FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE

7838

DU

COLONAGE PARTIAIRE

EN DROIT ROMAIN

ET EN DROIT FRANÇAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE

Par M. Paul CAMMAS

Avocat.

FACULTÉ DE DROIT
Bibliothèque.
TOULOUSE

TOULOUSE
IMPRIMERIE MODERNE J. FOURNIER
8, Rue Dutemps, 8

1883

BIBLIOTHÈQUE TOULOUSE UNIVERSITAIRE

A MON PÈRE

A MA MÈRE

A mon Père

A MA MÈRE

FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE

MM. Bonfils ✲, Doyen, Professeur de Droit Commercial.

Molinier ✲, Professeur de Droit Criminel.

Bressolles (G.) ✲, Professeur de Droit Civil.

Ginoulhiac, Professeur de Droit Français, étudié dans ses origines féodales et coutumières.

Huc, Professeur de Droit Civil.

Poubelle ✲, Professeur de Droit Civil, en congé.

Arnault, Professeur d'Économie politique.

Deloume, Professeur de Droit Romain.

Dufour ✲, Doyen honoraire.

Massol ✲, Professeur honoraire.

Humbert, Professeur honoraire, Sénateur.

Paget, Agrégé, chargé du cours de Droit Romain.

Campistron, Agrégé, chargé du cours de Procédure Civile.

Bressolles (Joseph), Agrégé, chargé du cours de Droit International privé.

Vidal, Agrégé, chargé d'un cours de Droit Criminel.

Wallon, Agrégé, chargé du cours de Droit administratif.

Hauriou, Agrégé, chargé du cours d'Histoire générale du Droit.

Saint-Marc, Agrégé, Suppléant de M. Poubelle.

M. Moussu, Secrétaire Agent Comptable.

Président de la Thèse, M. Molinier.

Suffragants { MM. Arnault. Deloume. Wallon. Hauriou.

La Faculté n'entend ni approuver ni désapprouver les opinions particulières du candidat.

DROIT ROMAIN

PROLÉGOMÈNES

MODES D'EXPLOITATION DES TERRES A ROME

A ce point de vue, on peut diviser l'histoire romaine en trois grandes périodes.

La première, qui va jusqu'aux guerres puniques. Dans ces premiers siècles, le peuple avait encore les mœurs simples et faciles. Agriculteurs et soldats en

même temps, les Romains quittaient la charrue pour courir aux frontières et défendre leur patrie naissante contre les peuples environnants. C'est par la conquête qu'ils agrandissaient le territoire de Rome ; ensuite ils se partageaient les terres enlevées aux ennemis. Ils cultivaient eux-mêmes leurs champs. Cependant, un élément nouveau fut introduit, par la suite de ces guerres, dans la cité romaine. Les prisonniers de guerre devinrent esclaves et furent relégués aux travaux de la campagne ; c'est ce qui donna lieu à une transformation.

Dans la deuxième période, qui s'étend jusqu'au commencement du règne de Constantin, la culture par les hommes libres fut remplacée par la culture par les esclaves. L'agrandissement des domaines rendit le travail par les hommes libres à peu près impossible ; la culture servile par les esclaves devint une nécessité. Ce fut alors que commença, pour la République romaine, la période des grandeurs, période qui coïncida avec l'apogée de sa puissance ; mais la cause de son élévation fut l'instrument de sa décadence. Les esclaves avaient tout envahi ; les affranchissements s'étaient multipliés et les travaux de la campagne n'étaient plus en honneur.

Dès ce moment, les signes précurseurs de la chute et de l'avilissement de l'empire se montrèrent.

La culture par les colons, dès le début du règne de Constantin, marque le commencement de la troisième période. L'immobilisation des classes devint un fait

accompli, et les anciens esclaves furent fixés, en qualité de colons, à la terre qu'ils devaient cultiver.

Nous allons examiner successivement chacune de ces périodes.

I

Culture par les hommes libres.

Comme nous venons de le dire, c'est par l'agriculture qu'on peut avoir une armée forte et bien disciplinée. Les travaux de la campagne ont cela de particulier, qu'ils adoucissent les mœurs, donnent une brillante santé et une constitution robuste. Cette théorie fut mise en pratique dès les premiers siècles de la fondation de Rome. Romulus attribua à ses compagnons une part des terres enlevées aux ennemis. Les deux autres tiers furent donnés, l'un aux prêtres, l'autre au trésor royal. C'est ainsi que ce roi divisa les terres labourables; les pâturages et les forêts furent la propriété de tous, et chacun pouvait, dans ces vastes domaines, mener paître ses troupeaux moyennant une redevance qu'on devait payer à l'Etat.

La conquête fut donc l'origine du droit de propriété chez les Romains. Toutefois, elle développa chez eux le génie d'assimilation qui devait les rendre supérieurs aux peuples environnants. Au lieu de réduire en escla-

vage tous les prisonniers de guerre, ils préférèrent imposer à ces vaincus leurs mœurs, leur langue, leurs usages, faire de ces hommes des citoyens et leur laisser les champs qu'ils tenaient de leurs pères. La conquête eut seulement pour résultat d'annihiler la puissance civile de l'Etat vaincu.

Plus tard, quand Rome eut un territoire assez vaste, on ne donna plus aux vaincus le titre de citoyen, mais on en fit des alliés. Ils gardèrent une partie de leurs terres; l'autre part était attribuée aux vainqueurs. Les terres fertiles étaient partagées entre les citoyens ; les terres incultes étaient données à qui voulait les prendre, moyennant une redevance *(vectigal)*. Ce furent ces vastes territoires que les riches occupèrent ; d'abord ils les affermèrent, puis ils expulsèrent les vrais propriétaires et ne payèrent pas la redevance qu'ils devaient à l'Etat. Telle fut l'origine des *latifundia*. Dès ce moment, on peut le dire, la petite propriété n'existe plus; les riches ont la plus grande partie de l'*ager publicus*, et il faudra une révolution sociale pour remettre les choses dans leur état primitif. La plupart des tribuns du peuple s'émurent et prirent en main la cause des classes indigentes. On demanda un nouveau partage de *l'ager publicus* dont les riches s'étaient emparés. Vains efforts ! Une première tentative faite par Spurius Cassius, en 287, n'eut aucun résultat. La révolution sociale devait avoir pour but, non-seulement le partage des terres, mais aussi la mise en honneur de la culture libre. Ces

deux points furent proposés par Licinius Stolon et acceptés. Comment se fait-il que l'adoption de cette loi n'ait produit aucun fruit ? Nous touchons ici à un de ces problèmes sociaux insolubles. Chaque membre d'un Etat égal à son voisin quant à la fortune, voilà certes une idée magnifique ; malheureusement ce n'est qu'une séduisante utopie. La péréquation des fortunes est une chimère, la preuve en est dans ce premier partage, qui ne put subsister longtemps.

Peu à peu, les petits propriétaires ruinés, ayant besoin d'argent, en empruntèrent aux riches ; ils engagèrent leur patrimoine, furent dépossédés légalement cette fois et, quelques années plus tard, Licinius Stolon aurait pu réclamer un nouveau partage.

Comme on vient de le voir, pendant toute cette période les terres furent cultivées par des hommes libres. Sans doute, vers la fin, quelques riches eurent des esclaves qu'ils employèrent aux travaux de la campagne, mais ce n'était que l'exception. Chaque citoyen, au début, était soldat et cultivateur. Heureux âge où le chef de famille cultivait le champ qu'il tenait de ses pères ! La monnaie était très rare alors, et on peut dire que les locations rurales n'avaient pas une grande importance. Les historiens de cette époque ne signalent pas l'existence du bail à ferme et du colonage partiaire ; chaque citoyen cultive pour son compte.

Toutefois, il n'en était pas de même en ce qui concernait *l'ager publicus*. Ces vastes domaines appartenaient tout d'abord à l'Etat et, pour en tirer un

revenu, il était obligé de les livrer à des particuliers moyennant une redevance. Ceux-ci envoyaient leurs troupeaux dans ces vastes pâturages, ou bien défrichaient les terres incultes. Les terres arables qui faisaient partie de *l'ager publicus* étaient louées aussi à des cultivateurs ; le *vectigal* consistait en une part des récoltes.

II

Culture par les esclaves.

C'est à cause du grand nombre d'esclaves qui travaillaient la terre que l'on peut appeler cette période, la période servile. Néanmoins, le bail à ferme et le colonage partiaire furent en usage dans bien des endroits. C'est vers le VIIe siècle de Rome que les écrits des divers historiens qui se sont occupés des progrès de l'agriculture ont signalé leur apparition.

Les Romains connurent donc trois grands modes de culture : 1° exploitation par des esclaves ; 2° exploitation par des colons partiaires ; 3° exploitation par des fermiers libres. Nous nous occuperons plus tard de l'exploitation par les colons partiaires, et nous allons immédiatement entrer dans quelques détails sur la culture servile. Le bail à ferme nous retiendra ensuite quelque temps, car nous ne voulons pas faire une étude purement historique.

Exploitation par les esclaves. — Il est facile de comprendre pourquoi les grands propriétaires préférèrent la culture par les esclaves à la culture libre. Après les guerres puniques et la conquête de la Macédoine et de l'Asie-Mineure, le nombre des esclaves était considérable. On les conduisait à Rome, et là on les vendait par troupeaux sur les marchés. Les citoyens partaient pour la guerre et les esclaves étaient attachés au sol qu'ils cultivaient. Ils étaient une source de profits pour le maître, puisqu'ils travaillaient et ne lui coûtaient que la nourriture. Appien, qui nous donne froidement ces détails, ajoute que les enfants qui naissaient d'une femme esclave appartenaient au maître (Appien, I, 7). Les lois du Digeste sont remplies de ces détails. L'esclave était une chose que l'on pouvait trafiquer ; une bête de somme qui travaillait la terre, un animal productif, puisque son croît enrichissait le maître. Devenait-il vieux, infirme, le propriétaire s'en défaisait bien vite ; quel profit retirer d'une bête qui va mourir, sa chair ne pouvant pas même être vendue ! Voilà à quel abaissement on en était arrivé ! Et quoi ! pas une protestation ne s'élève du sein de cette société civilisée pour flétrir cette exploitation de l'homme par l'homme ; et, du milieu de ce troupeau courbé vers la terre par le fouet de l'intendant, pas une plainte ne peut s'exhaler ! Oui, vraiment, ce ne sont plus des hommes ! — Et voyez avec quel soin jaloux on veille sur eux, non pas par humanité, mais plutôt par avarice. Caton (*De re rustică*, chap. 142) engage le propriétaire

à ne pas employer les esclaves à des travaux pénibles ou insalubres; il faut prendre des hommes libres. La vie d'un esclave vaut trop d'argent! Qu'importe la mort d'un citoyen!

Quand un propriétaire voulait faire cultiver ses terres par des esclaves, il en achetait un assez grand nombre, qu'il plaçait sous la haute direction d'un surveillant, esclave lui-même (*villicus*), mais qui, par son intelligence, sa force et sa méchanceté était parvenu à ce grade. Il dirigeait les travaux, commandait les esclaves, assignait à chacun d'eux sa tâche, les surveillait et pouvait les punir à son gré. Son rôle ne se bornait pas à ces soins domestiques; il étendait aux affaires du dehors ses attributions. C'était l'intendant qui touchait les capitaux, faisait les dépenses nécessaires à l'exploitation et vendait les produits des fonds. A certaines époques, il se rendait à la ville et donnait au maître le compte exact des recettes et des dépenses. Voici, du reste, ce que disait Caton à ce sujet : « Il fera ce « que le maître commande, exécutera les travaux que « réclame la terre. Il fera les achats et les préparatifs « convenables; il se procura des provisions de bouche « et des vêtements pour les gens de la ferme; il écou- « tera attentivement les ordres du maître. Il faut, de « plus, qu'il se mette en rapport avec la ménagère et « qu'il sache lui donner ses ordres, pour que le maître, « à son arrivée, trouve bien en ordre et préparé ce « dont il a besoin. » (*De re rusticâ*, ch. 142.)

Généralement, à côté du *villicus* était une inten-

dante esclave (*villica*). Elle devenait la femme du *villicus* et s'occupait des travaux domestiques. Les occupations du ménage la retenaient à la maison ; c'était elle qui préparait la nourriture des esclaves.

Enfin, au-dessous du *villicus* et de la *villica*, et sous leurs ordres, étaient les esclaves ouvriers *operarum magistri*. C'étaient de véritables chefs d'atelier et ils avaient une parcelle de terre qu'ils cultivaient pour leur compte. Ces esclaves ouvriers étaient dans la pire des conditions ; abandonnés à leur malheureux sort, ils étaient vendus sans pitié ; on n'avait même pas égard aux liens du sang : on séparait le mari de la femme, le père des enfants ; le maître avait un droit absolu sur eux (Mommsen, *Hist. r.*, t. III, p. 312).

Tous les travaux n'étaient pas faits par des esclaves ; on employait quelquefois des ouvriers libres pour les moissons, travaux qui ne demandaient pas beaucoup de temps. Le *villicus*, à l'époque de la moisson, traitait directement pour le compte de son maître avec ces ouvriers libres et donnait ce travail à l'entreprise. On procédait de même quand on voulait défricher des terres insalubres.

Le système de culture que nous venons de développer offrait quelquefois de sérieux avantages. Quand le maître était sur les lieux ou même peu éloigné de ses domaines, la culture par les esclaves pouvait produire de magnifiques résultats. La main-d'œuvre ne coûtait rien ou presque rien, et la récolte appartenait au maître (Columelle, l. I, § 7). Toutefois, ce régime était le pire

de tous quand le riche propriétaire ne s'occupait pas de ses terres ; il pouvait être en perte, car les esclaves, n'étant guère surveillés, travaillaient le moins possible. On connaît cette anecdote racontée par Valère Maxime (liv. IV, *de Moderat. in extremis*) et par Cicéron, dans ses *Tusculanes*, l. IV, n° 36 : — Archytas, riche citoyen romain, était allé étudier la philosophie à Métaponte. Il avait dû abandonner ses domaines et, en partant, il avait recommandé à son intendant de gérer ses propriétés. Quand il revint de son long voyage, ses terres, par la faute de son intendant, étaient en friche, *rura sua corrupta et perdita*. Il entra alors dans une violente colère, mais quand il se souvint qu'il venait d'étudier la philosophie et qu'il fallait au moins mettre en pratique les beaux préceptes qu'on lui avait enseignés, il se contenta de dire à cet homme par trop oublieux des intérêts qu'on lui avait confiés : « Que je te châtierais sévèrement, si je n'étais aussi irrité contre toi. *Quo te modo accepissem, nisi iratus essem.* »

La culture servile ne donnait pas d'excellents résultats, quand le maître n'exerçait pas une active surveillance. Il fallut donc recourir à un autre mode de culture. On ne pouvait être à la fois habitant de Rome et propriétaire rural. Il était urgent de trouver un moyen qui laissât au maître toute latitude pour vaquer à ses occupations, et qui lui permît, tout en ne s'occupant pas des travaux de la campagne, de retirer de ses domaines un certain revenu. Intéresser le cultivateur à l'exploitation en lui abandonnant les récoltes moyen-

nant une redevance fixe, telle fut la combinaison la meilleure que l'on put obtenir. Le bail à ferme fut créé. Toutefois, le manque d'argent était souvent un obstacle à l'adoption de ce mode de culture ; alors l'usage introduisit la faculté pour le fermier de se libérer en abandonnant au propriétaire une quote-part des produits de la terre ; c'était le colonage partiaire. Nous laisserons de côté, pour le moment, ce mode de culture et nous allons nous occuper du bail à ferme.

L'étude à laquelle nous nous livrons doit être plutôt juridique qu'historique, et par conséquent il est bon d'entrer dans quelques détails à propos du contrat de bail à ferme. Par ce contrat, le propriétaire s'engage à procurer au cultivateur la jouissance paisible d'un fonds rural, avec le droit de gagner les fruits, moyennant l'engagement que prend le cultivateur de payer une redevance périodique en argent ou en nature.

Aux termes de ce contrat, les engagements sont réciproques ; chacune des parties est créancière et débitrice. Le fermier a promis la redevance, le propriétaire a promis la jouissance de l'immeuble. Nous sommes donc en présence d'un contrat synallagmatique.

Le bail à ferme offre de grands avantages et certainement il est bien préférable au mode d'exploitation que nous venons d'étudier. Le propriétaire n'a plus à s'occuper des travaux des champs ; c'est le fermier qui exploite pour son compte et qui a tout intérêt à bien cultiver, puisque de l'abondance des récoltes dépendent ses profits. Toutefois, le fermier n'est pas aussi vigilant

que pourrait l'être le véritable propriétaire. Que lui importe, après tout, le fonds qu'il travaille ! n'est-il pas un spéculateur ? Par tous les moyens possibles il veut s'enrichir et, pourvu que pendant la durée du bail la terre produise d'excellentes récoltes, c'est tout ce qu'il peut désirer.

Le propriétaire, d'un autre côté, est toujours sûr de toucher sa redevance : elle est toujours la même, que l'année soit bonne ou mauvaise. Ce principe, toutefois, souffre quelques exceptions. Si la perte s'élève à la totalité de la récolte, elle est tellement considérable que le fermier ne peut l'avoir prévue ; dans ce cas, on lui fera remise de la redevance. Il en est de même si une partie de la récolte périt par cas fortuit ; le propriétaire devra faire remise du fermage en proportion de la perte (L. 15, p. 2 à 7, D., XIX, 2. — L. 25, p. 6, D., h. t.). Les jurisconsultes ont déterminé quels étaient les cas fortuits qui pouvaient donner lieu à la remise d'une partie de la *pensio*.

Pour assurer au propriétaire le paiement de la *mercès*, on lui donna une hypothèque à l'encontre du fermier. Nous allons examiner sur quels biens porte cette hypothèque.

L'hypothèque du bailleur de biens ruraux porte sur les fruits de la terre seulement. Il peut donc prendre, en cas de non paiement de la *mercès*, les récoltes et les faire vendre pour son compte ; cela est fort juste, car les fruits représentent la redevance (L. 7, p., D., XX, 2). Cette hypothèque est tacite. Une différence existait en-

tre le bailleur d'un fonds rural et le bailleur d'une maison. En cas de non paiement du loyer d'une maison, le bailleur pouvait saisir en vertu de son hypothèque les meubles qui garnissaient l'habitation *invecta et illata*. S'il s'agissait d'un bien rural, la saisie ne portait pas sur les instruments et le bétail, *invecta et illata*, mais sur les fruits seulement (l. 4, pr., D. XX, 1).

Toutefois, une convention spéciale pouvait affecter à la garantie du propriétaire les *invecta et illata*. Cette convention pouvait être expresse ou tacite. Elle était tacite quand le propriétaire indiquait dans le bail qu'il exigeait que le preneur apportât une certaine quantité d'objets nominativement désignés. Cette seule exigence emportait de plein droit l'affectation de ces objets à l'hypothèque légale des propriétaires (l. 5, c. IV, 65).

Donneau et Vinnius ont essayé de concilier les deux textes que nous venons de citer. Ils soutenaient que l'hypothèque légale portant sur les biens ruraux, de même que celle qui était accordée pour les maisons portait sur les *invecta et illata*; avec cette différence que, pour les maisons, l'hypothèque était tacite, tandis que l'on devait savoir quels étaient les objets qui avaient été introduits dans la ferme pour que l'hypothèque pût les frapper. Ils entendaient le mot *voluntas* dans le sens de *scientia*.

Cujas a fourni une autre interprétation. Pour lui, les *invecta et illata* n'étaient pas soumis à l'hypothèque légale pour les biens ruraux, à moins d'une convention

expresse *voluntas*. La simple exigence de la part du propriétaire ne suffisait pas.

Quelle que soit la solution que nous adoptions, il est certain que l'hypothèque légale frappait les fruits ; néanmoins, le fermier en devenait propriétaire par la perception ; il pouvait donc les enlever et en disposer. C'était alors, au cas de non paiement de la *pensio*, que le bailleur pouvait empêcher le détournement des récoltes au moyen de l'interdit salvien et de l'action servienne. L'interdit était un moyen possessoire qui servait au propriétaire pour faire rentrer la récolte dans la grange quand le fermier l'avait déplacée ; car, en agissant ainsi, il avait l'intention d'enlever au propriétaire son gage. Tel était le résultat obtenu à l'aide de l'interdit salvien. Il n'était pas satisfaisant, car il fallait arriver à la vente des récoltes. L'action servienne était le moyen employé en pareil cas (Jourdan, *De l'Hyp., en Dr. rom.*).

La question la plus importante est celle de savoir si l'interdit salvien et l'action servienne se donnaient contre les mêmes personnes ; en d'autres termes, l'interdit était-il accordé au propriétaire non-seulement contre le fermier, mais aussi contre les tiers détenteurs ? Pour l'action servienne, pas de doute ; elle pouvait être exercée contre tout tiers détenteur de la chose constituée en gage. Mais voici d'où est né le doute à propos de l'interdit salvien ; on lui a refusé la même étendue en se basant sur la loi 1, C., VIII, 9. Ce texte est de l'empereur Gordien, et il dit en termes très-formels : « In-

« terdictum salvianum tantummodo adversus conduc-
« torem debitoremve competit. » D'après ce texte, l'interdit n'est donné que contre le preneur. Une solution absolument opposée est donnée dans la loi 1, pr., D., 43, 33. Ici, l'interdit pouvait être accordé contre tout tiers détenteur : « Domini adversus extraneum « Salviano interdicto rectè experientur. »

La contradiction est évidente et néanmoins on a cherché un moyen de conciliation (Jourdan, *Hyp. en Dr. rom.*, p. 109 à 115).

Dans une première opinion on raisonne ainsi. En Droit romain, le créancier permettait au débiteur de disposer de l'objet hypothéqué tout en conservant son droit hypothécaire *salva causa a pignoris* (L. 4, § 1; D., XX, 6). Par là le créancier voulait dire qu'il ne se servirait pas de l'interdit salvien, mais qu'il entendait conserver l'action servienne. C'est justement ce qu'a voulu dire l'Empereur Gordien dans la loi I, C., VIII, 9. Les mots *non remittente pignus* signifient que le créancier n'usera pas de l'interdit salvien et qu'il conservera l'action servienne. Ce système, très séduisant, est formellement démenti par le texte de Gordien. L'interdit salvien n'est pas accordé en pareil cas, parce qu'il ne se donne que contre le *conductor*, *tantummodo adversus conductorem competit.*

Nous pensons que ces deux textes expriment des états de législation très nettement tranchés. L'interdit salvien a été créé le premier; plus tard, quand des besoins nouveaux se sont fait sentir, on a créé l'action servienne.

L'interdit devint alors d'un usage moins fréquent et son champ d'application diminua. Peu à peu, il perdit presque tous ses attributs, et c'est ainsi qu'on peut expliquer le rescrit de l'Empereur Gordien rendu au IIIe siècle. Ces deux textes nous fournissent la preuve de ces deux états de législation, mais nous pouvons affirmer, d'après Julien, que, si à l'époque classique l'interdit salvien était donné contre tout tiers détenteur, il n'en était plus de même au Bas-Empire.

III

Culture par les Colons.

Pendant la période que nous venons d'examiner, les terres étaient cultivées généralement par des esclaves pour le compte du propriétaire du domaine exploité. Quelques hommes libres, mais relativement en petit nombre, étaient employés aux travaux des champs en qualité de fermiers et de colons partiaires, comme les textes du Digeste et du Code en font foi. Nous arrivons ainsi au Bas-Empire. Dans les campagnes, peu d'esclaves pour travailler la terre ; ils ont été affranchis pour la plupart, et les fermiers, écrasés par l'impôt, ruinés par les exactions de tout genre, ne veulent pas cultiver une terre qui ne leur rapporte que la ruine. Ce fut alors, sous le règne de Constantin, qu'une nouvelle classe de cultivateurs fit son apparition. Ce fait si impor-

tant nous est révélé par bon nombre de constitutions impériales qui figurent au Code de Justinien ; c'est ce qui nous indique qu'à cette époque, dans presque toutes les provinces de l'Empire, les terres étaient cultivées par des individus dont la condition participait de la condition de l'esclave en même temps que de la condition de l'homme libre ; ils étaient désignés sous le nom de colons. Bien des hypothèses ont été émises sur l'origine de cette institution, la dernière et assurément la plus originale dont l'histoire romaine nous révèle l'existence. Avant de choisir la solution qui nous paraît la plus conforme au bon sens, aux textes et à la vérité historique, nous allons donner quelques détails sur le colonat.

Les colons nous apparaissent comme les fermiers perpétuels des domaines qu'ils sont appelés à cultiver, et sur lesquels ils devaient résider eux et leur postérité. Ils habitaient là à perpétuelle demeure et étaient rangés, par ce fait, dans la catégorie des individus privés de leur liberté. En outre, ils étaient obligés de payer au propriétaire une redevance. Tels sont les deux traits caractéristiques de l'institution qui nous occupe. Comment ne pas être frappé tout d'abord de la similitude parfaite qui existe entre le colon du Bas-Empire et le serf du moyen-âge ! A peine le christianisme s'est-il assis sur le trône des empereurs et des rois, qu'une révolution sociale démolit de fond en comble l'édifice des institutions barbares ; l'esclavage est aboli ! Néanmoins, il n'est pas possible de donner immédiatement satisfaction à cet esprit libéral et huma-

nitaire qui doit se faire jour tôt ou tard sous l'influence de la religion nouvelle, et l'on voit les anciens esclaves arrachés à la servitude et placés dans une condition meilleure, presque voisine de la liberté. Ainsi, les constitutions des empereurs chrétiens prescrivaient que les colons ne devaient pas être séparés du domaine (L. 7, C., *de agric.*). Un héritage venait-il à être partagé ? on s'arrangeait de telle sorte que le père ne fût pas séparé de ses enfants. Devaient-ils être déplacés ? on respectait toujours les liens du sang qui unissaient les colons, et on ne séparait pas les membres d'une même famille (L. 13, C., *de agric.*). Ils pouvaient acquérir (L. 4, C., h. t.), et par conséquent retenir pour eux seuls les produits de l'immeuble acquis ; c'est ainsi qu'il était plus facile pour eux de supporter l'impôt ruineux qui les écrasait. Du moment qu'ils étaient libres (L. 21, C., *de agric.*, et L. 2, C., *in quib. caus. col.*), ils pouvaient se marier (L. 24, C., *de agric.*). Nous venons de parler de l'impôt qu'ils étaient obligés d'acquitter ; c'était la capitation, le plus lourd certainement de tous les impôts qui frappaient les habitants, tandis que l'impôt foncier, *terrena capitatio*, était payé seulement par le propriétaire. Les empereurs romains, devenus très habiles par suite de leur cupidité avaient établi des registres de cens pour faciliter la perception de la capitation que les habitants des villes refusèrent de payer et qui posa plus lourdement sur les malheureux colons. D'après une constitution de Valentinien (L. 10, C., h. t.), deux hommes et quatre femmes étaient comptés pour une

seule tête. Les colons se rapprochaient néanmoins des esclaves en ce que, comme ces derniers, ils pouvaient être poursuivis en cas de fuite et restitués au fonds. En outre, ils étaient soumis, pour des fautes plus ou moins graves, à des châtiments corporels (L. 15, 6, 11, 12 et 24, C., h. t.).

La redevance qu'ils devaient payer chaque année, au moment de la récolte probablement, consistait en une part des produits du fonds, sauf convention contraire, d'après une constitution de Valentinien (L. 5, C., h. t.). Cette redevance était la même pour chaque année et le maître ne pouvait, en aucun cas, réclamer plus qu'il ne lui était dû. S'il se rendait coupable d'une telle superexaction, il pouvait être cité en justice et contraint à rendre au colon ce que celui-ci lui avait donné en trop (L. 1 et 2, C., XI, 49).

Essayons maintenant de rechercher à quelle commotion sociale est due cette institution. Plusieurs hypothèses ont été émises sur ce point, et si toutes, au premier abord, offrent un sens qui ne heurte pas trop la vérité historique, aucune d'elles ne peut s'abriter sous un texte de loi ; nous touchons à un problème à peu près insoluble.

M. Guizot (tome IV, p. 246 de ses conférences) prétend que le colonat s'est formé à l'imitation de la famille gauloise d'avant la conquête par Jules César. Le chef de clan avait à son service des cultivateurs qui, de père en fils, cultivaient ses domaines moyennant une redevance annuelle et dont la quotité restait tou-

jours la même pour chaque année. A l'époque de la conquête, ces chefs de clan disparurent, mais la population agricole subsista et donna naissance à l'institution du colonat. A cela, l'on peut répondre par les divers titres du Code qui traitent de la matière. Ce ne fut pas seulement en Gaule, mais en Italie et en Asie-Mineure que l'on rencontra des colons ; or, comment admettre qu'une institution aussi répandue pût provenir d'un fait isolé et qui s'était produit trois cents ans auparavant dans une province éloignée !

M. Troplong, dans sa préface sur l'*Echange et le louage*, a examiné cette question et a admis une hypothèse repoussée par M. de Savigny. C'est avec un grand talent qu'il a exposé sa thèse, mais, positivement, dès les premiers mots il aurait dû s'arrêter, en présence surtout de l'objection si puissante formulée par lui et qui renverse absolument tout son système. Cela lui a fourni l'occasion, il faut le reconnaître, de citer les passages les plus émouvants de Tacite et de Virgile, et de faire de pompeuses digressions sur la dépopulation des campagnes et le dépérissement de l'agriculture. Pour lui, le colon était un esclave rendu à la liberté par l'affranchissement. « Une seule combinaison, dit-« il, peut assurer des résultats avantageux : c'est d'in-« téresser l'esclave à son travail par une part dans les « profits et par une somme plus grande de liberté... « Les propriétaires durent le sentir. Alors le colonat « prit naissance, le maître choisit parmi ses esclaves « les plus laborieux et les plus intelligents et leur

« donna une existence plus libre et des terres à cul-
« tiver. Mais il les attacha au sol, eux et toute leur
« race, par les liens d'un bail perpétuel, combiné avec
« quelques restrictions d'une pleine liberté. » Ce récit est invraisemblable, car l'affranchissement était pur et simple ; l'affranchi n'était par rangé dans la catégorie de ces colons esclaves du sol qu'ils cultivaient. Le même auteur donne une autre origine du colonat. Il prétend que les fermiers héréditaires ou perpétuels, vivant au milieu d'esclaves, finirent par oublier leur ingénuité. Le contact de ces deux éléments, si divers cependant, finit par les assimiler l'un à l'autre, et les grands propriétaires virent partout, non pas des fermiers et des esclaves, mais des serviteurs utiles, qu'ils rangèrent tous sous les mêmes lois en les intéressant de la même façon à la récolte, fruit de leurs labeurs.

Nous ne pouvons adopter la solution proposée par M. Troplong ; il est inutile de réfuter ce système, car l'auteur s'en est donné la peine au début de cette dissertation. Parmi des systèmes si différents, faut-il faire un choix ? Voici, en quelques mots, l'opinion qui paraît aujourd'hui la plus accréditée. Ce n'est qu'une hypothèse, mais elle offre des points très vraisemblables qui ne heurtent ni les textes ni la vérité historique. Tous les écrivains qui se sont occupés de cette question, ont émis des opinions diverses, mais, sur un point, chose remarquable, ils sont unanimes. Tous constatent d'une façon plus ou moins touchante, affaire de tempérament, le vide qui s'était fait dans les campagnes vers le IIIe

siècle de notre ère. L'impôt écrasant qui pesait sur les basses classes obligeait les paysans à déserter la campagne, les meilleures terres étaint en friche, et sur bien des points les pâturages s'étaient transformés en marais. Partout l'impôt frappait sans pitié, et le contribuable était poussé à abandonner son poste. Alors le gouvernement eut l'idée d'immobiliser chaque position, chaque charge, et de les rendre héréditaires ; le curiale fut fixé à la curie et le paysan à la terre. Les cultivateurs libres et les fermiers devinrent les colons du Bas-Empire. Le noyau important de cette institution se forma de cette manière. Sans doute la naissance, la prescription de trente ans et les conventions furent bien les causes d'acquisition de cette qualité de colon, mais à l'origine ce fut par l'immobilisation des classes que le colonat prit naissance. Ce n'est qu'ainsi que l'on peut expliquer la fondation de cette institution, qui domine l'organisation agricole du Bas-Empire et qui, d'après les paroles de M. Troplong « fut un événement mémorable dans l'histoire du bail. »

CHAPITRE PREMIER.

Rôle du colonage dans l'agronomie.

Nous avons essayé de décrire les diverses locations rurales et les modes d'exploitation du sol chez les Romains. Nous avons omis à dessein le colonage par-

tiaire ; c'est la lacune que nous allons maintenant combler.

Le colonage partiaire était très-usité à Rome, si l'on en croit les auteurs qui ont écrit sur l'agriculture. Il florissait au commencement de l'Empire, et tandis qu'un titre du Digeste est consacré au louage, nous ne trouvons que quelques lignes placées à ce même titre qui révèlent l'existence d'un contrat plus usité cependant que le bail à ferme. Voilà qui est étrange ! Et cependant les commentateurs du Droit romain ont longuement discuté sur la nature du colonage partiaire : est-ce un louage, est-ce une société, est-ce un contrat innommé ? Nous exposerons dans le chapitre suivant chacun de ces systèmes, et ce sera même le point le plus important de notre étude, car les règles que l'on doit appliquer varient, d'après les opinions sur la nature de notre contrat.

Posons bien d'abord les termes de la discussion en reproduisant les textes qui s'occupent du colonage partiaire :

« Vis major, quam Græci θεοῦ Βιαν, id est, *vim* « *divinam* appellant, non debet conductori damnosa « esse, si plus quam tolerabile est, læsi fuerint fruc- « tus : alioquin modicum damnum æquo animo ferre « debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur. « Apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecu- « niam numeratum conduxit : alioquin partiarius « colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum « cum domino partitur. » (L. 25, § 6 ; D., XIX, 2.)

Comme on le voit par ce fragment, Gaius ne parle du colonage partiaire que d'une façon tout à fait incidente, à propos de la perte des récoltes survenue par force majeure. Ce jurisconsulte déclare qu'en pareil cas, le fermier *(colonus)* ne devra pas la supporter, et c'est alors que, s'occupant du colon partiaire *(partiarius colonus)*, il ajoute que ce dernier devra, au contraire, supporter cette perte de la récolte, car il partage avec le propriétaire et les gains et les pertes, absolument comme s'ils étaient liés tous deux par un contrat de société (*quasi societatis jure*).

Ce texte est loin d'être affirmatif au point de vue de la détermination de la vraie nature de notre contrat. Il laisse encore le doute planer dans notre esprit. Peut-on dire qu'il y a société entre le maître et le colon ? Gaius dit simplement *quasi societatis jure* ; il se borne à déclarer que, pour ce cas seulement, le propriétaire et le colon doivent avoir entre eux des rapports d'associés. Peut-on en conclure que dans tous les autres cas il y a louage ? Mais, dans ce texte, le jurisconsulte met en opposition le fermier qui paie en argent avec le cultivateur qui partage les produits avec le propriétaire.

Le colonage partiaire est également mentionné dans le traité de Caton (*de re rustica*). Dans deux chapitres, cet auteur s'occupe des rapports du métayer avec le propriétaire.

« Dans le territoire de Cassinum et de Vénafre, on « donnera au métayer le huitième des produits dans

« un bon sol, le septième dans un sol ordinaire, le « sixième dans un sol médiocre si le partage se fait au « panier, et le cinquième s'il se fait au boisseau. Dans « les meilleurs terrains de Vénafre, on ne donne au « colon que la neuvième partie mesurée avant le dépi- « quage. Si l'on fait moudre en commun, le métayer « payera son droit de mouture proportionnellement à « la part qui lui est attribuée. Il aura la cinquième « partie du produit de l'orge et des fèves après le « battage (ch. 136). Que le propriétaire surveille « d'une manière sévère les vignes, les terres, les arbres « et les cultures qu'il laisse en métayage. Il aban- « donnera au colon (*partiario*) le foin et les fourrages « nécessaires à l'entretien des bœufs que réclament « les travaux. Tout le reste sera partagé sans distinc- « tion, *cætera omnia pro indiviso*. » (Ch. 137, Tr. Nisard.

Il y a ceci de remarquable, c'est que, dans ces deux chapitres, le traducteur et les principaux commentateurs ont vu le colonage partiaire, et cependant Caton s'est servi d'expressions différentes. Dans le chapitre 136, il a employé le mot *politor*; dans le chapitre suivant, le mot *partiarius*. A-t-il voulu désigner le même individu? est-ce que le *politor* et le *colonus partiarius* sont la même personne? ces deux mots sont-ils synonymes?

Bien des auteurs modernes ont cru qu'il en était ainsi. M. Mommsen, *hist. rom.*, t. IV, p. 115, note 2, s'est écarté de cette opinion, et il soutient que le *politor*

est « un ouvrier, un simple manœuvre, loué seulement « au temps de la moisson et rénuméré de ses journées « au moyen d'un dividende ainsi fixé sur la récolte. » Ce simple manœuvre existe encore de nos jours ; ce sont nos *estivandiers* qui aident le colon partiaire au temps de la moisson et qui, pour salaire de leurs services, obtiennent le sixième ou le huitième du blé, du maïs et autres denrées. Il serait, en effet, assez étonnant, et je comprends la surprise des auteurs que je citais, que le *politor*, qui n'était d'après eux qu'un colon partiaire, n'obtint qu'une part aussi minime de la récolte. Et, du reste, il me semble que le rapprochement des deux chapitres, loin d'éveiller une idée d'analogie entre le *colonus partiarius* et le *politor*, auraient dû, au contraire, exciter l'attention des commentateurs. A propos du *colonus partiarius*, Caton prend soin de nous dire *cætera omnia pro indiviso*, il partage le reste, mais ce reste dont il prend la moitié comprend justement les céréales dont le *politor* n'aura que le cinquième, le sixième, le septième, le huitième et même le neuvième, suivant la nature du sol et la fertilité de la terre. Si l'on admet qu'il n'y a aucune différence entre le *politor* et le *partiarius*, on est forcément obligé de reconnaître que Caton s'est contredit à deux pas de distance. Le *politor* n'est donc pas le colon partiaire, et ce n'est que dans le chapitre 137 que Caton s'est occupé de notre contrat. Son existence est donc bien constatée au VIe siècle de Rome.

Deux siècles plus tard, Pline le Jeune, dans une

lettre assez remarquable, nous fait connaître d'une façon plus exacte ce mode d'exploitation :

« Je suis retenu ici par la nécessité de trouver des « fermiers ; il s'agit de mettre des terres en valeur « pour longtemps et de changer tout le plan de leur « régie. Car, les cinq dernières années, mes fermiers « sont demeurés fort en reste, malgré les grandes « avances que je leur ai faites. De là vient que la plu- « part négligent de diminuer leurs dettes, désespé- « rant de pouvoir les acquitter entièrement. Ils arrachent « même et consument tout ce qui est déjà sur la terre, « persuadés que ce ne serait pas pour eux qu'ils épar- « gneraient. Il faut donc aller au-devant d'un désordre « qui augmente tous les jours et y remédier ; de *seul « moyen de le faire, c'est de ne point affermer en « argent, mais en nature ; de partager les récoltes* et « de préposer quelques-uns de nos gens pour les « garder... Je veux, comme dans une maladie invé- « térée, essayer de tenter tous les secours que le « changement des remèdes nous pourra donner. »

(Pline le Jeune, lettre 37, liv. IX.)

Quel cri de détresse ! Et cependant l'on est au début de l'Empire. Il paraît que le bail à ferme ne donnait pas de magnifiques résultats, car les malheureux fermiers, écrasés par l'impôt, ne pouvant plus payer la redevance *merces*, arrachaient et consumaient, d'après Pline, tout ce qui était sur le sol qu'ils avaient travaillé. Trop pauvres pour donner de l'argent, pas assez à leur aise pour gagner leur vie après avoir payé

le prix de leur fermage, ceux qui cultivaient se laissaient aller au désespoir et préféraient ne plus travailler et mourir de faim, eux et leurs familles, plutôt que de fertiliser de leurs sueurs une terre qui ne leur appartenait pas, et de lui faire porter des fruits qui ne pouvaient pas les nourrir. On comprend, dès lors, que Pline ait proposé de ne plus exiger un payement en argent, mais bien un partage de récoltes avec le colon. Peu vaut encore mieux que rien, et, d'ailleurs, par ce procédé, étant certains de voir leur existence assurée par leur travail, les colons retournaient aux champs. Comme il le dit lui-même, il fallait changer le remède en substituant le colonage partiaire au bail à ferme.

Il est probable qu'à cette époque bien des propriétaires ont dû suivre l'exemple de Pline. C'était une véritable nécessité, car ce péril social, je veux parler de la désertion des campagnes, augmentait de jour en jour. La misère envahissait de plus en plus cette malheureuse classe ; les cultivateurs, ne pouvant plus payer en argent la *merces*, le colonage partiaire était le seul mode de culture qu'ils devaient adopter.

Voilà tout ce qu'ont écrit les auteurs anciens sur le contrat qui nous occupe. Nous avons exposé, au début de cette étude, les textes qui traitent de la matière ; et maintenant nous allons essayer de décrire quel a été le rôle du colonage partiaire dans l'agronomie romaine. C'est dans ces documents trop peu nombreux que nous allons essayer de puiser, pour décrire le colonage à Rome, d'abord en tant que mode d'exploitation ; en-

suite, m'occupant spécialement du côté juridique de la question, je définirai le contrat et en énumérerai les caractères les plus saillants.

L'origine de ce mode de culture remonte à l'an 290 de Rome, témoin ce passage de Denys d'Halicarnasse, ch. XIV, § 1 : « Les Antiates qui avaient des fonds de « terre et des maisons ou à la ville, ou à la campagne, y « demeurèrent après la paix et continuèrent à cultiver les « héritages, non-seulement qui leur appartenaient, « mais ceux encore que les tribuns avaient assignés « aux nouveaux colons, sous la condition du partage « des fruits dans une proportion déterminée. » Ce fragment paraît indiquer la première apparition du colonage partiaire, qui s'est ensuite développé successivement à mesure que les propriétaires, devenus riches, ne voulurent plus travailler leurs champs ou les faire cultiver par des esclaves. Lorsqu'ils s'établirent à Rome, éloignés de leurs propriétés, ils trouvèrent un grand avantage, du moment qu'ils ne pouvaient plus surveiller les travaux des champs, à livrer leurs terres à des spéculateurs moyennant un prix déterminé ; le bail à ferme était créé. Quelques-uns, ne trouvant pas des fermiers qui voulussent s'engager à fournir chaque année une prestation déterminée, furent obligés de recourir au mode de culture dont nous nous occupons. Moyennant une part des fruits, ils donnèrent leurs domaines à des cultivateurs pauvres. Toutefois, ce qui n'était que l'exception, devint bientôt la règle générale, quand la classe agricole fut réduite à un état voisin de la misère. Les

propriétaires qui n'étaient pas assez riches pour avoir des esclaves, furent bien obligés de livrer leurs domaines à des cultivateurs libres, et le colonage partiaire devint d'une application très fréquente vers le IVe siècle de Rome.

On est d'autant mieux fondé à admettre cette origine du colonage, que les lois Liciniennes avaient pour but d'enlever aux esclaves la culture de la terre, et le morcellement du sol au profit des cultivateurs pauvres avait été fait à la condition que ces derniers consentiraient à exploiter eux-mêmes les terres qui leur avaient été attribuées. Ils avaient, toutefois, la faculté de faire exploiter leurs biens par des hommes libres, ce qui éveille en nous l'idée du bail à ferme et du colonage partiaire.

Tous les auteurs sont loin d'être d'accord sur ce point. Plusieurs donnent à ce mode d'exploitation une origine plus récente. M. Sismondi, dans son *Histoire des Républiques italiennes*, traite cette question, et voici la théorie qu'il a imaginée :

« Les barbares, au lieu de ravager les provinces de « l'Empire, vinrent s'y établir à demeure fixe. On sait « qu'alors chaque capitaine, chaque soldat du Nord, « vint loger chez un propriétaire romain et le contraignit à partager ses terres et ses récoltes. Tout ce qui « restait en Italie d'anciens esclaves demeura dans la « même condition ; mais les cultivateurs libres, obligés à reconnaître un maître dans le Germain ou le « Celte, qui se nommait leur hôte, furent contraints à

« apprendre eux-mêmes à travailler. Indépendamment « de la partie inculte du terrain que celui-ci se fit céder « pour y parquer les troupeaux, il voulut encore entrer « en partage des récoltes des champs, des oliviers, « des vignes; ce fut alors que commença sans doute « ce système de culture à moitié fruit, qui subsiste en- « core dans toute l'Italie et qui a si fort contribué à « perfectionner son agriculture et à améliorer la con- « dition de ses paysans. »

Il est certain que cette théorie est assurément très séduisante. La conquête devenant l'origine de la propriété, voilà une idée touchante, si elle n'est pas neuve. Elle donne un regain d'intérêt à la question que l'on traite et fait poser en martyrs les véritables propriétaires du sol. Des individus forcés de cultiver pour un étranger barbare et cruel les domaines de leurs ancêtres; obligés par les lois de la guerre de devenir colons partiaires alors qu'ils étaient maîtres, voilà une pensée dont M. Sismondi a su tirer parti! Malheureusement aucun texte de loi, aucun écrit d'auteurs anciens ne vient fortifier cette théorie. Nous avons, au contraire, les quelques lignes de Caton que nous avons citées plus haut, qui viennent renverser ce système. Le colonage partiaire existait donc au commencement du IVe siècle de Rome. Son existence, affirmée par Caton à cette époque, ne saurait donc être mise en doute et rapportée à une date plus récente.

Toutefois, la culture à moitié fruit n'a pas toujours été pratiquée avec la même ardeur; à une certaine

époque, on peut même dire qu'elle avait presque disparu, pour renaître deux siècles après, au temps de Pline le Jeune.

Pendant un si long espace de temps, le métayage n'existe plus, et à quelle cause devons-nous attribuer sa disparition?

Une corrélation intime existe entre l'agriculture et la prospérité d'un Etat. L'agriculture florissante fait l'armée forte, *ex agricolis strenuissimi milites gignuntur*. Telle était l'expression dont se servait Caton pour donner une idée du rapport qui existe entre l'agriculture et le bien-être d'une nation. Lorsque des hommes sont accoutumés aux travaux des champs, lorsqu'ils peuvent endurer la fatigue et la privation sans en être incommodés, il est rare qu'ils ne deviennent pas robustes et qu'ils ne fassent pas de bons soldats. C'est avec ces hommes forts, endurcis aux fatigues et bien trempés, que la République romaine parvint à dominer les nations environnantes. Avec l'aide de ces soldats vigoureux, de ces soldats citoyens, Rome put faire sentir le poids de ses armes aux peuples qui la gênaient et qui étaient dans la décadence. La Grèce fut conquise, et avec les captifs que Métellus poussait devant son char triomphal, entraient dans la République les arts, le goût des plaisirs, le luxe, l'or et les vices des vaincus. Les Romains avaient envahi les riches contrées de la Grèce, la richesse et le luxe envahirent à leur tour Rome et l'Italie. Les Romains avaient porté le fer chez ces peuples, ceux-ci leur donnèrent de l'or en retour.

