propriétaires. En Groningue les prix de ces contrats ont été déterminés il y a très-long-temps, quelquefois il y a des siècles (4). Ils n'ont jamais été haussés malgré la dépréciation des métaux précieux et le progrès technique de l'agriculture. Inutile de dire, que les fermiers y ont trouvé leur avantage. Mais, comme leur droit peut être loué à d'autres personnes, les exemples ne sont pas rares qu'ils deviennent simplement des personnes interposées entre le propriétaire et l'exploitant du sol, jouissant du bas prix fixe, qu'ils doivent au propriétaire, et laissant l'exploitation se faire par un fermier à bail périodique. L'agriculture va perdre l'avantage d'être exercée par des hommes, liés à leurs exploitations par des intérêts perpétuels.

(1) M. Baudrillart, l'économiste distingué français, vient de traiter la question du Métayage dans la Séance de la Société d'économie politique à Paris, du 6 Avril 1891 (Bulletin, p. 58 et sqq). Je cite le passage suivant de son discours: »la nature des récoltes dans les parties du Midi »(où le colonat partiaire existe) se prête commodément au partage. Les »fruits comme ceux de l'olivier, de l'oranger, du citronnier, de l'amandier »et d'autres arbres de rapport ont notamment ce caractère. On aurait tort »d'ailleurs de conclure que le climat et les productions du Midi s'accommodent seuls de ce genre d'exploitation. On le trouve en France sous toutes les latitudes. Seulement il y a des contrées où il semble s'imposer plus que dans d'autres”.

(2) On peut comparer sur les effets économiques du contrat de métayage W. Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues, § 60, et J. Stuart Mill, Principles of political economy, Livre II, chap. 8.

(3) Rapport, Tome IV, p. 30.

(4) Comparez la dissertation remarquable de M. de Ruiter Zylker: «Het contract van beklemming uit een staathuishoudkundig oogpunt beschouwd», Leide, 1861.

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