Dès ce moment l'on peut dire que Rome était vaincue. Sans doute elle s'agrandit encore dans la suite, elle put conquérir sous les César de vastes territoires; elle put même dire, en parlant de la Méditerranée, *mare nostrum*, mais elle avait en elle une plaie qui la rongeait tous les jours. Depuis cette époque, elle porta dans son sein le germe morbide qui devait donner le premier coup à sa puissance. Les mœurs reçurent la première atteinte. Cette sévère simplicité, qui faisait l'orgueil des premiers Romains, disparut bientôt. Les nobles rougirent de travailler la terre lorsque le goût du luxe et du plaisir, fruits de la civilisation grecque, eut pris racine chez eux. Nous trouvons, du reste, un autre motif de la désertion des campagnes dans les guerres lointaines, qui nécessitaient un nombre considérable de citoyens et les entraînaient hors du territoire de la République. C'était la classe agricole qui avait été mise à contribution et qui fut décimée. Nous arrivons, dès lors, à cette période de transition si bien décrite par Appien, au début de son traité sur les guerres civiles, I, 7.

« Toutes les fois que les Romains soumettaient un « peuple de l'Italie, ils lui enlevaient une partie de « son territoire, y fondaient des villes en envoyant « des colons dans les villes déjà fondées. Ces colons « leur servaient de garnisons. La portion de territoire « conquise par la guerre et déjà en culture, était par- « tagée gratuitement, vendue ou louée aux nouveaux « colons. Les terres restées incultes étaient aban-

« données à qui voulait les occuper, à condition de « payer le dixième du produit de la terre et le cin- « quième du produit des arbres. Les Romains avaient « cru favoriser, par ces mesures, l'accroissement de la « population italienne, si dure à la fatigue, et s'assurer « de nombreux auxiliaires aux portes même de Rome. « Mais il en arriva tout autrement; les riches occu- « pèrent peu à peu toutes ces terres vacantes; et, « persuadés que personne ne leur disputerait la pos- « session, ils s'emparèrent des terres voisines et des « champs des pauvres, qu'ils envahissaient avec « violence. Ils eurent ainsi d'immenses domaines. Pour « les cultiver, ils se servaient d'esclaves, dans la « crainte que les hommes libres ne fussent enlevés par « le service militaire. Ainsi, peu à peu, les campagnes « se remplirent d'esclaves, pendant que dépérissait la « race italienne. »

Voilà le mal. La culture servile avait remplacé la culture par les hommes libres. Les lois liciniennes avaient pour ainsi dire constitué la grandeur romaine en faisant naître, sur le sol dont ils étaient les maîtres, des hommes vigoureux. La disparition de la petite propriété et la concentration dans les mains des riches de ces immenses parties du territoire *latifundia*, mit fin à l'exploitation par les colons partiaires et par les fermiers. Du reste, on ne cultivait plus la terre, à cette époque, comme aux temps primitifs. De vastes pâturages avaient remplacé les terres labourables. C'est ce que nous apprend Varron, *De re rustica*, II, pr., § 3 :

« Ibi contra progenies eorum (agricolarum) propter « avaritiam contra leges ex segetibus fuit prata. » Les riches préféraient envoyer paître leurs troupeaux à peu de frais sur les terres qu'ils n'auraient fait cultiver qu'en dépensant beaucoup d'argent. Les céréales, du reste, affluaient à Rome ; elles arrivaient de ces provinces où l'impôt était perçu en nature, et l'on comprend très bien que Caton ait mis en première ligne, d'abord les pâturages, et puis les terres arables. Celles-ci constituaient un capital à peu près improductif. « A quo cum quæreretur quid maxime in re « familiari expediret : respondit, bene pascere. Quid « secundum ? Satis bene pascere. Quid tertium ? Male « pascere. Quid quartum ? Arare. » (Caton, *De re rustica*, chap. V, § 4.)

Les pâturages rapportaient beaucoup aux grands propriétaires, car ils leurs permettaient d'avoir d'immenses troupeaux. Les animaux de trait, vers la fin de la République, atteignaient parfois, sur les marchés de Rome, des prix fabuleux, et cependant la classe pauvre était de plus en plus dans la misère. Pour garder les troupeaux, dans ces *saltus*, les hommes libres n'étaient pas indispensables. Les riches préféraient préposer à la garde de leurs bestiaux des esclaves, et encore en très-petit nombre ; on n'employait plus les cultivateurs libres. Ils furent bientôt chassés de la campagne par la faim et affluèrent à Rome. Un long cri de détresse s'éleva de cette population affamée, et des hommes énergiques cherchèrent un remède à cette plaie sociale.

Sempronius et Tiberius Gracchus, ayant trouvé l'Italie déserte, voulurent donner une nouvelle force aux lois liciniennes et réclamèrent de nouveau le partage de l'*ager publicus*. Ils virent où était le mal. C'était alors le cas de dire que la propriété c'était le vol, puisque, au moyen d'usurpations inavouables, la classe riche avait arraché aux petits propriétaires ces domaines qui, réunis dans leurs mains, avaient formé ces *latifundia*. « N'est-il pas juste, disaient les Gracques, de partager au peuple les terres du peuple? « Un citoyen ne vaut-il pas mieux qu'un esclave? « n'est-il pas plus utile qu'un être qui ne se bat pas? « Qui, plus qu'un membre de l'Etat, s'intéressera donc à « la chose publique? Les pauvres gens vont combattre « pour les délices, la richesse et le luxe d'autrui, et « c'est bien à tort que l'on appelle les maîtres du « monde ces hommes qui n'ont pas un pouce de terre « qui soit à eux. » (Appien, I, 9 et 10.)

Ils avaient entrepris une noble tâche, car c'était plus que l'amélioration du sort de ces milliers d'infortunés; c'était aussi le relèvement de leur patrie qu'ils avaient en vue. Les lois qu'ils proposèrent ne furent pas acceptées; une guerre civile éclata et ils périrent, tous les deux, victimes de la haine des grands et de l'indifférence des malheureux qu'ils voulaient sauver de la ruine.

Le mal ne fit que s'accroître. Les guerres civiles et les expéditions de César et d'Auguste réduisirent encore la part des petits propriétaires. Enfin, au com-

mencement de l'Empire, le nombre des prolétaires était considérable. Ils affluaient dans les villes, et Cicéron nous apprend, *De off.*, II, 21, que, de son temps, l'Italie comptait encore dix mille propriétaires, et que, en revanche, plus de trois cent mille individus, réduits à la misère, encombraient les villes. Les campagnes étaient désertes, la moitié de l'Afrique appartenait à six propriétaires, au dire de Pline. Tacite est peut-être plus énergique, quand, parlant de cette dépopulation des campagnes et de la disparition de la classe moyenne, il nous apprend qu'un seul propriétaire avait à son service plus de 6,000 esclaves. « Villarum infinita spatia, familiarum numerum et « nationes. » A la culture libre on avait substitué la culture par les esclaves ; elle était moins coûteuse. *Latifundia perdidere Italiam !* Là était le mal ; la culture servile et le système des *latifundia* conduisirent l'Italie à sa ruine. C'en était fait de l'agriculture, dans ces provinces fertiles, quand des hommes énergiques comprirent qu'il fallait trouver un remède à un état de choses si déplorable. Cette industrie agricole, qui était sur le point de sombrer, des auteurs agronomes cherchèrent, par leurs écrits et leur exemple, à la faire refleurir. La libre culture, sous la forme du métayage ou colonage partiaire, qui avait pour un temps diparu, fut remise en vigueur. Pline nous en donne la raison, dans cette lettre célèbre que nous avons reproduite plus haut. Ce document prouve, une fois de plus, à quel degré de détresse était tombée l'agriculture sous

Trajan. Mais comment cette réaction se produisit-elle ? quel besoin impérieux fit revivre le colonage partiaire, que le système des *latifundia* avait fait disparaître ? Ici nous ne pouvons avancer que des probabilités ; le champ est ouvert aux conjectures. Pline nous apprend bien que les fermiers, ne pouvant plus vendre leurs denrées assez cher pour payer leur redevance, abandonnaient leurs fermes et se retiraient à la ville, mais il ne nous indique pas comment la libre culture fut remplacée par la culture servile. Je pense que l'on voit combien il était difficile, à l'époque où Pline écrivait, de trouver des esclaves. Les guerres étaient terminées ; à ce moment, plus de grandes conquêtes, plus de soumissions de nations voisines. Les soldats n'entrainaient plus à Rome ces milliers de captifs, que l'on vendait sur les marchés ; et, comme la culture de la terre est une impérieuse nécessité, on fut obligé de recourir à la libre culture. On revint au colonage partiaire et son usage devint peut-être plus fréquent qu'il ne l'avait été sous la République, à l'époque où Caton nous en avait parlé dans ses écrits. Pasquier nous en donne une idée dans ses *Recherches sur la France*, t. I, l. VIII, chap. XLVI. « Encore que les Romains peussent, en diverses façons, affermer leurs terres tantost en argent, « tantost à certaine quantité de grain, selon que les « volontez des contractans les admonestoient de faire ; « si avoient ils en très grande recommandation, le « loüage qui se faisoit de leurs terres à moitié. Et « pour ceste cause, voyons-nous, estre faicte en leurs

« loix si fréquente mention d'un colon partiaire. (Les « latins l'appellent *colonum partiarum*.) Et sur le « desclin mesme de l'Empire y eut une loy de l'empe- « reur Valentinien, par laquelle estoit deffendu à tous « maistres d'affermer leurs terres en argent, ains « de soy contenter de ce qu'elles rapporteroient ; « laquelle loy tout ainsi qu'elle a reçue diverses signi- « fications par les commentateurs de droit, pour ne la « rendre point contrevenante à quelques autres ; aussi « ne suis-je point reposé en ce lieu pour discourir, « si elle a esté en tout et pour tout entretenüe selon la « forme et teneur ; ains me contenteray de l'avoir « alleguée, pour monstrer que c'était chose assez fami- « lière en la ville de Rome d'affermer ses terres à « moitié grain. »

M. Troplong, qui a transcrit le passage ci-dessus dans son ouvrage sur l'échange et le louage, déclare que Pasquier a commis une erreur quand il a appliqué au colonage partiaire la loi de l'empereur Valentinien qui défendait aux maîtres d'affermer en argent. Le texte de Valentinien, qui forme au code la loi 5, *de agricolis*, est ainsi conçu : « Domini prædiorum id quod terra « præstat accipiant, pecuniam non recipiant, quam « rustici optare non audeant nisi consuetuda prædii « hoc exigat. »

Pasquier a bien traduit cette loi, qui parle en effet des colons, mais des colons du Bas-Empire et non des colons partiaires, ce qui est bien différent.

Toutefois, en rapprochant ce passage de Pasquier de

la lettre de Pline, on a l'assurance que le colonage partiaire était assez répandu dans l'Empire romain. Etait-il plus usité que le bail à ferme ? La réponse est assez difficile à donner, car les partisans du bail à ferme nous montrent tout un titre du Digeste consacré au louage, ce qui prouve que le bail à ferme était très usité à l'époque classique, tandis que le contrat dont nous nous occupons paraît avoir été inséré par mégarde dans le titre du louage. Un court paragraphe de Gaius, voilà tous les documents qui établissent l'existence de ce contrat. Encore si ce texte nous fournissait des idées quelque peu nettes ! Mais il ne fait que raviver la controverse sur la nature du contrat. Les lois romaines ne s'en sont guère occupées, mais son existence est affirmée par bien des auteurs ; cela doit suffire.

Toutefois, la réapparition de la culture à mi-fruits ne fut pas de longue durée ; les mêmes causes qui l'avaient fait disparaître vers la fin de la République, la firent aussi disparaître à la fin de l'Empire. Ce ne fut pas, cette fois, la concentration des biens dans quelques mains et l'exploitation de ces immenses domaines par des esclaves qui donna le dernier coup au métayage ; sa disparition doit être attribuée à la misère qui, de nouveau, envahit la campagne. A cette cause, nous devons en ajouter une autre : les impôts qui, à partir du règne de Marc-Aurèle, pesèrent lourdement sur les cultivateurs. Encore si les propriétaires avaient eu, comme au temps de la République, cette multitude d'esclaves ! D'esclaves, il n'y en avait guère, les affran-

chissements répétés en avaient diminué le nombre et le temps des conquêtes et des soumissions de peuples était passé. Les soldats n'entraînent plus à Rome les nations vaincues et leurs trésors ; c'est le sol de l'Empire qui doit payer le tribut. Les propriétaires sont soumis à la *capitatio terrena*, les paysans à la contribution personnelle, *capitatio humana*. Les cultivateurs libres désertent le sol qui ne peut plus les nourrir ; c'en est fait du colonage partiaire. Le mal est sans remède. On a beau exempter de l'impôt foncier des provinces entières, les cultivateurs ne veulent plus retourner à la charrue.

Ici se place le colonat, dont nous avons parlé au commencement de cette étude. Le gouvernement voulut immobiliser les positions sociales, et l'ancien esclave fut ainsi fixé à la terre. Diverses opinions ont été émises sur l'origine du colonat. Celle que nous avons reproduite nous a paru la plus probable ; c'est du moins l'opinion la plus généralement acceptée.

CHAPITRE II

Nature du contrat.

S'il est une question controversée, c'est bien celle que nous sommes obligé de soulever au début de cette étude. Avant de définir le colonage partiaire, nous

allons essayer d'exposer la controverse qui a divisé les commentateurs du Droit romain sur la véritable nature du contrat qui nous occupe, et qui n'est pas sur le point de finir ; elle existait probablement à l'époque classique, si nous nous en rapportons au texte si obscur de Gaius, le seul qui ait parlé du colonage, et c'est à ce titre que nous l'avons reproduit, non pas pour fixer le débat, mais plutôt à titre de curiosité juridique. On a longuement discuté sur la nature du contrat de colonage partaire, et, certes, ce point est des plus importants à préciser. Suivant qu'on range le colonage dans telle ou telle classe de contrats, les règles qu'on est obligé d'admettre diffèrent complétement. Ce qui a précisément alimenté la controverse et lui a donné naissance, c'est l'obcurité du seul texte que nous possédions à ce sujet. M. Accarias, après avoir rendu hommage au peu de clarté que Gaius a montré dans cette circonstance, fait pressentir son opinion, bien qu'il n'ose pas la formuler d'une façon bien nette : « Envisagée en elle-même, cette convention s'analyse plutôt en une société dans laquelle l'un apporte sa chose, l'autre son travail et son industrie », et il vient d'admettre que néanmoins une pareille convention pourrait bien être aussi un louage.

Trois opinions se sont produites sur cette question : bien des auteurs, parmi lesquels nous pouvons compter Barthole, Cujas, Fuchin, Voëtius, Godefroy, Accurse, Vinnius, Domat, ont pensé que l'on devait ranger le colonage partiaire dans la classe des contrats de société.

Toutefois, Cujas ne devrait pas être rangé parmi les partisans du précédent système. Après avoir posé en principe que le colonage partiaire était une société, il est revenu ensuite sur son opinion et a admis que ce pouvait être un louage. De là, une deuxième opinion qui, de nos jours, a été vivement adoptée par les principaux commentateurs du Droit romain.

Enfin, d'autres jurisconsultes, parmi lesquels je pourrai citer le président Fabre et Guy-Coquille, ont soutenu que ce contrat était un contrat innommé. D'après ce système, on admet que le colonage partiaire n'est ni un louage ni une société, parce qu'il ne présente pas les caractères essentiels de l'un ou de l'autre de ces contrats, mais on se trouve en présence d'un contrat mixte qui emprunte certaines de ses règles au louage des choses, puisqu'il a un même objet, une *res*, un *prædium rusticum*, et en emprunte également à la société, parce qu'il est fait *intuitu personæ* et qu'à la fin de chaque année, de même qu'à la dissolution du contrat, un *partage* intervient. La loi des Douze-Tables avait primitivement fixé quelles étaient les conventions qu'elle appelait contrats, et que, par cela même, elle avait revêtus d'une action qui était propre à chacun d'eux. Ces contrats étaient donc revêtus d'un *nomen*. Les conventions qui n'avaient pas de *nomen* étaient dépourvues d'action par le droit civil et étaient appelées *negotia nova* (L. 7, p. 1 et 2; D., *de pactis*; L. 5 et 22, D., XIX, 5). Ceux qui ont soutenu cette dernière opinion ont pensé que, du moment

que le colonage partiaire n'avait pas d'action qui lui appartînt d'après le droit civil, il rentrait dans la catégorie de ces conventions dépourvues de *nomen*.

Nous allons examiner chacun de ces systèmes.

PREMIÈRE SECTION

Le colonage partiaire est-il une société ?

A première vue on est obligé de reconnaître qu'il y a une grande analogie entre le colonage partiaire et la société. Nous trouvons tout d'abord un apport fait par chacune des parties et mis en commun dans le but d'obtenir des bénéfices que l'on partagera plus tard. Il y a aussi communauté de gain de perte, *lucri et damni communio*. Du reste, il faut se rapporter aux temps où le colonage partiaire était usité à Rome pour bien savoir quelle était la nature de ce contrat et quels étaient les principaux caractères que les Romains lui avaient reconnus. Caton et Pline sont des seuls auteurs qui aient parlé de colonage partiaire, et encore il n'y a que quelques lignes de leurs écrits qui aient trait à ce mode d'exploitation. Toutefois, si nous examinons scrupuleusement ces quelques passages, nous trouvons qu'ils ne nous fournissent que des renseignements bien vagues sur ce contrat. Caton parle du métayage et déclare que le propriétaire doit abandonner au fermier une quote-part de la récolte. Pline énonce

la même idée; et, si l'on rapprochait la phrase importante de son récit de la phrase qui précède, on pourrait croire que Pline avait voulu purement et simplement remplacer le bail à ferme par le colonage partiaire. « Il « faut donc aller au-devant d'un désordre qui aug- « mente tous les jours et y remédier. Le seul moyen « de le faire, c'est de ne *point affermer en argent*, « mais en partie de récoltes à partager avec le fermier. » Si, de ces textes si obscurs, si ambigus, nous rapprochons la loi 25, p. 6; D., XVII, 2, nous n'arrivons pas davantage à une solution exacte. Le jurisconsulte se sert du mot *quasi societatis jure*, et la plupart des commentateurs se sont écrié que Gaius avait voulu assimiler le colonage partiaire à la société. Erreur; il s'est servi du mot *quasi*, qui est loin d'être affirmatif, qui laisse planer le doute dans notre esprit. Gaius, ce me semble, n'a pas voulu trancher la question, et s'est borné à déclarer qu'entre ces deux contrats il y avait des points de ressemblance; c'est justement ce qu'exprime le mot *quasi* qu'il a employé à dessein.

Toutefois, du moment que les auteurs très remarquables que j'ai cités plus haut ont soutenu de très bonne foi que le colonage partiaire était une société, nous allons examiner les divers arguments sur lesquels ils ont étayé leur système.

Auparavant, nous allons passer en revue les caractères essentiels du contrat de société, et nous verrons ensuite s'ils se retrouvent dans le colonage partiaire.

Pour qu'il y ait société, il faut :

1° Un apport fourni par les deux parties et mis en commun. C'est de l'idée d'association que découle cette idée de mise en commun. On réunit deux forces, deux capitaux, deux individus afin d'obtenir de meilleurs résultats. Généralement, les associés mettent en commun de l'argent, une chose ou même un droit; tantôt l'un des associés s'oblige à apporter son industrie, son habileté, son intelligence (L. 80; D., XVII, 2). Il est donc nécessaire, pour qu'il y ait société, que chacune des parties contractantes ait réalisé son apport soit en argent, soit en nature, comme il a été convenu ;

2° Une chance de gain et de perte, *lucri et damni communio*. Quel but poursuivent les parties quand elles s'unissent et unissent en même temps leurs capitaux ? Elles veulent obtenir un résultat, un bénéfice qu'elles partageront et dont chacune d'elles profitera. Rien de plus juste, et c'est précisément le signe le plus caractéristique de la société. Quand on examine les éléments essentiels d'un contrat, il faut, ce me semble, rechercher tout d'abord quel est le but que les parties ont voulu plus directement atteindre en agissant ainsi. Il est certain qui si elles mettent en commun leurs capitaux, c'est afin de partager les bénéfices qui peuvent résulter de cette mise en commun. Le travail fait en commun est plus productif que le travail isolé, et, comme tout travail mérite un salaire, il faut absolument que l'idée de bénéfice à partager résulte de l'acte, pour qu'on puisse dire qu'on a voulu faire une société.

Toutefois, il ne faudrait pas croire que, s'il n'y a pas de bénéfice à partager, les parties n'aient pas cru faire un contrat de société. Ceci serait une erreur, car, dans toute spéculation, les résultats peuvent se chiffrer par des pertes considérables (67; D., XVII, 2). De ce fragment, où se trouve mentionnée une espèce assez remarquable, nous allons détacher la maxime par laquelle le jurisconsulte Paul termine ses réflexions : « *Quoniam societas cum contrahitur, tam lucri quam damni communio initur.* » Certes, le principe ne peut être plus nettement formulé ; les associés doivent partager le gain, mais aussi supporter la perte, qui doit être commune de même que le gain.

Nous avons donc étudié les deux caractères essentiels du contrat de société : un apport et la juste répartition des pertes et des profits.

On peut, en outre, énumérer quelques caractères qui sont plus spéciaux au contrat de société :

1° Ainsi l'on dit que la société se forme surtout *intuitu personæ*. C'est ce caractère qui montre combien les parties se sont préoccupées d'unir leur industrie plutôt que leurs capitaux, ou du moins de faire en sorte que l'un des associés mît son intelligence au service de la communauté. En effet, dans toute réunion de personnes ayant un même objectif et poursuivant le même but, il faut non-seulement des bras qui agissent, mais surtout une tête qui commande. C'est par suite d'une vigoureuse impulsion que le résultat demandé pourra être obtenu. Cette volonté énergique qui préside

à cette association écarte tous les obstacles, aplanit toutes les difficultés et fait rapporter aux capitaux un bénéfice inespéré. C'est en considération de la personne que les hommes unissent leurs efforts et placent leur argent ou leur travail sous l'administration du plus habile d'entre eux, et c'est ce qui exprime si bien cette maxime : « *Nam socii mei socius, meus socius non est.* » (L. 20; D., XVII, 2.)

2° Les associés s'étant choisis en considération de leurs aptitudes, *intuitu personæ,* ils doivent se traiter comme de vrais amis. Le jurisconsulte Ulpien va même plus loin : il assimile les associés à des frères « *cum societas jus quodammodo fraternitatis in se habeat.* » (L. 63, pr.; D., XVII, 2.) De là découlent plusieurs principes. L'associé, d'après la loi que nous venons de citer, quand il était poursuivi en justice par son associé, pouvait user de l'exception *quod facere potest.* Du reste, le fragment d'Ulpien que nous venons de citer nous donne une idée exacte des circonstances dans lesquelles cette exception pouvait être admise : « Verum est, quod Sabino videtur, etiam si non uni-« versorum bonorum socii sunt, sed unius rei, *attamen* « *in id quod facere possunt,* quodve dolo malo fece-« rint, quo minus possint, condemnari oportere : hoc « enim summam rationem habet, cum societas jus « quodammodo fraternitatis in se habeat. »

Nous examinerons bientôt si tous ces caractères du contrat de société se retrouvent dans le contrat du colonage partiaire. Cependant, je veux auparavant mettre

en relief les arguments de textes dont se sont servis les auteurs pour faire triompher leur opinion ; nous rapporterons ensuite les passages les plus saillants des commentateurs sur la loi *si merces*, à propos de laquelle ils ont émis leur avis sur la nature du colonage partiaire. Nous essayerons de réfuter ces arguments au fur et à mesure que nous les rencontrerons, en faisant remarquer, tout d'abord, que si notre contrat a quelque affinité avec la société et s'il lui emprunte même quelques-uns de ses caractères, il y en a d'autres qui lui font absolument défaut.

Les partisans du système que nous exposons s'appuient surtout sur ce fait que l'action *pro socio* était accordée dans bien des cas où il était très-difficile, à première vue, de reconnaître le contrat de société. Plusieurs exemples nous sont fournis par le Digeste. Dans ces diverses espèces, bien des éléments essentiels de la société font défaut. Ainsi, les chances de gain et de perte devront incomber à chacune des parties, et cependant, dans le cas rapporté par Ulpien, le propriétaire ne pourra supporter aucune perte et on lui accordera l'action *pro socio* (L. 13, pr. 1; D., XIX, 5). « Si puerum docendum, vel pecus pascendum tibi « dedero, vel puerum nutriendum, ita ut si post cer- « tos annos venisset, pretium inter nos communica- « retur, competit pro socio actio. » Telle était l'opinion de Julien, adoptée par Ulpien. Rien de moins visible cependant que la chance de perte dans cette convention. Ce n'est pas la seule espèce dans ce genre ; le

même jurisconsulte, au même titre, est d'avis de donner l'action *pro socio* dans un cas tout aussi bizarre que le précédent.

« Si margarita tibi vendenda dedero, ut, si ea « decem, vendidisses, redderes mihi decem, si pluris « quod exedit tu haberes, mihi videtur, si animo « contrahendæ societatis id actum sit, pro socio esse « actionem, si minus præscriptis verbis. » Là, le jurisconsulte a été effrayé de la solution qu'il proposait pour une espèce aussi éloignée du contrat de société. Il donne bien des restrictions ; en homme prudent, il a fait ses réserves. Toutefois, je retiens la dernière partie du texte, *si minus præscriptis verbis*. Voilà, ce me semble, quelle est la vraie solution. Il a forcé la note quand il a parlé de l'action *pro socio*, en exigeant toutefois qu'il y eût de la part des parties contractantes l'intention bien arrêtée de faire un pareil contrat. L'intention est très-louable, mais enfin il faut surtout se préoccuper de l'objet du contrat. Je vous donne une pierre précieuse, vous la vendrez. Il est convenu que si vous en retirez dix, c'est dix que vous me donnerez. Jusque-là rien que de très raisonnable, et l'on se figure que le jurisconsulte va parler de mandat ; mais pas du tout, le texte ajoute que si vous retirez de cette vente un prix supérieur à dix, vous garderez le surplus, et, dans ce cas, il y aura eu société, si vous avez eu l'intention de faire un pareil contrat. Louable intention, c'est du moins l'opinion du jurisconsulte *mihi videtur*. — Toutefois, Ulpien revient

bientôt à de meilleurs principes, et il ajoute que si vous ne retirez de la vente qu'un chiffre inférieur à dix, l'action *præscriptis verbis* devra être accordée ; il y aura eu contrat innommé.

Du rapprochement de ces deux textes, les commentateurs qui ont vu dans le colonage partiaire un contrat de société n'ont pas manqué de faire remarquer combien les jurisconsultes appliquaient à des cas bien peu précis l'action *pro socio*, et ils en déduisaient cette conséquence que, du moment que le colonage partiaire impliquait une idée d'association du capital et du travail, on devait accorder dans cette hypothèse l'action *pro socio*. Néanmoins, nous ne saurions voir là que des arguments d'analogie plus ou moins probants, et les commentateurs ont bien vite compris qu'ils devaient étayer leur système sur un texte plus affirmatif.

La loi 25, § 6 ; D., XIX, 2, leur a fourni un argument qu'ils ont considéré comme décisif. Ils étaient d'autant mieux fondés à parler de la sorte, que ce texte est le seul, dans le Digeste, où il soit question du colonage partiaire, et ils ont déclaré que Gaius avait exprimé nettement ses idées. Nous ne rapporterons pas ce texte ici, puisqu'il a été transcrit à la première page de ce travail, mais nous ferons remarquer que Gaius n'est pas aussi affirmatif qu'on veut bien le croire. Il s'est servi du mot *quasi societatis jure* pour dire que, comme un associé, le colon partiaire partage les chances de gain et de perte avec le propriétaire, *damnum et lucrum partitur*.

A cette objection, tirée du peu de précision des mots employés, les partisans de ce système se sont rabattus sur un autre texte, qui poserait nettement la question et la résoudrait dans leur sens : « Si in coeunda socie-« tate, artem, operamve pollicitus est alter, aut « *agrum politori damus in commune quærendis* « *fructibus.*» (L. 52, §2; D., XVII, 2.) Certes, ce texte donnerait raison à l'opinion contraire, s'il était question du colonage partiaire dans cette loi du Digeste. Reste à savoir si le *politor* est un *colonus partiarius*. J'ai exposé plus haut l'opinion de M. Mommsen à propos du passage de Caton sur le colon partiaire et le *politor*. Le savant historien a voulu démontrer que l'opinion généralement suivie par tous les auteurs, sur ce point, était erronée et même contraire au bon sens. Je ne veux pas revenir sur les développements que j'ai donnés plus haut, mais cependant il est bon d'insister sur certains détails, car le texte que je combats en ce moment est l'argument capital de la doctrine adverse. M. Mommsen, dans son *Histoire romaine*, t. IV, p. 113, note 1, parle des chapitres 136 et 137 du traité de Caton sur l'agriculture. Appliquant le chapitre 137 au colon partiaire, il reconnait le partage par moitié du produit brut du domaine entre le maître et le colon. En l'absence de toute convention à cet égard, il prétend, avec juste raison, que le partage se fera par moitié, et il ajoute : « C'est par erreur qu'on a cité l'exemple du *politor*, à qui l'on remettait le cinquième du grain ou même la sixième ou la neuvième gerbe,

quand le partage se faisait avant le battage. Le *politor* n'est point un colon partiaire, mais un simple manœuvre loué en temps de moissons et rémunéré de sa journée au moyen d'un dividende ainsi fixé sur la récolte. » (Voir impr., page 119). En effet, dans le passage indiqué, l'auteur parle des Ombriens qui, tous les ans, au temps de la moisson, descendaient dans la plaine, aidaient les cultivateurs à moissonner, à faucher, et louaient ainsi leurs services. On leur donnait en retour une partie des fruits ; cela représentait le travail qu'ils avaient fait pour le compte du propriétaire.

Nous sommes ainsi obligé d'écarter le texte si précis sur lequel repose la doctrine qui assimile le colonage au contrat de société. Le fragment 52 serait excellent, si le mot *politor* était synonyme de *colonus partiarius* ; malheureusement, il n'en est rien, et il ne reste dans le jeu de ces auteurs que le fragment de Gaius.

Nous allons examiner les diverses opinions à propos de cette loi *si merces*, paragraphe *vis major*.

Barthole est très-formel dans son commentaire sur la loi *si merces*, D., *locat. conduc.* : « Tertio nota quod « inter colonum partiarium et dominum, non est loca- « tio sed societas. » Et il explique la différence qui existe entre le louage et la société : « Pro cujus decla- « ratione debes scire quod aut fundus locatur ut a « mercede constituta sit pecunia, est proprie locatio. « Aut fundus locatur ad partem fructuum : est socie- « tas. » D'après Barthole, quand un propriétaire

donne son domaine à cultiver moyennant un prix consistant en argent, *pecunia*, il y a louage. Mais si le prix consiste en une part de fruits, c'est une société qui s'est formée entre le maître et le colon. Il exprime sa pensée dans la phrase suivante : « Nam dominus ponit « terram et alius operas in quærendis fructibus. » C'est toujours le maître et le colon qui réalisent leurs apports : l'un la terre, l'autre son travail.

Quelques lignes plus bas, et toujours à propos de cette loi *si merces*, Barthole se sert encore de termes plus formels pour rendre sa pensée : « Nota quia inter « colonum partiarum dicitur contrahi societas ; et ideo « agendum est actione pro socio, non ex locato con- « ducto. » Et il en conclut que le contrat est dissous par la mort du colon et que les héritiers ne peuvent en profiter.

Cujas n'est pas moins formel. Dans son commentaire sur la loi 13, § 1, D., *præscriptis verbis*, que nous avons rapporté plus haut dans son entier afin de montrer dans quels cas bien éloignés de la société le jurisconsulte romain accordait l'action *pro socio*, Cujas termine en disant : « In ea specie (celle que je viens « de rapporter) si dominium pecoris translatum non « sit, videtur contracta societas, nisi appareat contra- « rium. » Il s'empresse d'appliquer cette idée au colonage partiaire et il ajoute : « Item, si quis colono aut « cultori agrorum det agrum colendum, *ut fructus* « *dividentur*, nam tunc etiam societas est, nisi domi- « nium translatum non sit. Idem est si quis colono »

« aut politori agrum colendum det, et partiantur fruc-
« tus, non contrahitur locatio. *Nam locatio fit mer-*
« *cede, non partibus rei.* » (Cujas, œuvres posthumes, t. III, p. 933, titre 5 ; D., XIX, *Præscriptis verbis*). Dans une ligne, le célèbre commentateur révélait toute sa pensée et tranchait le point le plus difficile de cette question, *locatio fit mercede non partibus rei.* C'était l'opinon de Barthole, mais exprimée d'une façon plus originale. C'est la *merces*, c'est-à-dire le prix consistant en argent monnayé, qui est un des éléments essentiels du louage, et on ne saurait voir un prix dans cette partie des produits, ce paiement en nature fait par le colon. Dans le premier cas il y a un prix, dans le deuxième il y a partage.

Toutefois, Cujas n'a pas toujours admis que le colonage partiaire était une société. Une lettre de Pline, rapportée plus haut, le fit hésiter sur la nature de notre contrat, et il revint plus tard sur l'opinion qu'il avait manifestée d'une façon si précise. Il admit une distinction, et avant de se prononcer définitivement, il déclara que le colonage partiaire serait un louage, si la redevance consistait en une *quantité fixe de fruits.* « Coloni
« partiarii sunt qui partem fructuum domino confe-
« runt, reliquam sibi retinent. Hi non sunt proprie
« conductores, sed potius socii. Plinius tamen, lib. 9,
« epistolarum, hoc genus contractus locationem vocat,
« dum ait si *non nummo* sed *partibus* locent. Et
« sane erit locatio, si animus contrahendæ locationis
« fuerit, et actio ex locato non pro socio. Nam locatio

« contrahitur, non tantum certo pecuniæ numero, sed « et earum rerum quæ pondere et mensurâ constant « *certâ.* » Comme on vient de le voir, la question n'est pas aussi facile à résoudre qu'on l'aurait cru au premier abord. Cujas, après avoir adopté nettement une opinion, en a changé quelque temps après, sur le vu d'une lettre de Pline. Après avoir soutenu que le colonage partiaire était une société, il a admis que ce pouvait être aussi un louage. Cette indécision est peut-être l'argument qui nous déterminerait à rejeter l'un et l'autre système, et à voir dans le colonage un contrat innommé, un contrat mixte, participant également du louage et de la société.

L'opinion de Voët est la même que celle que nous venons d'exposer. Il pose tout d'abord le principe. La *merces*, dit-il, est une des conditions essentielles du louage. C'est en argent monnayé qu'elle doit consister, de même que le *pretium* dans la vente. « Consistit « autem merces regulariter in numerata pecuniâ... « non item aliis in rebus. » Le mot *regulariter* dont se sert l'auteur prouve bien qu'il va énoncer quelque exception, et il se hâte d'ajouter que la *merces* peut aussi consister en une quote-part des fruits déterminée à l'avance. Mais il faut que cette part soit certaine et non pas aléatoire ; qu'elle soit fixée par la convention et toujours la même pour chaque année. « Nec in parte « fructuum, nisi quod ab initio conveniri potest, ut « locator frumenti certum modum certo pretio quo- « tannis perciperet ex fundo locato. » (*L. sed addes*,

§ si dominus ; D., XIX, 2.) Comme conséquence logique du principe qu'il vient d'exposer, Voët examine le cas du colon partiaire, et voici comment il s'exprime : « Quod si non certa fructuum ponderatio sed portio « pro rata ejus quod in fundo nascetur, dimidia forte « vel tertia, non constituta fuerit, colonus partiarius « dicitur, magisque conventio talis ad societatem quam « ad conductionem accedit, dum partiarius hicce co- « lonus quasi societatis jure et lucrum et damnum « cum domino fundi partitur. » (Voët, *Pand.*, lib. XIX, t. II, § 8.)

Cet auteur n'est pas très-affirmatif ; toutes ses préférences sont pour la société, mais le louage lui tient aussi à cœur. Il ne dit pas, comme Cujas et Barthole, « le colonage est une société, » mais bien, « il se rapproche de la société encore plus que du louage. » Il ne dit pas *non est locatio sed societas*. En parlant du colonage, il se sert du mot *conventio* et non *contractus* ; puis cette convention, ce pacte, *accedit*, se rapproche plutôt de la société que du louage. En somme, Voët n'a pas une opinion bien arrêtée, et je serais très disposé à penser que, si on lui avait demandé une explication un peu plus catégorique, il aurait pu arriver à dire que le colonage était une convention non reconnue par le droit civil et que, dès lors, elle rentrait dans la catégorie de ces conventions dépourvues de *nomen*, et que cette convention, d'une nature mixte, était munie de l'action *præscriptis verbis*. Voilà, ce me semble, quelle devait être la pensée de Voët, d'après les courtes lignes

qu'il a consacrées au colonage partiaire. On range, néanmoins, cet auteur parmi ceux qui ont soutenu que notre contrat était une société. Je laisse à penser si du commentaire de Voët on pouvait tirer une pareille conclusion.

J'arrive maintenant à un autre commentateur, rangé, comme les précédents, parmi ceux qui ont soutenu l'opinion que je combats. Fuchin, dans son *Opus controversarium*, lib. I, C. 82, parle du colonage partiaire : « Inter colonum partiarium, locationis con-« tractum proprie non esse, sed potius societatis. » Cette phrase ne vaut pas les affirmations énergiques de Barthole; comme Voët, Fuchin n'affirme rien, il émet timidement une idée qu'il croit juste, sans vouloir trancher la controverse. Pour lui, le colonage n'est pas, à proprement parler, une société, mais ce serait plutôt une société qu'un louage. Il a été amené à cette solution par l'exposition du système *verum sit locatio, an verò alius contractus, cum pro mercede pecunia non datur, sed aliud?* Ces mots servent de rubrique au chapitre 82 de son ouvrage. Après avoir ainsi posé la question, il expose le principe le plus généralement admis, et voici de quelle façon il le formule : « Com-« munis est et vera sententia, locationem esse, cùm « pro mercede pecunia datur, si verò aliud quam « pecunia, alium esse contractum. » Fuchin, de même que les autres commentateurs, déclare que la *merces* doit consister en argent monnayé, et alors il y a louage. Il pose ensuite comme règle générale que si,

dans un contrat qui se rapproche beaucoup du louage, on stipule que le prix consistera en autre chose qu'en de l'argent, il n'y aura plus louage « *alium contractum.* » Fuchin cite, à ce propos, la loi *si merces*, paragraphe *vis major*, et à la suite il fait cette réflexion : « Quibus modis apparet prædium conduci « posse, ità ut pecunia vel fructus præstetur. » Ces expressions sont remarquables ; la première pensée de l'auteur a été celle-ci : On peut louer un champ en exigeant, en retour, soit de l'argent monnayé, soit des fruits. L'argument logique étant ainsi établi, l'auteur déclare que dans le colonage il ne saurait y avoir louage ; et, comme il veut indiquer une solution, il se prononce pour la société, à peu près sans motifs.

Nous pourrions encore citer l'opinon de Vinnius. Dans son commentaire des *Institutes* (*de locatione et conductione*, § 2) et sous la rubrique *in quibus rebus merces constat*, il tranche la question de la nature du colonage partiaire. L'auteur pose d'abord le principe que la *merces*, pas plus que le *pretium*, ne peut être autre chose que de l'argent. Il cite des textes nombreux à l'appui de sa thèse, parmi lesquels on trouve la loi *si merces*. Là, il n'y a pas prix consenti en argent monnayé ; donc il n'y a ni vente ni louage : « Negat « locationem esse ubi pecuniâ non datur. » Peu après il ajoute « facit huc l. *si merces*, § *vis major*. Quibus « locis partiarius opponitur colono vero qui ad pecu« niam numeratam conduxit. » Ainsi, pour Vinnius, il n'y a pas louage dans ce cas. Toutefois, à ce sujet, une

controverse existait ; nous la rapporterons plus loin et, pour le moment, nous nous bornerons à exposer la distinction proposée par Vinnius. Supposez qu'une personne loue un fonds moyennant une part déterminée des fruits qu'il produit. (V. l. 21, C. IV, 65.) On pourra considérer cette part des récoltes comme un véritable prix, et il y aura louage dans ce cas : « Hujus « modi contractus pro locatione et conductione « habeatur ; » c'est ainsi qu'il est amené à parler du colon partiaire, « et sunt hoc genus coloni non absi- « miles colonis partiariis, excepto eo quod coloni « partiarii in certam quantitatem, puta tertiam aut « quartam partem solvunt, et quasi societatis jus cum « domino fundi habeant. » Voilà, certes, une opinion avancée d'une façon assez timide, et pour expliquer sa pensée, l'auteur termine en reproduisant le texte de Gaius, après avoir fait, au début, une assimilation assez équivoque. Sans doute, il déclare que les espèces sont différentes ; dans un cas, le *conductor* doit payer une quantité de fruits déterminée ; dans l'autre, bien que l'analogie soit complète, la part de fruits est indéterminée. Il s'appesantit sur ce mot et n'ose pas avancer qu'il y a société ; il veut appuyer son opinion sur un texte de loi et ne trouve rien de mieux que de reproduire la phrase si peu précise de Gaius.

C'est l'autorité de tous ces auteurs qui a longtemps fait pencher la balance en faveur de cette opinion. On a toujours admis, sur la foi de Cujas, Barthole, Voët, Fuchin et Vinnius, que le colonage partiaire était une

société ; et cependant y trouve-t-on tous les caractères essentiels de ce dernier contrat? est-ce vraiment une société ? est-ce le but que se sont proposé les parties? Non, il n'est pas vrai de dire que le propriétaire ait voulu s'abaisser jusqu'au colon, qui n'est en somme qu'un domestique, et faire de lui son associé, son compagnon, uni à lui par ce *quoddam jus fraternitatis* dont parlent les jurisconsultes romains. Ce n'est qu'entre personnes de même rang social que la société peut être contractée, car il faut songer qu'à Rome les différences sociales étaient encore plus nettement tranchées entre les diverses classes d'habitants qu'elles ne le sont parmi nous. C'est enlever au récit toute couleur locale que parler de la sorte du colon partiaire. Est-il possible d'admettre qu'un patricien, un sénateur, un riche en un mot, ait consenti à traiter de pair avec un ouvrier des champs ; car, enfin, ce colon partiaire auquel le noble romain donnait ses terres pour qu'il les labourât, ce colon n'était en somme qu'un plébéien, *penè servus*. Je veux bien reconnaître que le colon partiaire avait l'exercice de tous ses droits de citoyen, il était libre ; mais néanmoins quelle différence entre cet homme et le propriétaire des vastes domaines qu'il arrosait de ses sueurs? Parce qu'il retient, comme salaire de son travail, la moitié des fruits, devrait-il s'arroger le droit de se dire l'associé du propriétaire, de son maître, en un mot? Voilà, ce me semble, à quel point de vue il convient de se placer, tout d'abord, pour trancher la question si difficile de la nature du

colonage partiaire à Rome. C'est aux mœurs et aux usages des Romains de l'époque classique que nous devons recourir pour avoir des aperçus juridiques. Car, enfin, étant donnée la pénurie des arguments de texte, pourquoi une loi obscure nous lierait-elle les mains? Tous les auteurs sont d'accord sur ce point : quand la *merces* consiste en autre chose qu'en argent monnayé ou en fruits déterminés, il n'y a plus louage; et dès lors vous concluez qu'il y a société? Quelle logique! Si nous recourons aux principes du Droit romain, nous allons voir combien peu le colonage partiaire est un acte de société! Les principaux éléments de ce dernier contrat ne s'y retrouvent nullement; nous chercherions en vain la *lucri et damni communio*. Cette part égale dans le gain et dans la perte, qui est un des éléments de la société, nous ne la retrouvons pas dans le contrat qui nous occupe. Sans doute, nous pourrions bien voir, à la rigueur, des apports mis en commun, et dans ce prélèvement de la quote-part des fruits de la récolte, un véritable partage; mais, enfin, où sont les risques pour le maître? Celui-ci obtiendra toujours quelque chose, pour si peu que la terre lui rapporte; il ne subira jamais de perte dans le sens juridique du mot. Mais le colon obtiendra-t-il toujours, au contraire, le salaire de son travail? Je ne saurais donc voir là cette part dans les risques, qui est un des éléments essentiels du contrat de société.

Nous avons déjà démontré que l'*animus contrahendæ societatis*, élément essentiel du contrat de

société, ne se retrouvait pas dans le colonage partiaire. Car, enfin, si nous nous préoccupons du but qu'ont poursuivi les parties en contractant, nous sommes bien fondé à reconnaître que ni le propriétaire, ni le colon n'ont entendu former une société, et d'ailleurs, quelle espèce de société? Le propriétaire (la lettre de Pline en fait foi), a voulu obtenir le résultat qu'aurait pu lui procurer le bail à ferme. Il s'est servi d'un autre moyen, voilà tout ; mais on peut bien dire que ce qu'il perd d'un côté, il le gagne de l'autre. Dans le bail à ferme, on a calculé quel était le revenu moyen d'un domaine, et c'est ce revenu que doit chaque année payer le fermier. Si l'année est productive, le fermier aura une magnifique récolte et la vente des fruits lui permettra de mettre en réserve une certaine quantité d'argent, la redevance une fois payée. Dans ce cas, tout va bien ; mais, dans une année de disette, quelle va être la condition du fermier ? Il sera obligé de payer sa redevance annuelle et les produits du fonds peut-être ne suffiront pas. Dès lors, par l'action *locati*, le bailleur pourra agir contre lui, fera vendre ses biens et il en résultera la ruine et la misère pour le malheureux fermier. Cette triste situation a été admirablement décrite par Pline ; c'était une plaie sociale. Les fermiers, poussés à bout, étaient les premiers à mettre le feu aux récoltes quand ils voyaient avec douleur que leur travail ne leur donnait même pas de quoi payer le prix du fermage. Le colonage partiaire a remédié à cette situation ; on a adopté ce mode d'exploitation pour

obtenir le résultat qu'on aurait pu atteindre en affermant ses terres. Pline nous le dit assez haut, et comme cette question est plutôt une question historique qu'une question de texte, nous devons admettre, d'après cet auteur, qu'à son époque les propriétaires fonciers avaient en vue, en mettant leurs terres à mi-fruit, de remplacer le bail à ferme par le colonage partiaire. Je ne saurais donc voir, dans la pensée du propriétaire et du colon l'*animus contrahendæ societatis*.

Mais, du reste, comment pourrait-on reconnaître une assimilation quelconque entre la société et le colonage! La société prend fin par la mort de l'un des associés, tandis que dans le colonage il en est bien différemment. « Solvitur *adhuc* societas etiam morte socii, « quia qui societatem contrahit, certam personam sibi « eligit. » (*Inst.*, liv. III, tit. XXV, § 5.) La seule raison de cette décision se trouve dans ce texte; le contrat se forme *intuitu personæ*, parce que celui qui s'associe contracte en vue d'une personne déterminée; le décès de cette personne doit mettre fin au contrat. Si la société se compose de plus de deux personnes, on peut concevoir, dès le début, qu'elle continuera à subsister malgré le décès d'un de ses membres, et on pourrait stipuler également que les héritiers du défunt profiteraient de cette clause. (L. 35 et 37; D., XVII, 2.) Dans le colonage partiaire en est-il de même? Il est certain que la mort du propriétaire ne dissout pas le contrat; il ne prend fin que par la mort du colon. Dès

lors, il existe une différence profonde entre la société et le colonage.

DEUXIÈME SECTION

Le colonage partiaire est-il un bail à ferme?

Si, au lieu d'examiner les rapports qui existent entre le maître et le colon, nous nous préoccupons seulement du but que se sont proposé les parties contractantes et de l'objet même du contrat, nous sommes amené à penser que le colonage partiaire est un bail à ferme.

Ces deux contrats ont un même objet : un fonds, *prædium rusticum*. Cette opinion a été soutenue par Cujas et est surtout en faveur aujourd'hui. Il est assez curieux de voir Cujas au nombre des défenseurs de cette dernière opinion, puisqu'il a été un des premiers à soutenir que le colonage partiaire était une société; cependant, après de nombreuses hésitations, il s'est déterminé dans ce dernier sens.

Nous allons suivre la même marche que dans la section précédente. Après avoir développé les caractères du bail à ferme, nous essayerons de voir si le colonage partiaire offre quelques traits de ressemblance avec ce contrat.

Le bail à ferme (*locatio rerum*) est un contrat par lequel le *locator* s'engage à procurer au *conductor* la jouissance d'un fonds pendant un certain temps et

moyennant un prix fixé, soit en argent monnayé soit en une part des fruits déterminée à l'avance.

De ce contrat résultent deux obligations principales. Le *locator* doit procurer la jouissance d'un fonds au *conductor* qui doit payer la *merces*.

Le bailleur doit procurer la jouissance de la chose et faire jouir le preneur. Ainsi, il doit non-seulement garantir le trouble qui pourrait provenir de son fait, mais aussi mettre le preneur à même de pouvoir cultiver librement. Il doit donc fournir une jouissance paisible (L. 19, § 2, D., h. t.).

Une autre conséquence de l'obligation de faire jouir se trouve dans le droit pour le preneur d'exiger le bon entretien du fonds et au besoin les réparations nécessaires (L. 15, § 1 et L. 25, § 2, D., XIX, 2). La première de ces lois a trait à la délivrance entière des objets compris dans le contrat et aux réparations que nécessitent ces objets; la deuxième loi s'occupe des réparations que le preneur est en droit de réclamer.

Du moment que le bailleur est obligé de faire jouir le preneur des objets compris dans le bail, il doit être garant de tous les vices qui peuvent infecter la chose (19, § 1, D., XIX, 2). Le bailleur doit, en outre, garantie à raison de l'éviction subie par le preneur. Que le bailleur soit dépossédé par le vrai propriétaire, ou qu'après le bail il ait vendu l'immeuble, dans l'une et l'autre hypothèse le preneur sera expulsé par le nouveau propriétaire, mais il pourra se retourner contre

l'ancien bailleur et réclamer une indemnité (L. 25, § 1, D., XIX, 2).

Telles sont les conséquences qui découlent de l'obligation qui consiste pour le preneur à procurer la jouissance paisible de l'immeuble au preneur.

La principale obligation du preneur est de payer la *merces*. C'est la question la plus importante, à notre point de vue, car nous allons trouver ici une notable différence entre les deux contrats que nous comparons.

La *merces* doit d'abord consister, en principe, en une somme d'argent monnayé; telle est la règle générale. Gaius, dans ses commentaires, indique beaucoup d'opinions à ce sujet et cite de nombreux exemples, mais il n'engage pas son avis. Les *Institutes*, l. III, tit. XXIV, § 2, sont plus formelles; de même que le *pretium* dans la vente, la *merces* doit consister en argent. « Item pretium in numerata pecunia consistere debet. » En cet endroit, Justinien rapporte la vive controverse qui s'était élevée entre les Sabiniens et les Proculiens. Un texte de Paul, l. I, pr., D., XVIII, 1, nous donne la raison de la mise en circulation de cette marchandise spéciale appelée *pecunia*. « Sed quia non semper, nec « facile concurrebat, ut, cùm tu haberes, quod ego de- « siderabam, invicem haberem, quod tu accipere velles, « *electa materia est*, cujus publica ac perpetua æsti- « matio difficultatibus permutationum, æqualitate quan- « titatis subveniret. » Voilà le vrai motif du choix d'un métal précieux pour faciliter les transactions commer-

ciales qui, à l'origine de la société, consistaient surtout en échanges. Paul indique, en outre, ce que doit être cette *electa materia*. Ea materia formâ publicâ percussa, usum dominiumque non tam ex substantiâ præbet, quam ex quantitate. » Voilà, certes, une magnifique définition de la monnaie au point de vue économique. Le prix, dans la vente et le louage, ne consistera plus désormais en objets de valeur égale aux objets loués ou vendus, mais bien en pièces de métal précieux frappés du sceau public et ayant cours légal.

Il faut que cette *merces* soit fixée par le contrat, ou du moins que les parties ne puissent plus la modifier. Elle doit être *certa*, « nisi enim merces certa statuta sit, non videtur locatio et conductio contrahi. » (Gaius, C. III, § 142.) Il n'est pas nécessaire cependant que la fixation du prix soit faite lors du contrat de louage, mais seulement qu'à partir de cette époque les parties ne puissent plus la modifier (L. 25, pr., D., XIX, 2). Ce principe était tellement rigoureux que si je remets au dégraisseur un vêtement en me réservant le droit de fixer ensuite la *merces*, il n'y a pas louage, mais contrat innommé. (*Inst.*, l. III, t. XXIV, § 1.) En relisant ce texte, on est surpris de voir combien le colonage partiaire offre une certaine analogie avec l'espèce que je viens de rapporter. Dans le colonage, la *merces* n'est *certa* que lorsque la récolte est sur l'aire dépicatoire, c'est-à-dire après la formation du contrat et, comme dans l'hypothèse prévue par Justinien, il ne doit pas y avoir louage, mais bien contrat innommé. Ce n'est qu'en passant que

je fais ce rapprochement; dans la section suivante ce point sera indiqué avec plus de détails.

La *merces* doit être *vera*; le contrat de louage n'est pas un contrat de bienfaisance, et il ne faudrait pas qu'en stipulant un prix imaginaire on eût entendu faire une donation. (L. 20, § 1, D., XIX, 2.)

Je me hâte d'arriver au troisième caractère de la *merces*. C'est le point le plus important du sujet que nous examinons. Quelle doit être la nature de ce prix? Nous avons posé plus haut le principe, mais les textes sont loin de nous fournir des idées précises. Au reste, la controverse existait du temps de Gaius, puisqu'il l'a simplement relatée, sans la trancher. Les Proculiens décidaient que le prix devait consister en argent; les Sabiniens prétendaient qu'il ne fallait guère se préoccuper de la nature du prix, mais examiner surtout le point de savoir si l'on était en présence d'un contrat de louage. Les textes à ce sujet sont nombreux et tout à fait contradictoires (L. 5, § 2, D., XIX, 5 et en sens contraire, L. 35, § 1, D., XIX, 2, L. 8, 18 et 21, C., IX, 65).

Il est inutile, ce me semble, de vouloir concilier des textes qui émettent formellement des opinions opposées. Ils nous donnent seulement une idée de la controverse qui a surgi. Les commentateurs du moyen-âge ont longuement discuté et certains n'ont trouvé rien de mieux que de supprimer le texte de Paul (L. 5, § 2, D., XIX, 5). D'autres, au contraire, ont admis la règle proposée par Paul, c'est-à-dire que la *merces* devait consis-

ter en argent, et ont trouvé dans les textes des *Institutes* la confirmation de leur système. Ils ont prétendu que, vu l'obscurité des textes d'Africain, les mots *conducere* et *locare* avaient pris un sens détourné qui ne révélait nullement un louage dans l'hypothèse prévue par ce jurisconsulte. Africain, dans la loi 35, § 1, parle de deux co-propriétaires qui conviennent que chacun d'eux aura la jouissance du fonds indivis une année sur deux. L'une des parties ne respecte pas cette convention, Africain prétend que l'autre propriétaire aura contre le premier l'action du louage. Il voit donc un louage dans cette convention, bien que le prix ne consiste pas en argent. Mais ce qui est vraiment curieux, c'est que Ulpien a également prévu ce cas dans la loi 23, D., X, 3, et il décide que, dans une pareille espèce, il faudra accorder l'action *præscriptis verbis*. Je ferai encore remarquer en passant combien le purisme de ce jurisconsulte s'effarouchait quand il se trouvait en face d'un contrat dont les caractères ne rappelaient pas trait pour trait les caractères d'un contrat nommé; il était alors très disposé à ranger ces contrats parmi les contrats innommés et accordait dans ce cas l'action *præscriptis verbis*.

Je reviens à la controverse sur la nature de la *merces* et je conclus que nous ne devons pas nous rattacher exclusivement aux textes de Paul et des Institutes. Les Sabiniens, sans doute, poussaient les choses à l'extrême; mais, toutefois, après un mûr examen, on doit reconnaître que tous les textes contraires à la

théorie de Paul (l. 55, D., XIX, 2, et lois 8, 18 et 21, C., IV, 65), s'occupent plus spécialement de louage d'héritages ruraux. Pour ces sortes de choses, le prix de louage aurait pu, par une faveur spéciale, consister en une part des produits du fonds. Ce n'est, en somme, qu'une conjecture, et nous croyons qu'il est impossible de concilier des textes si opposés ! De toute cette controverse nous ne voulons retenir que le § I, tit. XXIV, l. III des *Institutes* et la loi 25, D., X, 3, que nous appliquerons bientôt au colonage partiaire.

Ces principes étant connus, pour mieux faire sentir la différence qui existe entre le bail à ferme et le colonage partiaire, nous allons rapprocher la définition de ces deux contrats.

Le bail à ferme est un contrat par lequel une personne s'engage à procurer la jouissance d'un fonds rural moyennant une somme fixée d'avance qu'une autre personne s'engage à donner.

Le colonage partiaire est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds procure la jouissance de ce fonds à un colon qui le cultivera en se réservant une quote-part des fruits.

La première partie de ces définitions est identique ; le bailleur et le propriétaire s'obligent à procurer tous deux la jouissance d'un fonds, mais une différence se produit dès l'instant où l'on s'occupe de la question du prix. Du moment que, quant à la mise en main du domaine à cultiver le propriétaire peut être assimilé au bailleur d'un fonds rural, nous ne traiterons pas

immédiatement cette question, car nous trouvons une analogie parfaite entre le bail à ferme et le colonage partiaire. Nous ne nous occuperons que de la différence qui existe entre ces deux contrats, et pour cela nous allons parler de la *merces*.

Nous venons de dire que, en règle générale, la *merces* devait consister en argent, sauf quelques exceptions. Ainsi, il est probable que lorsqu'il s'agissait de la location des *prædia rustica*, on pouvait convenir que le prix consisterait en denrées, mais ce prix devait avoir les autres caractères que nous avons énumérés. Il devait être déterminé et sérieux *certa* et *vera*. En est-il de même pour notre contrat? Le colon partiaire doit donner au propriétaire une partie de la récolte, mais cette partie est laissée au choix du hasard, et tous les ans sa quotité varie suivant l'abondance de la récolte. Quand l'année sera riche en céréales, le propriétaire retirera de son fonds un revenu assez important; mais l'année suivante, peut-être, la pluie, la grêle et divers autres fléaux peuvent faire disparaître toutes ces richesses! Le propriétaire peut-il fixer à l'avance la part qui lui reviendra; peut-il escompter l'avenir? Mais non; tout est incertain et, pour la même somme de travail, vous pouvez avoir tous les ans des résultats bien différents. On ne peut donc faire des calculs précis, car la production est incertaine.

Voilà donc un des éléments de la *merces* qui fait absolument défaut dans le colonage partiaire. Et dès lors, on peut conclure que la redevance laissée par le

colon n'est pas un prix dans le sens juridique du mot, parce que la prestation du fermier n'est pas déterminée. (Gaius, l. III, § 142.)

Et d'ailleurs n'avons-nous pas donné, comme obligation principale de la part du vendeur, le paiement de la *merces* ? Dans tout contrat de louage, le preneur est obligé de payer un prix. Ce prix est justement l'équivalent de la jouissance de la chose dont le preneur est privé par suite du contrat. Eh bien! ce prix, si tant est qu'on veuille voir un prix dans la part prélevée par le propriétaire dans le contrat de colonage, ce prix, par qui est-il fourni? est-ce par le preneur, c'est-à-dire par le colon partiaire? — Cette question nous amène naturellement à examiner le point suivant. A qui appartient la récolte? S'il y a louage, c'est le colon partiaire qui doit l'avoir et, dès lors, on peut raisonnablement soutenir qu'il paie la *merces* en livrant une moitié de la récolte au propriétaire ; mais alors comment peut-on expliquer les textes de Caton et de Pline qui emploient, à propos du colon, le mot *partiarius*, et comment comprendre ce dernier passage (§ 138, *De rustica*) : « Partiario fœnum et pabulum « quod bubus satis siet, qui illic sunt; *cætera omnia* « *pro indiviso*. » De cette phrase résulte nécessairement une idée de partage de la récolte entre le colon et le maître et, par suite, une idée de co-propriété. Jusqu'au partage, le maître et le colon ont été dans l'indivision, et jamais ce dernier n'a eu un droit exclusif sur les fruits qu'il a récoltés. De là, il faut conclure que,

le colon n'ayant jamais eu un droit de propriété sur toute la récolte, l'ensemble des fruits n'est pas entré dans son patrimoine et il n'a pas été propriétaire exclusif de la part attribuée au maître. La *merces* est une quantité de fruits qui doit passer du patrimoine du *conductor* dans celui du *locator*, et comme cette quantité n'a jamais fait partie du patrimoine du colon, il est rationnel de décider que le colon ne paie pas la *merces* et que, par suite, il n'est pas un *locator*.

Mais alors qui paie cette redevance? M. Troplong a trouvé une idée excessivement ingénieuse et qui vient à l'appui de notre système. Ce n'est pas le colon qui paie le prix; à vrai dire, c'est la terre qui le paie. C'est sur son domaine et comme une partie de ce domaine que le propriétaire prend cette part des récoltes que l'on veut appeler un prix. Et Cujas a exprimé cette pensée en termes très énergiques, quand il a dit, à propos du colon partiaire : « Non contrahitur locatio.... *nam locatio fit mercede, non partibus rei.* »

TROISIÈME SECTION

Le colonage partiaire est-il un contrat innommé?

Nous venons de voir que le contrat qui nous occupe n'est ni un louage, ni une société, et pourtant il y a eu accord de volontés; une sanction doit y être atta-

chée. Est-il possible, en effet, que si l'une des parties a exécuté son obligation, l'autre partie pourra se refuser à exécuter la sienne? Sans doute, le colonage partiaire n'a pas de *nomen*, de dénomination juridique, il ne figure pas parmi les contrats munis d'action; le Droit civil, en principe, ne saurait le reconnaître; mais, enfin, il reste dans cette classe innombrable de conventions « quorum appellatio nulla « jure civili prodita est. » (L. 5, D., XIX, 5.) Serait-il un contrat innommé?

De tout temps, la volonté des individus, à propos des objets ou des obligations, a varié à l'infini. Le Droit civil, dès l'origine, avait revêtu de formes solennelles toutes ces conventions que l'on appelait *conventiones legitimæ*. Elles étaient génératrices d'obligations et revêtues d'une action qui leur était propre; c'est pourquoi on les appela des contrats. Elles consistèrent donc, tout d'abord, dans le consentement des parties et puis dans l'accomplissement de certaines formalités. C'étaient tantôt des paroles solennelles qui devaient être prononcées, tantôt des écritures spéciales qui étaient rédigées pour la perfection même du contrat.

A part les conventions légitimes (*stipulatio*, *ex pensilatio*), on trouve les *conventiones juris gentium* (pactes ou conventions). Parmi ces pactes, certains furent revêtus d'une action, tels le mutuum, le commodat, le dépôt, le gage, la société, la vente, le louage, le mandat, et furent appelés des contrats. Chacun de ces contrats résulte d'abord du consente-

ment des parties et puis de la tradition de l'objet du contrat pour ceux qui se forment *re*. Pour ceux qui se forment *consensu*, c'est le consentement seul qui est la cause de l'obligation.

Toutes ces conventions légitimes *et juris gentium* que nous venons d'énumérer étaient pourvues chacune d'une action par le Droit civil. Mais cette infinité de conventions que l'on pouvait faire et qui avaient une grande utilité, devaient-elles être dépourvues de sanction? Ce résultat aurait été vraiment inique, si l'une des parties ayant exécuté l'obligation née par elle de cette convention, il eût été permis à l'autre partie de se soustraire à l'obligation réciproque. Dans cette exécution de la convention par l'un des contractants, les jurisconsultes reconnurent une *causa obligationis* (L. 7, § 2, D., XI, 14.). « Dedi tibi rem ut mihi aliam « dares, dedi ut aliquid facias, hoc contractum esse et « hinc nasci civilem obligationem. » C'est l'hypothèse *do ut facias*, et le jurisconsulte Ulpien décide que, du moment que l'une des parties a donné et par le fait a exécuté son obligation, l'autre partie est obligée à exécuter la sienne. — Deuxième hypothèse : « Dedi « tibi Stichum ut Pamphilum manumittas; manumi- « sisti, evictus est Stichus : Julianus scribit in factum « actionem a Prætore dandam; ille ait, civilem incerti « actionem, id est, præscriptis verbis, sufficere; esse « enim contractum unde hæc nascitur actio. »

Tous les jurisconsultes étaient donc unanimes sur ce point; il fallait assurer à la partie qui avait exécuté

son obligation, l'exécution de l'obligation réciproque; dès ce moment, l'action *præscriptis verbis* fut créée. Ces conventions ont été appelées contrats innommés par les commentateurs, parce que le Droit civil, à l'origine, avait dépourvu ces conventions d'action et de dénomination propre. M. Accarias a ainsi défini le contrat innommé : « Le contrat innommé n'est qu'une transformation d'un pacte synallagmatique qui, primitivement nu et dépourvu d'action, a été exécuté par l'une des parties, et est en conséquence devenu obligatoire pour l'autre. » C'est par l'exécution unilatérale que se révèle l'intention de contracter; c'est à partir de ce moment que nous trouvons la *causa obligationis*.

Voici ce que dit M. Accarias sur les trois conditions essentielles pour la formation du contrat innommé :

1° En premier lieu, il faut qu'il y ait eu *aliquid datum* ou *aliquid factum*; qu'en un mot une prestation ait été faite par une personne à une autre (L. 5, pr., D., XIX, 5);

2° Que cette prestation ait été motivée par une convention antérieure intervenue entre les parties.

3° Que la convention dont nous nous occupons ne rentre pas dans la classe des contrats nommés.

Ces principes étant connus, voyons si nous pouvons les appliquer au colonage partiaire. La première condition requise se retrouve dans notre contrat. Il y a eu *aliquid factum*. En supposant exécutée l'obligation du bailleur, c'est-à-dire la mise en main du domaine au colon, la première obligation a été exécutée. La deuxième

condition ne peut pas retenir longtemps notre attention. Une convention antérieure a eu lieu puisque, avant la remise du domaine, on avait réglé la façon de procéder au partage des récoltes, ainsi que le mode d'administration et de culture des terres. Quant à la troisième condition, elle peut, il est vrai, donner lieu tout d'abord à quelque hésitation ; c'est du moins celle que les partisans des autres systèmes ont toujours eu en vue. Dans le colonage partiaire, nous dit-on d'un côté, nous voyons un louage ; la convention qui est intervenue est un contrat de louage ; d'autres prétendent à l'inverse qu'il n'y a pas louage, mais bien société. Tout d'abord je ferai observer aux partisans des systèmes que j'ai combattus qu'ils ne peuvent s'appuyer sur aucun texte pour étayer leur opinion. Le système qui fait du colonage partiaire un contrat de louage est par là même écarté ; pas de texte en sa faveur, et il ne faut pas oublier que le Droit romain est un droit formaliste. Vous soutenez que le colonage est une société ; à la vérité vous avez un texte qui assimile ce contrat à la société, mais encore de quelle façon ! A tout prendre, il ne renferme que ces mots : *quasi societatis jure* ; donc, d'après Gaius, il ne s'agit pas d'une société véritable. La réfutation de ces deux opinions nous amène à penser que cette troisième condition nécessaire à la formation du contrat innommé existe réellement dans le colonage partiaire. Le contrat qui précède la remise du domaine à cultiver n'est ni un contrat de louage, ni un contrat de société ; dès lors, ce ne peut être qu'un contrat innommé.

Comme nous avons essayé de le démontrer dans la section précédente, le colonage partiaire ne présente pas tous les caractères de la société et tous les caractères du louage ; il est donc probable que, lorsque la convention avait été exécutée par le propriétaire, les jurisconsultes devaient lui accorder l'action *præscriptis verbis* pour forcer le colon à cultiver la terre.

La loi I, D., XIX, 5 s'adapte admirablement à la théorie que nous venons de développer. On accordait l'action *præscriptis verbis* dans de cas où il y avait doute sur la nature du contrat ; des exemples remarquables nous sont fournis par les paragraphes 1 et 2. Dans le premier, on ne sait si l'on doit accorder l'action *locati* ou l'action *conducti* et, pour garantir le contractant, on lui donne l'action *præscriptis verbis*. Cette action était accordée toutes les fois qu'on se trouvait en présence d'une convention qui avait certains points de ressemblance avec certains contrats nommés et qui s'en éloignait cependant à différents points de vue. Un autre exemple nous est fourni par le paragraphe 2. Un individu livre un objet à une personne ; ils doivent plus tard en déterminer la valeur : il n'y a là ni dépôt, ni commodat, mais bien contrat innommé.

Nous pourrions multiplier les exemples fournis par les textes. Tous établissent combien, en pareille matière, les jurisconsultes romains étaient formalistes. C'était peut-être un défaut, mais enfin cette tendance n'en existait pas moins. Aussitôt qu'il leur semblait qu'une

convention ne rentrait pas dans une des classes des contrats nommés et revêtus d'une action qui leur était particulière, ils s'empressaient de la ranger parmi les contrats innommés. (Accarias, *Théorie des contrats innommés*, p. 287.) Les exemples abondent et nous pourrions citer les paragraphes 1 et 2, *Inst.*, l. III, t. XXV, les deux seuls textes d'ailleurs qui parlent de l'action *præscriptis verbis* dans les *Institutes*. Ces fragments nous donnent deux hypothèses dans lesquelles, à première vue, on aurait pu voir le contrat de louage, et cependant le jurisconsulte n'hésite pas à repousser l'action du louage et à admettre l'action *præscriptis verbis*, parce que le louage n'est pas très bien caractérisé dans ces espèces particulières qu'il soumet à notre examen. Tantôt la *merces* n'est pas fixée immédiatement et sa détermination est remise à une époque plus reculée, tantôt cette *merces* ne consiste pas en argent. Dans tous ces cas, on ne saurait donner l'action du louage, mais bien l'action des contrats innommés. Il me semble que ces exemples, tirés des *Institutes*, sont bien assez frappants pour faire rejeter les opinions que nous avons successivement examinées à propos de la nature du contrat de colonage.

Examinons maintenant quelques textes du Digeste, et en particulier cette loi 23, D., X, 3, dans laquelle Ulpien prévoit la même hypothèse qu'Africain avait déjà examinée (L. 35, § 1, D., XIX, 2). Il s'agit de deux co-propriétaires par indivis d'un fonds de terre. Ils conviennent que chacun d'eux aura, d'une année entre

autre, la jouissance entière de ce domaine. Dans cette moitié de fruits abandonnée chaque année par l'un des co-propriétaires à l'autre en échange de la moitié de la jouissance du fonds fournie par ce dernier l'année précédente, Africain voyait une *merces* et décidait qu'en cas d'inexécution de la part de l'un des contractants, l'autre devait avoir l'action du louage. Ulpien décidait, au contraire, que ce serait l'action *præscriptis verbis* qui devait avoir la préférence.

En réalité, n'avons-nous pas même raison de décider quant à la nature du contrat qui nous occupe ? Quel est le texte qui affirme que le colonage partiaire est un louage ? Pas un seul. Il y en a un cependant qui prétend que les rapports du colon avec le maître ont quelque analogie avec ceux qui existent entre les associés, et l'on en conclut que le colonage partiaire est un contrat de société. Mais il ne faut pas oublier que ce texte est de Gaius ; que Gaius est de l'école sabinienne, école qui était réfractaire à l'admission de l'action *præscriptis verbis*. Ces jurisconsultes étaient très disposés à donner à toutes ces conventions, comprises plus tard sous le nom de contrats innommés, l'action du contrat avec lequel elles avaient le plus d'analogie. N'est-ce pas l'explication rationnelle de l'expression dont s'est servi Gaius : *Quasi societatis jure*. Il a vu dans le colonage partiaire une convention qui était fort éloignée du louage et qui était basée sur l'idée d'association ; il ne lui en a pas fallu davantage pour accorder l'action *pro socio* au maître et au colon partiaire.

Mais, l'on nous dira, et je tiens surtout à insister sur ce point, comment se fait-il que d'autres jurisconsultes n'aient pas parlé du colonage partiaire et n'aient pas déterminé sa nature? C'est par l'historique de la question que nous pouvons répondre à l'objection qui nous est faite. Sur la foi de Pline, nous pouvons affirmer que le colonage partiaire était très-répandu au premier siècle de l'ère chrétienne, mais vers la fin du deuxième il était sur son déclin, et Gaius, qui vivait à cette dernière époque, ne lui a consacré que deux lignes, et encore d'une façon tout à fait incidente et comme par hasard. Ainsi, au milieu de l'Empire, à l'époque la plus florissante de l'ère classique, le colonage n'existait plus. Nous avons énuméré plus haut les diverses causes de sa disparition; nous n'y reviendrons pas. Toutefois, il est facile de comprendre pourquoi les jurisconsultes ne s'en sont pas occupés, lorsque l'action *præscriptis verbis* fut consacrée par l'usage. A l'époque de Gaius, la controverse existait, et la majeure partie des auteurs avait des opinions bien différentes à ce sujet. Les Sabiniens n'ont pas vu avec beaucoup de faveur l'action *præscriptis verbis*; Gaius l'a surtout repoussée, et il garde le silence sur cette action dans ses commentaires. Un seul texte, la loi 22, D., XIX, 5, indique une espèce pour laquelle Gaius a admis cette action, mais cette hypothèse est tellement claire que le jurisconsulte n'aurait pu agir différemment, le cas étant trop embarrassant. La convention dont il s'agissait excluait toute idée de mandat et de louage; tous les

caractères de ces contrats faisaient absolument défaut, et cependant la convention était obligatoire. Quoi d'étonnant qu'une fois par hasard Gaius ait reconnu l'existence de l'action *præscriptis verbis !* Et d'ailleurs Gaius est loin d'être aussi explicite. Les mots *id est præscriptis verbis* ne sont pas de lui ; ils ont été ajoutés par les compilateurs du Digeste. Voici ce que dit M. Accarias à ce sujet : « Je n'hésite pas à croire « que les quatre derniers mots *id est præscriptis* « *verbis* appartiennent à Tribonien qui, pour éclairer « et préciser la pensée de Gaius, l'a dénaturée. En « effet, il n'entre guère dans les habitudes des juris- « consultes romains d'employer une opinion aussi « vague pour la corriger ou l'expliquer immédiatement « par un c'est-à-dire. Ils ignorent ce procédé artificiel « d'un goût fort douteux et ils expriment droit et net « leur pensée. » Il ne reste donc de Gaius que l'action *in factum*, calquée, suivant l'usage établi chez les Sabiniens, sur l'action *locati* pour le cas qu'il prévoit. Cela vient donner une force nouvelle à l'opinion que nous soutenons. Il n'est jamais arrivé à Gaius, quand il citait des cas où l'action *præscriptis verbis* était employée par ses contemporains, d'employer le mot dont on se servait. Il suivait en cela la tradition de ses maîtres et admettait l'action *in factum*, qui n'était que l'extension à un cas nouveau de l'action propre du contrat qui se rapprochait le plus de l'espèce qu'il examinait et dans laquelle les Proculiens voyaient un contrat innommé.

Il est évident que l'école dont Gaius faisait partie n'admettait l'action *præscriptis verbis* qu'avec regret, et accordait, dans bien des hypothèses douteuses, l'action du contrat qui se rapprochait le plus du cas prévu. C'est ce que nous expliquent ces derniers mots du texte de Gaius *quasi societatis*. Il est donc aisé de présumer qu'il avait accordé l'action *pro socio* par la raison seule que, dans le colonage partiaire, il voyait plutôt une société qu'un louage, et que l'idée d'association était le principe dominant du contrat dont il s'occupait.

Quelques romanistes de notre ancien droit, le président Fabre et Coquille, ont soutenu l'opinion que nous venons d'adopter. Voici ce que disait le président Fabre dans ses *Rationalia ad Pandectas* (L. 25, § 6, D., *locat. cond.*) : « Ego fateor quidem ex locato conducto agi non « posse, cùm non sit locatio, non interveniente pecunia ; « sed nego agi posse pro socio, cum non sit vere sed « similitudinarie tantum, contractus societatis. Negari « enim non potest quin contractus hic de colono partia- « rio, licet non sit locatio, magnam tamen habeat « similitudinem et adfinitatem cum locatione, majo- « remque quam cum societate, quæ per solam lucri et « damni communionem inducitur. » Ainsi, le président Fabre se contentait d'énoncer les raisons de décider, sans les développer. Pas de *merces* consistant en argent, pas de louage. Pas de communauté de gain et de perte, pas de société. Un tel contrat ne devait être sanctionné ni par l'action *locati*, ni par l'action *pro socio ;*

l'action *præscriptis verbis* pouvait seule être invoquée et il s'agissait dès lors d'un contrat innommé qui se rapprochait beaucoup plus du louage que de la société.

Coquille n'était pas moins formel ; il déclarait que le colonage partiaire était un contrat innommé *ad instar locationis*. Il reconnaissait qu'à première vue ce contrat présentait, en effet, tous les caractères du contrat de société, car l'on pouvait penser que le maître et le colon mettaient leurs apports en commun : l'un son domaine, l'autre son travail. Toutefois, pour bien poser la question, il faut tout d'abord se demander quelle était l'intention des parties contractantes. Ont-elles voulu s'associer ? ont-elles eu vraiment cette intention ? Pas le moins du monde ; l'intention du propriétaire est de recueillir « en espèce de grain le fruit de son « domaine. L'intention du métoïer laboureur est de « recueillir le fruit de son labeur et industrie, et n'est « pas l'intention de l'un et de l'autre d'entrer en « négociation. » A la bonne heure ! voilà maintenant les vrais principes qui sont exposés ; c'est, du reste, conforme aux mœurs romaines et, comme nous l'avons dit dans un autre passage, l'on ne saurait admettre un seul instant, sous peine de manquer à la vérité historique, qu'un noble ait voulu s'associer avec un plébéien. Voici, du reste, comment Coquille précise sa pensée au sujet de la nature du contrat de colonage : « Sed quia « merces non est in pecunia numerata, locatio et con- « ductio non est. Et tamen quia propter subti- « litatem juris locatio non est, dicemus contractum

« esse innominatum, qui proxime ad locationem acce-
« dat. » (Quæst. CCV.) Il s'agit donc, d'après Coquille, d'un contrat innommé de l'espèce *facio ut facias* (L. 5, § 4, D., XIX, 5).

Quelles sont les objections qu'on peut faire à ce système ? Tout contrat innommé, la loi 5 en fait foi, ne se forme jamais par le seul consentement. Il faut de plus un fait générateur, l'exécution par l'une des parties, qui est la *causa* du contrat. Dès que l'une des parties contractantes a exécuté son obligation, le contrat est formé.

Or, dit-on, dans le colonage partiaire il n'en est pas ainsi ; le propriétaire n'a rien à exécuter, aucun fait à accomplir. C'est l'objection la plus sérieuse à la théorie que nous venons de développer. Eh ! bien, parler ainsi, c'est commettre une erreur ; dire que le propriétaire n'a aucun fait à accomplir, c'est méconnaître le caractère primordial du colonage partiaire. Gaius lui-même reconnaît que c'est un contrat, et par suite une convention génératrice d'obligations, un contrat synallagmatique, puisqu'il l'assimile à la société. Pline et tous les auteurs qui se sont occupés du colonage partiaire dans leurs traités d'agriculture, ont indiqué clairement leur pensée à cet égard, le propriétaire veut obtenir le même résultat que par le bail à ferme ; il doit donc mettre ses terres à la disposition du colon. Ainsi, soit que l'on admette que c'est un louage, soit que l'on y trouve les éléments de la société, on est obligé de reconnaître que l'on se trouve en présence d'un contrat engendrant des obli-

gations réciproques de la part du propriétaire et de la part du colon. C'est l'exécution de l'une de ces obligations qui est la *causa* de ce contrat *facio ut facias*. Le maître accomplit son obligation en agissant comme un véritable bailleur, en faisant jouir le colon, en mettant la terre à sa disposition. L'on objectera peut-être que le propriétaire n'a pas à faire jouir, mais seulement à laisser travailler le colon, qu'un simple fait d'abstention suffit. Je réponds que cela n'est qu'une pure allégation, qu'aucun texte, aucun écrit ne viennent justifier. Tout prouve, au contraire, quand ce ne serait que le simple bon sens, que, du moment que le colon va travailler la terre et que le maître a tout à gagner à la libre jouissance du métayer, il veillera à ce qu'aucun trouble, aucune éviction ne viennent entraver sa possession.

M'appuyant sur l'autorité du président Fabre et de Guy-Coquillle, et pour résumer une opinion combattue, je dois le reconnaître, par la majeure partie des commentateurs, je dirai que le colonage partiaire était, en Droit romain, un contrat innommé participant, comme aujourd'hui encore, de la nature de deux contrats différents : le louage et la société, avec lesquels, en effet, notre contrat a quelques points de ressemblance. S'agit-il de déterminer les obligations du maître et du colon ? c'est aux règles de louage que nous devrons recourir. Voulons-nous au contraire savoir de quelle façon le propriétaire percevra les revenus ? Du moment qu'il y a partage des fruits, ce sont les principes du contrat de société que nous devrons consulter.

CHAPITRE III

Formation du contrat.

De ce que le colonage partiaire est un contrat innommé, il résulte qu'il ne peut pas se former seulement par le consentement des parties. Il faut une *causa*, que nous trouvons dans l'accomplissement, par l'un des contractants, de son obligation. Comme dans les contrats *facio ut facias,* aussitôt que l'une des parties a accompli ce à quoi elle s'était engagée, elle a entendu, en agissant ainsi, lier l'autre partie et pouvoir la contraindre, le cas échéant, à exécuter le fait, objet de son obligation. Tout contrat innommé, au point de vue de sa formation, procède d'une convention synallagmatique, d'un pacte, par conséquent, qui ne donne par lui-même naissance à aucune obligation *ex nudo pacto non oritur actio*. Pour que cette convention de faire ou de transférer la propriété devienne un contrat, il faut que l'une des parties accomplisse la dation ou le fait auquel elle s'est engagée; c'est ce qui nous fait dire que ces contrats sont synallagmatiques imparfaits.

Nous énumérerons dans le chapitre suivant les conditions de la prestation à laquelle se sont obligées l'une et l'autre des parties. Pour le moment, nous ne voulons retenir de tout ceci qu'une chose, puisque nous nous occupons spécialement de la formation du contrat

de colonage, à savoir que la convention *facio ut facias* est devenue un contrat quand le propriétaire a accompli sa prestation. Du moment où il a remis au colon le domaine et où il lui a donné le pouvoir de le cultiver et d'en retirer des fruits, le propriétaire a accompli la majeure partie de son obligation; le contrat est formé. Examinons maintenant quels sont les éléments nécessaires à sa validité.

Le contrat dont nous nous occupons n'ayant pas été réglementé par les lois du Digeste, il est certain que nous ne pouvons avancer maintenant que des hypothèses très conjecturales; et, suivant en cela la théorie sabinienne, nous emprunterons au louage, pour les développements qui vont suivre, tous les éléments de ce contrat qui ne répugnent pas au mode d'application du colonage partiaire.

Les éléments nécessaires à la validité du contrat de colonage partiaire sont au nombre de six :

1° Le consentement;

2° L'accomplissement par l'une des parties de son obligation;

3° La capacité des contractants;

4° Un domaine à cultiver;

5° Un partage des fruits;

6° Une durée.

§ 1er. Le Consentement. — Généralement, quand on s'occupe des conditions de validité d'un contrat, on place en première ligne le consentement. C'est qu'en

effet, toute convention consiste dans l'accord des volontés sur un même objet et dans le but de s'obliger réciproquement ; et on doit se préoccuper, tout d'abord, du point de savoir si cet accord a eu lieu. Dans le contrat qui nous occupe, cette recherche est à peu près inutile en ce qui concerne celle des parties qui a donné naissance au contrat en exécutant son obligation. La question reste entière seulement à l'égard de l'autre partie.

Il faut que, dans le pacte qui précède le contrat, le concours des volontés ait porté sur le fonds qui doit être cultivé, sur le mode de partage des fruits, partage qui doit avoir lieu après chaque récolte, et enfin sur la durée du contrat. Nous avons dit plus haut que les contrats innommés, en général, étaient des contrats *bonæ fidei* et que, par suite, l'équité, dans bien des cas, devait faire fléchir la rigueur des principes. Nous n'allons pas tarder à appliquer cette maxime, à propos des vices du consentement, l'erreur, le dol et la violence qui peuvent entacher un contrat et compromettre son existence ; néanmoins, le contrat existe, parce que, bien qu'altérée par ces vices, la volonté a été suffisamment manifestée.

Nous pouvons appliquer par analogie au colonage partiaire une hypothèse singulière, prévue par Pomponius dans la loi 52, D., XIX, 2, et par laquelle ce jurisconsulte voulait établir que, dans bien des cas, l'erreur ne viciait pas le contrat, surtout quand aucune des parties ne pouvait en souffrir. Il décidait ainsi,

parce que, suivant l'expression de Godefroy « neque « conductori, neque locatori fit injuria. » (V. Godefroy, *in lege si decem*, D., *locat. cond.*) Voici l'espèce : un propriétaire loue un fonds moyennant dix sous d'or ; le fermier a entendu cinq sous d'or et donne son consentement ; dans ce cas, il semblerait que le contrat n'a pas pu se former, car le consentement n'existe pas sur le prix. Il n'est pas probable que le fermier ait consenti à prendre ce domaine moyennant une redevance de dix sous d'or et, dès lors, rien de fait ; l'erreur vicie le consentement et, suivant le texte, *nihil agitur*. Il en serait différemment si le fermier avait donné son consentement sur une somme supérieure à celle qui aurait été exprimée par le propriétaire. Qui peut le plus, peut le moins et, du moment que ni le fermier ni le propriétaire ne souffrent du dommage, le contrat a été formé.

Pour le dol et la violence, nous nous en rapportons aux principes généraux sur la matière, les textes ne nous offrant rien de particulier en ce qui concerne le louage.

§ 2. L'ACCOMPLISSEMENT PAR L'UNE DES PARTIES DE SON OBLIGATION. — Ce deuxième élément, nécessaire à la validité du contrat qui nous occupe, lui est spécial. Il résulte, en effet, de la nature de ce contrat, et du moment que nous admettons que le colonage partiaire était dépourvu de *nomen* et rentrait dans la catégorie des contrats *facio ut facias*, du moment que c'était un

contrat innommé, nous sommes obligé de reconnaître, en adoptant la théorie la plus généralement admise, que ce contrat était formé dès l'instant où l'une des parties avait exécuté son obligation. Il est donc indispensable (nous n'insisterons pas davantage sur ce point assez longuement développé dans la section précédente) que l'une des parties exécute ce à quoi elle s'est engagée pour que le contrat prenne naissance.

Le propriétaire et le colon sont les deux parties en présence ; quel est celui des deux qui, dans la pratique, accomplira le premier son obligation? Pour résoudre cette question, il suffit d'examiner quelque peu attentivement comment tout doit se passer. Le propriétaire foncier est à la recherche d'un cultivateur ; il finit par trouver un colon intelligent, laborieux et chef de famille ; il lui propose de lui donner la moitié de la récolte, à condition qu'il cultive son domaine ; le contrat n'est encore qu'à l'état de projet. Pour élever cette convention à la hauteur d'un contrat, aussitôt que le colon a accepté l'offre, il faut que l'une des parties exécute ce à quoi elle s'est engagée. Il arrivera donc, presque toujours, que ce sera le propriétaire qui prendra l'initiative et enverra le colon sur son domaine ; il le mettra en possession de la maison d'exploitation, de la grange et de tous les instruments nécessaires à la culture. A partir de ce moment, le contrat sera formé.

§ 3. La capacité des contractants. — Pour contracter, il fallait avoir la capacité requise; ainsi, par le fait qu'on était citoyen romain, on n'avait pas pour cela le droit de s'engager envers d'autres personnes. Il y avait une certaine catégorie de citoyens qui pouvaient engager autrui et ne pouvaient s'engager à leur tour sans l'intervention d'un tuteur ou d'un curateur. Enfin, certains individus ne pouvaient devenir ni débiteurs ni créanciers; par exemple l'*infans*, car l'enfant au-dessous de l'âge de sept ans était assimilé au *furiosus*, *quia hujus ætatis pupilli nullum habent intellectum* (*Inst.*, l. III, tit. 19, p. 8), à l'être privé de raison, et l'on déclarait très justement qu'à cet âge si tendre on ne pouvait valablement contracter, s'engager et obliger celui avec lequel la convention avait été faite.

L'esclave était rangé dans la même catégorie. Toutefois, il faut distinguer ; en principe, et d'après le Droit civil, l'esclave n'a aucune capacité juridique, par lui-même il ne peut rien ; mais, en empruntant la personnalité juridique de son maître, il peut acquérir, stipuler, et le maître est engagé par la promesse de son esclave, s'il peut en retirer quelque profit; sinon, il n'y a rien de fait : *melior conditio nostra per servos fieri potest, deterior non potest* (L. 133, D., L. XVII).

Nous arrivons enfin à cette classe de citoyens qui, jouissant de la plénitude de leurs facultés intellectuelles, et placés dans la catégorie des ingénus, n'ont pas cependant la capacité requise pour s'obliger. Par une bizarrerie propre à la législation romaine et qui,

cependant, ne manque pas de logique, on reconnaissait aux personnes dont nous allons nous occuper le droit de rendre leur condition meilleure; mais la loi les protégeait quand, du contrat qu'elles avaient formé, pouvait résulter pour elles un désavantage pécuniaire. En un mot, de leur propre gré et sans l'assentiment de personne, ces individus peuvent devenir créanciers, mais jamais débiteurs, à moins que leur tuteur ou leur curateur n'intervienne au contrat. En nous plaçant dans l'hypothèse du colonage partiaire, nous sommes amené à conclure que, du moment que ce contrat est synallagmatique imparfait, quand une de ces personnes figure seule au contrat, elle oblige le tiers qui a contracté avec elle, sans s'obliger elle-même. Dans cette catégorie nous pouvons placer :

1° *Les impubères sui juris.* — Si nous assimilons le colonage partiaire au louage, nous devons reconaître que le mineur qui contracte seul oblige l'autre partie et ne s'engage lui-même à rien. Ainsi, ces jeunes gens pourvus d'un tuteur qui, sans l'autorisation de ce tuteur, donnent à bail ou à colonage un de leurs domaines, deviennent créanciers du preneur ou du colon, mais n'ont contracté aucune obligation envers lui. On peut assimiler aux impubères *sui juris* les prodigues interdits, qui ne peuvent s'obliger sans le consentement de leur curateur.

2° *Les mineurs de vingt-cinq ans.* — Par rapport à la capacité de ces personnes, on doit distinguer deux périodes. Capables de figurer dans un contrat et de

s'obliger envers les autres parties contractantes, avant Dioclétien, à partir du IIIe siècle, ces mineurs voient leur capacité restreinte quand ils ont été pourvus d'un curateur. S'ils n'ont pas demandé de curateur, rien n'est changé à leur situation antérieure ; comme par le passé, ils peuvent valablement contracter. Néanmoins, le préteur leur accordait le bénéfice de l'*in integrum restitutio* pour le cas de lésion.

4° *Les femmes pubères placées en tutelle.* — Ce n'est qu'à titre de mémoire seulement que nous mentionnons cette classe d'incapables. S'il était vrai, au début de la législation romaine, que les femmes pubères placées en tutelle étaient placées sur le même pied que les impubères confiées à un tuteur (Gaius, C. III, § 108), cette coutume tomba bientôt en désuétude, et vers la fin de l'Empire les femmes pubères étaient dispensées de la tutelle, et par conséquent avaient pleine capacité pour contracter.

A part ces exceptions, la capacité, pour faire un contrat de colonage partiaire, devait être très-large. Nous ne saurions, en effet, étendre à notre contrat les incapacités spéciales au contrat de louage, incapacités édictées par les constitutions impériales. Insérées dans un but politique ou religieux et spéciales au louage, aucun texte ne nous autorise à transporter ces exceptions dans le contrat qui nous occupe. Du reste, cette question ne saurait être controversée ; à l'époque où ces constitutions furent promulguées, le colonage partiaire ne figurait dans la législation romaine qu'à l'état de souvenir.

§ 4. Un domaine a cultiver. — Ce quatrième élément, nécessaire à la perfection de notre contrat, n'exigera pas de longs développements. Ce n'est qu'en nous inspirant du bon sens et en examinant les règles usitées à ce sujet en matière de bail à ferme, pour la formation duquel une *res* est nécessaire, que nous sommes amenés à conclure, par analogie, qu'un domaine à cultiver est ici également indispensable. Comme cela résulte de ce que nous avons indiqué précédemment, c'est la jouissance du fonds qui fait l'objet de notre contrat ; dès lors, tout domaine frugifère pourra être cédé à colonage ; les terres labourables, les prés, les vignes, les bois. C'est justement à ce sujet que nous relevons la différence la plus notable entre notre contrat et l'emphythéose. Ce bail à long terme ne pouvait avoir pour objet que de vastes domaines, ces *saltus* dont parlent les textes du Digeste, immenses plaines dont certaines parties servaient au pacage des bestiaux, tandis que d'autres étaient défrichées et converties en terres labourables. Comme le louage, le colonage partiaire était plus restreint dans son objet; il n'était en usage qu'au sujet de domaines peu étendus et sur lesquels le fermier ou le colon ne pouvait changer le mode de culture.

De même que le fermier, le colon ne peut cultiver, c'est-à-dire prendre à bail un domaine sur lequel il a un droit de propriété, car le colonage ayant pour but de procurer au colon la jouissance d'un domaine, toute personne qui en a déjà la jouissance ne peut l'acquérir « neque emptio, neque locatio rei suæ consistere po-

« test » (L. 45, D., L. 17) ; si le colon a agi par ignorance, il n'y a pas de contrat « inefficacem conductionis « contractum facit. » (L. 20, C. IV, 65.)

§ 5. Un règlement de parts. — Le partage qui intervient chaque année, au moment de la récolte, est l'équivalent de la *merces* dans le louage et nous le considérons comme un des éléments du colonage partiaire, parce que les deux auteurs qui se sont occupés de notre contrat ont tous deux affirmé qu'à la fin de chaque année le propriétaire et le colon se partageaient les produits du domaine ; et c'est en cela, aussi, que nous pouvons remarquer combien notre contrat se rapproche de la société. Seulement, le règlement des parts, qui est un des éléments essentiels du contrat de société, diffère de celui qui intervient dans le colonage en ce que l'on décidera bien de quelle manière et dans quelle proportion le propriétaire et le colon devront partager les bénéfices ; combien de fois par an ce partage aura lieu ; à quelles époques il sera fait ; mais le règlement de parts dans les pertes ne sera pas fait, par la raison toute simple que lorsqu'on prend la terre comme champ d'exploitation, comme source de revenus et apport de l'une des parties, l'autre partie qui n'apporte que son travail ne retirera pas toujours un bénéfice, que l'année soit ou non productive, car c'est immédiatement après la moisson que le partage interviendra. Voilà justement ce qui est contraire à l'idée qu'avaient les jurisconsultes romains sur le contrat de société. Certes, au temps

de Justinien, la controverse si célèbre qui existait entre Quintus Mucius et Servius Sulpicius avait cessé, et l'avis de ce dernier avait prévalu. On admettait qu'il y avait société dans le cas où il était convenu que l'un des associés participerait au gain sans participer à la perte ; mais le paragraphe 2 (h. t.) aux *Institutes* s'empresse d'ajouter qu'il fallait, pour qu'il en fût ainsi, que le droit de l'associé privilégié fût établi sur le résultat définitif de la société, et on ne pouvait admettre que dans chaque opération avantageuse un des associés prendrait sa part dans le gain et ne supporterait aucune part dans la perte pour les opérations désavantageuses. Cette restriction si juste n'est pas applicable à notre contrat. Quelle que soit la perte infligée au colon par la mauvaise récolte ou autrement, le propriétaire prendra toujours sa part dans les revenus du fonds et, pour si modiques qu'ils soient, il ne sera jamais en perte, dans l'acception juridique du mot.

Ce règlement de parts sera fait soit par les parties, soit par un tiers ; sur ce point, pas de difficulté. D'après le passage de Caton que nous avons rapporté plus haut, nous pensons que les revenus du domaine seront partagés par moitié, *cætera omnia pro indiviso*. D'après le texte de l'auteur que nous venons de citer, il ne semblerait pas que le partage dût porter sur tous les produits du fonds. Le foin, les fourrages, les pailles, les engrais étaient abandonnés au colon (il en est de même aujourd'hui). Le blé, l'orge, l'avoine, les céréales et les fruits étaient partagés par moitié entre le maître et le

colon, aussitôt que celui-ci les avait retirés des champs. L'action *communi dividundo* était donnée toutes les fois qu'il y avait lieu à partage.

Après mûre réflexion, et en présence du texte si formel de Gaius, nous devons nous incliner, bien qu'à regret; nous devons supposer tout au moins que ce jurisconsulte avait eu sous les yeux quelques exemples du contrat qu'il décrivait, et que c'était en pleine connaissance de cause qu'il avait écrit cette phrase : « Alioquin partiarius colonus, quasi societatis jure, et « *damnum et lucrum cum domino partitur*. » Quelle que soit notre opinion sur ces chances de perte dont nous ne pouvons trouver aucune trace dans le colonage partiaire, nous devons très-humblement nous ranger, sur ce point seulement, à l'opinion de Gaius, tout en affirmant que, malgré cette concession, nous ne persistons pas moins à soutenir que notre contrat n'est pas une société.

§ 6. Une durée. — Tout contrat de colonage partiaire doit avoir une certaine durée, au moins un an, afin que le colon ait le temps de recueillir la récolte dont il a posé la semence. Les Romains étaient assez larges sous le rapport de la durée des baux; les locations perpétuelles étaient très-fréquentes, précisément à raison de cet état de stabilité dans les institutions qui faisaient la force de la République romaine. A propos du louage, car c'est surtout en pareille matière que la similitude avec notre contrat est la plus frappante, Pomponius

BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE TOULOUSE

nous offre un exemple d'un bail fait sous la condition « quoad is qui eam locasset vellet. » Le *locator* avait donc un plein pouvoir (L. 4, D., h. t.). Dans les *Institutes*, on nous propose pour exemple d'un bail qui est, au point de vue de la durée, laissé à la discrétion du *conductor*, celui-ci : « Quamdiu pensio sive reditus domino præstetur » (*Inst.*, III, 24, § 3). Dans ce cas, le bail était résolu par la mort du contractant (4, D., h. t.). Il est possible que la durée de notre contrat ait été laissée quelquefois à la discrétion du colon ou du propriétaire, mais le plus souvent c'était l'arrivée du terme, la cessation du droit du propriétaire, la confusion ou la perte de la chose donnée à bail, qui venaient mettre fin à son existence.

1° *L'arrivée du terme.* — L'événement qui met le plus ordinairement fin au contrat de louage, et, par analogie au colonage partiaire, c'est l'arrivée du terme, car le terme indiqué dans le contrat n'est que l'expression de la volonté des deux parties; donc, c'est par l'effet de cette même volonté que le contrat doit prendre fin à l'époque déterminée. Toutefois, il arrivait le plus souvent qu'à l'époque du terme les parties convenaient que le contrat ne prendrait pas fin, et alors se posait la question de savoir si un nouveau contrat se substituait à l'ancien, ou si la volonté des parties suffisait pour prolonger la durée de l'ancien contrat. On donnait pour raison, à l'appui de cette dernière manière de voir, que l'objet et les clauses essentielles du contrat subsistaient. Néanmoins, les jurisconsultes ont pensé que,

bien que l'objet du contrat fût le même, il n'en était pas ainsi du consentement. Cette prolongation des effets du contrat de louage, appelée tacite reconduction, est basée sur une présomption de volonté de la part des parties contractantes. A l'expiration du temps fixé pour l'exploitation du domaine, le colon et le propriétaire restent dans la même situation qu'auparavant, le colon continue à cultiver ; dans ce cas, la loi présume que le propriétaire a tacitement autorisé le colon à cultiver le domaine et à exploiter le fonds comme par le passé. Puisqu'il y a consentement à nouveau, c'est un nouveau contrat qui prend naissance. (L. 14, D., XIX, 2.) Ces principes sont tellement certains, qu'on déclarait que la tacite reconduction ne pouvait avoir lieu si les parties étaient, à cette époque, pour une cause ou pour une autre, incapables de consentir, alors même que le preneur fût en possession du domaine. Cela ne prouve-t-il pas que la tacite reconduction est basée sur une présomption de consentement et que, par suite, si ce consentement ne peut être donné, il n'y a pas tacite reconduction? Il en était de même au cas où l'une des parties était morte sans laisser d'héritier ou de curateur à la succession vacante, ou bien si un congé avait été signifié au preneur, ou si à l'époque du bail le preneur avait déménagé ; car, dans ces divers cas, un acte formel s'opposait à la présomption de consentement des parties.

Nous venons de dire que par la tacite reconduction un contrat nouveau était formé, bien qu'il fût analogue

à l'ancien ; de là, il résulte que si des sûretés ont été fournies par des tiers comme garantie de l'obligation du colon, ces garanties s'attachent de plein droit au nouveau contrat. Il en serait autrement si ces garanties avaient été fournies par le colon. Ainsi, aucune des sûretés qui garantissaient l'ancien contrat ne sont effacées, il n'y a qu'une exception en ce qui concerne la durée du nouveau bail. Pour les immeubles ruraux, la tacite reconduction était d'un an, juste le temps nécessaire pour permettre au cultivateur de recueillir la récolte et de trouver la rémunération de son travail.

2° *Cessation du droit du propriétaire.* — Partant de l'idée que le contrat de louage n'a pour effet que d'obliger le bailleur à faire jouir le fermier, les Romains pensaient que le droit du fermier n'attaquait pas directement le droit qu'a tout propriétaire de disposer de l'immeuble, et qu'il était permis au bailleur d'aliéner la chose donnée à bail, et par suite d'en retirer un plus grand profit sans se préoccuper du droit personnel du fermier. Ce droit du fermier avait bien une sanction. Ainsi, quand le *conductor* venait à être évincé de son droit à la jouissance de l'immeuble, il pouvait recourir contre le bailleur et obtenir des dommages-intérêts. Le plus souvent, pour éviter des difficultés, ainsi que pour remédier à l'inconvénient de l'éviction, on insérait dans le contrat une clause aux termes de laquelle il n'était pas permis au *locator* de disposer de l'objet loué pendant la durée du bail. Il était des cas, cependant, où même cette clause devenait illusoire, par

exemple quand le *locator* était usufruitier et qu'il mourait avant la fin du bail, ou quand, avant cette époque, le *locator* mourait en laissant à son légataire l'immeuble loué.

Le cas le plus ordinaire où la pleine propriété de l'immeuble loué ne résidait plus sur la tête du bailleur, était le cas de vente. « *Emptorem fundi necesse non* « *est stare colono, cui prior dominus locavit.* » (L. 9, C. IV, 65). Quelle criante injustice ! Ainsi, il était permis à un bailleur de se départir d'un contrat qui lui paraissait onéreux, en vendant son immeuble à bon compte, et le nouvel acquéreur n'était pas obligé de respecter le droit du fermier ou du colon partiaire (car en cette matière nous devons encore assimiler le colon au fermier). En droit strict, cependant, il faut bien reconnaître que le propriétaire peut agir ainsi. Il est libre de disposer de son fonds comme il l'entend, et l'on ne saurait imposer à l'acquéreur, qui n'a pas été partie au contrat de louage, qui est à son égard *res inter alios acta*, l'obligation de respecter le droit du preneur. En un mot, le propriétaire qui loue sa chose se réserve le droit de l'aliéner, et le preneur n'a qu'un droit personnel. Ainsi, il peut être évincé ; mais, comme nous l'avons dit plus haut, son ancien bailleur, vendeur de l'immeuble, est lié envers lui, et son obligation se résout en une somme d'argent représentant le montant du dommage que, par sa faute, il a occasionné au preneur. Toutefois, à côté du mal l'on trouve le remède ; dans cette loi 9, que nous venons de citer,

il est dit que dans le contrat de louage peut intervenir une clause qui prohibe l'aliénation de l'immeuble loué avant la fin du bail.

3° *Confusion.* — Le contrat de louage peut prendre fin si les obligations et les droits de l'une et de l'autre des parties viennent à être réunis sur la même tête ; ce mode d'extinction se présente quand le colon devient usufruitier ou propriétaire de l'immeuble donné à bail à mi-fruits.

4° *Perte de la chose louée.* — C'est peut-être le cas le moins fréquent. Il est rare qu'un immeuble rural vienne à périr dans son entier, si ce n'est par l'effet d'un cataclysme, d'un tremblement de terre ou d'une dérivation, sur le fonds, d'un cours d'eau assez important.

CHAPITRE IV

Du propriétaire et du colon.

Nous avons dit plus haut que notre contrat était synallagmatique imparfait, et que par conséquent il donnait naissance à des obligations de la part de la partie qui n'avait pas encore exécuté ce à quoi elle s'était engagée. N'oublions pas, en outre, que le colonage partiaire doit rentrer dans la catégorie des contrats innommés *facio ut facias*. Cette expression signifie que deux faits sont l'objet de la convention : un fait accompli ou à moitié

accompli par la partie qui, la première, va donner naissance au contrat, afin de provoquer de la part de l'autre partie un fait dont la première doit retirer un avantage.

Nous allons examiner successivement en quoi consistent les deux faits, ou pour mieux dire les obligations réciproques du propriétaire et du colon. Ce sera presque toujours le propriétaire qui, le premier, exécutera les clauses de la convention en ce qui le concerne; il faut donc étudier, tout d'abord, quelles sont les obligations qui lui incombent; d'après notre théorie, c'est l'exécution de ces obligations qui donnera naissance au contrat. Avant de nous engager plus avant, disons qu'en l'absence de textes précis un libre champ est ouvert aux conjectures. Il faut s'en rapporter surtout aux écrits des agronomes de l'époque classique, pour avoir quelques renseignements, et encore sont-ils peu nombreux! Néanmoins, une phrase de la lettre de Pline nous révèle quelle était la préoccupation du propriétaire qui donnait son domaine à un colon partiaire. Voici ce que dit cet auteur : « Il faut donc aller au-devant du désordre qui augmente tous les jours et y remédier; le seul moyen de le faire, c'est de ne point affermer en argent, mais en nature; de partager les récoltes et de préposer quelques-uns de nos gens pour avoir l'œil sur la culture des terres, pour exiger une part des fruits et pour les garder. » En agissant ainsi, Pline avait pour but d'obtenir de meilleurs résultats que ceux offerts par le bail à ferme,

tout en laissant à cette nouvelle convention les caractères essentiels du contrat qu'on ne pouvait plus employer. Je crois que c'est le seul texte sur lequel on puisse s'appuyer pour savoir à quoi chacune des parties pouvait s'obliger. Nous allons, par conséquent, dans l'étude de cette matière, nous en rapporter aux effets du contrat de louage, sauf certaines modifications.

Lorsque le propriétaire et le colon partiaire ont convenu, l'un d'abandonner la jouissance de son domaine, l'autre de cultiver ce domaine et puis de partager les fruits, la récolte levée, le contrat, à ce moment, n'est pas encore formé ; cette convention ne devient un contrat que par l'exécution du fait par l'une des parties. Le propriétaire veut-il faire produire à cette convention tous ses effets ? Il exécute son obligation. Nous allons examiner, tout d'abord, ce qu'il doit faire en nous en rapportant aux obligations imposées au *locator* de biens ruraux.

I. — Obligations du propriétaire.

Le *locator* est tenu de faire jouir le *conductor* « præstare frui quod conduxit licere. » (L. 9, pr., D., XIX, 2.) Par ces mots, *præstare frui*, nous devons entendre qu'il doit livrer la chose en bon état, l'entretenir en bon état pendant toute la durée du bail et, enfin, procurer au *conductor* la jouissance paisible de la chose. Ainsi, obligation de délivrance, obligation

d'entretien, obligation de garantie, en cas d'éviction ou de troubles, telles sont les trois obligations du *locator*. En ce qui concerne le propriétaire qui livre ses terres à bail à colonage, la première de ses obligations n'existe plus ou, du moins, a été exécutée du moment où le contrat est formé, car l'exécution de cette obligation est la *causa* du contrat. Les autres obligations étant postérieures à la première, devaient être exécutées ensuite, et par l'action *præscriptis verbis*, le colon partiaire pouvait forcer le propriétaire à faire ce qu'il avait promis, c'est-à-dire à entretenir l'immeuble en bon état et à procurer au colon une jouissance paisible.

1° Délivrance du fonds rural. — Cette tradition de la chose louée ne transfère pas la propriété; elle ne donne pas davantage au preneur un droit réel sur l'immeuble et ne le rend pas possesseur. Les textes sont formels à cet égard : « *Non solet locatio dominium mutare.* » (L. 39, D., XIX, 2.) Ulpien, dans la loi 9, D., VI, 1, déclare que le *conductor* est seulement *in possessione*. Pour que le contrat puisse prendre naissance, il faut que cette délivrance soit complète, c'est-à-dire qu'elle comporte, non-seulement la jouissance du domaine, mais aussi de tous les accessoires. Ordinairement, le *locator* s'engageait à livrer le fonds *cum instrumento*; le propriétaire devait, dans ce cas, livrer au colon, non-seulement le fonds à cultiver, mais aussi tous les instruments aratoires qui s'y trouvaient et qui étaient nécessaires à l'exploitation. (L. 19, § 2, D., h. t.)

Nous n'insisterons pas plus longtemps sur ce premier fait qui, à proprement parler, n'est pas une obligation à la charge du propriétaire. Veut-il que le contrat de colonage soit parfait, il est tenu de délivrer immédiatement le fonds, et cette délivrance doit être complète, puisque le colon partiaire a voulu, en contractant, retirer de la chose la plus grande utilité possible.

2° Obligation d'entretien. — Cette obligation est postérieure à la naissance du contrat et elle est de tous les instants. A un certain point de vue, on peut dire que ce n'est que la continuation de l'obligation de délivrance. Tel était le domaine loué au début, tel il devait être jusqu'à la fin du bail, afin que le preneur pût en retirer tous les avantages qu'il avait eus en vue, dès l'instant où il avait contracté. (L. 15, § 1, D., h. t.) Le propriétaire ne peut donc pas transformer les terres livrées au colon, faire d'une terre labourable un bois ou un étang ; en un mot, il ne peut pas changer la destination de l'immeuble loué. Les réparations qu'il faut faire de temps en temps à la grange et à la maison d'habitation sont à la charge du propriétaire, lorsque aucune faute n'est imputable au colon. (L. 15, § 1 et l. 25, § 2, D., h. t.) Cette dernière loi a précisé quels étaient les cas fortuits d'où pouvait résulter le dommage que le propriétaire était tenu de réparer. Quant aux dégâts occasionnés par l'incendie, c'est le colon qui doit les supporter, car il est de règle que celui qui habite une maison est responsable des détériorations

qui proviennent de son fait ou du fait de ses esclaves, ou des personnes qui sont sous sa puissance.

3° Obligation de garantie en cas de trouble ou d'éviction. — Nous avons dit que le colon ne pouvait retirer les avantages qu'il avait eus en vue en contractant, que tout autant que le propriétaire s'engagerait à lui procurer la jouissance paisible du fonds. Le trouble peut provenir soit du fait du propriétaire ou du *locator*, soit du fait d'un tiers. Nous allons examiner successivement ces deux cas.

Le *locator* ne doit pas troubler le *conductor* dans la jouissance de la chose louée ; il doit donc s'abstenir de tout fait qui pourrait entraver cette jouissance. Nous pouvons, à un certain point de vue, considérer le colon partiaire comme un preneur. En effet, la maison d'habitation qui se trouve ordinairement au centre de l'exploitation et que le propriétaire met à la disposition du colon peut être considérée comme un immeuble loué. Nous pouvons, dès lors, appliquer à cet objet les règles de louage et décider que, pendant toute la durée du contrat, le maître ne peut pas faire de changements dans la maison, la démolir pour la reconstruire. Toutefois, il ne faudrait pas que l'entêtement ridicule du colon fût préjudiciable au propriétaire bailleur, et dans la loi 35, D., h. t., Africain a apporté plusieurs restrictions au principe que nous venons d'émettre. Si les réparations sont urgentes, le *conductor* peut s'opposer formellement à ce qu'on les fasse, à moins de recevoir

une préalable indemnité. Si les réparations ne sont pas très nécessaires, ce jurisconsulte décidait que la *merces* pouvait être rendue. Cette dernière solution n'est pas applicable au contrat qui nous occupe.

Le propriétaire n'aura pas le droit d'expulser le colon avant l'expiration du bail, si celui-ci se comporte en bon père de famille. (L. 15, C. IV, 65.) Ce principe est tellement évident qu'on doit s'étonner de trouver dans le Code des dispositions contraires, en ce qui concerne les baux des maisons. (L. 3, C. IV, 65.) Nous pensons que c'est là une dérogation à la règle générale et que cette exception ne saurait être étendue aux baux de biens ruraux, encore moins au colonage partiaire.

Résumons cette première partie de notre section et disons que, lorsque le trouble provient du fait du propriétaire bailleur, il est tenu d'indemniser le preneur : « Quanti ejus interest frui, in quo etiam lucrum con- « tinebitur (L. 33, D., h. t.). » Telle est la règle applicable aussi au colonage partiaire.

Le *locator* doit, en outre, garantir le *conductor* de tout danger d'éviction, c'est-à-dire du trouble apporté par les tiers à la jouissance de l'immeuble. Ce trouble peut provenir, soit d'une cause antérieure, soit d'une cause postérieure au contrat.

La cause du trouble est antérieure au contrat. On doit se préoccuper, en pareille matière, du résultat qu'a eu en vue le colon partiaire, quand il a engagé ses services et contracté avec le propriétaire. De même que

le fermier, le colon a voulu réaliser des bénéfices ; et on ne peut, légitimement, lui faire perdre, sans l'indemniser, le gain qu'il avait espéré obtenir. Nous venons de voir quelle était la responsabilité du propriétaire quand, par son fait, il portait obstacle à la paisible jouissance du métayer ; sa responsabilité sera pareillement engagée quand le trouble sera occasionné par le fait d'un tiers. Ainsi, supposons que le propriétaire, au moment de la formation du contrat, n'a aucun droit sur l'immeuble loué ou donné à bail à colonage ; il n'est, dans ce cas, que détenteur de bonne ou de mauvaise foi, peu importe ; supposons que plus tard le véritable propriétaire expulse le fermier ou le colon ; les lois 7 et 9, D., h. t., ont prévu ces cas et ont permis au *conductor* de s'adresser au *locator* pour obtenir une juste indemnité. On ne doit pas même appliquer cette règle, à savoir que si le propriétaire apparent était de bonne foi, il n'encourrait aucune responsabilité en donnant au *conductor* un immeuble de la même nature que le premier, car le jurisconsulte a émis cette règle en ce qui concernait les baux des maisons et n'a rien dit à l'égard des biens ruraux. Nous devons dès lors partager l'avis de tous les auteurs qui pensent que le texte doit être interprété d'une façon restrictive. A plus forte raison, ne devrions-nous pas appliquer cette règle au colonage partiaire, car il est très difficile, pour ne pas dire impossible, de trouver deux domaines absolument semblables et aussi faciles à cultiver. Le colon partiaire pourra toujours alléguer, et avec juste raison, qu'il a bien

voulu cultiver une terre située dans une telle position, parce qu'elle lui offrait plusieurs avantages qu'une terre de même étendue et valeur, mais située dans une autre région, ne saurait lui offrir. Il est des champs qui, tout en étant de même nature et donnant un revenu identique, sont bien différents au point de vue de la culture. Nous devons donc restreindre ce texte d'Ulpien au cas prévu par ce jurisconsulte et ne pas l'appliquer à notre contrat. Ainsi, l'indemnité est due par le maître qui, étant de bonne ou de mauvaise foi, a livré à un métayer un domaine qui ne lui appartenait pas et qui, plus tard, lui est enlevé par le véritable propriétaire.

La cause du trouble est postérieure au contrat. — Il faut d'abord rechercher s'il y a faute de la part du propriétaire, car, dans ce cas, sa responsabilité serait tout aussi sérieusement engagée que s'il s'agissait d'un trouble provenant d'une cause antérieure au contrat. Prenons un exemple tiré du louage. Le *locator* vend l'immeuble pendant la durée du bail; le nouvel acquéreur expulse le fermier, celui-ci aura le droit de réclamer une indemnité. (L. 9, ch. IV, 65. — L. 25, § 1, D., h. t.) Le propriétaire bailleur répond du défaut de jouissance résultant des vices cachés. Ceci est hors de doute, mais les jurisconsultes n'étaient pas très fixés sur la responsabilité du bailleur en pareille matière. Ulpien, dans la loi 19, § 1, D., XIX, 2, cite des cas où la responsabilité du bailleur se trouve engagée à raison d'un vice caché, et cependant il donne des solu-

tions différentes. Dans la première hypothèse, il ne distingue pas entre le cas où le propriétaire a su ou a ignoré le vice; tandis que s'il s'agit d'une prairie où croissent de mauvaises herbes qui ont occasionné la mort des bestiaux qui y pacageaient, le *conductor* doit d'abord rechercher si le propriétaire savait ou ne savait pas qu'il y eût des herbes vénéneuses dans sa prairie. Dans le premier cas, il sera astreint à la remise des fermages ; dans le deuxième, il devra payer des dommages au *locator*. La contradiction est évidente et nous n'essaierons pas un moyen de conciliation ; nous nous bornerons à dire que la doctrine s'est rangée à l'opinion indiquée par Ulpien dans le premier cas que nous avons rapporté. Le bailleur répond des vices cachés, qu'il les ait connus ou ignorés à l'époque de la formation du contrat.

II. — Obligations du colon partiaire.

Le colon partiaire doit : 1° cultiver le fonds ; 2° jouir de la chose en bon père de famille ; 3° restituer le fonds à la fin du bail.

1° Cultiver le fonds. — Nous avons soutenu que le colonage partiaire était un contrat innommé de la classe des contrats *facio ut facias*. — Le propriétaire accomplit sa prestation, livre le domaine ; le colon doit accomplir la sienne, cultiver ce domaine. Tel est le contrat de

colonage réduit à sa plus simple expression, mais tout ne doit pas se borner là. Il est certaines obligations qui s'imposent à l'une et à l'autre des parties, au moins d'une façon tacite, sans quoi le colonage partiaire n'aurait plus sa raison d'être, et les parties ne pourraient même pas obtenir tous les résultats qu'elles avaient eus en vue en contractant. Nous avons-dit que c'était au bail à ferme que nous devrions emprunter les règles concernant les obligations principales du propriétaire et du colon ; nous en excepterons l'obligation de jouissance, fait d'exécution de la part du propriétaire qui donne naissance au contrat, ainsi que le paiement de la *merces*, qui n'a plus ici sa raison d'être.

La culture du fonds est donc l'obligation principale du colon partiaire, car c'est par ce moyen que l'on peut arriver à avoir une récolte abondante et à la partager à la fin de l'année. Ainsi, prendre possession du domaine, s'y établir avec sa famille et ses domestiques, y transporter des instruments aratoires et labourer les champs, voilà en quoi consiste le *facere* du colon partiaire. Il est probable que lorsque les grands propriétaires romains livraient leurs terres à un colon partiaire, ils devaient obliger le colon sortant à laisser sur le domaine les pailles et engrais nécessaires à la culture et à l'entretien des bestiaux ; on ne devait considérer comme fruits partageables que les céréales et la vendange ; les plantes fourragères, les pailles, les fumiers, les engrais, qui sont considérés à la vérité comme une source de revenus, ne devaient pas être vendus, mais restaient

sur le domaine comme indispensables à la culture.

Aussitôt que le propriétaire avait installé le colon sur le domaine, le colon était obligé de cultiver, c'est-à-dire de se transporter sur les lieux, de résider, lui, sa famille et ses esclaves dans les bâtiments destinés à l'habitation. Il devait soigner les animaux nécessaires à l'exploitation avec les pailles et fourrages laissés par le colon sortant, labourer les champs, faire les semences, tailler les vignes et faire, en un mot, tous les travaux nécessités par la saison (l'entrée de l'hiver devait être l'époque fixée pour le changement de métayer) et par le mode de culture en usage dans le pays.

Cependant il faut entendre cette obligation dans un sens assez restreint. Cultiver signifie ici travailler un peu au gré du maître, en restant sous sa dépendance. En effet, dans le système le plus généralement suivi en Droit romain, le colonage partiaire est une société; le colon est considéré comme étant l'associé du maître; dans ce cas, le propriétaire et le colon poursuivent un même but; il est donc raisonnable que des deux, le plus intelligent ou du moins le plus autorisé, prenne la direction de l'exploitation et soit en fait le chef de cette association du capital foncier et du travail, afin d'arriver plus sûrement au résultat désiré. En l'absence de textes, l'on ne doit pas trop s'appesantir sur certains détails; c'est en ayant les yeux sur les règles du contrat de louage et du contrat de société qu'on peut éclaircir certains points obscurs, mais ce serait quitter le champ de l'examen scrupuleux et donner par le fait

des appréciations fantaisistes que d'écrire certaines choses qui, probablement, devaient exister, mais dont, malheureusement, aucun texte ne nous parle.

2° Jouir de la chose en bon père de famille. — Cela veut dire que le colon partiaire est responsable des dégradations survenues à l'immeuble qui lui a été livré; il est donc responsable de sa faute dans une certaine mesure. Il me semble que nous devons appliquer ici les règles posées par Justinien à propos du *conductor*. « Conductor omnia secundum legem conductionis fa-« cere debet; et si quid in lege prætermissum fuerit, « id ex bono et æquo debet præstare et ab eo custodia « talis desideratur, qualem diligentissimus paterfami-« lias suis rebus exhibet. » C'est de la faute *in concreto*, suivant l'expression consacrée, que le colon partiaire sera tenu. Ainsi, d'après les principes généraux en matière de louage, nous admettrons que le colon partiaire est responsable des dégradations qu'il a fait subir à l'immeuble et à la maison d'exploitation, ainsi que de la dépréciation survenue par sa faute au domaine qui lui a été confié. Nous admettons que dans tous les cas où le propriétaire aura supporté un dommage appréciable, il pourra demander une indemnité et même obtenir la résiliation du bail. A ce sujet, une hypothèse assez originale nous est fournie par Ulpien au rapport de Pomponius. Une dégradation est survenue à l'immeuble, non par la faute du colon, mais par le fait d'un individu ou d'un esclave qui se trouvait

chez le colon ; dans quelle mesure ce dernier sera-t-il tenu de réparer le préjudice occasionné au bailleur? Le fermier, dans la plupart de ces cas, pourra être dégagé de toute responsabilité en faisant l'abandon noxal de l'esclave ou en cédant au bailleur les actions qu'il avait de ce chef contre la personne libre auteur du dommage; mais s'il est prouvé que le colon avait une faute à s'imputer en introduisant dans sa maison un esclave ou un individu qui, habituellement, était enclin à commettre de pareilles dégradations, il serait alors personnellement responsable. (L. 2, D., XIX, 2.)

Le colon doit veiller à ce qu'aucune détérioration ne survienne à l'immeuble dont il a la garde. Nous voulons parler non-seulement des dégradations matérielles, mais aussi des atteintes portées au droit du propriétaire. Le colon a reçu mission, étant sur les lieux, de faire en sorte que personne ne vînt détériorer le domaine ; il doit, à plus forte raison, empêcher le propriétaire voisin d'empiéter sur les droits de son maître. Il ne pourrait pas agir lui-même en justice dans ce cas, mais il serait tenu d'avertir le propriétaire des troubles et usurpations qui pourraient être commis à l'encontre de son droit de propriété. (L. 2, § 2, D., h. t.) Il est incontestable que le propriétaire pourra étendre à son gré, par une clause du contrat, l'obligation du colon à la garde de la chose.

3° Restituer le fonds a la fin du bail. — Cette dernière obligation est très rigoureuse, parce que la réten-

tion de la chose implique un dol de la part du preneur, et, vers la fin de l'Empire, une peine assez grave sanctionnait cette obligation. Nous avons dit au début de cette étude que le colonage partiaire était, comme le louage, un mode d'exploitation essentiellement temporaire; c'est dans le contrat que l'on trouve ordinairement la mention de la durée du bail. Le jour où il expire, le preneur est tenu, sauf le cas de tacite reconduction, de restituer la chose dans l'état où elle lui a été livrée. Aussi le colon partiaire devra rendre l'immeuble avec tous ses accessoires, paille, foin, engrais, bestiaux et instruments aratoires. Il sera libéré de cette obligation s'il établit que ces divers objets ont péri par cas fortuit ou force majeure.

Diverses lois insérées au Code (l. 34, C. IV, 65) ont sanctionné d'une façon très rigoureuse l'obligation imposée au fermier de restituer le fonds à l'expiration du temps convenu. Quand le *conductor* a été actionné et qu'il se refuse à laisser la chose, il sera obligé d'en payer la valeur à titre de peine et, en outre, de la restituer.

CHAPITRE V

Actions naissant du contrat de colonage partiaire.

Ce que nous venons de dire touchant la nature du contrat de colonage partiaire laisse bien entrevoir

quelles sont les actions que nous sommes disposé à reconnaître.

Les auteurs qui pensent que notre contrat est une société admettent deux actions. L'action *pro socio* ayant un caractère tout personnel sanctionne les obligations qui naissent du contrat et les prestations diverses que les parties doivent effectuer. Action de bonne foi, elle sanctionne les clauses du contrat *ex æquo et bono* et permet au propriétaire d'obtenir des dommages intérêts si le colon néglige d'accomplir ce à quoi il s'est engagé. Le colon, de même que le maître, peut user de l'action *pro socio* pour demander la résiliation du contrat en cas d'inexécution des obligations de la part du propriétaire.

Toutefois, dans ce système, l'action *pro socio* n'était pas suffisante; son caractère ne convenait nullement au but final du contrat, au partage des fruits. Ceux qui admettent que le colonage partiaire est un contrat de société appellent surtout l'attention sur cette opération finale : pouvons-nous voir ici une *merces ?* Chaque partie est co-propriétaire par *indivis* de la récolte, et dès lors un partage doit intervenir. L'action *pro socio* ne peut pas remplir ce dernier but ; c'est par l'action *communi dividundo* qu'on obtiendra le résultat désiré, car cette action est accordée à tous les communistes qui veulent sortir de l'adversion. Du reste ces deux actions peuvent exister concurremment; c'est ce que nous apprend Paul (l. 1, D., X, 3) : « Communi dividendi « judicium ideo necessarium fuit, quo pro socio actio

« magis ad personales invicem præstationes pertinet, « quam ad communium rerum divisionem. » La première de ces actions est nécessaire pour obtenir l'exécution des obligations personnelles ; la seconde pour se faire attribuer la part qui revient à chaque partie dans la masse commune. Du reste, l'action *communi dividundo* n'est pas nécessaire seulement à la dissolution de la société, elle doit être employée chaque fois que, pendant la durée du contrat, un partage est indispensable.

Nous avons essayé d'établir d'après des textes nombreux que le colonage partiaire ne pouvait être qu'un contrat innommé ; c'est donc (dans le dernier état du droit et vers la fin du IIe siècle de notre ère) l'action *præscriptis verbis* qui seule pouvait être invoquée par le propriétaire et le colon partiaire pour réclamer les prestations auxquelles l'un et l'autre se sont engagés. Cette action a reçu plusieurs noms différents ; on l'appelle tantôt action *præscriptis verbis*, tantôt *actio civilis* ou *in factum*. Nous allons essayer de donner la raison de chacune de ces dénominations. On la désigne sous le nom de *præscriptis verbis in factum*, parce que dans la *demonstratio* on ne se bornait pas à désigner l'affaire en litige par un seul mot tiré du contrat dont il était question, mais parce que l'on était obligé d'énumérer les faits donnant lieu au procès. C'est la raison que donne Alexandre Sévère (l. 6, C. XI, 4) : « Actio quæ præscriptis verbis rem « gestam demonstrat. » Telle est, ce me semble, la

meilleure explication à donner. L'*intentio* de l'action *præscriptis verbis* était *in jus concepta*, de même que pour toutes les actions *bonæ fidei*. Donc, l'*intentio* n'était pas *in factum*, comme semblerait l'indiquer le nom sous lequel on désignait quelquefois notre action. Nous avons, du reste, un texte formel qui indique bien que l'*intentio* était *in jus*, c'est la loi 7, § 2, D., II, 3. Julien prévoit le cas d'un contrat innommé *do ut facias*, et il pense que l'action *in factum* doit être accordée ; Ulpien et Mauricien émettent des avis différents, d'après eux, *civilem incerti actionem, id est præscriptis verbis sufficere*. Cette controverse prouve bien qu'il y avait une différence entre l'action *in factum* et l'action *præscriptis verbis* qui ne pouvait être ici *in factum* ; sans cela ces jurisconsultes eussent été d'accord.

Cette action a pour but de faire obtenir à la partie lésée la prestation qu'elle était en droit d'attendre. C'est une prestation en nature qui fait l'objet du contrat ; c'est cette prestation qui doit être obtenue au moyen de l'action *præscriptis verbis*. (L. 5, § 1 et 2 ; l. 9, D., XIX, 5.) La formule de notre action devait être ainsi rédigée : « Quod Aulus Agerius fundum Cornelianum « utendum promisit Numeino Negidio, ea lege ut a N. N. « partem dimidiam fructum accipiat, neque A. A. « accipiat, quidquid ob eam rem dare oportet ex fide « bona, id judex N. N. A. A. condemnato, si non « paret absolvito. »

Au point de vue historique, comment les choses ont-elles dû se passer ? Nous venons d'énumérer les

diverses actions qui ont été nécessairement accordées quand il s'est agi de sanctionner les contrats innommés. Nous venons de voir que l'action *præsceptis verbis* ne fut admise que fort tard, et cependant le colonage partiaire existait depuis bien des siècles. Juridiquement, ce contrat n'était pas une société et il devait être rangé dans la catégorie des contrats *facio ut facias* à l'époque où Caton nous révèle son existence ; mais à cette époque l'action *præscriptis verbis* n'avait pas été créée. Certes, en l'absence de textes qui éclairent notre marche, on comprendra nos hésitations, nos réticences ; tout est conjectures dans la matière que nous avons étudiée, et depuis le commencement de cet ouvrage, c'est toujours par analogie que nous avons raisonné. C'est encore ainsi que allons essayer de résoudre cette difficulté.

On commença par admettre que l'action *de dolo* serait donnée à défaut de toute autre action dans les *negotia facio ut facias* et *facio ut des* ; car il fallut trouver un moyen pour protéger l'auteur du *factum* quand la partie avec laquelle il avait contracté se refusait à accomplir sa promesse. L'action *de dolo* présentait, il est vrai, de graves inconvénients et, pour pour ne citer que le plus grave, elle était infamante ; c'est pourquoi le préteur ne l'accordait que dans les cas où aucune autre action ne pouvait être admise : « Si de his rebus alia actio non erit, » et Ulpien en donne la raison « quoniam famosa actio non temere « debuit a prætore decerni, si sit civilis vel honoraria, « quo possit experiri. » Un texte formel (l. 9, § 3, D.,

IV, 3) établit que l'action de *dolo* était donnée dans les *negotia facio ut facias*, quand l'auteur du *factum* ne pouvait obtenir la réalisation des promesses de l'autre partie, ou bien contre lui quand il ne voulait pas accomplir son obligation. Mais voici qui est plus remarquable et qui a plus de rapport encore avec le contrat qui nous occupe ; l'action *de dolo* était donnée non-seulement quand les autres actions faisaient défaut, mais aussi quand il y avait doute sur la nature du contrat ; c'est du moins l'opinion d'Ulpien. « Non « solum autem si alia actio, sed et si dubitetur an alia « sit, putat Labeo de dolo dandam actionem. » (L. 7, § 3, D., IV, 3.) Il est inutile de s'attarder sur l'action de *dolo* qui, bien avant l'apparition de l'action *præscriptis verbis*, c'est-à-dire jusqu'à la fin du IIe siècle de notre ère, sanctionna les *negotia facio ut facias*. Elle était arbitraire, par conséquent le défendeur ne pouvait être condamné que lorsque, sur l'ordre du juge *(arbitrium)*, il ne donnait pas satisfaction au demandeur.

Enfin, plus tard, vers la fin du IIe siècle, les *negotia facio ut facias* furent sactionnés par l'action *præscriptis verbis*. Dès ce moment, le propriétaire qui avait livré son fonds au colon partiaire put, par l'action spéciale aux contrats innommés, exiger que ce colon cultivât le domaine ou payât une indemnité. Par l'action *præscriptis verbis* le demandeur obtiendra, en effet, la réparation du préjudice que lui a occasionné l'exécution déjà accomplie par lui. Il obtenait donc,

par le moyen de cette action, des dommages pour l'inexécution du contrat. En définitive, la condamnation comprendra l'intérêt qu'avait le demandeur à ce que l'autre partie exécutât ce qu'elle avait promis de faire. De telle sorte que, dans le dernier état de la jurisprudence, en matière de colonage partiaire, deux actions principales pouvaient être accordées aux parties : 1° L'action *præscriptis verbis*, quand il s'agissait d'un fait qui avait trait immédiatement à la convention ; 2° l'action *communi dividundo*, quand des difficultés surgissaient entre le maître et le colon, à propos du partage de la récolte de chaque année, car, d'après Ortolan, l'action *communi dividundo* pouvait être intentée non-seulement à la fin de la société, pour faire procéder au partage de la chose commune, mais même durant la société, pour faire partager un seul objet ou quelques objets, si le contrat était tel qu'un pareil partage pût avoir lieu.

L'action *præscriptis verbis* était souvent désignée par le mot *civilis*, parce qu'elle était donnée à propos d'une obligation reconnue par le droit civil. Son *intentio (quidquid ad eam rem..... dare facere oportet)*, comme dans toutes les actions de bonne foi, donnait au juge une question de droit à résoudre.

On l'appelait aussi *actio incerti*, non pas, comme l'ont prétendu bien des interprètes, par la raison que l'*intentio* était indéterminée, particularité qui se représentait dans toutes les actions de bonne foi, mais parce que cette dénomination convenait aux contrats innom-

més ; on les appelait *contractus incerti* (l. 9, D., XII, 1).

L'action *præscriptis verbis* dérivait toujours d'un contrat (l. 7, § 2, D., *de pactis*. « Esse enim contractum « unde hæc nascitur actio. » Elle provenait des contrats innommés (l. 3, D., XIX, V). Toutefois elle pouvait concourir avec une autre action, mais ceci est l'exception, comme nous en trouvons la preuve à propos du colonage partiaire.

Cette opinion me paraît assez probable, et c'est pourquoi je vais m'y arrêter quelque temps. J'ai examiné plus haut la loi 23, D., X, 3, dans laquelle le jurisconsulte Ulpien, après avoir fait une hypothèse déjà donnée par Africain, déclare qu'en pareil cas l'action *præscriptis verbis* doit être accordée. Dans un cas si remarquable et qui se rapproche tellement de notre contrat, le jurisconsulte accorde-t-il l'action *ex conducto* ? Non, il n'y a pas *merces* ; *cùm merces non interesserit*. Accordera-t-il l'action *communi dividundo*? Reprenons l'espèce ; deux propriétaires ont convenu de jouir du fonds chacun exclusivement pendant une année et d'alterner, ainsi, tant que durera l'indivision. Un des co-propriétaires s'oppose au libre exercice du droit de l'autre ou détériore la récolte que celui-ci se disposait à recevoir. Nous venons de rejeter l'opinion d'Africain (l. 35, D., XIX, 2), qui tendait à donner l'action *locati conducti* ou l'action *communi dividundo*. Ulpien, lui aussi, accorde deux actions : ou bien l'action *communi dividundo*, ou bien l'action *præscriptis verbis*, et laisse l'option à la partie lésée. Nous ne saurions

mieux faire que d'insérer dans cette étude l'opinion de M. Accarias, à propos de cette loi : « L'action *communi dividundo* tend essentiellement à obtenir un partage; elle comprend, comme accessoires, les actions nées directement ou indirectement de l'indivision, mais elle ne saurait être intentée dans le but unique de faire sanctionner ces obligations. Si donc, dans notre espèce, la partie lésée ne veut pas demander le partage, si peut-être une convention l'en empêche temporairement (l. 14, § 2, D., X, 3), elle recourra à l'action *præscriptis verbis*, comme elle recourrait à l'action *pro socio* s'il existait un contrat de société. Cette décision satisfait l'équité beaucoup mieux que celle qui, n'admettant que l'action *communi dividundo*, obligerait le propriétaire à demander un partage auquel il ne tient pas pour le moment ou, ce qui serait pis, le laisserait sans action par la nécessité de respecter une convention prohibitive du partage. » Les lignes qui précèdent peuvent s'appliquer sans difficulté au contrat de colonage. Les auteurs qui admettent que notre contrat est une société lui appliquent l'action *communi dividundo* concurremment à l'action *pro socio* : celle-ci pour sanctionner la prestation réciproque des deux parties, la première pour obtenir le partage des biens qui sont dans l'indivision. Il doit en être de même pour la théorie qui voit dans le colonage un contrat innommé. Deux actions doivent être admises : l'action *præscriptis verbis*, ayant un caractère personnel, occupera le rôle de l'action *pro socio* dans l'opinion que nous venons de

repousser et, concurremment à cette action, l'action *communi dividundo* sera accordée quand il s'agira d'obtenir la cessation de l'indivision en ce qui concerne les fruits (L. 69, D., XVII, 2). L'action *communi dividundo* a spécialement pour but le partage et elle ne peut être intentée que s'il y a une chose indivise : « *Si res communis non sit, cessat actio.* » (L. 9, C. III, 38.) Cette action, comme nous l'avons dit plus haut, est nettement tranchée et bien distincte de l'action *pro socio*, qui, au premier abord, pourrait être confondue avec elle; elles ne font pas double emploi, mais existent concurremment : nous pensons qu'il doit en être ainsi dans le système qui admet que le colonage partiaire est un contrat innommé.

Passons aux caractères essentiels de l'action *præscriptis verbis*. Elle est personnelle, et sa formule est *in jus concepta*. Elle est perpétuelle, *rei persecutoria et bonæ fidei*. C'est une question très controversée parmi les auteurs, que celle de savoir si cette action est *bonæ fidei* ou *stricti juris*. Nous n'essayerons pas de résumer la controverse; nous nous bornerons à établir notre opinion au moyen des textes formels. D'abord, si l'on admet que les contrats innommés sont synallagmatiques imparfaits, on doit conclure qu'ils donnent naissance à des actions *bonæ fidei*. En outre les lois 17, § 1 et 2, D., XIX, 5, nous présentent le débiteur comme tenu de sa faute et même de sa négligence et sa faute doit être appréciée d'après les circonstances de la cause. Voilà les caractères de toute action *bonæ fidei*.

Enfin, si nous passons en revue les textes qui touchent de plus près à notre théorie, le doute n'est plus possible sur le caractère de bonne foi qui s'attache à l'action *præscriptis verbis*. « Quum quid precario rogatum « est, non solum hoc interdicto uti possumus, sed etiam « præscriptis verbis actione, quæ ex bona fide oritur. » (L. 2, § 2, D., XLIII, 26.) Un dernier texte de ce jurisconsulte (l. 1, pr., D., XIX, 3) vient corroborer cette opinion « dandam æstimatoriam præscriptis verbis « actionem, est enim negotium civile gestum, et quidem « bona fide... » Le mot *æstimatoriam* a sans doute été interpolé; c'est du moins l'avis de tous les interprètes, et, en supprimant ce mot, la phrase est très claire et nous indique quel est le vrai caractère de l'action *præscriptis verbis*.

Avant de terminer cette matière, nous devons nous demander si le propriétaire avait, comme tout bailleur d'un fonds rural, un privilège sur les fruits et récoltes du domaine donné à bail à colonage, en d'autres termes, s'il pouvait user de l'action servienne à l'encontre du colon partiaire. L'action servienne ne servait pas seulement à garantir le paiement des fermages, mais aussi le paiement de toute espèce de condamnation dont le fermier était tenu par l'action *locati*. Malgré l'analogie apparente que nous avons signalée entre le fermier d'une part et le colon partiaire de l'autre, nous sommes obligés de convenir que, sur certains points, la différence qui les sépare est très frappante; ainsi le colon partiaire ne paie pas de *merces;* mais, à l'inverse, comme le fer-

mier, il peut devenir débiteur envers son maître, par exemple s'il laisse le domaine en friches ou s'il détériore et dégrade les bâtiments confiés à sa garde. Il s'agit donc de savoir si toutes ces obligations provenant de la faute du colon et constituant de véritables dettes envers le maître, sont garanties par l'action servienne? L'affirmative me paraît évidente; je n'en veux pour preuve que la généralité des termes dont se sert Pomponius pour indiquer quels étaient les fruits qui servaient de gage au propriétaire du fonds loué : « In prædiis rusticis fructus qui ibi nascuntur, tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiam si nominatim id non convenerit. » (L.7, pr., D., XX, 2.) Les fruits qui proviennent de n'importe quelle exploitation agricole sont le gage du propriétaire du fonds; le jurisconsulte ne distingue pas, et, par ces paroles, il semble comprendre absolument tous les modes de culture. Et d'ailleurs n'était-il pas rationnel qu'il en fût ainsi? Cette lettre de Pline, que nous avons rapportée au début de cette étude, ne nous montre-t-elle pas que le colonage partiaire était pris comme une amélioration notable du bail à ferme? Ce dernier mode de culture devenait-il impraticable; ne trouvait-on plus de fermiers par suite du mauvais rendement de la récolte et de la difficulté qu'on éprouvait pour la convertir en argent? c'était au colonage partiaire que le propriétaire allait recourir; il mettait à la place du fermier malheureux un colon pauvre, nécessiteux et qui voulait bien se contenter, pour faire vivre et entretenir sa famille, de la

moitié de la récolte fruit de ses labeurs. Si, par la faute de ce colon, la culture était dans un état peu prospère et si des dégradations étaient survenues à la maison d'exploitation, à la grange ou même au fonds, il était urgent que le maître eût un recours effectif contre ce colon. Pouvait-il se faire payer sur les biens personnels du colon ? Mais ce dernier n'en avait pas ; c'était donc sur la part de récolte qui devait lui revenir que le propriétaire pouvait se faire indemniser et, par privilège, au moyen de l'action servienne et de l'interdit salvien. Cette dernière matière ayant été assez longuement exposée au début de ce travail, je n'y reviendrai pas en ce moment. Qu'il nous suffise de retenir que, concurremment à l'action de dol avant le deuxième siècle de notre ère et à l'action *præscriptis verbis* à partir de cette époque, l'action *communi dividundo*, l'action servienne et l'interdit salvien pouvaient être employés en matière de colonage partiaire.

ANCIEN DROIT

PROLÉGOMÈNES

Nous venons de voir à quel degré d'abaissement était tombée la culture de la terre sous les derniers empereurs romains. C'était à l'aide des colons attachés au sol que l'empire romain pouvait subsister. A cette époque, la culture par les hommes libres n'existe plus. On ne parle plus du bail à ferme et du colonage partiaire, et c'est au sortir d'une civilisation prospère que

nous voyons le retour vers la barbarie. Plus d'hommes libres dans les campagnes ; partout des troupeaux d'esclaves.

Il en était ainsi dans la Gaule, qui vivait depuis trois siècles de la vie de la métropole. Quand les Germains pénétrèrent dans notre pays, ils amenèrent avec eux leurs femmes, leurs enfants, leurs esclaves, et s'établirent dans les campagnes. C'est l'élément germanique qui va régénérer la Gaule ; c'est avec les Francs que va revenir la civilisation. Sans doute, pendant quelques siècles encore, la barbarie empêchera tout progrès dans les lettres, les sciences, les arts, comme aussi dans l'agriculture ; mais on sent qu'une révolution lente s'opère. Un peuple barbare, mais jeune, vient de prendre, sur le sol de notre vieux pays, la place des anciens habitants quelque peu civilisés, mais que le luxe et les richesses ramènent à la barbarie. Nous verrons encore des esclaves relégués aux travaux des champs ; mais vers le Xe ou XIe siècle, la culture libre sera remise en honneur. Et il se passera en France ce qui se passait au IVe siècle de Rome, ce qui se produit, du reste, dans toute société primitive : l'exploitation par des fermiers et des colons partiaires remplaçant l'exploitation par des esclaves.

Ce progrès, sans doute, sera bien lent à se réaliser, et même, on peut le dire, le servage ne sera définitivement aboli, en fait, qu'à une époque assez lointaine ; mais enfin, le progrès de jour en jour se fera sentir. On peut attribuer ce maintien si prolongé du servage aux

guerres incessantes auxquelles se livrèrent les seigneurs entre eux. Il était nécessaire qu'une classe d'individus fût spécialement chargée du travail de la terre ; il fallait nourrir ceux qui étaient si fort occupés à guerroyer. La culture par les hommes libres était de longtemps impossible, puisque ceux-ci étaient adonnés au métier des armes.

Comme on le voit, l'histoire de l'agriculture, c'est en quelque sorte l'histoire des nations au point de vue de leur organisation intérieure. Avec elles et comme elles, l'agriculture grandit et se développe ; et puisque nous allons essayer de donner quelques aperçus sur les modes d'exploitotion des terres à partir de l'invasion des Barbares et essayer de retracer la part du colonage partiaire au sein de cette société en formation, nous pouvons dire, dès le début, que si en haut lieu on savait rire et chanter, si ceux qui possédaient jouissaient de quelque bonheur, ceux qui cultivaient étaient très malheureux. Le sort de ces pauvres gens s'améliora quand le colonage partiaire reparut, à l'époque de la Renaissance ; mais comment ne serions-nous pas saisis de pitié en relisant les quelques lignes de La Bruyère sur la condition des paysans, alors que nous savons combien les seigneurs menaient, aux dépens de ces pauvres hères, bonne et joyeuse vie.

Cette étude nous amènera au seuil des temps contemporains, à la Révolution française. Le colonage partiaire survécut à ce bouleversement et, bien qu'il n'ait pas été règlementé par le Code civil, il est, encore

aujourd'hui, le mode d'exploitation le plus usité dans nos campagnes.

Etat de la population agricole à partir de l'invasion des Barbares.

Le colonage partiaire ne doit pas être étudié isolément au point de vue historique. Il faut le rattacher aux modes de culture usités pendant qu'il était en vigueur. Sa première apparition en France date du XIe siècle ; mais, vraiment, son usage ne s'est répandu qu'à partir du XIVe siècle. Il est donc important de rechercher de quelle façon on exploitait la terre depuis l'invasion des Barbares. Nous allons donc entreprendre une étude, plutôt historique que juridique, nécessaire, toutefois, pour la bonne intelligence des développements donnés à la question en Droit français.

A partir du Ve siècle, la conquête bouleversa la condition des cultivateurs dans la Gaule et réduisit les habitants à un degré d'abaissement et de misère jusqu'alors inconnu.

Toutes les tribus germaniques sédentaires se composaient de deux éléments : d'un côté, la famille, le clan, et de l'autre, la force. Les membres du clan étaient de véritables colons attachés à la terre qui appartenait au chef de clan ; ils cultivaient ses domaines moyennant une redevance. Ils devaient à ce chef des

services nombreux, non-seulement en temps de paix, mais aussi en temps de guerre; c'était autour de lui qu'ils se ralliaient pour marcher au combat.

Voici, du reste, quelques détails sur la tribu germanique.

La tribu était un assemblage de familles sous l'autorité morale du chef de famille, qui en était le vrai citoyen. Chaque chef de famille vivait sur ses terres, entouré de ses enfants, de sa femme, de ses parents, de ses colons et de ses esclaves, répandus sur le domaine qu'ils cultivaient.

Les chefs de famille composant la tribu se réunissaient en assemblée générale, à certaines occasions, sous la présidence du plus âgé (senior, le seigneur). C'était alors qu'on traitait les affaires de la tribu, qu'on rendait la justice et qu'on célébrait les cérémonies religieuses.

Chacun des divers chefs de famille composant la tribu avait pleine autorité sur sa famille, ses colons libres et ses esclaves. Son autorité était tellement étendue, que nul n'avait le droit de s'immiscer dans ses affaires, même dans l'intérêt général des membres de la tribu. Il exerçait donc, sur ses domaines, la souveraineté politique, administrative, judiciaire et religieuse.

Où devons-nous trouver l'origine de l'organisation de la tribu? Nous pensons que la conquête et le droit du plus fort y sont pour bien peu. Cette organisation est due à l'établissement de ce régime patriarcal dont

toutes les sociétés primitives nous fournissent des exemples. Le père de famille, chez les Hébreux et les Arabes, de même que chez les Germains, était propriétaire en même temps que magistrat et pontife. Le système théocratique et aristocratique a toujours été en honneur dans les sociétés en formation. Telle est, du reste, la doctrine enseignée en Allemagne. On s'enthousiasme aisément, quand on songe à cette alliance du pouvoir et de la liberté dans ces anciennes tribus germaniques. Le père, maître chez lui et libre hors de chez lui, gouvernant la tribu avec les autres chefs de famille, ses égaux, qui participent, en quelque sorte, à cette espèce de souveraineté nationale; tel est l'idéal de toute société bien organisée.

Il semble que ce qui s'est passé en Germanie a dû se produire en Gaule. Le clan est organisé à l'imitation de la tribu germanique. (Guiraud, *Du Droit au moyen-âge*, t. V, p. 347.) Les chefs de clan groupaient autour d'eux et sur leurs domaines des colons et des esclaves qui étaient chargés spécialement de la culture de la terre. Tel était, suivant des conjectures, l'état de la Gaule au moment de la conquête. Il est probable que les chefs de clan disparurent et les conquérants se mirent à leur place, tandis que la population occupée aux travaux des champs resta dans son état antérieur et ne fit que changer de maître.

Etat de la population agricole du Ve au XIVe siècle.

Il faut, dès le début, bien définir les termes que l'on doit employer. De même que pour le Droit romain, il ne faut pas confondre les colons et les colons partiaires. Le colonat proprement dit n'a pris naissance que sous les empereurs chrétiens, sous Constantin, probablement. Depuis cette époque, cette institution n'a fait que s'agrandir, aussi bien en Gaule que dans le reste de l'empire. A l'époque de l'invasion des Barbares, au Ve siècle de notre ère, c'étaient les colons qui cultivaient le sol. On peut même dire que tous les habitants des campagnes étaient devenus colons, si l'on en juge par ce passage de Salvien : « Quelques-« uns des hommes dont nous parlons, plus avisés ou « rendus plus souples par la nécessité, dépouillés de « tout ou chassés par les exacteurs, et ne pouvant plus « y tenir, se rendent sur les terres des grands et de-« viennent colons des riches. » (Salvien, *De guberna, Dei*, liv. 5.)

Et si l'on doutait de l'existence du colonat dans la Gaule, nous n'aurions qu'à citer quelques textes des VIIe et IXe siècles, qui attestent la vérité du fait. Voici ce qui est dit dans la loi des Allemands, tit. IX : « Que « celui qui tuera un homme libre de l'Eglise, qu'on « nomme colon, paie la composition comme pour un « autre Allemand ; » et au titre 23, p. 1 de la même

loi : « Que les hommes libres que l'on nomme colons, « comme les colons du roi, paient le tribut à l'Eglise. »

Enfin, dans une donation de Huganon, à l'abbaye de Saint-Martin de Tours, en 819, voici comment s'exprime le donataire : « Je donne à l'abbé Fridegies « notre manoir signeurial... avec les hommes qui de- « meurent là, et que nous y avons établis pour y vivre « comme des colons... et nous ordonnons que ces « hommes cultivent la terre et les vignes et toutes « choses à mi-fruit, et qu'on ne leur demande rien de « plus, et qu'après ils n'aient point de trouble à « souffrir. »

Telle était la condition des colons à cette époque. Ce n'étaient pas des serfs attachés à la glèbe, c'étaient des hommes libres, mais dont la condition était tellement infime, que Ducange parle souvent des colons comme des véritables serfs, après avoir, dès le début, défini ainsi la condition des colons : « Les colons étaient d'une condition mitoyenne entre les ingénus et les serfs. »

Cependant, ils durent être bien malheureux, car à l'époque de l'invasion germanique on put assimiler les colons aux esclaves. Les Germains durent confondre sous le nom de colons tous les individus qui cultivaient la terre. Un autre résultat de l'invasion fut le suivant : autrefois, le propriétaire n'exerçait sur le colon que le droit attaché à la propriété ; or, les chefs de clan, réunissant sur leur tête la souveraineté et la propriété, tinrent beaucoup mieux les colons sous leur

puissance. La capitation romaine fut remplacée par la taille fixée par le seigneur.

Avant de terminer cette matière, nous devons faire connaître en quelques mots la différence qui existait entre les colons et les esclaves. L'influence du droit romain se faisait encore sentir à cette époque, mais la barbarie des temps rendait les lois sur le colonat encore plus cruelles. Les colons pouvaient être revendiqués en cas de fuite, châtiés et flagellés (Baluze, t. II, p. 56, chap. 9). Ils étaient quelquefois appelés esclaves et traités comme tels. Grégoire, de Tours, nous donne des détails épouvantables à ce sujet. « Chilpéric étant « retourné à Paris, aux calendes de septembre, or- « donna d'enlever plusieurs familles appartenant aux « maisons fiscales, et de les mettre sur des chariots, « pour faire partie de la dot de sa fille Ragonthe qui allait « épouser Rocarède, fils du roi d'Espagne. Comme « plusieurs pleuraient et ne voulaient pas s'en aller, il « les fit jeter en prison pour pouvoir ensuite les envoyer « plus aisément avec sa fille. On assure que plusieurs, « craignant d'être séparés de leurs parents, s'étran- « glèrent de désespoir; le fils était ôté à son père, « la mère à sa fille; ils partaient au milieu des gémis- « sements et des malédictions, et les pleurs qui se « répandaient alors dans tout Paris pouvaient se com- « parer à ceux qu'on versa en Egypte. » Voilà ce que faisaient les rois sur leurs domaines. Hélas! ce triste exemple porta ses fruits ou, pour mieux dire, la barbarie de l'époque influa sur les relations sociales. Les

seigneurs furent parfois aussi cruels, et tous ceux qui eurent la force pour eux firent sentir aux malheureux cultivateurs, qu'ils fussent colons, serfs ou métayers, la différence qu'il y avait entre un grand occupé au noble métier des armes et un pauvre paysan.

De plus, les seigneurs avaient le pouvoir de juridiction sur les colons et sur tous les individus qui se trouvaient sur leurs terres. C'est le cas de dire que dès ce moment ils furent juge et partie dans leur propre cause. L'oppression fut des plus violentes et amena des soulèvements, bien vite comprimés du reste. C'était dans le sang qu'on étouffait les justes réclamations des malheureux cultivateurs ; c'était par des tourments barbares et cruels qu'on leur fermait la bouche. C'est pourquoi, sous le règne de Robert, les paysans se soulevèrent et la Normandie fut la première province qui vit une insurrection de ce genre. Les opprimés essayèrent de relever la tête, et voici comment la révolte fut étouffée : les paysans, c'est-à-dire les vilains et les serfs, soumis à toutes sortes d'exactions, voulurent s'affranchir de la domination des seigneurs. Ils se réunirent en bandes de trente ou quarante et tinrent des assemblées secrètes. Ils convinrent de se débarrasser de leurs tyrans, de ne payer ni dîme ni corvées ; et enfin une réunion plénière eut lieu. On était à la veille d'un soulèvement général. Toutefois, on eut vent à la cour de Normandie de cette conjuration ; et, à l'heure de la réunion, le comte Raoul, prévenu par des espions, fondit sur les paysans avec une multitude

de chevaliers et d'hommes d'armes. Les chefs furent pris et on leur creva les yeux. On empala quelques-uns de ces malheureux et on coupa les poings et les jarrets aux autres. Quelques-uns furent brûlés à petit feu, et ceux qui survécurent à ces horribles tourments furent renvoyés dans leurs villages. Tout ceci se passait en 997. (Wau, *Roman de Rou*, t. 1, p. 303-311.)

Quelques années plus tard, la Bretagne fut le théâtre d'un soulèvement du même genre et la répression fut tout aussi énergique. Cependant, les vilains s'y prirent cette fois d'une façon plus hardie, et sans tarder ils pillèrent et incendièrent les châteaux. On leur courut sus, mais quand ils furent assez puissants, ils firent à leur tour la chasse à leurs seigneurs. Toutefois, ceux-ci eurent vite raison de ces hordes indisciplinées et les paysans reprirent bientôt leur joug. (Guillaume de Jumiège, *Histoire de Normandie*, liv. 5, ch. II.)

Sous le régime féodal, la société se divisait en trois classes de personnes : les libres gentilshommes, les vilains et les serfs.

Le serf est une chose, l'esclave du Droit romain, avec cette différence qu'ici il est attaché à la glèbe.

Le vilain, sujet et contribuable ; il prend le nom de colon quand il est attaché à la culture de la terre.

Le gentilhomme est le sujet non contribuable et le souverain du vilain.

C'est parmi les vilains que nous devons ranger les colons. Comme en Droit romain, ils devaient une redevance fixe au propriétaire, et en outre il y avait une

différence sensible entre ces gens-là et les serfs. Voici, du reste, à ce sujet, ce que dit Pierre de Fontaines, dans son traité intitulé *Conseil à un ami*, chap. XXI :

« Et sache bien ke (que) selon Diex (Dieu), tu n'as mie pleine poeste (puissance) seur ton vilain. Donc se tu prens du sien fors les droites redevances ki (qu'il) te doit, tu les prens contre Dieu et sur le péril de l'âme et come robieres (voleur). Et ce kon (qu'on) dit, toutes les coses ke vilain a sont (à) son seigneur propre, il n'avait nule différence entre serf et vilain, juge fors Dieu ; tout come il est tes conkans et tes levans, s'il n'a d'autre loi vers toi, la commune. »

Ainsi, au-dessous des colons, nous voyons les serfs qui travaillent aussi la terre. Ces derniers sont d'une condition tout à fait inférieure. Ils étaient assimilés à des esclaves, et, en fait, leur condition n'était guère plus avantageuse. Témoin cette ordonnance de 1118 que rendit Louis le Gros, sur la demande de Thibaut, abbé du monastère de Saint-Pierre-des-Fossés. Les serfs de cette église étaient tellement méprisés, que dans les plaids, causes et affaires civiles on ne voulait pas les admettre en témoignage contre les hommes libres. Alors le roi décréta que les serfs de la sainte église des Fossés auraient la licence pleine et entière de témoigner et combattre contre tous hommes, tant libres que serfs, dans toutes les causes, plaids et affaires ; et que personne ne leur opposant le fruit de leur servitude, n'osât jamais calomnier leur témoignage.

Ce progrès s'accentua bientôt et, sous le règne de

Louis le Hutin, la liberté fut donnée aux serfs le 3 juillet 1315. Il fut proclamé que, « selon le droit de nature, chacun doit naître franc, et que la chose doit s'accorder au nom. »

Car, on peut le dire, avant cette époque l'esclavage existait encore; tous les paysans, tous les individus occupés à la culture de la terre dépendaient plus ou moins d'un seigneur qu'ils reconnaissaient pour maître. Les serfs et les vilains étaient, pour les méfaits qu'ils pouvaient commettre, sous la juridiction de leur seigneur. Sans doute ils pouvaient se battre, en appeler à cette sorte de jugement de Dieu ; mais avec quelles armes ! Ce combat était un divertissement pour les nobles châtelaines. De quel prix pouvait être à leurs yeux le sang d'un roturier ! Sans doute, quelquefois il triomphait, mais c'est qu'alors un noble seigneur était intéressé à ce que le vilain gagnât sa cause. (Sismondi, t. IV, p. 28.)

Telle était, au XIIIe siècle, la misère des paysans employés à la culture du sol.

Pourtant, dès que la féodalité eut définitivement pris racine dans notre pays, par suite du renouvellement du sol et de la grande propriété, la manière de vivre du cultivateur s'améliora. On a beaucoup critiqué ce mouvement de décentralisation, et bien des auteurs ont pensé que la féodalité avait été une des époques les plus néfastes de notre passé politique. Il est certain que cette question est complexe et, suivant qu'on l'envisage à un point de vue ou à un autre, on émet des appréciations

absolument contraires. Au point de vue politique, la féodalité fut une très mauvaise institution; mais au point de vue économique et agricole, nous pensons qu'il en fut tout autrement. Je pourrais même ajouter que les agriculteurs furent moins malheureux sous ce régime. En effet, les seigneurs avaient tout intérêt à ménager les gens qui se trouvaient sur leurs terres. Toutefois, certains usages, issus de la barbarie des temps, furent l'écueil de la féodalité. « Le droit du seigneur, « poussé à ses dernières conséquences, va au-delà du « servage de la glèbe et rétablit l'esclavage personnel; « comme chez les anciens, le corps de la serve, sa « pudeur appartient au maître. Le christianisme avait « fait l'esclave homme, l'esclave redevient chose. » (Henri Martin, t. III, p. 6.)

Voilà le mauvais côté de la féodalité mis en relief seulement en ce qui touchait à la classe agricole. Nous lui devons toutefois une certaine amélioration de la culture. C'est du Xe siècle que datent les divers usages jusqu'à la Révolution. Le seigneur, on le comprend aisément, ne pouvait égaler ou même surpasser les seigneurs voisins qu'en favorisant l'agriculture. C'est par suite de la bonne culture de ses terres qu'il amassait des vivres pour nourrir ses hommes d'armes. Il obtenait ce résultat en concédant aux sujets industrieux et travailleurs qui se trouvaient sur ses domaines une partie de ses terres, et ce contrat prenait le nom de bail à rente, bail à cens, bail à complant, champart, agrier, bordelage, enphythéose à perpétuité.

Témoin cette charte de 827 : « Ego Theodorius Dei « gratiâ, Flandriæ cornes et Philippus filius meus, so- « litudinem Reningensem, victui nostro, specialiter de- « putantes, sub annali censu, agricolis ex colendam « donavimus. » (Delaurière sur Loysel, *des Rentes*, liv. 4, t. 1.)

C'est à cette époque qu'on peut placer l'origine du bail à ferme et du bail à métayage.

Si nous recherchons les premières traces du colonage partiaire en France, nous pourrions même remonter jusqu'au IXe siècle. Un capitulaire de Charlemagne (liv. 1, ch. 157) nous indique, mais vaguement, ce qu'était la culture à mi-fruit : « Qui talem benefi- « cium habent et ad medietatem laborant, ut de eorum « portione proprio presbitero decimas donant. »

Charlemagne, dans ce capitulaire, a-t-il bien voulu parler du colon partiaire, c'est-à-dire de l'homme libre qui cultive les terres d'un grand propriétaire foncier moyennant une part des fruits? Ce texte ne nous paraît pas très clair. Certains auteurs ont vu dans cette phrase la première mention du bail à mi-fruit. J'avoue que, malgré tout notre désir de saluer sa première apparition dans une époque très reculée, nous hésitons encore sur la portée du texte du capitulaire.

Nous pourrions trouver une autre preuve de la culture à mi-fruit dans le *Polyptique* d'Irminon (tit. 12, § 23). C'était un registre que tenait cet abbé de Saint-Germain-les-Près, et où il indiquait, d'une façon très-sommaire, la nature des terres que possédait l'abbaye et le nom du

cultivateur qui les exploitait. En voici d'ailleurs un extrait : « Donationem quam facit Elinus in pago Oxiense, « in centeno Corbonense, in villa quæ dicitur Villaris. « Dedit ibi mansum habentem de terra arabili humaria VI, de prato duas partes de aripenno. Tenet eum « nunc Amaltaicus colonus et uxor ejus colona, nomine Winerada, homines sancti Jermani. Isti sunt « eorum infantes : Ermerardus, Amalgus, Ermenildis, « Winerildis. Arat ipsam terram ad medietatem. Donat quattuor denarios de capite suo, pullos et ova. » Je crois qu'ici Irminon a voulu parler en effet d'un colon partiaire auquel il avait donné une terre à faire valoir moyennant une redevance fixée à la moitié des fruits. Cependant je pense que, dans ces recherches, il faut être très méticuleux, car le mot de *colonus* dont on se servait généralement à cette époque pouvait servir à désigner non pas un colon partiaire, mais bien un colon comme au Bas-Empire ou même un travailleur de terre. La différence est sensible entre ces deux espèces de cultivateurs. Tous deux, à la vérité, exploitent moyennant une redevance consistant en fruits; mais avec cette différence que le colon partiaire est un homme libre, tandis que le colon est attaché à la glèbe comme le serf du moyen-âge.

Du Cange, dans son *Glossaire*, au mot *medietarius*, qui, à cette époque, désigne plus spécialement le colon partiaire, nous donne plusieurs preuves de l'existence de ce contrat. Ainsi une charte de 1007 dispose en ces termes : « Sine sint prædictis Pulcherio et successori-

« bus suis propria animalia, sive *medietarius* partio-
« naria. » Une charte de 1077, à propos de la métairie de Conderic, contient les expressions suivantes : « Dedi
« insuper monachis ibidem deo servientibus de pos-
« sessionibus meis medietariam scilicet de Conderia,
« quæ sita est in insula Oleronis. »

Enfin, au XIVe siècle, « faire à moiteerie », « tenir à moitoerie », « à moiteai », « à moiteurie » sont les mots les plus généralement employés pour désigner notre contrat. Ces termes se sont conservés dans notre langue, et, cinq siècles plus tard, nous disons encore une métairie, un métayer, le métayage, mots bien plus usités parmi nos cultivateurs que l'expression par trop scientifique de colonage partiaire. Le mot français ne prête à aucune confusion; c'est du bail à mi-fruit que l'on veut parler. Témoin cette charte de 1317 : « Avons baillé à Ricart Heket de Vanchelles, à moitai, quarante-deux journaux de terre. » Et, dans une charte de 1325, on est tout étonné de retrouver exprimé, mais d'une façon plus énergique, le même motif qui avait suggéré à Pline l'idée du colonage partiaire : « Lesquelles terres, pour ce que ne les poïens cultiver, nous avons donné à moiturie. »

Toutes ces citations suffisent pour montrer que notre contrat était fréquemment employé au début de la féodalité. C'étaient surtout les abbayes qui donnaient leurs terres à mi-fruit, et la raison nous paraît toute naturelle. Les abbés furent les premiers à émanciper les serfs, et cependant ils ne pouvaient cultiver eux-

mêmes les terres qui leur avaient été données. Alors ils imaginèrent de livrer ces vastes domaines à des cultivateurs libres, probablement d'anciens serfs, qui devaient les exploiter et en recueillir les fruits. Seulement, un partage intervenait au moment de la récolte; on en donnait ordinairement la moitié à l'abbaye. Toutes les terres des établissements monastiques ne pouvaient pas être cultivées de la même façon, car toutes ne leur avaient pas été données sans conditions. L'on sait en effet ce qu'était le bénefice par reprise. Souvent un cultivateur libre était obligé, par la force des choses, de donner son lopin de terre an monastère le plus voisin. A ce prix il recevait aide et protection, car, il faut bien le dire, au début du moyen-âge, dans ce siècle de barbarie où la force primait trop souvent le droit, le clergé fut vraiment à la hauteur de la mission qu'il avait reçue. Il sut faire respecter les petits, et par l'autorité morale qui s'attache au caractère sacerdotal, il put, à l'aide du seul frein qui existait alors, la religion, il put protéger les petits propriétaires contre les vexations des grands.

Toutefois, cette protection n'était pas entièrement gratuite; c'est ce qui donna naissance au bénéfice de prestaire. Les abbés, les donations une fois faites, faisaient rentrer les anciens propriétaires en possession du sol et recevaient en échange une redevance assez minime. Voilà ce qui explique pourquoi le colonage partiaire n'était pas toujours usité dans les diverses contrées où l'exploitation rurale était dirigée par les

moines. Ainsi, dans le Polyptique d'Irminon, dont nous avons déjà parlé, on compte 1646 exploitations différentes et nous n'en trouvons que 10 où le bail à mi-fruit soit employé. (Polyptique, titre XII, §§ 10-19-22-23-26-27-32-33-43-44.) Pour les autres le bail à ferme était quelquefois usité.

Avant de pousser plus loin nos investigations et de passer le seuil des temps contemporains, nous devons nous demander quelle est l'origine du colonage partiaire, comment il a pris naissance dans notre pays à l'époque que nous venons d'indiquer.

Nous avons vu qu'en Droit romain le prix devait consister en argent monnayé. Nous savons, en outre, que dans le louage le prix est l'estimation ou la valeur de la jouissance de l'immeuble loué; or, il est dit dans le paragraphe 3, *Inst.* l. III, tit. XXV, que l'argent monnayé seul peut être considéré comme la valeur d'une chose. « Extra pecuniam rem unam æstimationem aut « pretium alterius non esse; ac ne fungibilem quidem. » Vinnius, *ad.* (*Inst.*, h. t.). Ces principes du Droit romain passèrent dans notre ancien droit et furent reproduits par notre Code civil; comment se fait-il dès lors que plusieurs auteurs, parmi lesquels on peut citer M. Duvergier, aient soutenu que la part de fruits livrée au propriétaire par le colon partiaire était un prix dans le sens juridique du mot? Certes, ces auteurs sont les premiers à reconnaître que le prix ne peut consister qu'en argent, et ils ajoutent : « Un usage dont la durée « s'explique par la position ordinaire de ceux qui se

« livrent aux travaux de l'agriculture, a modifié la « rigueur des principes que je viens d'établir sur ce « qui constitue le prix. C'est au sein des villes que le « numéraire circule en abondance, même aujourd'hui, « et malgré l'extention qu'ont acquises les transactions « commerciales, il est rare dans les campagnes. Les « cultivateurs ont donc préféré donner, pour prix des « terres qui leur sont louées, une partie des fruits « qu'elles produisent, et les propriétaires ont dû se « prêter facilement à une combinaison qui rend plus « certain le paiement des fermages. » (Duvergier, t. XVIII, nº 97.) La dernière partie du passage que je viens de reproduire me paraît excellente ; oui, il est vrai de dire que le numéraire ne circulait pas dans la campagne comme à la ville ; il est rationnel de penser qu'à une époque où l'or était rare et où les cultivateurs, peureux parce qu'ils étaient en butte à toutes sortes de vexations, cachaient le peu d'argent qu'ils avaient amassé à grand peine, ils préféraient payer le prix de leur fermage en nature plutôt qu'en monnaie. De prime abord, on est amené à penser que c'est la nécessité qui a donné naissance au mode d'exploitation qui fait le sujet de notre étude, et on peut aisément soutenir avec Hervé, théorie des matières féodales, t. V, p. 221 et 222, que l'on peut faire remonter aux temps les plus reculés l'usage du partage des fruits. Il est donc bien difficile d'assigner une date précise à l'origine de notre contrat, par ce fait que les jurisconsultes s'en sont fort peu préoccupé. Le colonage par-

tiaire se formait entre personnes de rang très différent et à une grande distance des villes ; dès lors, les difficultés qui pouvaient surgir étaient vidées entre les parties elles-mêmes ; il eût été presque impossible de recourir aux magistrats. Le colonage partiaire a dû prendre naissance vers la même époque que le bail à ferme, car ce sont deux institutions semblables et qui permettent de supposer que l'état de la civilisation est assez avancé. Voici, du reste, dans ces sociétés primitives, ce qui devait ordinairement se passer ; un maître qui voulait céder la jouissance de son domaine moyennant un prix, devait préférer, à cette époque où la monnaie était rare, recevoir en nature le prix de ses fermages ; ou bien (et c'est maintenant l'objet de notre étude), percevoir une partie des récoltes que le travail du cultivateur avait fait produire à ce domaine. Par ce dernier procédé, le propriétaire était bien plus sûr de la représentation de la jouissance qu'il avait aliénée. Nous pensons donc que le colonage partiaire a été en usage à la même époque où le bail à ferme a été en vigueur.

Je ne veux pas terminer cette étude sur le colonage sans parler de la condition des paysans au XVIIIe siècle, à quelques pas seulement de la Révolution. En France comme dans tous les autres pays de l'Europe, la féodalité était à son déclin. Cet ancien régime, si décrié de nos jours, s'éteignait, et dans son agonie il pesait lourdement sur les basses classes. Une chose curieuse à étudier, c'est la transformation qui s'opérait dans la société du siècle dernier, transformation lente

sans doute, et, sans la Révolution, peut-être serions-nous arrivés aujourd'hui même lentement au résultat que nous avons obtenu. Les paysans cultivaient le lopin de terre qu'ils avaient acheté et, à l'occasion, ils s'établissaient chez les riches en qualité de colons partiaires, car à cette époque le colonage partiaire était le mode d'exploitation le plus répandu. Adam Smith estimait que les cinq sixièmes du territoire étaient cultivés par des métayers et Arthur Young élevait ce chiffre aux sept huitièmes. Je comprends très bien pourquoi ce mode de culture se propagea ainsi. A cette époque de transition, un fait singulier se produisait ; la noblesse vivait à la cour et ne venait jamais, ou presque jamais, en province visiter ses domaines. Depuis que Louis XIV avait voulu avoir un brillant cortège, « une cour dorée », les seigneurs avaient été appelés à Versailles avec leur famille. La galanterie, dernier reste de l'esprit chevaleresque des anciens temps, était devenue à la mode, et il fallait qu'une lettre de cachet envoyât en exil le gentilhomme pour qu'il eût l'occasion de vivre sur ses terres. C'était une grande plaie du siècle, car, dès que la noblesse eut déserté la province, il n'y eut plus en face du peuple que le pouvoir central. La noblesse ne servait plus d'intermédiaire entre le roi et les cultivateurs. Aujourd'hui, plus de serfs, mais des paysans qui vivaient en qualité de métayers ou de fermiers sur les terres d'un gentilhomme. De telle sorte que le paysan était moins tyrannisé qu'autrefois, mais aussi moins protégé. Quelle misère dans les campagnes,

et surtout quelle ignorance ! Le collecteur chargé de percevoir l'impôt ne savait même pas lire, et on peut du reste le comparer en tout et pour tout aux membres de la curie sous les derniers empereurs romains. Turgot disait à ce propos : « Cet emploi cause le désespoir et presque toujours la ruine de ceux qu'on en charge ; on réduit ainsi nécessairement à la misère toutes les familles aisées d'un village. » La taille pesait lourdement sur les malheureux paysans, je n'en veux pour preuve que cette lettre écrite en 1772 par le contrôleur général : « La taille, arbitraire dans la répartition, solidaire dans sa perception, personnelle et non réelle dans la plus grande partie de la France, est sujette à des variations continuelles, par suite de tous les changements qui arrivent chaque année dans la fortune des contribuables. » Traqué comme une bête fauve par le collecteur, le paysan cache son or, il se montre pauvre et il veut le paraître, il est ignorant et il a peur. Toutefois, cette pauvreté était plus qu'apparente ; elle était réelle. Du reste, je n'aurai nul besoin d'insister sur cette page assez dramatique de notre histoire ; ces détails sont assez connus. Que d'écrivains ont exploité cette mine ; ils ont exagéré sans doute quelque peu les situations, tout en donnant à leur récit la couleur locale, mais ils s'accordent tous à reconnaître qu'un contraste frappant existait dans notre société au XVIIIe siècle. D'un côté, la noblesse qui passait la meilleure partie de l'année à Versailles au sein des fêtes et des plaisirs ; de l'autre, les paysans encore taillables et corvéables à

merci. Ceux-ci souffraient précisément parce que les riches n'étaient par auprès d'eux pour voir leurs misères, en être émus et les secourir. M. de Tocqueville, dans son remarquable ouvrage l'*Ancien régime et la Révolution*, donne quelques détails où il laisse percer une légère pointe d'ironie : « La pauvreté habituelle du peuple des campagnes avait donné naissance à des maximes qui n'étaient pas propres à la faire cesser ; si les peuples étaient à l'aise, avait écrit Richelieu dans son testament politique, difficilement resteraient-ils dans les règles. Au XVIIIe siècle on va plus loin, mais on croit encore que les paysans ne travailleraient point s'ils n'étaient constamment aiguillonnés par la nécessité : la misère y paraît la seule garantie contre la paresse. C'est précisément la théorie que j'ai entendu quelquefois professer à l'occasion des nègres de nos colonies. » Voici, du reste, le résultat auquel on arrivait forcément : la misère avait pour triste conséquence la mendicité. Toutefois, l'ancien régime avait trouvé un remède excellent contre cette plaie sociale. M. le duc de Choiseul était un homme habile et surtout un homme d'action, et, en un seul jour, d'après son ordre, la maréchaussée de toute l'étendue du royaume arrêta tous les mendiants. On en prit plus de cinquante mille, et, pour couper le mal dans sa racine, on envoya au bagne ceux qui étaient valides et on plaça les malades ou les infirmes dans les dépôts de mendicité. « Il eût mieux valu rouvrir le cœur des riches », s'écrie M. Tocqueville (l. c., p. 203). Certainement l'auteur a

raison, mais n'oublions pas que ceci se passait en 1767, et quelques mois après son vœu était réalisé. C'est le sabre au poing que ces malheureux ont su réclamer le pain que les nobles égoïstes leur refusaient en les envoyant aux galères.

A cette époque, les paysans n'étaient guère plus habiles qu'autrefois pour l'exploitation des terres. Arthur Young, qui fit un voyage dans le Midi de la France vers la fin du siècle dernier, raconta combien l'agriculture était négligée. C'était pitié de se promener dans nos campagnes ; la plupart des terres étaient en friche et les paysans étaient si peu encouragés à travailler, qu'ils savaient à peine se servir de leurs instruments aratoires. Et cependant, chose étrange, en haut lieu on ne faisait guère attention à toutes ces choses, on paraissait ignorer toutes ces trépidations souterraines, signe avant-coureur d'un cataclysme. « Il est curieux de voir, dit M. de Tocqueville, dans quelle sécurité étrange vivaient tous ceux qui occupaient les étages supérieurs et moyens de l'édifice social, au moment même où la Révolution commençait, et de les entendre discuter ingénieusement entre eux sur les vertus du peuple, sur sa douceur, son dévouement, ses innocents plaisirs, quand déjà 93 est sous les pieds : spectacle ridicule et terrible ! »

DROIT CIVIL

DU COLONAGE PARTIAIRE

DÉFINITION

DROIT CIVIL

DU COLONAGE PARTIAIRE

DÉFINITION

Lorsqu'on est présence d'un contrat dont les éléments essentiels sont presque insaisissables, il est de toute importance de recueillir, au moyen d'une sage observation, les règles les plus fréquemment usitées. Le colonage partiaire n'a été traité par nos lois que dans deux ou trois articles excessivement courts et peu

précis. De là, la nécessité, pour ceux qui veulent bien définir le contrat qui nous occupe, de savoir exactement de quelle manière il est en usage dans les diverses régions du Midi et du centre de la France. Si la controverse sur la nature du contrat a été si vive entre les auteurs, c'est précisément parce que ceux-ci n'ont pas assez réfléchi sur la façon dont le colonage était pratiqué dans nos pays.

Certains jurisconsultes, tels que MM. Laurent, Aubry et Rau, Duvergier, Duranton admettent que c'est un bail à ferme. Il me semble que ces auteurs se sont beaucoup trop occupés du texte de loi et ont laissé de côté ce qui se passe dans la pratique des affaires. Ils se sont fort peu préoccupés de ce partage de la récolte que l'industrie et le travail du colon ont fait arriver à maturité. Par trop rigoristes, ils n'ont pas vu dans nos campagnes le paysan bailleur à mi-fruit venir demander conseil, aide et protection au propriétaire, qu'il appelle son maître, et se soumettre ordinairement aux ordres que celui-ci lui donne dans l'intérêt commun. Le métayer ne dit pas : *Mes blés, mes maïs, mes fourrages ;* il comprend le maître dans son appellation, et dit : Nos blés, nos récoltes. Le maître, d'après lui, est pour quelque chose dans la culture ; la terre lui appartient, et le métayer reconnaît ce droit de propriété, limité, cependant, par ce droit qu'il peut opposer au propriétaire et qu'il puise dans son travail. Il veut associer le maître à ses bénéfices, parce que c'est le maître qui lui a donné les moyens de les réaliser. En

n'envisageant que le résultat obtenu, nous sommes en présence d'une société. Un partage intervient, en effet, dès que la récolte est levée ; tout révèle une idée d'association qui préside aux opérations définitives. Le métayer doit donc fournir un apport : il doit cultiver. C'est là sa première obligation. Le partage des produits résulte justement de l'idée d'association qu'a eue le colon en contractant. Il sait bien que la récolte ne peut pas lui appartenir en entier, car enfin la terre qui l'a produite n'est pas à lui ; donc le maître a un droit sur la récolte. Tous deux sont co-propriétaires ; l'indivision existe, un partage seul peut la faire cesser. De là résulte, pour le métayer, l'obligation de lever la récolte, d'avertir le propriétaire au moment voulu, afin que les parts puissent être faites, et enfin de mettre à sa disposition les fruits qui lui reviennent par suite du partage.

Mais, dira-t-on, le propriétaire a-t-il voulu s'associer ? Je pense qu'il n'en est pas ainsi. Le propriétaire qui donne ses terres à un métayer veut tout simplement obtenir par un autre moyen les résultats qu'aurait pu lui procurer le bail à ferme. Il n'a pas eu l'intention de s'associer avec le colon, il a eu pour but de faire produire à sa propriété le plus grand revenu possible, tout en entrant pour quelque chose dans l'administration de la ferme. Il n'a pas voulu aliéner tous ses droits et laisser le cultivateur absolument maître de l'exploitation comme un véritable fermier. Les travaux des champs seront exécutés au gré du colon, sous la

surveillance du propriétaire ; c'est en cela aussi que le colonage partiaire diffère du bail à ferme. L'intention du maître a été de contracter un bail d'une nature toute particulière ; il ne veut pas abdiquer tous ses pouvoirs, il veut surveiller l'exploitation.

Il ne faudrait pas confondre le colonage partiaire avec la culture par des ouvriers appelés maîtres-valets. Le propriétaire, ici, garde la haute main sur les travaux des champs et peut commander ces ouvriers comme il l'entend. Ceux-ci sont considérés comme ayant entrepris un ouvrage et ont droit à un prix fixé d'avance, à titre de rémunération de leurs services, tandis que le propriétaire garde tous produits du fonds. Le métayage tient le milieu entre ces deux institutions, car le propriétaire a bien le droit de surveiller, mais non pas de commander. Nous venons de dire que le maître avait eu pour but, en prenant un métayer, de se procurer les avantages du bail à ferme, tout en conservant un droit de surveillance. Ceci nous amène à énumérer ses obligations : il doit, comme dans le bail, faire jouir le colon et lui remettre l'immeuble en bon état.

Nous venons d'indiquer quels sont les principaux éléments qui constituent le contrat qui nous occupe. Sans doute, dans la pratique, les différences qui existent entre les conventions à ce sujet sont nombreuses. Dans certains pays, il est d'usage de laisser au propriétaire une part supérieure à la moitié de la récolte, ou bien de lui donner, outre sa part, une cer-

taine somme d'argent. Dans quelques régions, le maître fournit la semence, dans d'autres la moitié; quelquefois c'est le métayer seul qui doit la fournir. Le droit de surveillance est aussi plus ou moins étendu, suivant les contrées. Ces détails, on le voit, sont assez insignifiants et ne peuvent pas transformer le contrat-type dont nous avons donné les principaux éléments.

Nous pouvons définir le colonage partiaire un contrat par lequel un propriétaire s'oblige, pour un temps déterminé, à procurer la jouissance d'un fonds à un cultivateur qui s'oblige à le cultiver, sous la condition de prendre une part des fruits.

1° Obligation pour le propriétaire de faire jouir le métayer d'un fonds déterminé; 2° obligation pour le métayer de cultiver la terre; 3° partage des fruits entre le propriétaire et le métayer. Telles sont les trois conditions essentielles que nous devons retrouver dans tout bail à colonage partiaire.

Comme on le voit par ce rapide aperçu, le colonage partiaire offre un mélange heureux du capital et du travail. Ce n'est pas, comme dans le bail à ferme, le capital foncier livré à un étranger qui lui fait produire des revenus qu'il garde pour prix de ses labeurs, moyennant une redevance fixe que reçoit le propriétaire; dans le colonage, au contraire, l'idée d'association apparaît à tout moment. Le cultivateur n'est pas assez riche pour acquérir un domaine; il va alors trouver un propriétaire qui a un capital foncier dont il

ne peut se servir et auquel tout seul il ne peut rien faire produire, tandis que, aidé par le métayer, il obtient des revenus ; le colon peut, au moyen de son travail, amasser de quoi nourrir et entretenir sa famille. Le propriétaire et le métayer se viennent en aide, ils font un mutuel échange de services. Telle est l'idée première de toute association.

Nous pensons que nous nous sommes assez étendus sur les idées qui nous ont déterminé à donner du colonage partiaire une pareille définition.

Nous avons déjà examiné ce contrat au point de vue historique. Tel il nous est apparu au sein de la civilisation romaine à l'époque classique, tel il est sorti de la barbarie au XIIIe siècle, tel il s'est perpétué jusqu'à nos jours à travers le moyen-âge, la Renaissance et l'époque révolutionnaire. Il n'a subi aucune modification, et à juste titre, car il s'agit d'un contrat du droit des gens, que tous les peuples doivent adopter à une certaine époque de leur histoire. Toutefois, ne nous y trompons pas, ce contrat ne peut se développer que dans un certain milieu qui lui est favorable. Son existence laisse supposer que l'état de la civilisation est assez avancé ; la condition des paysans même doit être devenue meilleure : une des classes de la société s'est améliorée aux dépens de l'autre. Ce n'est qu'à ce moment que le colonage partiaire apparaît. Etant donné cet état de civilisation, il ne peut que grandir et se développer.

Après avoir ainsi déterminé quels étaient les carac-

tères spéciaux de ce mode d'exploitation et l'avoir défini, je pense qu'il serait bon, avant de s'engager plus avant dans cette étude, de donner quelques aperçus économiques sur le mode de culture qui va nous occuper. C'est à titre d'introduction à la matière que ces idées seront émises.

Je viens de dire que le colonage partiaire ne pouvait s'étendre sur toute une contrée que lorsque les habitants étaient arrivées à un certain degré de civilisation. L'existence du contrat fait supposer qu'à ce moment les transactions commerciales sont devenues fréquentes, qu'on sent le besoin de travailler, d'amasser de l'argent, et que néanmoins une certaine classe de cultivateurs n'a pas des capitaux disponibles. Comme je l'ai dit ailleurs, c'est par un mélange heureux du capital et du travail qu'on arrive à cette combinaison. Offre-t-elle plus d'avantage aux parties que le bail à ferme ou les autres modes d'exploitation? Certes, pour traiter convenablement une question économique d'une portée aussi grave, et pour l'envisager surtout froidement, il faudrait se dégager tout d'abord de ses affections, de ses inclinaisons et de ses goûts. Cependant, il me semble que cette association du propriétaire foncier et du cultivateur, du capital et du travail, ne peut que produire d'excellents résultats.

Au point de vue économique, le paysan n'a qu'à gagner à ce mode d'exploitation. Il ne fait aucune avance; le maître les fait pour lui, et immédiatement il gagne de quoi vivre. Un enrichissement rapide est

bientôt le prix de ses labeurs. Il ne peut jamais perdre, il ne peut que gagner. Le propriétaire, de son côté, fait l'avance des fonds, mais aussi il peut surveiller l'exploitation, diriger les travaux, surveiller l'administration intérieure de la métairie. Il gagne peut-être moins que s'il avait donné ses terres à un fermier, mais il gagne plus sûrement.

Si nous envisageons la question sous son côté social et moral, nous allons voir combien ce mode de culture offre des avantages sérieux. On reprochait aux riches du siècle dernier, aux grands propriétaires, par conséquent, de ne pas surveiller les travaux de la campagne, de ne pas vivre avec les paysans et de ne pas les secourir dans leurs besoins. M. de Tocqueville a très bien mis à nu cette plaie sociale, peut-être une des causes qui ont précipité les événements de la fin du dernier siècle. Aujourd'hui, et grâce au métayage, il n'en est plus de même; le propriétaire aisé s'est rapproché du paysan, a vécu de sa vie, l'a encouragé, aidé de ses conseils; protégé par lui, le métayer est devenu plus confiant, plus docile et meilleur. Quand le malheur a frappé à sa porte, il a trouvé à deux pas de chez lui, auprès de son maître, des encouragements et des secours; alors sa misère lui a semblé moins affreuse, son désespoir moins amer. En agissant ainsi, le propriétaire n'a pu que devenir plus humain, car ce n'est pas en vain que l'on porte secours aux faibles et que l'on vient en aide aux malheureux. Faire l'aumône en donnant de l'or à ceux qui n'en ont pas, voilà, certes,

une belle action ; mais abdiquer sa fierté et se rapprocher du pauvre, l'aider, l'encourager, le soutenir, c'est faire une aumône encore préférable à la première et qui peut produire des fruits bien plus doux. « On peut remarquer, dit M. de Lavergne dans son *Economie rurale de la France*, que les pays de baux à ferme se sont montrés plus révolutionnaires que les pays de métayage. » C'est qu'en effet le bail à ferme, quels que soient ses avantages pour l'exploitation, a l'inconvénient d'établir une sorte d'antagonisme, au moins apparent, entre les intérêts du fermier et ceux du propriétaire ; il suppose l'absence des maîtres du sol et montre dans toute sa nudité, sans explication visible, le phénomène de la rente. Le métayage n'a pas le même défaut. » (*Economie rurale*, p. 232.) Tout ce passage est le développement de cette idée de Montesquieu : « Il n'y a qu'une société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir. » (*Esprit des lois*, l. XIII, chap. 3.) Pensées profondes qui constatent cet antagonisme entre la classe riche et la classe pauvre! Le fermier n'est qu'un spéculateur, il veut seulement s'enrichir, et c'est pourquoi il a souvent en haine celui qui possède. Le métayer, au contraire, aidé par le maître, veut le protéger et ne veut pas mordre la main qui le nourrit. Au point de vue social, le colonage partiaire est donc une belle institution.

Toutefois, nous ne pouvons guère nous détacher de l'historique de la question, parce que, dans tous les

pays, le colonage n'a été qu'un mode tout à fait transitoire ; en serait-il de même en France ? Nous avons avancé plus haut que l'exploitation la plus conforme à la raison était la franche culture ; la terre doit appartenir à celui qui la cultive. Si tous les cultivateurs étaient propriétaires, et c'est ce qui arrivera dans un avenir plus ou moins éloigné, la terre serait mieux travaillée et ses produits plus abondants. Je ne puis donc considérer le colonage partiaire et le bail à ferme que comme des modes bâtards qui tiennent maladroitement le milieu entre la culture par les esclaves et la franche culture. Ce n'est pas le travail servile et ce n'est pas non plus le travail libre. Le juste milieu a fait son temps ; on aime les situations nettement définies. J'estime cependant que, dans l'état actuel, la franche culture ne peut pas régner partout. Il y a aujourd'hui un nombre considérable de propriétaires fonciers et, s'ils veulent cultiver par eux-mêmes, ils sont obligés de reconnaître que le faire valoir par des ouvriers ou maîtres-valets est le mode le plus sûr de s'appauvrir. Presque tous abandonnent ce genre d'exploitation et ont recours au colonage et au fermage. De ces deux institutions, quelle est la meilleure ? Sans entrer dans une discussion, je serais disposé à croire que de ces deux modes celui qui est le meilleur doit être celui qui est le plus suivi et, à ce sujet, les chiffres sont d'une éloquence remarquable. En 1842, M. Lulbin de Château-Vieux indiquait que sur 43 millions d'hectares de terre cultivée, 14 millions 530 mille se

trouvaient occupés par des métayers. M. Block, en 1862, a reconnu que sur 41 millions 800 mille hectares, 11 millions 138 mille étaient cultivés par des métayers. Du reste, le colonage partiaire doit encore être employé pendant quelque temps; c'est le mode d'exploitation le moins coûteux et c'est celui qui produit le plus. Voici ce qu'écrivait à ce propos M. Clavé, dans la *Revue des Deux-Mondes*, 1er février 1880: « Qu'on se l'avoue ou non, on sent que la fonction du propriétaire rentier a fait son temps et que celui qui veut vivre de la terre doit la cultiver lui-même. A ce point de vue, il n'a qu'à se féliciter de cette tendance, car plus il y aura de propriétaires exploitant par eux-mêmes, plus l'agriculture sera prospère. Si tous ne peuvent en venir là, tous au moins pourront s'en rapprocher le plus possible, en substituant au fermage à prix d'argent le métayage, qui, reposant sur le partage des produits entre le propriétaire et l'exploitant, représente l'association aussi intime que possible entre l'un et l'autre, et correspond au régime de la commandite dans l'industrie. » Qu'on ne vienne plus prétendre, comme l'ont fait certains auteurs, que le colonage partiaire est nuisible au développement de l'agriculture et que, du reste, les contrées où il est le plus usité sont les plus pauvres et les plus arriérées. C'est une erreur, et du reste ce qui était exact il y a cinquante ans, peut ne plus l'être aujourd'hui. On nous cite les départements du centre et du sud-ouest comme étant les plus pauvres, et ce sont ceux, justement, qui

ont adopté ce mode d'exploitation; mais, à l'inverse, nous pourrions parler des départements du Midi, notamment la Haute-Garonne et surtout le Tarn-et-Garonne, qui est, à coup sûr, un des départements les plus agricoles et où le métayage est bien plus employé que le bail à ferme, surtout dans les terrains fertiles. A notre époque, ce mode d'exploitation est un bienfait pour les pays pauvres où les métayers ne peuvent pas faire des avances, et il est aussi adopté avec succès dans les riches contrées, parce qu'alors le paysan, plus instruit, se sert des améliorations que la science pratique met à sa portée.

Nous venons d'énumérer les caractères principaux auxquels on reconnaît le métayage; nous n'allons plus, désormais, envisager ce mode d'exploitation qu'au point de vue juridique, comme contrat.

CHAPITRE PREMIER

Nature du contrat.

La nature du contrat dont nous nous occupons n'a pas été déterminée par le Code. Malgré les réclamations de la Cour de Lyon, aucun titre particulier, destiné à ce mode d'exploitation, n'avait été inséré dans la loi. Voulant déterminer plus nettement sa pensée, cette cour avait rédigé quinze articles qui auraient dû être placés

après les textes relatifs au contrat de société. Les rédacteurs du Code ne crurent pas pouvoir donner suite à ce projet, et le doute plane encore aujourd'hui sur la nature de ce contrat. Des auteurs très estimables, parmi lesquels on peut compter MM. Delvincourt, Duranton, Troplong, ont pensé que le colonage partiaire était une société; MM. Aubry et Rau, Laurent, Duvergier estiment, au contraire, que c'est un bail à ferme; enfin, une opinion intermédiaire, dont le président Fabre et Coquille ont été les promoteurs, a été consacrée par un arrêt de la cour de Limoges du 26 août 1848. (Dalloz, 49, 2, 319.) Le colonage partiaire est, pour ces auteurs, un contrat innommé, un contrat mixte, empruntant ses règles tantôt au bail à ferme, tantôt au contrat de société.

PREMIÈRE SECTION

Le colonage partiaire est-il un contrat de société?

Au premier abord, on est tenté de décider, quand on s'occupe de la nature du colonage, que les règles qui régissent le contrat de société sont les seules qui lui sont applicables. Le colonage partiaire est un contrat par lequel le propriétaire donne son fonds de terre au colon pour qu'il le cultive, et il s'engage à lui abandonner, en rémunération de son travail, une quotité

proportionnelle de fruits. Dans tout contrat de société, nous voyons les parties contractantes mettre en commun un apport et partager ensuite les bénéfices ou bien subir ensemble les pertes proportionnellement à l'apport qu'elles ont fait. N'est-ce pas le cas d'appliquer ce principe au colonage partiaire ? Il y a un apport de part et d'autre, puisque le propriétaire fournit le fonds à cultiver, et le colon son industrie et son travail de tous les jours. Les éléments essentiels du contrat de société se trouvent réunis dans notre contrat ; on y retrouve la convention faite par deux personnes de réaliser les apports pour partager ensuite les bénéfices. Du reste, cette opinion, qui tend à admettre que le bail partiaire est un contrat de société, se justifie pleinement quand on remonte au Droit romain. Certains textes du Digeste, afférents à la matière, sont formels sur ce point ; c'est ce qu'ont établi Barthole et Cujas avec une grande autorité.

Barthole s'exprime ainsi, en parlant de la loi 25, D., 19, 2 : « Societas dicitur cum colono partiario, sed « locatio cum colono qui nummis colit. »

Cujas n'est pas moins formel : « Si quis colono « agrum colendum det, et partiantur fructus, non « contrahitur locatio, sed societas ; nam locatio fit « mercede, non *partibus rei.* »

Si l'on rapproche de ces arguments historiques le texte de l'article 1832, le doute n'est plus possible. — Art. 1832. *La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque*

chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

Dans le colonage partiaire, nous voyons également deux parties convenir de mettre quelque chose en commun afin de partager les produits.

Je ne saurais, du reste, mieux faire, pour mettre cette opinion en relief, que de rapporter *in extenso* un arrêt de la cour de Limoges, du 21 février 1839. Les motifs de cet arrêt sont tellement remarquables, que la plupart des auteurs qui ont traité cette matière ont cru devoir les reproduire comme résumé de leur argumentation; nous allons en donner une copie textuelle, parce que, dans une phrase incidente, on peut trouver la réfutation du système exposé :

« Attendu que la question gît uniquement dans le « point de savoir si le bail à colonage constitue un « contrat de louage comme le prétend l'appelant, ou s'il « constitue un contrat de société comme cela est « soutenu par l'intéressé;

« Attendu que, suivant les principes du Droit romain, « le bail à colonage était considéré comme un contrat de « société, ainsi qu'en font foi les textes suivants :

« Partiarius colonus, quasi societatis jure, et lucrum « et damnum cum domino partitur. (L. 25, D., 19, 2.) « Socios inter se dolum et culpam præstare opportet. « Si in coeundâ societate artem operamve pollicitus est « alter, veluti cum pecus in commune pascendum, « aut agrum politori damus in commune quærendis « fructibus (L. 25, p. 2. D., 17, 2). »

« Attendu que les docteurs interprètes de la loi « romaine s'accordent tous à reconnaître, dans le bail « à colonage, les caractères du contrat de société, et « pour le distinguer du contrat de louage ;

« Attendu que cette doctrine du Droit romain avait « passé dans l'ancien Droit français, comme l'enseigne « Ferrière, *Dict. de Droit*, v° *Medietarius*, et Denizard, « v° *Bail partiaire* ;

« Qu'il faut reconnaître que, d'après les principes de « l'ancien Droit, le bail à colonage était une société « ayant pour objet l'exploitation d'un domaine dans « laquelle le bailleur fournissait les fonds à cultiver, « et le preneur son industrie et ses labeurs pour la « culture ;

« Attendu que le Code civil ne contient aucune dis- « position qui ait dérogé à ces principes ; qu'au con- « traire, suivant la judicieuse observation des premiers « juges, la définition du contrat de société, telle « qu'elle est donnée par l'article 1832, reçoit une appli- « cation au bail à colonage autre que la définition du con- « trat de louage portée en l'article 1709 du même code ;

« Attendu que l'argumentation tirée par l'appelant, de « ce que l'article 1763 du Code civil, le seul dans le code « qui fasse une mention spéciale du bail à colonage, « ne présente rien de solide, parce que la classification « des contrats dans telle ou telle rubrique ne saurait « être une raison suffisante pour en déterminer la « nature, surtout quand il s'agit de contrats *qui,* « *comme le bail à colonage, n'ont pas de caractère*

« *qui leur soit propre, et participent de deux natures* « *de contrats différents* ; que pour montrer combien « cette argumentation a peu de force, il suffit de faire « observer que la loi romaine, qui assimile le bail à « colonage au contrat de société, est placée au Digeste, « précisément au titre *locati conducti*, et que dans le « Code civil même, le contrat de Cheptel, qui est une « véritable société et auquel la loi elle-même donne « cette qualification (art. 1818), est placé aussi, comme « le bail à colonage, sous le titre du contrat de « louage.

« Attendu que si, pour apprécier la nature du bail à « colonage, suivant l'esprit du Code civil, au lieu de s'ar- « rêter à une indication aussi peu concluante que celle « de la position qu'occupe dans le code l'article 1763, « on veut rechercher l'intention de la loi dans l'exposé « des motifs de l'orateur du gouvernement et dans le « rapport fait au Tribunat, il apparaît clairement que « les auteurs du Code n'ont voulu rien innover en « cette matière, et qu'il a été au contraire dans leur « volonté de conserver au bail à colonage le caractère « d'un contrat de société. »

Voilà l'arrêt qui a provoqué l'enthousiasme de M. Troplong. Mais, dans une phrase échappée comme malgré lui au rédacteur, je trouve justement la réfutation du système si vigoureusement soutenu : « *Surtout quand il s'agit de contrats qui, comme le bail à colonage, n'ont pas de caractère qui leur soit propre et participent de deux natures de contrats différents.* »

Mais alors, d'après la cour de Limoges, le bail à colonage n'est pas, à proprement parler, un contrat de société. A quoi servent ces motifs si énergiques dans le sens de cette dernière opinion, si une phrase incidente et qui révèle les préoccupations de la cour sur la véritable nature du contrat, donne au colonage un tout autre caractère ? Il n'a pas, dites-vous, de caractère qui lui soit propre ; mais cela signifie, ce me semble, que la loi n'a pas déterminé suffisamment à vos yeux les éléments essentiels et la nature du contrat dont vous vous occupez. Cela signifie que le nom de ce contrat n'a pas été indiqué par le législateur, et qu'on fouillerait en vain dans le Code pour trouver un article qui consacrerait la théorie de la cour de Limoges, qui adopterait le système adopté par Barthole et Cujas. Chose étonnante, le législateur aurait défini tous les contrats d'une certaine importance et il aurait omis le colonage partiaire, dont l'application est journalière, surtout dans les départements du centre, de l'ouest et du Midi !

Il est vraiment regrettable que les rédacteurs du Code n'aient pas adopté la manière de voir de la cour de Lyon : « Le Code civil, disait cette cour, omet absolument les règles d'un genre de contrat très commun, et qui le deviendrait bien davantage si certaines dispositions sur les baux à ferme étaient adoptées. C'est la société entre un propriétaire et un cultivateur qui se charge de la culture d'un domaine moyennant une part des fruits. » La cour de Lyon avait également adressé

aux rédacteurs du code quinze articles qui, d'après elle, auraient dû être insérés à la suite des articles concernant les contrats de société. On ne fit pas droit à la réclamation de la cour de Lyon, et les articles qu'elle avait rédigés furent repoussés. Le rejet de la demande de la cour de Lyon me fournit un argument irréfutable contre les derniers considérants de l'arrêt que je combats. La cour de Limoges prétendait qu'en s'en tenant à l'exposé des motifs de l'orateur du gouvernement et au rapport fait au Tribunat, il apparaissait clairement que les auteurs du Code n'avaient rien voulu innover en cette matière, c'est-à-dire admettre le système de mes anciens auteurs et donner au bail à colonage le caractère du contrat de société. Ce dernier argument me paraît pitoyable, lorsqu'on connaît le refus du législateur d'insérer dans le Code les articles rédigés par la cour de Lyon. Sa volonté bien formelle a été de laisser planer le doute sur la véritable nature de notre contrat. Libre à chacun de faire comme il l'entendra, et, dans une espèce donnée, pour savoir quel est le contrat qu'on a eu spécialement en vue quand l'acte a été rédigé, il faudra s'en tenir à la volonté des parties contractantes.

Dans cet arrêt de la cour de Limoges, je trouve également un autre motif qui me paraît assez discutable. La cour voulant réfuter l'argument de l'appelant, qui donnait au colonage les caractères du contrat de louage, en disant que l'article 1763 se trouvait placé au titre du contrat de louage, répondait que peu importait la classification des contrats sous telle ou telle rubrique ;

ce n'était pas là une raison suffisante pour en déterminer la nature. Et pour prouver ce qu'elle avançait, elle nous montrait que, dans le Digeste, le texte afférent au colonage était placé au titre *locati conducti*. Le Code même, disait-elle, a placé le contrat de Cheptel dans le titre du contrat de louage. Qu'est-ce que cela prouve, sinon l'esprit d'ordre qui a précédé parfois à la rédaction de certains titres du Digeste et du Code civil? Et, d'ailleurs, de ce que l'article 1763 a été placé au titre du louage, par le rang qu'il occupe, la question soulevée par l'appelant n'est nullement tranchée. Il faudrait même admettre que le colonage est un contrat de société, si, malgré sa place dans le Code au titre du louage, le législateur avait reconnu en lui les caractères du contrat de société, et cependant il n'en est rien. Enfin, du dernier considérant de l'arrêt, je veux seulement tirer cette conséquence que si, au dire du rédacteur, le colonage n'est pas un louage, bien que l'article 1763 soit placé au titre du louage, ce n'est pas non plus une société; car le législateur, en sachant parfaitement que le colonage était très-usité en France, surtout après les réclamations de la cour de Lyon, et en intercalant le seul article qui concerne ce bail relatif à l'exploitation des terres dans les dispositions relatives au contrat de louage, a voulu laisser planer le doute sur la nature de ce contrat.

Puisque telle a été la volonté du législateur, qu'importe l'opinion des anciens jurisconsultes et l'autorité du Droit romain. Le principal argument de la cour de

Limoges a été le suivant : le Code est muet sur la question qui fait l'objet du litige ; donc, le législateur n'a voulu rien innover et les principes du Droit romain et de l'ancien Droit en cette matière ont été admis par le législateur. C'est ce que le rédacteur de l'arrêt a développé dans les considérants qui précèdent ceux que je viens d'examiner. Je ne pense pas qu'on puisse s'appuyer sur l'autorité du Droit romain en pareille matière. C'est absolument comme si l'on voulait trancher une question controversée au moyen d'une autre question controversée. En Droit romain, on n'était pas fixé le moins du monde sur la nature de ce contrat. Les anciens commentateurs avaient soulevé la question, et chacun d'eux l'avait tranchée dans un sens différent. Les uns soutenaient que c'était un contrat de société, d'autres un contrat innommé. Et puis, comme le dit l'arrêt de la cour de Limoges, le texte qui assimile le bail à colonage au contrat de société est placé au titre *locati conducti*, ce qui prouverait que les rédacteurs du Digeste n'avaient pas des idées très-nettes sur la nature de ce contrat. Le rédacteur de l'arrêt ne pouvait donc pas s'appuyer sur l'autorité du Droit romain. Il ne pouvait pas non plus invoquer les écrits des anciens jurisconsultes, car la question était également très-controversée dans notre ancien Droit. En admettant que le colonage était un contrat de société, puisqu'on y retrouve tous les éléments essentiels de ce dernier contrat, c'est-à-dire un apport mis en commun et le partage des bénéfices par les associés, il semble que la cour de

Limoges a méconnu les vrais principes. Elle aurait agi avec plus de prudence, si elle n'avait pas émis une opinion aussi formelle en présence des textes trop peu précis. Ce qui prouve que sa décision est suspecte et a été rendue presque à contre-cœur, c'est la phrase indécise qui a échappé au rédacteur de l'arrêt, et qui renverse absolument le principe qu'on voulait consacrer : « Le bail à colonage n'a pas de caractère propre, il participe de deux natures de contrats différents. » C'est rejeter par le fait ce contrat dans la classe des contrats visés par l'article 1107 ; c'est le mettre au rang de ces conventions qui n'ont pas de nom particulier donné ou confirmé par le Droit civil, et qui deviennent des contrats parce qu'elles sont obligatoires pour les parties. Décider ainsi, c'est faire pressentir l'arrêt qui devait être rendu par la même cour quelques années plus tard, le 21 août 1848, et qui rangeait le colonage partiaire parmi les contrats innommés.

Du reste, les auteurs qui ont soutenu avec le plus d'énergie que le contrat dont nous nous occupons était un contrat de société, ont été les premiers à reconnaître que, dans certaines questions soulevées par le bail à colonage, il fallait se référer aux règles du contrat de louage. Voici les paroles de M. Troplong à ce sujet : « Au surplus, « je ne nie pas que quelques-unes des règles du bail à « ferme ne servent à déterminer les rapports du propriétaire et du colon. L'analogie conduit à les employer fré- « quemment ; mais ce que j'ai voulu prouver, c'est que « le bail partiaire est surtout une société, et je crois

« que ce caractère est maintenant frappant pour qui-
« conque voudra peser avec impartialité les éléments
« de ce contrat. » D'après cela, le bail partiaire serait un contrat de société compliqué de certaines dispositions empruntées au louage. Pour déterminer les obligations qu'engendre le bail à métairie, il faut recourir aux règles du louage ; c'est ce qu'avouent ingénûment tous les auteurs qui sont de l'avis de M. Troplong. Ils ne remarquent pas combien ces idées sont contradictoires, et cependant cette antinomie aurait dû révéler à ces jurisconsultes quelle était la véritable nature du contrat dont nous nous occupons. Ils prétendent que c'est un contrat de société, et que, néanmoins, toutes les règles de ce contrat ne sont pas applicables ; que ce serait une grande injustice de refuser au propriétaire le privilège du bailleur et le droit de suite ; qu'il faut exiger que le colon fasse les réparations locatives, engrange dans les lieux à ce destinés et avertisse le propriétaire des troubles apportés à son droit. Mais tous ces droits, toutes ces obligations n'émanent-ils pas du contrat de louage ?

On a coutume, quand un texte de loi ne précise pas la nature d'un contrat, de s'en rapporter, soit aux lois sur l'enregistrement concernant la perception des droits relative à ce contrat, soit aux circulaires, soit aux avis fixés sur la jurisprudence, et qui éclairent les employés d'administration pour la solution des points controversés. A propos des baux à colonage, la question a été maintes fois soulevée. Etait-on en présence d'une

société ou d'un louage? Question embarrassante, car, avant de percevoir le droit, l'administration doit préalablement établir la nature du contrat soumis à son examen.

Or, dans ces derniers temps, après la promulgation de la loi du 23 août 1871 sur les baux et locations verbales, et bien que le texte fût muet sur la question qui nous occupe, une circulaire émanant du directeur général de l'administration de l'enregistrement enjoignit aux receveurs de qualifier les baux à colonage contrats de société. Pour trancher la question dans ce sens, on s'autorisait de certaines expressions échappées au rapporteur de la loi, et, par suite, on assujettissait ces baux au droit fixe gradué établi pour les actes de société. Voici ce qu'on disait dans l'exposé des motifs de la loi de 1871 : « La disposition de l'article 11 de la loi ne s'applique pas au bail à colonage, dit bail à moitié fruit; ce bail est considéré, au regard de la loi fiscale, comme une association et n'est passible que d'un droit fixe. Le rapport présenté par M. Mathieu Bodet disait : « Le bail à colonage ou à moitié fruit est considéré, en doctrine et en jurisprudence, pour l'application de la loi fiscale, comme une association entre le propriétaire et le colon; par suite, les dispositions de la présente loi ne lui sont pas applicables. » Lors de la discussion, M. de Tillancourt s'exprimait ainsi : « Dans une partie considérable de la France, le bail à prix d'argent n'est pas en usage pour les terres; c'est un colon partiaire qui exploite la terre et qui partage les fruits avec le

propriétaire. » Un membre de la Chambre l'interrompit : « Ce n'est pas un bail. » M. de Tillancourt : « Evidemment, ce n'est pas un bail, et nul ne songe à soumettre une convention de ce genre au droit de mutation dont nous nous occupons. » De cette discussion il résulte que l'Assemblée nationale voulut ranger ces baux dans la catégorie des actes de société soumis aux droits fixes, en évaluant la valeur des rapports des deux parties, c'est-à-dire la jouissance de l'immeuble pour le propriétaire et le travail pour le colon.

La réfutation de ce système a été donnée par un arrêt de la Cour de cassation du 8 février 1875. La Cour a invité ainsi les employés de l'administration à considérer désormais les baux à colonage comme de véritables baux soumis aux droits proportionnels de 20 centimes pour cent établis par les articles 14, n° 5 de la loi du 22 frimaire an VII et 1er de la loi du 16 juin 1824, et des articles 1 et 2 de la loi du 28 février 1872. Voici l'arrêt :

« Attendu que si des divergences ont pu se produire au point de vue du Droit civil sur le caractère propre du bail à colonage ou à portion de fruits, spécialement sur le point de savoir si la convention constitue un véritable bail à ferme ou une sorte d'association entre le propriétaire et le colon, ces mêmes divergences ne sauraient exister en droit fiscal; qu'en effet, aux termes de dispositions précises et positives, le bail à colonage ou à portion de fruits rentre, pour la perception des droits d'enregistrement, dans la catégorie des baux

à ferme ou baux ordinaires; en conséquence, est soumis au tarif de 20 centimes pour cent sur les bases déterminées par l'article 1er de la loi du 16 juin 1824; que cela résulte nettement du nº 1 de l'article 15 de la loi du 22 frimaire an VII, lequel posait les règles de liquidation du droit proportionnel, précisément en ce qui concerne les baux à ferme ou à loyer en général, qui mentionne expressément le bail à portion de fruits, en prescrivant de percevoir le droit d'enregistrement sur la part de fruits revenant au bailleur; qu'en présence de ces dispositions, auxquelles il n'a été dérogé par aucune des lois survenues depuis sur l'enregistrement, il n'est pas possible de considérer les baux à mi-fruits, pour l'application de la loi fiscale, comme participant à une matière quelconque du contrat de société; qu'à la vérité le jugement attaqué s'appuie, pour décider le contraire, sur quelques incidents de la discussion de la loi du 23 août 1870 et principalement sur les affirmations produites à propos des articles 11 et suivants de la dite loi; mais que ces affirmations, émises à propos de dispositions ayant pour objet d'atteindre les locations verbales n'ont pas pu, en tout cas, avoir pour effet de changer soit la quotité, soit la nature des droits établis par des lois préexistantes sur les baux en général.» Le premier considérant de cet arrêt est remarquable à bien des titres; la Cour a voulu, avec une grande finesse, ne pas s'engager sur un terrain aussi glissant et, par suite, laisse le doute planer sur la véritable nature du bail à colonage. Est-ce une société, est-ce un louage?

Peu importe ; les divergences qui se sont produites en droit civil ne peuvent exister en droit fiscal. Abordant ensuite franchement la question à ce point de vue, la Cour n'est guère embarrassée, puisqu'elle se trouve en présence d'un texte formel, l'article 15 de la loi du 22 frimaire an VII. Il est même étrange qu'un tribunal ait osé décider que cet article avait été abrogé par les discussions à propos de la loi du 23 août 1871, touchant l'article 11 de cette loi. La Cour de cassation, et c'est la seule considération que je vais tirer de cet arrêt, en décidant que les baux à colonage seraient assimilés aux baux à ferme, n'a rien dit quant à la nature de notre contrat. Elle s'est placée en dehors du Droit civil et sur le terrain fiscal. Tel est le sens de l'arrêt que je viens de rapporter.

L'opinion que nous avons essayé de réfuter a été adoptée par de nombreux arrêts : Limoges, 21 décembre 1839 ; S., 39, 2, 406 ; Limoges, 6 juillet 1840 ; S., 41, 2, 167 ; Agen, 7 février 1850 ; S., 50, 2, 208 ; Bordeaux, 28 juin 1854 ; S., 55, 2, 21 ; Grenoble, 20 mars 1863 ; S., 63, 2, 108. Des auteurs très-estimables, parmi lesquels on peut citer MM. Delvincourt, t. III, p. 108 ; Duranton, t. XVII, 17 ; Troplong, *du louage*, t. II, n° 6, 37 à 642, ont également adopté cette opinion. Les raisons qu'ils donnent à l'appui de leur système, et dont l'arrêt de la Cour de Limoges, que nous avons rapporté plus haut, nous offre le résumé, ne me paraissent pas très-concluantes, et cependant, sous un certain côté, elles ne manquent pas de justesse ;

ainsi c'est à bon droit que ces auteurs prétendent qu'un partage doit intervenir chaque année à la levée de la récolte et que cette quote-part de fruits, attribuée au propriétaire, ne constitue pas un prix dans le sens juridique du mot. En revanche, quelle erreur commettent-ils quand ils affirment que tous ces éléments du contrat de société se retrouvent dans le colonage partiaire! Pour réfuter cette assertion, qui me paraît erronée, je vais laisser la parole à d'excellents auteurs dont, cependant, je ne partagerai pas en tous points la doctrine. M Duvergier (t. I, n° 99 et t. II, n° 87 et suiv.) a nettement établi que les chances de perte faisaient défaut en matière de colonage partiaire, car, ici, l'apport du bailleur, c'est le fonds qui ne contribue pas aux pertes; et si le propriétaire ne retire aucun bénéfice (hypothèse irréalisable), en tout cas il n'aura aucune perte à supporter dans le sens attaché à ce mot par la loi ; or, dans toute société, chaque associé doit supporter sa part dans les pertes (art. 1855, C.). Un autre argument indiqué par MM. Aubry et Rau (t. IV, § 371, p. 509, note 16) vient très-bien à l'encontre de l'opinion soutenue par M. Troplong. « Il est de l'essence du contrat de société que chaque associé soit tenu pour sa part et portion des engagements contractés par l'associé administrateur dans les limites de son pouvoir d'administration ; or, cette condition ne se rencontre pas dans le colonage partiaire. Le bailleur ne peut, en effet, être recherché en raison des engagements que le colon a contractés, fût-ce même pour l'exploitation du fonds. »

Nous ne voulons pas nous appesantir davantage sur la réfutation d'un système qui a pour lui le mérite de l'ancienneté, mais que la doctrine est aujourd'hui à peu près unanime à repousser.

DEUXIÈME SECTION

Le colonage partiaire est-il un louage ?

Sur une question aussi controversée, la doctrine et la jurisprudence sont encore hésitantes. Dès la rédaction du Code, les jurisconsultes qui se sont occupés de la matière ont admis l'opinion des tribuns Galli et Mouricaut. Ils ont décidé que le colonage partiaire était un contrat de société. Plus tard, un revirement s'est effectué dans la doctrine. M. Duvergier, le premier, a soutenu l'opinion opposée. Il a été combattu par M. Troplong. Mais MM. Aubry et Rau, Duranton, Laurent, Colmet de Santerre, pour ne citer que les plus célèbres, ont rejeté la tradition pour s'en tenir résolûment au texte du Code.

L'article 1763, disent-ils, tranche la question. Le contrat dont il veut parler est un louage, puisque dans cet article, où le législateur paraît vouloir définir le colonage partiaire, on trouve le mot de bail. N'est-ce pas caractériser nettement le contrat par lequel le colon s'oblige à cultiver moyennant une portion de fruits ? La

loi continue et parle de *bailleur*. L'article 1764 désigne le colon partiaire par le mot preneur.

Du reste, on peut tirer argument de la place qu'occupent ces articles dans le Code. C'est en tête des dispositions particulières aux baux à ferme, c'est-à-dire en plein contrat de louage que le législateur les a placées. N'a-t-il pas voulu faire comprendre, par là, que le colonage partiaire était un véritable contrat de louage? En rapprochant cet argument tiré de la place qu'occupent les articles 1763 et 1764 de l'argument de texte déduit des expressions techniques de *bail, bailleur*, qui désignent le colon et le colonage, le doute sur cette grave question doit bien vite disparaître.

D'ailleurs, alors même, disent ces auteurs, qu'on voudrait écarter la valeur des arguments tirés de la place des articles 1763 et 1764 et des expressions techniques employées par la loi, on ne saurait méconnaître le sens de ces articles. L'article 1763 est une exception à la règle générale posée dans l'article 1717. — « Article 1717 : Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur. » — « Article 1763 : Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail. » A première lecture, on s'aperçoit que l'article 1763 est l'exception et l'article 1717 la règle générale. Ce dernier est applicable à tous les baux,

puisqu'il est inscrit sous la rubrique *des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.* Ces termes sont généraux et l'article 1717, placé en tête de cette section, édicte un principe qui doit s'appliquer aussi bien aux baux de maisons qu'aux baux de biens ruraux. La sous-location ou la cession de bail par le preneur est donc un droit primordial qui peut être restreint ou enlevé par la volonté du bailleur, tandis que, dans l'article 1763, la loi qui se préoccupe des droits du colon, quant à la sous-location de son bail, lui enlève formellement le droit de céder ou de sous-louer. L'article 1763 est donc une exception à la règle posée dans l'article 1717 ou, ce qui revient au même, le colonage est excepté de la règle de l'article 1717. Raisonner de la sorte, c'est implicitement reconnaître que le colon aurait dû bénéficier de l'article 1717, si ce droit ne lui avait été formellement enlevé par l'article 1763. Voulant épuiser l'argument et pousser le principe jusqu'à sa dernière conséquence, nous sommes amené à conclure que, du rapprochement de ces deux articles, il résulte que le colonage partiaire est un contrat de louage et est soumis aux règles de ce contrat, sauf les exceptions édictées par la loi elle-même.

On peut faire les mêmes raisonnements en ce qui touche l'article 1771. Une remise sur le prix peut être accordée au fermier qui a perdu la totalité ou plus de la moitié de sa récolte. L'article 1771, dans sa première partie, dispose que le fermier ne pourra pas obtenir de remise lorsque la perte des fruits sera arrivée après

qu'ils sont séparés de la terre. Je n'ai pas à examiner en quoi cette disposition de la loi est remarquable; et sans faire aucun commentaire, je me borne, pour le moment, à constater que cette exception faite en faveur du preneur ne s'applique pas au colon partiaire. *A moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature*; *auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.* Il est évident que cette exception faite par la loi, en faveur du fermier qui a subi une perte de plus de la moitié de la récolte, nous oblige à assimiler le colonage au bail à ferme. Car, en appliquant à la première partie de cet article le raisonnement que nous avons employé pour l'article 1717, nous arrivons à cette conséquence, qui peut paraître paradoxale, que l'exception confirme la règle et qu'il suffit que la loi ait enlevé au colonage partiaire certaines des règles des baux à ferme, pour que nous devions admettre qu'elle a entendu par là ranger le colonage parmi les baux à ferme, dont elle s'est occupée au titre de louage.

Le 14 août 1850, la cour de Nîmes eut à se prononcer sur la question de présomption de faute en cas d'incendie à propos d'un colon partiaire. Cela impliquait nécessairement la question de savoir quelle était la nature du colonage. La cour adopta les motifs des premiers juges et admit qu'on était en présence d'un contrat de louage. Le rédacteur de l'arrêt se borna à

reproduire, avant le dispositif, les considérants du jugement d'Avignon, en date du 29 décembre 1849. Je ne saurais mieux faire que la cour de Nîmes, et je vais transcrire les motifs les plus saillants du jugement précité :

« Attendu que la loi elle-même confirme à cet « égard l'intention des parties, puisque dans l'ar- « ticle 1763 elle traite de la culture des propriétés « sous condition d'un partage de fruits entre le preneur « et le bailleur, et que, par la lettre comme par l'esprit « de ces dispositions, elle assimile complètement le « colon partiaire au fermier, moyennant une rente « fixe ;

« Attendu que, d'ailleurs, si on analyse sérieuse- « ment et de bonne foi le colonage à mi-fruit, on est « forcé de reconnaître qu'il constitue un bail, puisque « le propriétaire livre son domaine, pour en jouir, « moyennant un certain prix, pendant un certain « temps, ce qui rentre de la manière la plus exacte « dans les termes formels de l'article 1709, lequel « définit le contrat de bail ; qu'à la vérité, dans le « colonage à mi-fruit, le prix du bail n'est pas stipulé « en une rente fixe et en argent, mais qu'il importe « peu que la rente soit en argent ou en denrées pro- « duites par le domaine, ou que la rente soit déterminée « d'avance pour toutes les années du bail, ou qu'elle « soit proportionnée aux produits annuels, c'est-à-dire « d'une quote-part des fruits ; dans tous les cas, il y a « un prix stipulé en retour de la jouissance concédée

« et cela suffit pour que le contrat conserve sa nature « de bail ;

« Attendu que, si le colonage était une société, « le propriétaire devrait avoir le droit d'exploiter « comme le colon lui-même, aux termes de l'article « 1859 ; tandis qu'il résulte de la nature même du « bail à mi-fruits que le fermier exploite seul et « que le propriétaire n'a droit qu'au partage des « fruits... »

Toutefois, l'opinion des auteurs qui ont soutenu une pareille théorie ne me paraît pas acceptable. Ils s'appuient, pour soutenir que le colonage partiaire est un louage, sur la place qu'il occupe dans le Code et sur les expressions dont se sert la loi. En outre, ils tirent un argument de l'article 1763, qui ne serait qu'une exception à l'article 1717, ce qui ferait rentrer ainsi l'objet de cet article dans les principes généraux du bail à ferme.

Eh ! bien, en s'appuyant sur l'autorité d'auteurs très-estimables, on doit soutenir que tous ces arguments ne sont guère probants. Qu'importe que la loi ait placé l'article 1763 et l'article 1771 justement au titre du louage. On ne saurait tirer un argument de la place qu'occupent ces articles, car il faut avouer que tous les auteurs qui ont traité du colonage partiaire, soit en Droit romain, soit dans notre ancien Droit, s'en sont occupés à propos du texte de Gaius placé au titre du louage. Et enfin, si l'on nous dit que le législateur a bien su ce qu'il faisait en plaçant ces articles sous

cette rubrique, nous répondrons qu'il a commis lui-même une inconséquence en insérant sous cette même rubrique les dispositions concernant le Cheptel à moitié, qu'il qualifie de société. A l'objection tirée de la place de ces articles, on peut répondre qu'il était bien difficile de pouvoir les insérer ailleurs. Au titre de la société, qu'auraient-ils pu y faire, et comment les adapter aux autres dispositions qui les auraient précédés ou suivis? Il était bien plus rationnel de les mettre au titre du louage, car enfin ils avaient, comme ce contrat, un même objet : la terre. C'est justement pourquoi dans les articles 522, 524, 1801, 2062, la loi parle du colon partiaire et du fermier, et les place sur la même ligne. Les deux contrats ont en effet le même objet; il n'y a donc rien de surprenant à la façon dont la loi s'exprime.

A l'appui du système que nous combattons, on a parlé des termes employés par le législateur; ils éveillent, dit-on, l'idée de louage et non pas celle de société. On parle de *bailleur*, de *preneur de bail* et non de propriétaire, colon ou métayer et colonage partiaire. A cela l'on peut répondre par l'article 1819 : « Le *preneur* profite seul, comme dans le Cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes. Le *bailleur* n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît. Toute convention contraire est nulle, à moins que le *bailleur*... » La loi parle ici de bailleur, de bail, elle dit pourtant qu'il s'agit d'une société. C'est une inconséquence, mais il ne s'ensuit pas que l'on

puisse s'appuyer sur ces mots pour en induire la pensée du législateur.

Du reste, le texte de l'article 1771 ne laisse aucun doute à cet égard : « Lorsque le bail donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature, il doit supporter sa part de la perte. » Trouvons-nous cette disposition dans le bail à ferme? lorsque la récolte est sur l'aire dépiquatoire, et qu'elle périt par cas fortuit, le fermier n'en est pas moins tenu de payer la redevance; il en est différemment en ce qui concerne le métayer. MM. Colmet de Santerre et Laurent, qui tous les deux ont déclaré que le bail à colonage était un bail à ferme, nous fournissent justement l'explication de l'article 1771. « Les fruits coupés étant communs entre le propriétaire et le colon jusqu'au partage, la perte sera commune. » (Colmet de Santerre, t. VII, p. 325). « On doit appliquer le principe de la propriété sur lequel repose l'article 1771 : les fruits périssent pour le propriétaire, donc pour le bailleur aussi bien que pour le colon. » (Laurent, t. XXV, § 466.) De l'aveu de ces auteurs, les fruits sont indivis entre le colon et le propriétaire jusqu'au moment du partage. Mais si le propriétaire a un droit réel sur ces fruits, ce n'est pas un bailleur, et en recevant sa part des fruits, ce n'est pas un prix qu'il reçoit, car le prix est une valeur qui sort du patrimoine du preneur et passe dans le patrimoine du bailleur. Ici, il n'y a pas prix dans le sens juridique du mot, puisque le preneur n'a pas eu la propriété exclusive des fruits; donc, il n'y a pas louage.

Nous voilà donc forcés de rejeter cette opinion; toutefois, c'est à regret, parce qu'elle s'est un peu plus préoccupée des textes que la précédente. Il ne suffit pas, ce me semble, de dire que telle convention a une grande analogie avec un contrat déterminé pour avancer qu'elle rentre dans le champ d'application de ce contrat; il faudrait, de plus, que tous les éléments essentiels du contrat nommé et réglementé par la loi se retrouvent dans ce contrat indéterminé, qu'on voudrait caser quelque part. Pour qu'il y ait louage, et c'est en ceci que la cour de Nîmes a commis une grave erreur, il faut une chose et un prix. Dans notre contrat je vois bien une chose, mais, malgré toute ma bonne volonté, je n'aperçois pas le prix. *Locatio fit mercede non partibus rei*, disait Cujas, et cette parole est aussi vraie en Droit romain qu'en Droit français. Dans notre contrat il n'y a pas paiement, il y a partage; voilà un point certain; donc, jusqu'au partage les fruits sont indivis, les deux parties sont co-propriétaires, et quand le maître reçoit sa part, il n'est pas payé dans le sens juridique du mot, car il ne reçoit pas une somme d'argent ou un objet en nature qui appartient exclusivement à celui qui le donne en paiement. Tous les raisonnements du monde viennent se briser contre cette opération dernière du métayage; et si une loi intervient qui déclare que le contrat de colonage partiaire est un louage, elle commettra une véritable hérésie juridique, car on ne peut concevoir un louage sans un prix.

TROISIÈME SECTION

Le colonage partiaire est-il un contrat innommé ?

Nous n'avons pas trouvé dans le colonage partiaire les éléments essentiels, soit du contrat de louage, soit du contrat de société.

Pour qu'il y ait louage que faut-il? Une chose et un prix. Mais comme nous venons de le voir, pour qu'il y ait prix dans la véritable acception du mot, il faut que celui qui paie soit propriétaire de ce qu'il donne en paiement. Dans le colonage partiaire nous ne retrouvons pas cet élément essentiel du louage. Le métayer ne paie pas, à proprement parler, la jouissance de la terre avec une quote-part des fruits de la récolte de l'année. Ce n'est pas lui, mais plutôt la terre qui paie. Ce n'est donc pas un paiement véritable.

Le colonage partiaire n'est pas non plus une société, car on ne retrouve pas dans ce contrat les chances de gain et de perte pour les deux parties. En outre, le métayer est seul maître de l'exploitation ; le propriétaire n'a pas le droit de s'immiscer à tout propos dans les détails de la culture ; il ne lui serait pas permis d'ordonner au colon d'ensemencer de telle ou telle façon, de faire produire à un champ telle espèce de récolte. Le colon dirige les travaux ; la jouissance de la mé-

tairie lui a été donnée, à lui d'en tirer le meilleur parti possible. Si nous trouvions dans le colonage ce *jus confraternitatis*, peut-être serions-nous amené à penser qu'il y a société entre les parties contractantes, mais bien des détails de culture enlèvent toute idée de société à ce contrat ; la semence n'est pas fournie moitié par l'un, moitié par l'autre, mais, comme dans le bail à ferme, c'est le colon qui fournit ordinairement la semence, tandis que la récolte est partagée entre le propriétaire et le métayer. D'ailleurs, les parties n'ont pas eu l'intention de faire un contrat de société ; le propriétaire n'a pas voulu s'associer avec les métayers, ce qui serait indispensable pour la perfection de ce dernier contrat.

De là je conclus, avec la cour de Limoges (26 août 1848), que le colonage partiaire est un contrat innommé, un contrat mixte qui participe de la nature de deux contrats différents ; car, si sous un certain côté nous pouvons dire que c'est un contrat de louage de choses, sous d'autres rapports nous pouvons l'envisager comme un contrat de société.

Le colonage partiaire est donc un contrat innommé. Cette division des contrats en nommés et innommés était très-usitée en Droit romain ; elle avait même une très-grande importance au point de vue des résultats, mais il est certain qu'en Droit français cette distinction n'offre pas un grand intérêt. Cependant, rationnellement, on a dû la maintenir. Domat s'exprimait ainsi : « Parmi les différentes sortes de conventions, quelques-

unes sont d'un usage si fréquent et si connu partout, qu'elles ont un nom propre : comme la vente, le louage, le prêt, le dépôt, la société et autres. Il y en a qui n'ont point de nom propre, comme si une personne donne à quelqu'un une chose à vendre à un certain prix, avec cette clause qu'il retiendra pour lui ce qu'il pourra avoir de plus. Mais toutes les conventions, soit qu'elles aient ou qu'elles n'aient point de nom, ont toujours leurs effets et elles obligent à ce qui est convenu. »

Ainsi, d'après Domat, les contrats qui n'ont point reçu de nom et qui n'ont pas été réglementés par le Droit civil, sont encore aujourd'hui des contrats innommés. C'est, du reste, l'opinion des principaux auteurs qui ont écrit sur le Code civil. Tous pensent que la division des contrats en nommés et innommés existe encore aujourd'hui, et ils s'appuient sur l'article 1107. Mais ils reconnaissent, avec la suite de ces articles, qu'au point de vue des effets cette division est loin d'avoir l'importance qu'elle avait en Droit romain. Aujourd'hui, une convention est toujours obligatoire dès l'instant que l'accord des volontés a eu lieu. Des obligations réciproques naissent à l'encontre des parties contractantes, que l'une des parties ait déjà exécuté ou qu'elle n'ait pas exécuté ce à quoi elle s'était engagée. Il importe peu que le Code ait parlé de ce contrat et en ait déterminé les caractères principaux, les éléments essentiels, les cas particuliers qui s'y rattachent, les modifications dont il est susceptible. Dans notre Droit,

très-peu formaliste du reste, cette règle générale a été posée : la convention est la loi des contractants ; ce qu'ils ont voulu, la loi doit le vouloir, le juge doit le sanctionner. Une sanction est donc attachée à cette convention dès l'instant où elle s'est formée, et chaque partie peut forcer l'autre à exécuter son obligation, si tel est son beau plaisir. Il est donc certain que le résultat est le même, que le contrat soit ou non réglementé par le Code ; mais, dans le premier cas, il s'agit d'un contrat nommé ; dans le second, nous sommes en présence d'un contrat innommé.

Toutefois, il faut bien reconnaître que cette division des contrats a encore aujourd'hui son utilité. Je ne m'occupe pas de leurs effets, mais de la façon dont ils doivent être entendus par les parties et par le juge. Je veux parler des règles qui leur sont applicables quand les parties ont gardé le silence sur un point spécial. S'agit-il d'un contrat nommé, si l'acte qui constate la convention ne mentionne pas telle règle importante, le juge doit présumer que les parties ont entendu s'en rapporter au texte qui réglemente ce contrat, et c'est ce texte qui supplée au silence des parties. S'il s'agit, au contraire, d'un contrat innommé, pour tous les points obscurs et non définis par les parties, celles-ci ne pourront, en cas de contestation, qu'invoquer les règles générales du titre des contrats et obligations conventionnelles, ou bien appliquer par voie d'analogie seulement les règles des contrats nommés qui se rapprochent le plus de la convention qu'elles ont faite.

Quelles sont les règles des contrats nommés que nous appliquerons par voie d'analogie au colonage partiaire ? La réponse est facile, étant donnée la définition de ce contrat. L'hésitation même de certains auteurs et les controverses si vives qui se sont élevées à propos des systèmes qu'ils ont soutenus, prouve bien que la nature de ce contrat n'a pas été spécifiée par le Code. Ce n'est que dans un article (1763) que la loi a parlé de ce contrat, sans le désigner même par le nom sous lequel il est connu, et encore le mentionne-t-elle comme une exception à la règle ordinaire des baux à ferme. Voilà comment le Code nomme le colonage partiaire. Toutefois, je pense qu'il ne faudrait pas élargir le champ des conjectures ; nous devons appliquer par analogie, à notre contrat, la règle de certains contrats nommés qui s'en rapprochent davantage. Nous n'emprunterons au bail à ferme et à la société que les dispositions qui peuvent convenir à ce mode d'exploitation des terres. Tel n'est pas l'avis d'un auteur qui, voulant adapter des théories nouvelles aux diverses questions pratiques qui ont été soulevées devant lui, a tenu à honneur de donner sur notre contrat quelques aperçus que nous ne saurions adopter.

Dans la *Revue critique* de 1864, t. XXV, p. 392, M. Latreille a fait une remarquable dissertation sur le colonage partiaire. La question qui a retenu le plus longtemps ce jurisconsulte est justement celle qui nous occupe en ce moment. Quelle est la nature de ce contrat? La diversité des vues des auteurs, les vives con-

troverses, le silence du Code et surtout les modifications incessantes apportées au métayage par les usages locaux des divers pays où il est appliqué, ont fait comprendre à M. Latreille que le Code n'avait pas voulu réglementer ce contrat. Séduit par la théorie du contrat innommé, l'auteur a déclaré que le colonage partiaire participait de la nature de plusieurs contrats nommés. Jusqu'ici, tout va bien ; oui, le colonage partiaire est un contrat innommé. Mais où cet auteur paraît tomber dans une erreur regrettable, c'est quand il ajoute que le louage d'ouvrage entre pour quelque chose et même pour beaucoup, d'après lui, dans le bail à portion de fruits. Prétendre que le métayer loue ses services, c'est l'assimiler au maître-valet. Certes, les cultivateurs de nos pays ne s'y trompent pas, et je suis d'autant plus fondé à engager cette controverse que j'ai vu, en tête de sa dissertation dans la *Revue critique*, que M. Latreille avait fait cet ouvrage alors qu'il était juge de paix à Montégu (Tarn-et-Garonne). Entre personnes de même pays, il ne peut y avoir confusion à propos de termes employés. Assimiler le métayer au maître-valet, qui est un *locator operarum*, voilà une théorie assurément très-nouvelle. Et, du reste, le louage d'ouvrage, aux termes de l'article 1710, est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre moyennant le prix convenu entre elles. Voilà qui est clair ; le *conductor* engage ses services et le *locator* doit payer un prix en raison du travail que l'ouvrier a fait. Mais notez bien que le

véritable maître du travail, ce n'est pas celui qui loue ses services, c'est celui qui doit en profiter. Celui-là peut disposer de l'ouvrier comme il l'entend, dans les limites, toutefois, de la convention qui a donné lieu au louage d'ouvrage, à tel point même que si cela a été convenu, le maître peut faire faire à cet ouvrier, à cet entrepreneur, à ce domestique, des travaux ridicules, absurdes, contraires même à son intérêt ; l'ouvrier n'a rien à voir là-dedans : il est payé, il l'a voulu, il doit obéir. Or, dans le colonage partiaire, c'est le contraire qui a lieu ; c'est le maître qui doit se taire et c'est ce prétendu ouvrier, c'est-à-dire le métayer, qui a le droit d'ensemencer, de récolter et de travailler la terre comme il l'entend ; le propriétaire ne peut pas lui imposer sa volonté. De même que le fermier, le colon a seul le droit de gérer la métairie, parce qu'il est intéressé à ce que la récolte soit bonne et la terre bien cultivée. Singulier domestique, en vérité, que celui qui commande en tout et pour tout, alors qu'aux termes de l'article 1710 il devrait obéir !

Et le maître, que doit-il donner en retour ? le prix convenu et fixé à l'avance, me direz-vous ? Et vous appelez la part de fruits laissée au colon par le maître un prix dans le sens légal du mot ? Mais, à proprement parler, c'est la terre et non le colon ou le maître qui paie ce prix ; tous les deux sont propriétaires dès l'instant où la récolte est sur l'aire dépiquatoire.

Et puis, ce prix n'est pas fixé à l'avance, n'est pas précis, déterminé ; il varie chaque année avec l'abondance des

récoltes. On ne peut pas voir, dans la retenue par le colon d'une quote-part des fruits, un prix véritable, et l'on ne peut pas dire non plus que c'est le propriétaire qui le paie, puisqu'il faudrait démontrer, d'abord, qu'il a un droit exclusif sur tous les fruits.

Sans doute, du moment que le colonage partiaire est un contrat innommé, un contrat mixte, empruntant par analogie ses règles à divers contrats nommés, le bail à ferme et la société, pourquoi ne pourrait-on pas admettre que le louage d'ouvrage y rentre aussi pour quelque chose ? D'abord, il est certain qu'au point de vue de l'abondance des règles que cette interprétation pourrait nous fournir, l'admission du louage d'ouvrage, dans le colonage, ne serait guère embarrassante. Ainsi on demande seulement l'application à notre contrat des articles 1795, 1796, 1797, qui décident que le louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier ; résultat inadmissible dans notre contrat, et qui n'est pratiqué nulle part. Mais si nous nous en tenons à un point de vue purement spéculatif et théorique, nous sommes obligé de reconnaître que le colonage diffère tellement du louage d'ouvrage, soit par le prix qui doit être payé, soit par le mode de mise en rapport de la terre, que nous ne saurions admettre un seul point de ressemblance entre cette sorte de louage et le contrat qui nous occupe. Pour appliquer, par analogie, les règles d'un contrat nommé à un contrat innommé, il faut, au moins, que, par un point, ces deux contrats aient quelque analogie. Or, quelle similitude trouve-

t-on entre le colonage et le louage d'ouvrage? D'un côté, il y a mise en main d'un domaine moyennant une redevance ; de l'autre, prestation de services moyennant un salaire. La théorie que je combats confond même les noms les plus usuels ; elle assimile le colon partiaire au maître-valet, au domestique, à l'ouvrier à gage !

Quelles sont les règles des contrats nommés que nous devons appliquer aux contrats innommés qui nous occupent ? Nous ne pouvons admettre, par analogie, que la règle des contrats qui ont quelque ressemblance avec le colonage partiaire que nous allons décrire en quelques mots. La difficulté consiste, comme nous l'avons dit plus haut, à préciser quels sont ses éléments essentiels. Chaque pays, chaque région, chaque ville, a pour ainsi dire son contrat de colonage. Ici, on lui assigne une durée ; là-bas, il est illimité ; dans un endroit le colon est libre pour la culture des terres, dans un autre le maître a un droit de surveillance. Dans une région, le colon n'a que des rapports très peu suivis avec le maître ; dans d'autres, il est stipulé que le maître peut exiger des charrois et des journées de travail ; toutefois, ces modifications n'affectent que des points tout à fait spéciaux et même indifférents ; la nature même du contrat n'est pas sensiblement modifiée. Il importe donc de saisir les points principaux qui le caractérisent, afin de pouvoir obtenir le contrat type, le contrat modèle que toutes les parties contractantes ont eu en vue, et

qui, aux yeux de la loi, constituent le contrat de colonage parfait dans sa nature et dans ses éléments.

Il faut, pour qu'il y ait colonage partiaire, une tradition de la jouissance de l'immeuble faite par le propriétaire au colon qu'il a choisi, eu égard à ses qualités, à sa probité, et à la quantité de gens qu'il peut avoir à son service pour l'aider dans l'exploitation de la métairie. Le propriétaire doit également mettre à la disposition du colon une maison pour lui, sa famille et ses domestiques; une remise, un hangar, pour qu'il puisse engranger ses récoltes, une étable pour les bestiaux nécessaires à la culture du fonds. Quant à ces bestiaux, un contrat accessoire intervient, le contrat de Cheptel donné au colon partiaire, contrat qui fixe la part contributive du maître et du colon, soit pour l'achat, soit pour le profit qui résulte de la vente ou du croît des divers animaux qui vivent sur le fonds.

Le colon partiaire est obligé de cultiver, mais il cultive comme il l'entend. Le maître a bien le droit de surveillance en ce sens que, si le métayer travaillait mal, il pourrait le renvoyer en lui signifiant son congé six mois ou un an à l'avance ; mais il ne peut s'immiscer dans la gestion du domaine. La seule sanction de ce droit est le renvoi du métayer. Celui-ci doit également soigner les bestiaux qui lui sont confiés, ne pas les employer à d'autres travaux que ceux de la métairie. D'après certains usages locaux, il peut être tenu de faire des charrois pour le maître, mais non de travailler pour ce dernier sans obtenir de salaire.

Nous arrivons, maintenant, au partage des récoltes, qui est un des points principaux du contrat qui nous occupe. Il est certain que le prélèvement par le maître d'une quote-part des fruits est l'élément le plus remarquable de notre contrat ; ce qui le distingue le plus du louage des choses, en lui donnant une marque de ressemblance avec la société.

Tels sont les principaux caractères du contrat modèle, du contrat type dont nous nous occupons et nous sommes, par là, amené à définir le colonage un contrat par lequel un propriétaire s'oblige, pour un temps déterminé, à procurer la jouissance d'un fonds à un cultivateur sous la condition d'un partage des fruits, d'après une détermination faite à l'avance. La définition que nous venons de donner est la meilleure réponse à la question que nous nous sommes posée. La principale obligation du maître étant la mise en main du domaine au colon, il en résulte que le propriétaire est obligé de faire jouir le métayer. Ce sont les règles des baux à ferme qui sont applicables.

La principale obligation du métayer est de cultiver la terre et non de payer un prix ; de là, partage de la récolte et application des règles relatives au contrat de société. Il est possible que cette opinion ne soit pas très en faveur aujourd'hui, mais je pense qu'elle est plus conforme à ce qui se passe dans nos campagnes et à la tradition historique. C'est en cultivant cette terre que les métayers parviennent à subvenir à leurs besoins de chaque jour, car ils obtiennent à la fin de l'année

une partie des fruits qu'ils ont récoltés. Ces fruits ne sont pas, néanmoins, la propriété exclusive du maître : ils appartiennent aussi au colon, tous deux sont co-propriétaires, et l'indivision cesse dès l'instant où le partage intervient. Pour cette dernière opération, les règles de la société sont seules applicables.

CHAPITRE II

Des conditions requises pour l'existence et la validité du bail à colonage.

Nous venons de voir que le colonage partiaire était un contrat innommé, un contrat mixte participant de la nature de deux contrats différents : le louage des choses et la société. Il doit donc, pour se former, emprunter, par analogie, ses règles, soit aux deux contrats nommés que nous venons d'indiquer, soit aux dispositions insérées dans le titre II des contrats et obligations conventionnelles en général.

Si l'on examine le but que se sont proposé les parties contractantes, et même les moyens à l'aide desquels elles ont voulu atteindre le résultat désiré, il est bien difficile de ne pas reconnaître une analogie entre la société particulière, prévue par l'article 1841, et le bail à colonage (art. 1763). La société particulière

est celle qui ne s'applique qu'à certaines choses déterminées ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir. Il est certain que les parties contractantes, en faisant un bail à colonage, ont eu pour but de partager les fruits résultant d'une mise en commun. Le maître apporte la jouissance du fonds, le colon son travail et les instruments aratoires. Les bestiaux, au contraire, appartiennent au maître et au colon. Toutes ces mises en commun ont un but : partager les bénéfices. Qu'on soutienne, avec raison, que cet apport de la jouissance est plutôt une obligation pour le maître de faire jouir le fermier du fonds qui fait l'objet du contrat, et que de là on conclue que ce sont plutôt les règles des baux à ferme qui sont applicables, soit ; mais si nous ne nous occupons que du résultat voulu par les parties, nous sommes obligé de reconnaître qu'elles ont eu en vue un partage de fruits résultant des apports. De là il résulte que les fonds sur lesquels s'exercera l'industrie du colon pourront faire l'objet du bail à colonage ; ainsi les terres arables, les prés et les vignes. Il n'en serait pas de même des étangs, des lacs et des cours d'eau. Une convention par laquelle on cèderait à un colon la moitié des produits d'un étang ne saurait être considérée comme un bail à mi-fruits. Nous devons décider de même en ce qui concerne l'exploitation des mines et des carrières, non parce que le colon ne pourrait pas fournir son travail, mais parce que l'apport du maître ne répondrait pas à l'idée vraie que nous avons du colonage partiaire. C'est la jouissance du

fonds que l'on doit fournir et non le fonds lui-même. Or, il est certain que c'est le fonds que l'on enlève quand on exploite une carrière ; et l'on ne peut appliquer à ce genre de travail le mot de culture, parce que, par cette exploitation, l'on arrive à la destruction même d'un fonds.

PREMIÈRE SECTION

Du consentement.

Le bail à colonage se forme, comme toute convention, par le consentement des parties contractantes.

Nous allons rapidement passer en revue les divers vices du consentement. L'article 1109 déclare « qu'il n'y a point de consentement, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence, ou surpris par dol. »

L'erreur, le dol et la violence, tels sont les vices du consentement. Nous ne nous occuperons ici que de l'erreur, car c'est le seul vice qui puisse donner lieu à quelques difficultés.

Lorsque l'erreur porte sur la substance même de la chose, elle entraîne la nullité de la convention ; lorsqu'elle porte sur la personne avec laquelle on contracte, elle est une cause de nullité seulement quand la considération de cette personne est la cause principale de la convention (art. 1110).

Il ne faudrait pas confondre l'erreur sur la substance avec l'erreur sur les qualités de la chose. La première est seule une cause de nullité du contrat, par exemple si l'un avait en vue une vigne et l'autre une terre arable. Ce cas de nullité se présentera très-rarement, car les parties, surtout en pareille matière, sont trop prudentes pour s'engager à propos d'objets qui ne seraient pas nettement définis.

L'erreur sur la personne est aussi une cause de nullité de la convention. Toutefois, il est à remarquer que, dans le bail à colonage, l'erreur qui porterait sur la personne du propriétaire serait à peu près indifférente, car il n'est pas la cause déterminante du contrat : le métayer a surtout en vue la terre, et les bénéfices que l'exploitation d'un sol fertile peut lui procurer. Il en est autrement pour le maître. Nous avons dit qu'au point de vue des résultats, nous devions envisager le bail à colonage comme une société particulière de gain. Il est clair que, du moment que l'industrie et le travail du métayer constituent tout son apport, le maître a grand intérêt à bien choisir le paysan auquel il va confier l'exploitation de son domaine. M. Laurent, t. XXV, § 481, émet une idée semblable. Il invoque à l'appui de sa thèse le rapport fait au Tribunat : « Galli, qui « aime à parler latin, dit : « Electa est industria ; » « et il met ces paroles dans la bouche du propriétaire : « Pour labourer mes terres, pour les « exploiter, j'ai choisi, j'ai contemplé l'adresse, la capacité de telle personne et non de telle autre. »

« Galli ajoute en son nom : « Je vendrais bien à qui « que ce soit mon héritage, pourvu qu'il me le paie ce « que j'ai demandé, mais je ne ferais pas un contrat de « colonie partiaire avec un homme inepte, quelque « condition onéreuse qu'il fût prêt à subir et quelque « avantage qu'il voulût m'accorder. »

Il est donc vrai de dire que c'est en considération de la personne du colon que le contrat a été formé. Le maître est très-intéressé à avoir un fermier honnête, intelligent, laborieux, qui puisse faire rapporter d'abondantes récoltes à ses terres. Cela est d'autant plus important qu'à la fin de l'année les récoltes se partagent. Il faut donc que le maître puisse avoir une grande confiance dans son métayer, et que cette confiance soit bien justifiée, sans cela il s'exposerait à de grandes pertes. Comment empêcher le colon, s'il n'est pas honnête, de retirer chez lui, à l'insu du propriétaire, une partie de la récolte avant le partage. Le choix du métayer est d'une importance capitale et nous concevons, dès lors, que l'erreur sur la personne indifférente, en ce qui concerne le maître, entraîne la nullité du contrat quand elle porte sur la personne du colon.

DEUXIÈME SECTION

Capacité des parties.

La capacité des parties en matière de contrat est de droit commun. Donc, tout propriétaire peut passer

des baux à mi-fruits, sauf les exceptions établies dans l'article 1124. Le bail à colonage est, du reste, un acte d'administration, parce que, en le contractant, on n'engage pas le domaine, mais la jouissance de ce domaine. On doit donc, à ce point de vue, assimiler le colonage partiaire à un véritable bail à ferme, et de là il suit que toutes les personnes qui ont capacité pour administrer les biens soumis à bail peuvent faire un contrat de colonage ; ainsi les tuteurs pour les pupilles, les maris pour leurs femmes. Les usufruitiers, les mineurs émancipés, les prodigues pourvus d'un conseil judiciaire peuvent donner les biens sur lesquels ils ont le pouvoir d'administration à bail à mi-fruits. Nous pouvons en dire autant du propriétaire apparent, et le véritable propriétaire devra respecter le bail à colonage exécuté de bonne foi par le colon. C'est, du reste, ce qu'avait décidé la Cour de Cassation, dans un arrêt du 19 novembre 1838, à propos d'un bail à ferme consenti par un propriétaire apparent et accepté par le preneur.

Nous venons de dire que la formation de ce contrat est un acte d'administration, mais en serait-il de même pour le cas où le bail partiaire aurait été consenti pour plus de neuf ans ? Nous devons nous référer aux dispositions relatives au louage et répondre négativement.

Nous venons de voir que le propriétaire fait un acte d'administration quand il donne ses biens à bail, mais l'obligation du colon est bien différente. Il s'engage seulement à cultiver la terre ; c'est donc une obligation de faire qu'il contracte, obligation qui se résoudra,

en cas d'inexécution, en des dommages-intérêts. Voilà qui excède, ce me semble, un acte d'administration pur et simple; c'est une obligation personnelle et, en cas de minorité du colon, son tuteur ne pourrait pas suppléer à son défaut d'âge et l'engager valablement.

Toutefois, l'article 457 vient au secours du colon mineur, et, avec l'aide du conseil de famille, dont la délibération sera homologuée par le tribunal, nous pensons qu'il pourra valablement consentir un bail à colonage avec le propriétaire.

TROISIÈME SECTION

De la forme.

Il faut distinguer, mais d'une autre façon que ne le fait la loi dans l'article 1714, entre la perfection d'un contrat et la preuve de ce contrat. On peut louer par écrit ou verbalement. Dans le sens juridique du mot, la phrase qui précède contient une erreur. Il est inexact de dire qu'on loue par écrit. Le louage est un contrat consensuel; donc, il est parfait par le seul consentement, et l'écrit dont on parle dans l'article 1714 ne sert qu'à prouver le contrat, mais celui-ci est déjà formé quand le bailleur et le preneur sont d'accord sur la chose et sur le prix. Dès que le consentement a été donné, les parties sont liées civilement.

Ainsi, pas de difficulté en ce qui concerne la preuve du contrat quand le bail est fait par écrit. Toutefois, de sérieuses difficultés se sont élevées, dans la pratique, quand le bail est purement verbal. Il s'agit de savoir si les articles 1715 et 1716 sont applicables à notre matière. L'adaptation, nous dit-on, n'est pas parfaite : les articles cités parlent d'un prix; or, dans le colonage, il n'y a pas de prix à proprement parler. Il est clair que si nous entendons par prix l'argent monnayé que donne le fermier au bailleur en échange de la jouissance du fonds, nous sommes de l'avis des partisans de l'opinion adverse. Mais nous admettons que le colonage n'est pas un louage de choses dans toute l'étendue du mot. C'est un contrat mixte qui emprunte plusieurs de ses règles au louage, sauf quelques modifications. C'est pourquoi nous pensons que les articles 1715 et 1716 peuvent s'appliquer au colonage partiaire. Du reste, à qui appartient la récolte? A l'un et à l'autre, dit-on ; mais la part indivise qui revient au propriétaire, d'après la convention, ne peut-elle être assimilée au paiement en nature, en raison de la jouissance de la terre qu'a obtenue le colon? En réalité tous les fruits devront être siens, mais son droit est limité par la convention. Le propriétaire s'est attribué une part de la récolte qui le dédommagera de la jouissance qu'il a aliénée.

Lorsque le contrat a été rédigé par écrit, pas de contestations possibles : la preuve est bien facile à faire. Est-il verbal? Il faut distinguer.

1° *Le bail n'a reçu aucune exécution.* — Dans ce cas, la preuve testimoniale ne peut pas être reçue. On déroge ainsi à la règle posée dans l'article 1341. Le tribun Jaubert nous en donne la raison, dans son discours au Corps législatif : « Si le bail n'est que verbal, qu'il « n'ait encore reçu aucune exécution, et que l'une des « parties nie l'existence de la convention, l'autre « partie pourra-t-elle être admise à la preuve par « témoin? ne devrait-on pas du moins distinguer si le « montant entier de la location n'excède pas 150 francs? « ne faudrait-il pas, d'après les règles générales sur les « contrats, accueillir la preuve testimoniale? Notre « projet le défend, et cette innovation nous a paru « extrêmement sage; surtout elle sera utile pour cette « classe nombreuse qui ne peut louer que des objets « d'une valeur modique. Un procès est leur ruine; il « faut tarir la source de ces procès en proscrivant dans « cette matière la preuve testimoniale. » Telle est la raison de l'article 1715. Mais devons-nous appliquer cet article et décider par le fait qu'il y a bail verbal quand l'écrit qui constate la convention n'a pas été rédigé en autant d'originaux qu'il y avait de parties ; par exemple, si le colonage partiaire n'est constaté que dans un seul écrit? Nous pensons que l'article 1715 apporte une dérogation au Droit commun, et peut-on dire que le bail est verbal quand un seul écrit a été dressé? Cet acte, même imparfait, peut-il servir tout au moins comme commencement de preuve par écrit? De là, la question de savoir si la preuve testimoniale

est admise quand le bail est verbal et qu'il existe un commencement de preuve par écrit.

Une controverse très-vive s'est élevée entre les auteurs, sur ce point; la jurisprudence est également très divisée. Les auteurs qui pensent que la preuve testimoniale renforcée par un commencement de preuve par écrit est admissible, argumentent ainsi : L'article 1347 est général et s'applique à tous les contrats, et avant d'adopter l'opinion contraire, dans l'espèce qui nous occupe, il faut prouver que notre texte de loi a apporté une dérogation à la règle générale insérée dans l'article 1347. On argumenterait fort mal, si l'on trouvait dans les termes de l'article 1715 une exception à l'article 1347. Que prohibe l'article dont nous nous occupons? La preuve par témoins d'un bail fait sans écrit, c'est-à-dire d'un bail verbal. Or, le bail n'est pas verbal, dans l'espèce que nous avons en vue, puisque nous fournissons un commencement de preuve par écrit, un bail sous-seing privé en un seul original. On fausse également le sens du texte, quand on dit qu'il a voulu toujours exclure la preuve testimoniale. Oui, la preuve testimoniale toute seule, mais non quand on apporte à l'appui de la preuve par témoins un commencement de preuve par écrit.

On argumente, pour soutenir la négative, des termes restrictifs dont se sert le législateur. Il s'étend longuement sur l'exclusion de la preuve testimoniale, quelles que soient les circonstances qu'il prend soin d'énumérer, et il ajoute, dans le deuxième alinéa, qu'un pareil

bail ne pourra être prouvé que par le serment : « Le serment peut être déféré à celui qui nie le bail. » Il est à remarquer que le tribun Jaubert, dont j'ai cité plus haut les paroles, a ajouté, immédiatement après cette phrase : « Il faut tarir la source de ces procès en proscrivant, dans cette matière, la preuve testimoniale, » les mots suivants : « Et le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. » Chose bizarre, M. Laurent, partisan de l'opinion contraire, qui a rapporté lui aussi les paroles de M. Jaubert, a dû oublier de méditer cette fin de phrase qui vient battre en brèche son système. C'est qu'en effet, ces derniers mots sont très-importants à connaître et nous indiquent la pensée du législateur. Ces expressions du rapport, fidèlement reproduites dans l'article qui nous occupe, établissent bien que les rédacteurs de l'article ont voulu absolument s'en tenir aux idées émises par M. Jaubert et rejeter tout mode de preuve en cette matière, à l'exclusion du serment. En outre, un bail à l'appui duquel on invoque la preuve testimoniale ne cesse pas d'être un bail verbal, un bail rédigé sans écrits. Alors même que nous admettrions que ce contrat est relaté dans un seul document, du moment que la loi exige autant d'originaux qu'il y a de parties, on ne saurait soutenir que ce document fasse de ce bail un bail écrit; l'article 1715 doit donc être appliqué dans un sens restrictif.

Ainsi, la preuve testimoniale, aux termes de l'art. 1715, ne peut être acceptée quand il s'agit de prouver un bail purement verbal, alors même qu'on alléguerait que des

arrhes ont été données. Cette disposition est assez vivement critiquée par la doctrine. A quoi servent les arrhes? Elles servent à titre d'à-compte ou même à prouver le contrat. En établissant qu'il y a eu des arrhes données, les parties prouvent ainsi l'existence de ce contrat. Comment se fait-il que la loi enlève ce moyen de preuves aux parties, quand elle considère les arrhes comme une preuve de la formation du contrat? Il est clair qu'en admettant les parties à prouver qu'il y a eu des arrhes données, on autorisait ainsi indirectement la preuve par témoins du bail verbal, au mépris de l'article 1715. La loi est logique dans cette disposition, mais est-elle restée fidèle au principe qu'elle avait admis quand elle a défini les arrhes? Cependant, enlever aux parties, qui ne savent ni lire ni écrire et qui se lient verbalement, le seul mode de preuve du contrat de louage qu'il était en leur pouvoir de rapporter, frise de bien près l'injustice. Le législateur aurait pu être plus tolérant.

Passons aux autres modes de preuves admis par l'article 1715. Jusqu'ici, comme nous venons de le voir, le législateur s'est montré bien sévère en ce qui concerne la preuve du bail verbal qui n'a reçu aucun commencement d'exécution. La preuve testimoniale est formellement repoussée, et la preuve par témoin, avec le commencement de preuve par écrit, valable pour tous les contrats aux termes de l'article 1347, est rejetée par bien des auteurs en ce qui concerne le bail verbal. Le législateur ajoute : « Le serment peut seulement être

déféré à celui qui nie le bail. » Ici, il a voulu être logique; il a admis que seul le serment décisoire peut être déféré sur toute espèce de contestation (art. 1358).

Ainsi, quand le demandeur prétend que le bail existe et qu'il ne peut en rapporter que la preuve testimoniale, pour mettre fin aux litiges, il lui est permis de déférer le serment au défendeur. Ce moyen véritablement décisif n'est que l'application, au cas qui nous occupe, de la règle posée dans l'article 1358. « Le serment décisoire peut être déféré en quelque espèce de contestation que ce soit. »

2° *Le bail a reçu un commencement d'exécution.* — Ce cas est prévu par l'article 1716 : « Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation sur experts. » Les mêmes motifs qui nous ont décidé à appliquer l'article 1715 au colonage partiaire, nous obligent également à appliquer l'article 1716. On peut prévoir deux hypothèses sur l'exécution du bail : ou le commencement d'exécution n'est pas contesté, ou bien il est contesté; ce dernier cas doit être examiné en ce qui concerne la preuve. La partie qui nie le commencement d'exécution nie par là l'existence même du bail.

§ 1er. Le commencement d'exécution n'est pas contesté. — Dans ce cas, les parties ne sont pas d'accord

sur le prix (dans le colonage, sur la quote-part des fruits qui reviennent au propriétaire); comment se fera la preuve? L'existence du bail est hors de doute; le bail est déjà formé, puisqu'il a reçu un commencement d'exécution. Il s'agit de savoir comment se déterminera le prix du bail. L'article 1716 nous indique quelle est la voie la plus simple à suivre en pareil cas : on examinera les quittances. Cela est très rationnel, mais peu praticable, quand il s'agit du bail à colonage; la prestation que fait le colon n'est pas constatée généralement par une quittance. Donc, on doit laisser comme inutile le premier mode de preuve et recourir au serment ou à l'expertise, de même que dans le bail à ferme, si le fermier ne voulait pas montrer sa quittance, ou si on ne lui en avait pas donné. Le désaccord sur le prix survient généralement à l'expiration de la première année; on ne parvient pas à s'entendre sur la quote-part des fruits à percevoir. L'article 1716 indique quels sont les modes de preuve auxquels les parties pourront recourir. La preuve par témoins n'est pas admise. C'est logique ; le législateur a voulu appliquer, aux cas prévus par l'article 1716, les règles émises dans l'article précédent. Il a voulu sans doute prévenir les procès, les enquêtes et arrêter ces litiges longs et ruineux pour les parties. (Colmet de Santerre, t. VII, p. 240, n° 162 *bis*.)

Nous pensons même qu'on devrait écarter la preuve testimoniale renforcée du commencement de preuve par écrit. Ce que nous avons dit quand nous nous sommes occupé de l'article 1715 ne doit pas être répété ;

nous avons même motif de décider dans le même sens. Nous excluons également l'aveu et l'interrogatoire sur faits et articles. La loi s'est exprimée en termes trop restrictifs pour que nous puissions admettre des modes de preuve autres que ceux indiqués dans notre article. Le serment est encore mis en première ligne; il s'agit du serment décisoire déféré au propriétaire qui sera cru sur son serment. Cela paraît quelque peu étrange. Mourlon essaie de nous en donner la raison : il pense que le propriétaire est intéressé à conserver sa réputation d'honnête homme, afin de trouver d'autres fermiers; il ne cherchera donc pas à déguiser la vérité. M. Laurent estime, et avec raison, que le législateur aurait agi avec plus de discernement s'il avait permis au juge de déférer le serment à la partie qui lui inspirait le plus de confiance.

Toutefois, il ne faut pas juger trop sévèrement le législateur, car s'il a imposé le serment décisoire au fermier, il lui a permis d'écarter ce mode de preuve en ayant recours à une estimation par expert. Voici ce que dit le rapporteur du Tribunat à ce sujet : « Le preneur peut cependant, s'il le préfère, demander une estimation par expert. Il peut choisir entre la déclaration assermentée du bailleur et une expertise. (Nîmes, 6 juin 1823; Dalloz, au mot *louage*, n° 136.) Il faut cependant que le fermier demande l'expertise avant que le serment ait été prêté par le bailleur, sans cela il serait fort clos; le procès serait déjà terminé, dès l'instant où le propriétaire aurait affirmé le prix sur la foi du ser-

ment. Les frais de l'expertise restent à sa charge (du preneur), si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré (art. 1716); c'est l'application de l'article 130, P. C., le le preneur succombe dans sa demande, il doit être condamné aux frais. Il en serait de même si le prix donné par les experts était supérieur au chiffre indiqué par le preneur et inférieur à celui qu'aurait déclaré le propriétaire. » MM. Duranton, t. XVII, p. 40, n° 58; Mourlon, t. III, p. 271; Colmet de Santerre, t. VII, p. 241, n° 162 *bis*, pensent que les frais doivent être également répartis entre le preneur et le bailleur, car ils succombent tous deux. Toutefois, le texte est conçu en termes tellement restrictifs qu'il me paraît impossible d'admettre cette opinion. La loi est formelle; il suffit que le prix fixé par les experts excède le prix déclaré par le preneur, pour que les frais soient à sa charge. Du reste, c'est le preneur qui est demandeur dans l'instance, et alors même que les experts ne seraient pas d'accord avec le propriétaire sur le chiffre, on ne pourrait pas soutenir que ce dernier succombe. Le preneur doit donc être condamné aux frais, puisque sa demande n'est pas justifiée.

Occupons-nous du cas où il s'agirait de prouver la durée et les autres conditions du bail. M. Laurent, t. XXV, p. 95, pense que, du moment que l'article 1716 ne prévoit pas ces difficultés, on doit rester sous l'empire du droit commun. La preuve testimoniale doit être admise quand le prix est inférieur à 150 francs, et, au-dessus de cette somme, on pourra se

servir de la preuve par témoins en rapportant un commencement de preuve par écrit, car c'est d'après le droit commun que l'on doit trancher la question. Nous ne pensons pas que cette solution soit acceptable. La question qui nous occupe est tranchée par l'article 1774, en ce qui concerne les baux des biens ruraux, et par l'article 1736 pour les baux des maisons. Lorsqu'il y a contestation sur la durée et les conditions du bail, il faut s'en rapporter d'abord aux usages locaux, et, spécialement pour la durée, admettre que ce bail est censé fait pour le temps nécessaire au fermier pour recueillir les fruits de l'héritage. Les articles 1736 et 1774 sont le complément nécessaire de l'article 1716. Ainsi, il faut distinguer entre les conditions qui sont réglées par les usages locaux, comme la durée du bail et l'époque du paiement, et celles qui ne sont pas prévues par ces usages. Pour la première de ces conditions, on doit s'en rapporter uniquement aux usages locaux et repousser la preuve testimoniale, quelque modique que soit le prix du bail. Pour les secondes, nous sommes régis par le droit commun (art. 1341), et de là il suit que la preuve testimoniale sera admise si le prix est inférieur à 150 francs, et que le commencement de preuve par écrit pourra valablement fortifier la preuve testimoniale si le prix dépasse cette somme. (Troplong, *Du louage*, nos 118 et suivants. — Marcadé, art. 1714 et 1716, n° 3. — Grenoble, 4 août 1832. — Dalloz, *Louage*, n° 141.) La jurisprudence décide que les paiements sont déter-

minés par l'usage des lieux et non par le sèrment du bailleur. La cour de Grenoble, 4 mai 1825, a décidé que la preuve testimoniale ne pourrait être admise pour prouver la durée ou les conditions d'un bail excédant 150 francs, alors même qu'il y aurait eu commencement d'exécution. Dans ce sens, Colmar, 15 mars 1848 ; — Bordeaux, 8 avril 1842 ; — Paris, 6 avril 1825 ; — C. req., 10 mai 1832. Tous ces arrêts fixent la jurisprudence dans le sens indiqué par M. Troplong. La preuve testimoniale n'est pas admise pour prouver la durée et les conditions du bail ; il faut recourir aux usages locaux. (Metz, 10 avril 1856. D., 1857, 2, 55.) On a décidé même de la façon suivante : « Il serait peu logique d'admettre la preuve par témoins dans une contestation relative à la durée du bail, alors que la loi la prohibe quand il s'agit de prouver le prix du bail verbal. »

§ 2. Le commencement d'exécution est contesté. — Dans le cas qui va nous occuper, l'existence même du bail est remise en question. Admettre celui qui nie le commencement d'exécution à le prouver par témoins, c'est implicitement reconnaître qu'on peut aussi prouver par témoins l'existence du bail ; c'est violer ouvertement l'article 1715. La Cour de Cassation, 14 janvier 1840, après en avoir délibéré dans la Chambre du conseil et sur les conclusions contraires de l'avocat général Tarbet, a ainsi tranché la question :

« Attendu en fait que si, d'après l'article 1714, on

« peut louer verbalement, aux termes de l'article 1715 « la preuve par témoins d'un bail qui n'a encore reçu « aucune exécution est formellement interdite, quelle « que soit la modicité du prix ; qu'en parlant d'un « commencement d'exécution, les articles 1715 et « 1716 s'appliquent au cas où le commencement « d'exécution n'est pas dénié ou est constant ; qu'ad- « mettre à prouver par témoins des faits considérés « comme commencement d'exécution d'un bail verbal, « ce serait admettre comme conséquence nécessaire « la preuve testimoniale d'un bail verbal, preuve for- « mellement interdite par la loi. » La Cour de Cassation a ainsi très-habilement répondu à l'objection faite par M. Duranton, t. XVII, p. 37, n° 56, opinion également adoptée par M. Troplong, *Du louage*, n° 113. Ces auteurs pensaient que les faits d'exécution d'un bail étaient des faits matériels, pouvant, dans tous les cas, être prouvés par témoins. Le montant du litige est même indifférent quant à la validité de la preuve testimoniale, et du moment que l'article 1715 admet une dérogation à l'article 1341, qui ne s'applique pas à des faits matériels, on rentre, quant à la preuve de ces faits, dans le droit commun et on peut toujours les établir par témoins. Tel était leur raisonnement.

La réponse de la Cour de Cassation a renversé cette argumentation fort habile, en déclarant qu'il n'y avait pas lieu de distinguer. Chargée d'appliquer la loi, elle avait été obligée de repousser la preuve testimoniale du bail verbal dont l'exécution était contestée (art. 1715).

D'après ce qui a été dit plus haut, les articles 1715 et 1716 doivent être appliqués au colonage partiaire. Sous un certain rapport, ce contrat est un louage, et l'on doit admettre, quant à la preuve de ce contrat, les mêmes règles que pour les baux.

Si le bail à colonage a été rédigé par écrit, pas de difficultés possibles quant à la preuve. S'il est verbal, il faudra appliquer les articles dont nous venons de donner l'explication.

Occupons-nous maintenant du bail écrit, non quant à la preuve du contrat, mais relativement au coût de l'acte. Il est de jurisprudence constante que l'article 1593 est applicable au louage. — Article 1593 : « Les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur. » Par analogie, on met les frais et loyaux coûts du louage à la charge du preneur. Nous admettons, pour être conséquent avec nous-même, que le colon doit payer les frais d'acte quand il exige un écrit.

QUATRIÈME SECTION

Enregistrement.

Une controverse rapportée plus haut, quand nous nous nous sommes occupé de la nature du contrat de colonage partiaire, laisse pressentir quelle est la solution que nous allons donner à la question suivante :

Quel droit l'administration de l'enregistrement doit-elle percevoir sur un bail à portion de fruits?

Les auteurs qui pensent que le colonage partiaire est un contrat de société, voudraient que le droit fixe de cinq francs imposé par l'article 68, § 3, n° 4 de la loi du 22 frimaire an VII et l'article 45 de la loi du 28 avril 1816 fût applicable à notre contrat. Une loi toute récente nous permet d'indiquer quelle va être, d'après ces auteurs, l'assiette et le taux du droit à percevoir. Aux termes de l'article 1, § 1 de la loi du 28 février 1872, en ce qui concerne les actes de formation de société, le droit fixe dont il est parlé se calcule « d'après le montant total des apports mobiliers et immobiliers, déduction faite du passif. » On calculera donc la valeur de l'apport du propriétaire et de l'apport du colon, tels que l'acte présent les mentionne; si l'acte est muet sur ce point, on se conformera à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII, d'après lequel les parties font une déclaration estimative au pied de l'acte. Le taux du droit fixe gradué est de cinq francs pour 5,000 fr., de dix francs entre 5,000 et 10,000 fr., de vingt francs entre 10,000 et 20,000 fr., et de vingt francs par chaque somme ou fraction de 20,000 fr.

L'administration, tout d'abord, avait pensé que le bail à portion de fruits devait être soumis, comme le bail à ferme, au droit proportionnel de 0 fr. 20 cent. pour cent, mais la loi de 1871, dont nous venons de parler, la fit revenir sur sa doctrine, et elle prescrivit à ses agents de percevoir le droit fixe gradué de

cinq francs pour 5,000 fr. « Quoi qu'il en soit, les dé-
« clarations sont trop positives pour qu'il puisse rester
« aucune hésitation sur l'affranchissement de ces
« baux. On décide qu'ils constituent aujourd'hui des
« actes de société passibles du droit fixe gradué. »
(*Rép. d'enreg.*, 2625.) Un jugement du tribunal de Brives, du 12 août 1873, donna raison à l'administration.

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 8 février 1875, a fixé la jurisprudence sur le point qui nous occupe. Qu'importe, dès lors, la nature de notre contrat; si des divergenees se sont produites en Droit civil à ce propos, au point de vue purement fiscal la solution n'est pas douteuse. L'article 15 de la loi du 22 frimaire an VII est seul applicable aux baux à portion de fruits, de telle sorte que, d'après les bases déterminées par l'article 1er de la loi du 16 juin 1824, ces baux sont soumis au tarif de 0 fr. 20 cent. pour 100 fr. On doit donc repousser, d'après cet arrêt, la théorie qui a paru prévaloir dans l'administration de l'enregistrement depuis la loi du 23 août 1871, et qui autorisait à prélever sur les baux à portion de fruits le droit fixe des actes de société, converti en droit gradué par la loi du 28 février 1852.

Le droit proportionnel de 0 fr. 20 cent. pour 100 fr., plus le double décime, sera calculé sur la portion de fruits revenant au bailleur et dont la quotité sera préalablement déclarée.

Nous n'avons parlé, jusqu'ici, que des baux à portion

de fruits, constatés par écrit et présentés au receveur de l'enregistrement. Toutefois, dans nos campagnes, on ne rédige pas toujours par écrit les conventions entre le maître et le colon. Le plus souvent, la location est verbale ; une pareille location tombe-t-elle sous les coups de la loi de 71 ? Pour toute réponse, nous ne voulons que reproduire ici une phrase de l'exposé des motifs de cette loi fiscale : « La disposition de l'article 11 de la loi ne s'applique pas au bail à colonage, dit bail à moitié fruit; ce bail est considéré, au regard de la loi fiscale, comme une association et n'est passible que d'un droit fixe. » Il est hors de doute, du reste, que le législateur de cette époque pensait, en n'appliquant pas l'article 11 à notre contrat, que le colonage partiaire devait être considéré comme un contrat de société et que, dès lors, on devait percevoir, à propos d'un pareil contrat, le droit fixe gradué. La discussion qui s'engagea à ce sujet entre deux membres de l'Assemblée nationale ne nous laisse aucun doute à cet égard. N'importe, la controverse sur la nature du contrat en question subsista toujours et l'évolution produite dans l'administration, après le vote de la loi de 71, fut de courte durée; un arrêt de la Cour de Cassation renversa tout ce système, plaça les baux à mi-fruits sous l'empire de l'article 15 de la loi de frimaire an VII, et l'administration a été mise aujourd'hui, par le fait, dans une position assez bizarre. S'agit-il d'une location à mi-fruits constatée par écrit ? L'article 15 de la loi de frimaire est applicable, et notre contrat, au moins au point

de vue fiscal, est un contrat de louage. S'agit-il d'une location à mi-fruits purement verbale ? La loi de 71 ayant dispensé ces locations de la formalité de l'enregistrement, en les considérant comme des sociétés, aucun droit n'est perçu. L'administration est donc, par la force même des choses, obligée de reconnaître à notre contrat une nature différente, suivant qu'il a été ou non constaté par écrit.

CHAPITRE III

Du Propriétaire et du Colon.

C'est à propos des droits et obligations réciproques du propriétaire et du colon qu'apparaissent surtout les vices du système qui tend à soutenir que le colonage partiaire est un contrat de société.

Les partisans de cette opinion sont bien obligés de reconnaître que le colon a le droit d'exiger du propriétaire la mise en main de l'immeuble. Comment cette obligation doit-elle être acquittée ? Comme ce droit ne porte que sur la jouissance de l'immeuble, on ne peut pas invoquer les règles de la société : il faut s'en référer à l'usufruit ou au louage. M. Méplin, un des partisans les plus acharnés de l'opinion que nous combattons, est obligé de reconnaître que, bien que le colonage partiaire soit un contrat de société, il faut, pour les

difficultés de détail, recourir, par voie d'analogie, à des règles empruntées à des contrats étrangers : « Il ne faut refuser aucun secours. Selon les circonstances, le bail à métairie peut, dans ses développements divers, affecter tantôt la forme d'un certain contrat, tantôt celle d'un autre. » Singulier aveu, dans la bouche d'un auteur aussi absolu dans ses idées ! N'était-il pas plus facile de reconnaître de prime-abord que le colonage partiaire était un contrat innommé, un contrat mixte, que de s'acharner à soutenir qu'il ne pouvait être qu'un contrat de société, pour être obligé de lui appliquer ensuite la plupart des règles du louage ?

Il est certain que le maître doit livrer la jouissance du fonds au colon, afin que ce dernier puisse cultiver. Sera-t-il tenu de cette obligation comme un bailleur ou comme un nu-propriétaire ? Le bailleur doit faire jouir *præstare uti frui ;* le nu-propriétaire doit laisser jouir l'usufruitier *pati frui.* En admettant même que le colonage partiaire soit un contrat de société, il faut reconnaître que le maître est tenu de faire l'apport de la jouissance, fait obligatoire et non purement passif. Ce n'est donc pas comme un usufruitier, mais comme un bailleur, que le propriétaire devra la jouissance de son immeuble au colon partiaire. De là, il résulte que l'article 1719 est applicable au propriétaire quant à cette première obligation. — Article 1719 : « Le bailleur est « obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit be- « soin d'aucune stipulation particulière :

« 1° De délivrer au preneur la chose louée ;

« 2° D'entretenir cette chose en état de servir à « l'usage pour lequel elle a été louée;

« 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pen- « dant la durée du bail. » »

Les articles 1720 et 1721 sont également applicables au colonage partiaire, car un domaine se compose, non-seulement des champs, prés et bois qui constituent le fonds, mais aussi de la maison d'exploitation, qui sert de demeure au métayer et à sa famille, et des écuries et hangars, dont il a besoin pour enfermer les bestiaux et engranger les fourrages.

PREMIÈRE SECTION

Obligations du Propriétaire.

Nous avons dit que le propriétaire était tenu de *faire jouir* absolument comme un véritable bailleur; de là, il résulte que nous devons recourir, non pas aux textes de la société, mais bien aux articles du contrat de louage. Du reste, ce contrat a pour objet une chose, un immeuble à faire valoir, c'est un domaine que le propriétaire abandonne à un cultivateur pour que ce dernier y apporte son travail et ses soins. Or, nous avons dit plus haut que le colonage partiaire était un contrat mixte et qui se rapprochait du louage, précisément parce qu'il avait pour objet un domaine à cultiver; donc, chaque fois qu'il s'agira plus spécialement

des règles relatives à la culture de ce domaine, nous devrons recourir au contrat de louage. Les articles 1719, 1720 et 1721 nous fournissent les éléments de décision à cet égard, et nous allons les expliquer dans l'ordre indiqué :

1° Articles 1719 1° et 1720. — Obligations de délivrance. — Le premier de ces articles a trait à la délivrance du fonds rural, le second à la délivrance de la maison d'habitation. La délivrance est, comme le disait Pothier, une des conditions essentielles du louage. La convention a, en effet, porté sur la jouissance de l'immeuble ; il faut donc que cet immeuble soit livré au cultivateur pour qu'il puisse exercer son droit et que la convention soit possible. Cette délivrance doit être complète, c'est-à-dire que le propriétaire doit livrer au colon la chose avec tous ses accessoires : paille, engrais et fourrages qui se trouvent sur la propriété. Les accessoires ne comprennent pas les parcs et jardins d'agrément, ainsi que les bois de haute futaie. Le colon est venu s'établir sur la propriété pour retirer un bénéfice de son travail et non pour profiter des divers objets d'agrément qui se trouvent sur la ferme et qui y viennent sans sa participation. Est en dehors des accessoires, le droit de chasse. Il constitue, en effet, un privilége pour le propriétaire ; la plupart du temps, c'est lui qui a fait les dépenses pour la construction des clapiers, l'achat du gibier nécessaire à la reproduction ; tout cela lui appartient, il est donc bien

juste qu'il puisse tout seul profiter de ses travaux. Du reste, la jurisprudence est unanime sur ce point, et les tribunaux correctionnels appliquent les peines portées par l'article 401 à tous les individus qui prennent du gibier, sans l'autorisation du propriétaire, dans les clapiers construits à ses frais. (Cass., 12 juin 1828. — D., 28, 1, 282)

Il en est de même pour la pêche. Pas plus que la chasse, la pêche ne constitue un accessoire de la chose louée. Toutefois, si, sur le domaine se trouvait un étang, source de grands revenus, il est certain que le colon aurait, comme le fermier, le droit exclusif de prendre du poisson et de retirer un bénéfice déterminé par la convention.

A propos de la délivrance, il nous reste une dernière question à examiner. A quelle époque doit-elle s'effectuer? L'époque de la délivrance est réglée presque toujours par la convention, sinon on doit s'en rapporter aux usages locaux. Dans ce dernier cas, il est très-rationnel d'admettre que le métayer ne peut forcer le propriétaire à lui livrer le domaine que du jour où cette délivrance peut avoir pour lui quelque utilité. Ainsi, ce serait une erreur de croire que le fonds ne doit être mis à la disposition du colon qu'après la levée de la récolte et au moment des semailles, c'est-à-dire vers la fin d'octobre. Sans doute, si toutes les terres devaient être ensemencées en blé, nous trouverions cette solution fort juste, mais un domaine produit autant de récoltes différentes qu'il y a de pièces de terre distinc-

tes. C'est précisément cette diversité de récolte qui fait la fortune des cultivateurs. Aussi, comme la récolte de l'année se compose non-seulement de blé, mais aussi d'avoine, maïs, seigle, foins et fourrages, etc., et comme ces diverses productions proviennent de semis faits à une époque très-éloignée les uns des autres, il faut que la délivrance du domaine soit faite en temps utile pour que le colon puisse ensemencer ces diverses catégories de graines. La délivrance du fonds remontera donc à une époque assez reculée et sera faite bien avant que le métayer se soit installé dans sa maison d'habitation. A ce moment, la moitié à peu près du fonds aura été ensemencé par lui, et, à l'exclusion du blé et du maïs, toute la récolte de l'année suivante lui appartiendra. Ce résultat se comprend aisément, car la délivrance de la maison d'habitation est fixée à une époque bien précise dans toutes les régions agricoles de la France. C'est à la Saint-Martin (11 novembre), que les nouveaux métayers viennent s'installer sur la propriété qu'ils doivent cultiver. Ils amènent alors leur famille, leurs domestiques, leurs instruments aratoires; à cette époque, ils achètent les bestiaux. Mais, à ce moment on a déjà semé le blé, et la terre a été travaillée par l'ancien colon dans le but de semer le maïs; c'est donc le précédent métayer qui a fait tous ces travaux, puisqu'il résidait, à cette époque, sur le domaine et avait à sa disposition les instruments et les bestiaux nécessaires. Le nouveau métayer n'aurait pas eu sous la main tout ce qu'il lui aurait fallu pour

préparer ses récoltes, puisqu'il ne devait arriver que le 11 novembre, et, dès lors, on comprend que l'ancien colon récolte l'année suivante le maïs et le blé qu'il a semé.

Il faut donc distinguer entre la délivrance du fonds et la délivrance de la maison d'exploitation. La première s'effectue plus tôt que la seconde et elle n'est que partielle.

Qu'arriverait-il si le propriétaire se refusait d'exécuter son obligation? Je pense que le colon pourrait demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts. (Cass., 7 novembre 1827; D., 28, 115.)

2° Art. 1719 2° et 1720. — Obligation d'entretien. — La délivrance du fonds, une fois faite, une autre obligation incombe au bailleur, car il ne suffit pas que le domaine ait été remis au cultivateur, il faut qu'il puisse l'exploiter. L'article 1719 2° nous dit que le bailleur doit entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et l'article 1720 2e alinéa insiste sur ce point important : « Il (le bailleur) doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. » — A première vue, il semble que ces deux articles se réfèrent absolument aux baux des maisons, bien qu'ils soient placés dans un chapitre dont la rubrique est conçue en termes généraux. On a admis que l'entretien de la chose s'impose plus spécialement au bailleur d'une maison. Mais quand on donne à bail un domaine,

on livre également la maison d'habitation du cultivateur, la grange, l'écurie et les dépendances; de telle sorte que l'on peut, sous un certain côté, assimiler le bailleur de biens ruraux au bailleur de maison. De même que dans le fermage proprement dit, cette obligation d'entretien incombe au maître dans le colonage partiaire, puisqu'il remet au colon une maison et des écuries, et que tous ces immeubles sont indispensables à l'exploitation ; il doit donc être tenu des mêmes obligations que le bailleur de maison.

Cette obligation se justifie très-bien : le propriétaire reçoit les fruits de l'immeuble, et puisqu'il a l'obligation de faire jouir le preneur de l'immeuble loué, pour que cette jouissance puisse être utilement exercée, il faut que le bailleur soit obligé de faire les réparations nécessaires, afin que cette jouissance soit complète pendant toute la durée du bail. Alors que la première obligation est instantanée, celle-ci se prolonge et s'impose à lui à tout moment, ou, pour mieux dire, elle n'est que la continuation de la première et sa suite nécessaire.

Seules, les réparations locatives sont à la charge du preneur (art. 1754). Pothier nous en donne la raison : ces réparations sont nécessitées par la faute du preneur. A propos des bâtiments pour lesquels l'article 1754 est applicable, une question peut s'élever. Devons-nous distinguer entre la maison d'habitation du colon et les bâtiments d'exploitation, tels que granges, écuries, remises, étables, etc., et mettre les réparations lo-

catives des premières à la charge du métayer, tandis que le propriétaire supporterait seul les réparations locatives des bâtiments d'exploitation? Je pense que cette distinction ne saurait être faite : la loi elle-même ne distingue pas, et, du reste, la raison qui nous est donnée par Pothier nous fait présumer qu'il doit en être ainsi. Le propriétaire a remis au métayer non-seulement la maison d'habitation, mais aussi les bâtiments servant à l'exploitation ; et si les dégradations faites à la ferme sont à sa charge parce que sa faute est présumée, pourquoi n'en serait-il pas de même pour les étables et les granges? Lui seul en a la jouissance; et si une détérioration survient, c'est probablement lui qui en est cause ; toutefois, je dois reconnaître qu'en pratique le propriétaire est chargé de toutes les réparations locatives, par la bonne raison que les métayers ne sont pas disposés à les faire; ils se privent du nécessaire pour payer des ouvriers; ils préfèrent manquer de ce qu'ils appellent le superflu plutôt que d'entretenir les chambres qui leur servent de demeure, dans un certain état de propreté si utile à la santé. Ainsi, l'article 1754 énumère les diverses réparations locatives qui sont à la charge du preneur; on parle de chambranle et de tablette de cheminée; j'avoue qu'on n'en trouverait guère dans les maisons de nos paysans. Mais, ce qui est plus pratique, on cite le récrépiement du bas des murailles, le carrèlement des chambres, les réparations à faire aux croisées par suite de bris de vitres, les gonds et serrures des portes. Toutes ces réparations

sont très-utiles, mais, hélas! les métayers ne les font pas. Je ne veux pas dire par là que les propriétaires ne leur aient remis, à leur arrivée, la maison en bon état, des portes fermant bien, un carrèlement entier, des murailles blanchies à la chaux; mais si, par hasard ou maladresse, une vitre vient à manquer à une croisée, une serrure à une porte, si la muraille a perdu sa blancheur primitive, le propriétaire, s'il est quelque peu humain, fera bien de réparer à ses frais ce qui a été cassé ou détérioré.

Revenons maintenant aux réparations de gros entretien. Elles sont à la charge du propriétaire. Bien entendu, je ne veux parler ici que de la maison d'habitation; une porte est-elle vermoulue, le propriétaire doit la faire remplacer, le mur menace-t-il ruine, c'est au propriétaire qu'incombe la charge de la réparation. Jusque-là, pas de difficulté. Mais il en est autrement pour les grosses réparations des héritages ruraux. Tous ces travaux que les métayers ont coutume de faire en hiver sont à leur charge : l'entretien des haies vives, le curage des fossés, le creusement des rigoles pratiquées dans les champs et qui servent à l'écoulement des eaux pluviales, sont considérés comme faisant partie des travaux de culture. C'est le métayer qui doit les faire, le propriétaire n'a pas à s'en occuper.

3° Art. 1719 3°. — Garanties d'une jouissance paisible. — Pour que la jouissance du métayer puisse avoir lieu d'une manière utile, il faut qu'il ne soit nullement

inquiété pendant la durée du bail. Le maître doit lui garantir cette jouissance.

Le trouble peut provenir du fait du maître ou du fait d'un tiers :

1° *Troubles provenant du fait du maître.* — Le maître ne peut, sous aucun prétexte, à moins que cela ait été prévu dans la convention, restreindre la jouissance du métayer et entraver la culture. Il ne peut pas davantage démolir les bâtiments d'exploitation ou d'habitation, les transporter sur un autre point de la propriété, car, en agissant ainsi, il empêcherait le métayer d'exercer sa surveillance d'une manière utile.

Le maître ne peut pas non plus envoyer paître des bestiaux sur la propriété donnée à bail à mi-fruits, ni cueillir les fruits des arbres qui s'y trouvent sans la permission du métayer. Tous ces faits, considérés comme des troubles apportés à la jouissance, sont subordonnés aux conventions des parties. Tout dépend du contrat. Nous nous sommes proposé seulement d'énumérer les diverses règles qui sont d'un usage assez fréquent. C'est ainsi qu'on a admis que le maître ne pourrait pas changer la forme de la chose louée, convertir une terre labourable en bois ou en vigne.

D'après l'article 1723, le bailleur ne peut, sous aucun prétexte, changer la forme de la chose louée. Les auteurs qui prétendent que dans le colonage partiaire le propriétaire a la direction des travaux, seraient assez portés à admettre qu'il peut faire des transformations.

Toutefois, on peut leur opposer l'article 1859 4° : « L'un des associés ne peut pas faire d'innovations sur les immeubles dépendant de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent. » Néanmoins, Pothier distinguait entre les changements de forme qui modifiaient le domaine en entier et les changements partiels. « Le locataire d'une métairie apporterait un trouble à la jouissance de son fermier s'il voulait changer la forme d'une partie considérable des terres de ladite métairie, comme s'il voulait convertir une pièce de terre labourable en prairie ou la faire planter en bois. Le fermier est en droit de s'opposer à ce changement, quelque dédommagement que lui offre le locateur ; car le locateur, par le bail qu'il a fait de sa métairie, a contracté envers son fermier l'obligation de le laisser jouir des terres de sa métairie en la nature qu'elles étaient lors du bail, pendant tout le temps qu'il doit durer ; il ne peut donc pas, sans contrevenir à cette obligation, en changer la nature. »

« Mais si ce changement de forme n'était que sur une partie peu considérable, et que le propriétaire ait intérêt de le faire, il le pourrait faire en indemnisant le fermier..... A plus forte raison, si ce que le locataire veut faire sur les terres de la métairie qu'il a donnée à ferme est quelque chose qui ne diminue pas la jouissance que le fermier doit avoir des dites terres, ou si la diminution qu'elle y causera est quelque chose d'infiniment petit, ce fermier ne peut pas s'opposer, ni même, en ce

cas, prétendre d'indemnité, puisqu'il ne souffre de rien. » (Pothier, *Du louage*, n° 75.)

Cette théorie de Pothier ne peut plus s'appliquer au louage; l'article 1723 s'oppose absolument à une pareille interprétation. Toutefois, ceux qui pensent que le propriétaire a le pouvoir d'administrer la société, peuvent-ils se servir de cette théorie et déclarer avec Pothier que, moyennant une indemnité donnée au colon, le propriétaire peut transformer un pré et une vigne en terre labourable ou en bois? Je suis très-disposé à penser que cette théorie est quelque peu surannée. Décider ainsi était excellent il y a une centaine d'années; mais, sous l'empire du Code civil et en présence de deux articles aussi formels que les articles 1723 et 1859 4°, il faut vraiment avoir envie d'épiloguer pour admettre un seul instant cette déduction quelque peu bizarre. Et surtout, qu'on ne vienne pas se récrier au nom du progrès entravé dans sa marche! Qu'a donc à faire le progrès avec un changement à apporter dans un fonds; de deux choses l'une : vous voulez un colon partiaire, ou vous voulez faire valoir vous-même votre propriété. Dans le premier cas, il faut respecter le droit du colon ; du reste, il sera le premier intéressé à défricher; par conséquent, vos améliorations ne pourraient consister qu'à convertir vos terres labourables en bois ou en forêts, et alors je comprendrais parfaitement la résistance du métayer. Ou bien vous voulez administrer par vous-même, et vos prétendues améliorations, vos innovations ridicules seront bientôt la cause de vo-

tre ruine. Je conclus donc à l'application formelle de l'article 1723 : le trouble provenant des changements partiels est une faute de la part du propriétaire ; il ne peut changer la forme des héritages ruraux et les transformer à son gré, sous peine de résiliation du bail et de dommages-intérêts.

L'hypothèse prévue par l'article 1859 4° a déjà été réglée quand nous nous sommes occupé des obligations du propriétaire, sous l'article 1723.

En cas de trouble, le fermier peut demander la résiliation du contrat ou la diminution du prix, avec dommages-intérêts. Le colon partiaire jouit des mêmes avantages, sauf de la diminution du prix. Il peut, dans ce cas seulement, réclamer la résiliation du contrat et des dommages-intérêts, par suite du préjudice qui lui a été causé par la faute du propriétaire.

2° *Du trouble causé par des tiers* (art. 1725 et 1726). — Les exemples que nous venons de citer distinguent entre les voies de fait et les troubles de droit. Le bailleur répond-il de ces deux troubles ? Telle est la question. S'il n'y a eu que voie de fait, le preneur ne peut pas appeler le bailleur en garantie. Il en est autrement quand des tiers prétendent un droit sur l'immeuble loué, quand ils contestent le droit de propriété du bailleur, quand il va y avoir éviction totale ou partielle. Nous ne voulons pas insister sur des principes qui se rapportent plus spécialement au bail à ferme, et nous ne voulons prendre que les dispositions qui peuvent

s'appliquer à notre contrat. L'éviction partielle ne donne lieu qu'à une diminution de prix, demande impossible en matière de colonage; l'éviction partielle doit donc être mise de côté, et nous n'allons nous occuper que de l'éviction totale. Le colon, en présence d'un pareil trouble, doit avertir le propriétaire; il n'est pas apte à être défendeur à une pareille action, et, si le propriétaire succombe, il devra garantie au colon. Même décision que pour la vente (art. 1736). La résiliation est de droit et le colon peut réclamer des dommages-intérêts. Nous pouvons raisonner comme s'il s'agissait du cas prévu par l'article 1736; le preneur est privé de la jouissance, de même que l'acheteur est privé de la propriété; ici, le bailleur est en faute, de même que le vendeur, et ils doivent encourir tous les deux la même responsabilité. Peu importe donc que le propriétaire soit de bonne foi : la bonne foi est une chose excellente, mais le préjudice n'en subsiste pas moins. Toutefois, si le propriétaire a été de bonne foi, on lui en tiendra compte pour l'évaluation des dommages qu'il devra payer.

DEUXIÈME SECTION

Droits du Propriétaire.

Après avoir parlé des obligations du propriétaire, nous allons énumérer ses droits. Il a un privilége

(art. 2102 1°) sur les meubles, effets, bestiaux et part de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat de comptes à rendre par celui-ci et pour la part de fruits qui revient au propriétaire. Il a, en outre, la surveillance des travaux, de l'achat et de la vente des bestiaux et la direction générale de l'exploitation.

§ 1er. Privilége du propriétaire bailleur. — Nous allons nous occuper tout d'abord du privilége de l'article 2102 1° accordé au propriétaire. C'était, autrefois, une question très-controversée, que celle de savoir si le maître devait être considéré comme un bailleur et s'il pouvait exercer le privilége de l'article 2102 1°. Un arrêt de la Cour de Limoges du 26 août 1848 (D., 49, 2, 173), arrêt qui est la base du système intermédiaire que nous avons adopté sur la nature du colonage partiaire, a décidé en principe que, quelle que fût la nature de ce contrat, « du moment que le bailleur (propriétaire) avait fait des avances ou des fournitures au preneur (colon) pendant l'exploitation ou pour l'exploitation, le privilége accordé par l'article 2102 sur les fruits de la récolte de l'année était applicable au bail partiaire comme au bail à ferme; que cette solution était favorable à l'agriculture et au colon lui-même, car, s'il en était autrement, le colon, qui a souvent des besoins, ne trouverait plus les mêmes facilités de la part du propriétaire, qui craindrait de perdre ses avances. » Le principal argument des adversaires de cette opinion

était celui-ci : Le colonage partiaire est une société (c'était, du reste, l'opinion la plus en faveur il y a une trentaine d'années) ; en effet, aucun prix n'est dû ; ce prix, du reste, c'est la terre qui le paie et non le propriétaire ; il le prend comme accessoire de la chose qui lui appartient. En somme, il y a partage entre les parties, tant pour les récoltes que pour les fruits et pour les profits que rapportent les bestiaux. Le maître et le colon sont des associés ; les associés n'ont pas l'un contre l'autre un privilége qui garantit leur créance respective. Ce privilége de l'article 2102 1° ne peut être donné qu'au bailleur, et, comme les priviléges sont de droit étroit, en admettant même que le maître ne fût pas un associé, il n'est pas davantage un bailleur ; il ne peut donc jouir de ce privilége.

A cela l'on peut répondre : Il importe peu que le contrat de colonage soit une société ou un bail ; dans l'une ou l'autre hypothèse, il est juste que le maître ait un privilége qui lui assure le paiement des avances faites au métayer. Admettez-vous que le maître est un associé ? Il a droit au paiement de ses déboursés et par privilége, car, dans toute société il n'y a attribution de parts qu'après la liquidation et, si la liquidation nous fournit la preuve que l'associé a déjà reçu plus qu'il n'aurait dû recevoir d'après le règlement de parts fixé par la convention, par suite d'avances qui lui ont été faites par son co-associé, on doit déduire ce qu'il a déjà reçu de ce qu'il aurait dû obtenir, et c'est cette différence qui revient à l'associé qui a fait les dé-

bours. Si nous admettons, au contraire, que nous sommes en présence d'un bailleur, la solution proposée ne laisse plus de doute dans notre esprit; l'article 2102 1° est applicable au colonage partiaire. Pour nous, qui avons adopté une opinion intermédiaire, et qui, raisonnant d'après l'équité, appliquons la règle du louage à tel ou tel cas déterminé, après avoir, dans le silence de la loi, proposé les raisons qui nous faisaient pencher en faveur de l'un ou l'autre de ces contrats, nous reconnaissons que l'opinion adoptée par la Cour de Limoges, et suivie maintenant par la doctrine, est vraiment équitable. Quel a été le but du législateur en accordant au bailleur le privilége de l'article 2102 1° ? Lui offrir une garantie toute naturelle pour le remboursement de ses avances et le paiement de ses loyers ou fermages; c'est ainsi que la loi met à sa disposition, en cas de non paiement, les fruits et récoltes de l'année, ainsi que les objets déposés dans la ferme. Cette solution est d'autant plus admissible en matière de colonage, que le maître qui donne son domaine à cultiver plutôt à un métayer qu'à un fermier, n'agit de la sorte qu'afin de pouvoir surveiller l'exploitation; il choisit de préférence un cultivateur pauvre, auquel il est obligé de faire des avances, tandis que le fermier est un spéculateur, un individu qui a une certaine aisance, et qui, par suite, peut subvenir seul et à ses frais aux premiers achats qu'il doit faire. Combien, dans ce cas, le propriétaire est-il plus intéressé que le bailleur à avoir un privilége pour le remboursement de

ses avances ! Presque dans toutes les contrées où le colonage partiaire est usité comme mode d'exploitation, la plupart des propriétaires ont fait des avances à leurs métayers ; il est donc juste qu'une garantie leur soit accordée.

Du reste, même au point de vue des textes, la question ne peut plus se poser après la loi si formelle du 25 juin 1838. Dans son article 3, cette loi détermine la compétence du juge, qui doit connaître de la demande en validité de la saisie-gagerie pratiquée au préjudice du métayer par le propriétaire ; mais la saisie-gagerie est justement le moyen dont on se sert pour réaliser le privilége de l'article 2102 1°, c'est la mise en exercice de ce privilége, et puisque cette loi reconnaît au propriétaire le droit de se servir de la saisie-gagerie contre son colon partiaire, elle lui accorde implicitement le privilége du bailleur.

Tels sont les motifs sur lesquels nous nous appuyons pour reconnaître au maître le privilége de l'article 2102. Nous allons, maintenant, étudier le champ d'application de ce privilége, en recherchant à quels objets il s'applique et quelles créances il garantit.

1° *Il porte d'abord sur les fruits et récoltes de l'année, que ces récoltes soient ou non déposées dans les bâtiments servant à l'exploitation.* — Alors même que ces récoltes auraient été placées dans des greniers appartenant à un étranger, le propriétaire peut exercer sur elles son privilége et les faire saisir. Ainsi, le pri-

vilége porte sur les fruits pendants et sur les fruits récoltés, en faisant une différence pour ces derniers. Les fruits de l'année sont frappés par le privilége, tandis que ceux des années précédentes sont confondus avec les objets garnissant la ferme, et ils ne sont saisissables que s'ils sont encore dans la métairie. Il en est autrement pour les fruits de l'année; le bailleur peut les saisir alors même qu'ils seraient engrangés ailleurs que dans les bâtiments d'exploitation du domaine. (Aubry et Rau, t. III, p. 140. — Laurent, t. XXIX, p. 466.)

Le privilége du bailleur porte donc sur les fruits qui se trouvent encore sur son héritage, et ce privilége est tellement formel, qu'alors même que le colon partiaire cultiverait une autre métairie et engrangerait les récoltes de ce domaine dans les bâtiments d'exploitation appartenant au maître qui veut exercer le privilége, ce dernier pourrait saisir les récoltes qui ne lui appartiennent pas, à moins que le véritable propriétaire ne revendiquât ses fruits et ne les fît engranger sur son domaine. (Paris, 25 juin 1853; D., 53, 2, 353.) Alors même que les fruits auraient été vendus, mais à la condition qu'ils garnissent encore la ferme, le propriétaire pourrait exercer sur eux son privilége. (Limoges, 26 août 1848; D., 49, 2, 173.) En effet, ce privilége repose sur une idée de gage, et, tant que le débiteur a la possession des objets affectés aux gages, le privilége peut les frapper, car ils garnissent encore les immeubles loués. L'arrêt que nous venons de citer, et dont nous nous

sommes servi dans maintes occasions, dans ce travail, fait une remarquable application du principe admis sur ce point. Le tribunal de Chambon, dont le jugement avait été confirmé par la Cour de Limoges, avait décidé que le privilége pouvait être exercé par le bailleur ou le propriétaire tant que les fruits se trouvaient sur le fonds, quand bien même ils auraient été vendus à un tiers par le preneur ou le colon partiaire. « Considérant que l'existence du privilége, une fois reconnu, il en résulte, par voie de conséquence, que le métayer n'a pu y porter atteinte en vendant sa récolte à un tiers; que le droit du propriétaire serait, en effet, illusoire et manquerait de sanction, s'il était au pouvoir du colon de l'annihiler au moyen d'une vente, à laquelle il ne manquerait presque jamais de recourir pour faire perdre au bailleur les avances que celui-ci lui avait faites; que les meubles et la portion de récolte du colon, tant qu'ils n'ont pas été déplacés, sont le gage du propriétaire, et que le métayer, dès lors, ne peut en disposer, ni directement ni indirectement, tant que la créance de celui-ci n'est pas payée. »

Le privilége du propriétaire porte donc sur la part de récolte qui revient au fermier; il porte, en outre, comme dit l'arrêt précité, sur les ustensiles aratoires et sur les meubles qui garnissent la ferme. A ce sujet, une controverse célèbre s'est élevée dans la doctrine; heureusement, en pratique, les cas prévus ne se sont jamais présentés. Qu'entend-on par meubles qui garnissent la ferme?

MM. Aubry et Rau, t. III, p. 138, pensent qu'il

faut entendre par là « les meubles corporels qui sont placés à demeure, soit pour la commodité et l'agrément de l'habitation, soit pour servir aux usages domestiques. »

M. Mourlon (*Examen critique*, t. I, p. 230, n° 83), et M. Pont (t. I, p. 86, n° 121), prétendent que la loi a voulu parler de tous les meubles qui sont dans la ferme. Il me semble que cette interprétation est beaucoup trop large; l'article 2102 1° est conçu en termes plus restrictifs.

M. Martou (*Commentaire*, t. II, p. 100, n° 40), a exagéré aussi, mais en sens contraire. D'après lui, ne seraient compris dans le privilége que les meubles plus ou moins apparents, parce que ceux-là seuls ont pu déterminer le bailleur à louer sa ferme. Mais il faudrait alors obliger le malheureux propriétaire à visiter la maison du haut en bas et l'astreindre à regarder et à noter tout ce qui pourrait la garnir.

Nous pensons, avec M. Duranton (t. XIX, p. 105, n° 19), et M. Laurent (t. XXIX, p. 447), qu'il faut ranger dans la catégorie des objets qui garnissent l'habitation les meubles meublant et différents objets non compris dans cette expression, tels que le linge et toutes choses qui, dans l'intention des parties, peuvent servir à l'usage journalier et sur lesquels le bailleur peut compter pour asseoir son privilége. Mais il faut en exclure l'argent monnayé, les valeurs, les bijoux, les parures et autres objets de luxe, qui, du reste, ne se trouvent pas ordinairement en la possession de nos métayers.

2° *Créances garanties par ce privilége.* — Il ne peut être question, ici, de loyer et de fermage, car, dans le colonage partiaire, il n'y a pas prix ou loyer, mais partage. Je ne vais donc m'occuper que du deuxième alinéa de notre article: « Le même privilége a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. » Nous allons faire entrer dans le champ d'application de la deuxième partie de ce paragraphe les créances que le bailleur a contre le preneur par suite du contrat. Ce point n'est pas douteux, si les avances ont été faites d'après une clause expresse du contrat et pour l'exécution du bail. (Bordeaux, 7 avril 1855. — Douai, 18 avril 1850. — D., 51, 2, 60. — Rennes, 6 juin 1861. — D., 62, 2, 12. — Troplong, *Hypothèque,* t. I, p. 227 et 228.)

Si les créances résultent d'un accord intervenu entre les parties au sujet du contrat, et pour en assurer la complète exécution, il me semble que cette convention doit se rattacher au contrat, et que le privilége peut être exercé, parce que ces créances ont eu pour but de rendre l'exécution du bail plus parfaite. Telle était l'opinion de Pothier : « Dans l'usage on a étendu à cette créance les droits de seigneurs des métairies, surtout lorsque ces avances ont été faites en grain ou autres espèces, et qu'on ne peut douter qu'elles ont été faites pour faire valoir la métairie; car le seigneur de la métairie, ayant été obligé de faire cette avance pour faire valoir la métairie, il y a même raison que pour le bail. » Dans le même sens, on trouve un arrêt de la cour d'Al-

ger, 27 août 1821 (Dalloz, *Privilége*, n° 264). On doit considérer comme frais de récolte, les avances faites au fermier pour le mettre à même de se livrer à l'exploitation du domaine donné à bail. A toutes ces autorités on pourrait ajouter encore l'arrêt si souvent cité de la Cour de Limoges, du 26 août 1848; D., 49, 2, 173.

§ 2. Droit de surveillance. — En pareille matière, nous devons surtout nous rapporter aux règles du contrat de société. Une entreprise est faite par plusieurs personnes, un but unique est poursuivi, une direction unique est indispensable pour mener à bonne fin les travaux que l'on s'est imposé, et la direction doit appartenir à l'associé le plus intelligent. Le propriétaire doit être la tête qui commande, le métayer le bras qui exécute. Cette manière de voir est, du reste, conforme à la saine raison. Le propriétaire, au lieu d'un revenu fixe, se contente d'un revenu variable, livré aux caprices du temps ou peut-être du métayer; pourquoi donc ne pas lui reconnaître le droit de surveiller les travaux et les agissements de son associé? (Grenoble, 20 mars 1863; D., 64, 5, 257.) Cet arrêt donnait pour raison « que le bailleur ayant le même intérêt au produit que le preneur, et étant, de plus, intéressé à la conservation du domaine en bon état, avait le droit de concourir à la direction de l'exploitation. » Le rédacteur de cet arrêt s'était servi à tout propos, ceci soit dit en passant, des mots bail, bailleur, preneur, et avait tranché en trois mots la question de la nature du contrat, en décidant qu'il

était hors de doute que le colonage partiaire ne fût une société. — Les articles 1759 1°, 1854 et 1871 sont seuls applicables en ce qui concerne l'administration intérieure ou extérieure de la ferme. Du reste, il est reconnu par tout le monde que le propriétaire a le droit de surveiller les diverses opérations auxquelles se livre son métayer. A vrai dire, il n'a pas le droit de s'immiscer dans la culture et d'imposer à tort et à travers sa volonté, sauf convention contraire; il n'a, ce me semble, que le droit de surveiller les opérations du métayer, de contrôler ses actes et de s'opposer aux spéculations par trop hasardeuses qui pourraient être préjudiciables à l'association. Ainsi, en dehors de toute stipulation à ce sujet, voici, ce me semble, comment on doit entendre ce droit de surveillance :

Aux termes de l'article 1859 1°, chaque associé est libre d'agir comme il l'entend, dans la limite de ses fonctions, sauf le droit pour son associé de s'opposer à l'opération qui est sur le point d'être conclue. D'après cela, le métayer agit, le propriétaire surveille et gouverne. Nous allons envisager ce droit en ce qui concerne ces associés, soit dans leurs rapports respectifs, soit dans leurs rapports avec les tiers.

1° *Dans leurs rapports respectifs.* — C'est l'article 1859 1° qui est le siège de la matière. Le maître doit faire jouir le colon; au colon incombe la culture de la terre, les soins à donner aux bestiaux, les achats et les ventes, la levée des récoltes, etc., etc.; pour toutes

ces choses, le métayer peut agir comme bon lui semble, ensemencer aux époques qu'il juge convenables : le maître n'a rien à lui commander. Le métayer n'est-il pas tout aussi intéressé que le propriétaire à avoir des champs bien cultivés et des récoltes abondantes? A chacun ses occupations : au cultivateur les travaux de la terre; au propriétaire le droit de veiller à la sauvegarde de ses intérêts. Il peut donc s'opposer aux entreprises hasardeuses et nuisibles de son métayer; il peut exiger, par exemple, que le métayer ne mette pas deux fois de suite paille sur paille, qu'il amende convenablement les terres; en un mot qu'il se comporte en bon père de famille. Voici, du reste, l'opinion d'un homme fort compétent en la matière. M. de Gasparcin (*Guide du propriétaire des biens soumis à métayage*) s'exprime ainsi : « Si le métayer a des ordres à recevoir de son maître pour l'ordre des cultures, parce que celui-ci est intéressé directement à leur succès, et s'il jouit ainsi d'un degré de moins d'indépendance que les fermiers, cependant les ordres qu'il reçoit ne peuvent jamais être de nature à ne pas être modifiés par sa propre opinion, et ses intérêts sont ainsi mis dans la balance. D'ailleurs, on conçoit que les directions du propriétaire ne peuvent jamais être que fort générales et concernant seulement la conduite du domaine dans son ensemble. Elle ne pourrait être détaillée à chaque moment sans beaucoup d'inconvénients; ainsi, le métayer est le plus souvent la partie dirigeante des travaux... c'est le chef du ménage des champs. » Le pro-

priétaire a le droit de surveiller les travaux, de veiller à ce que l'exploitation soit sagement entreprise et à ce que les achats et les ventes ne lui soient pas préjudiciables.

Les §§ 2 et 3 de l'article 1859 nous indiquent de quelle façon chacun des associés peut se servir des choses communes. — Article 1859 2° : « Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit. » Cet article a trait spécialement aux bestiaux, chevaux, mulets, qui appartiennent pour moitié au maître et au métayer. Celui-ci a bien le droit de se servir des bœufs pour son utilité personnelle et peut faire des charrois pour son compte, mais non pour le compte d'autrui ; les bœufs qui se trouvent sur la métairie doivent servir à l'exploitation du fonds auquel ils sont attachés. Le métayer commettrait un *furtum usus* s'il employait ces animaux à un travail du dehors, dans le but d'en retirer un profit au préjudice du propriétaire et du fonds qu'il doit cultiver. Dans la plupart des baux à colonage, on insère une clause aux termes de laquelle une amende est infligée au colon qui emploie les bœufs de la métairie à faire des charrois et des labours pour le compte d'autrui. Toutefois, les charrois pour son propre compte sont permis au métayer, aux termes de l'article 1859 2° ; généralement, dans les environs de la ferme, le métayer a une parcelle de terre

qui lui appartient : il peut la cultiver et employer à cet effet les bœufs de la métairie. En revanche, le propriétaire peut se servir des chevaux qui se trouvent sur le domaine ; il peut même ordonner au colon de faire des charrois pour son compte.

Article 1859 3°. « Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui seront nécessaires pour la conservation des choses de la société. » Nous touchons ici à l'étude d'une matière très-délicate dans la pratique. Chacun est maître dans sa sphère, avons-nous dit plus haut ; c'est justement le cas d'appliquer ce principe dans une juste mesure. Toutes les dépenses qui sont à la charge de l'un ou de l'autre ne doivent pas rentrer dans l'application de l'article 1859 3° ; ainsi, les réparations des bâtiments sont à la charge exclusive du propriétaire ; l'entretien des instruments aratoires incombe au colon. Ne rentrent dans les dépenses qui sont obligatoires pour l'une et l'autre des parties, que celles qui sont communes et nécessaires à l'exploitation ; je veux entendre par là l'achat des pailles et fourrages utiles à l'élève des bestiaux, des engrais pour l'amendement des terres. Dans nos pays, on remplace le travail des bœufs, pendant le temps de la dépiquaison, par l'emploi de batteuses à vapeur ; ces frais doivent être supportés en commun. Il en est de même de tout procédé pour l'amendement des terres indiqué par le propriétaire ; l'expérience, une fois faite, si les résultats sont satisfaisants, il est rare que le métayer ne se rende pas à l'évi-

dence et n'entre pas pour une part dans les déboursés. Toutefois, s'il refusait, et si par un entêtement injustifiable il rejetait toute innovation, je pense que le propriétaire pourrait le contraindre à supporter pour moitié les frais de ces travaux d'amélioration. Et je suis porté à décider ainsi par la considération que le colonage partiaire l'emporte sur le bail à ferme, précisément parce que le propriétaire, homme instruit et intelligent, peut s'immiscer dans les travaux des champs, les diriger, les surveiller ; c'est ainsi que l'agriculture peut avancer quelque peu et que des améliorations peuvent en résulter. Le colonage partiaire est le vrai mode de culture progressiste, c'est l'exploitation intelligente qui nous prépare un avenir meilleur. Par lui, un horizon plus beau est ouvert à l'agriculture, qui sortira de son ornière ; c'est la routine qui la tue, le progrès seul peut la faire refleurir en lui donnant une nouvelle vie. Par le fermage, la terre, livrée à un spéculateur avide, très-peu intelligent, et dans tous les cas tout à fait ignorant, ne peut guère s'améliorer ; elle produit peu et ne tarde pas à s'épuiser, car le fermage est une culture marâtre que tout propriétaire un peu soucieux de ses intérêts doit repousser. Il ne peut diriger les travaux de sa ferme, tandis que ce droit lui est accordé si ses terres sont cultivées par des colons partiaires. Aussi, chaque fois qu'une amélioration est signalée, qu'une précieuse invention est faite, il faut la divulguer partout et la mettre en pratique. Les résultats sont-ils satisfaisants, le propriétaire veut-il en faire

profiter le domaine donné au colon ; les dépenses doivent être supportées par moitié entre le propriétaire et le métayer. Cette dépense (et je veux me servir ici des termes mêmes de l'article 1859 3°) n'est-elle pas nécessaire pour la conservation des choses de la société ?

2° *Dans leurs rapports avec les tiers.* — Nous allons parler, sous cette rubrique, des achats et des ventes. Comme dans la section précédente, ce sont les règles du contrat de société qui sont applicables. L'article 1859 1° a accordé à chaque associé le droit d'administrer, et il déclare valable l'acte fait par lui, à condition que les autres associés ne s'opposent pas à l'opération avant qu'elle soit conclue. Chaque associé, aux termes de ces articles, peut donc agir seul ; il peut engager la société avec l'assentiment des autres, et il oblige ceux-ci de la même façon et avec la même rigueur que lui-même. Toutefois, la loi reconnaît à ceux qui n'ont pas pris part à l'opération un droit de contrôle et de surveillance. Après chaque acte, ils peuvent opposer leur *veto* et l'on ne peut passer outre ; l'engagement même n'est valablement pris que tout autant qu'il a été formellement exprimé, dans la convention, que l'associé agissait dans l'intérêt de tous. Et, d'ailleurs, le fait n'a été accompli qu'au moyen d'un mandat tacite, car on doit voir dans l'engagement de l'associé un acte fait par le mandataire ; or, le mandant (art. 1997) n'est tenu que dans les limites du pouvoir qu'il a accordé au mandataire, et pas au-delà. Le mandant a bien su à quoi

il s'obligeait; voilà à quelles conditions une stipulation faite par un associé est valable et peut valablement engager ses co-associés. Ces principes sont trop équitables pour ne pas être admis dans la matière qui nous occupe. Dans la pratique, c'est le métayer qui vend et achète les bestiaux, ainsi que les divers produits utiles à l'exploitation. Le propriétaire a le droit de surveillance, c'est-à-dire qu'il peut s'opposer aux ventes ou aux acquisitions faites par le colon; toutefois, il arrive toujours que l'entente a lieu avant la transaction, et on peut soutenir que c'est en vertu d'un mandat tacite que le colon vend ou achète. Le propriétaire, prévenu, toujours tenu en éveil, a donné son consentement à l'opération et a chargé le métayer de traiter pour son compte; il est donc valablement engagé pour sa part.

Tel est le droit de surveillance du propriétaire en ce qui concerne les travaux des champs et les acquisitions où l'intelligence des affaires ne joue pas un très-grand rôle. Mais ce droit de surveillance se change en pouvoir d'administration quand il s'agit des affaires juridiques concernant la société. Ici, le rôle du propriétaire acquiert une grande étendue; il est, comme je l'ai dit plus haut, la tête qui commande; c'est donc à lui que revient la tâche peut-être la plus lourde. Il doit donc faire tous les actes intéressant les affaires communes, recevoir quittance, payer les dettes et intenter les poursuites nécessaires pour recouvrer les fonds qui sont dus à propos des affaires communes.

TROISIÈME SECTION

Obligations du colon partiaire.

Ici, nous rentrons dans les règles du bail à ferme. Toutes les obligations du colon nous sont indiquées par plusieurs articles du contrat de louage. Cela résulte implicitement de la définition du colonage, du moment que nous avons dit que le métayer était obligé de cultiver le fonds dont le propriétaire lui avait procuré la jouissance. Nous allons examiner successivement les principales obligations du colon qui dérivent des principes généraux plutôt que des textes de loi.

1° *Le colon doit cultiver lui-même le fonds.* — C'est le seul article spécial à notre contrat qui nous indique cette solution. L'article 1763 dispose ainsi : « Celui qui cultive, sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail. » C'est donc une dérogation formelle aux dispositions de l'article 1717. Tout preneur, en principe, a le droit de sous-louer et de céder son bail à un autre; mais, comme le bail à colonage a été fait surtout en vue de la personne *intuitu personæ;* qu'il importe au bailleur que ce soit tel individu et non tel autre qui cultive ses champs; que c'est en considération de l'habileté, de la probité, du

zèle et de l'intelligence de tel cultivateur déterminé que que le propriétaire a voulu partager avec lui la récolte que ce dernier ferait produire à son domaine, il est clair qu'une substitution de personne de la part du preneur ne peut avoir lieu sans léser les droits du bailleur. Quel est l'intérêt principal du propriétaire, sinon le bon état de son domaine, la bonne culture de ses terres, d'où résultera pour lui une portion d'autant plus grande de la récolte ! Plus celle-ci sera abondante, plus la part de fruits qui reviendra au maître sera élevée ; et cela ne peut arriver ainsi que tout autant que le colon est laborieux, vigilant, actif et consciencieux. Ces diverses qualités réunies chez le métayer ont déterminé le maître à contracter avec lui ; il ne peut donc mettre à sa place un autre colon qui, peut-être, n'offrirait pas toutes les garanties désirables et qui n'aurait pas toutes les qualités qui ont déterminé le propriétaire à prendre un colon partiaire dans le seul but d'avoir la surveillance des travaux. Néanmoins, cet article n'enlève pas au colon le droit de s'associer à d'autres personnes qui l'aideraient à faire valoir le domaine, moyennant une quote-part des produits qui lui reviennent après le partage avec le propriétaire. Il peut arriver que le métayer et sa famille ne suffisent pas, à un moment donné, pour s'occuper de tous les travaux des champs. Dans les pays fertiles, à peu près au temps de la moisson, alors qu'une grande partie des terres est semée en maïs, le métayer prend des estivandiers, des sous-associés qui engagent leurs services

moyennant un sixième de la part qui reviendra au colon. Ces sous-associés s'occupent d'effeuiller les tiges de maïs, de couper les épis quand ils sont arrivés en maturité, d'aider le métayer à les transporter sur l'aire dépiquatoire; puis ils les dépouillent de leur enveloppe et les entassent dans des sacs, pour que le partage de la récolte puisse avoir lieu. Telle est leur occupation. Ces gens-là sont des sous-associés, et la convention passée entre eux et le colon ne tombe pas dans le champ d'application de l'article 1763.

2° *Cultiver en bon père de famille* (art. 1728 1°). — Même obligation que pour le fermier; le colon doit faire produire au fonds le plus de fruits possible par une culture sage et intelligente. Sans doute, le rendement doit être très-élevé, mais jamais aux dépens de la terre. Ainsi, il lui est défendu, par une culture intempestive, d'épuiser le fonds, alors même que les produits pourraient être plus considérables au début; cette obligation, du reste, a un corrélatif dans le droit de surveillance du propriétaire, qui peut veiller à tout moment à la bonne administration du domaine, et qui y est d'autant plus intéressé que ses revenus sont aléatoires et précisément en rapport avec le travail et les soins du colon. De telle sorte que ce dernier doit être traité plus rigoureusement que le fermier qui est obligé de payer un prix fixe, que l'année soit bonne ou mauvaise et qu'il ait bien ou mal cultivé.

Le métayer est tenu de ne pas abandonner la culture, car

c'est son travail, son zèle, son intelligence, qui ont été le motif déterminant du propriétaire ; il doit donc employer toutes ses facultés au bon entretien et à la bonne exploitation du fonds qui fait l'objet du bail à portion de fruits. Ainsi, le propriétaire vient-il à s'apercevoir que le métayer néglige son domaine et donne ses soins à d'autres terres qui lui appartiennent ou appartiennent à autrui, il peut immédiatement réclamer des dommages-intérêts au colon et même obtenir la résiliation du contrat, s'il y a péril pour sa propriété.

3° *Livrer les récoltes et remettre au propriétaire la part qui lui revient.* — Cette règle s'applique à toutes les récoltes ; cependant il y a quelques précisions à faire. Il est des produits qui ne sont pas destinés à être partagés immédiatement et qui rentrent dans ce que je pourrais appeler la communauté : tels sont les fourrages, pailles, engrais... Tous ces divers produits ne sont pas destinés à être convertis en argent, car ils sont indispensables au métayer pour nourrir les bestiaux, les engraisser, ou bien pour amender la terre et la préparer à recevoir la semence. Ainsi, pour ces divers produits, le propriétaire n'a pas besoin d'être présent lorsque le métayer les porte dans le local qui leur est destiné ; ce sont choses communes qui doivent profiter à l'association. Pour les autres récoltes, telles que le blé, le maïs, l'avoine, etc., qui doivent être transportées sur l'aire dépiquatoire quand elles sont arrivées à maturité, le colon est obligé de les lever en présence du

propriétaire, et le partage a lieu immédiatement, soit au poids, soit à la mesure. C'est pour ces derniers produits que nous avons indiqué que le colon était encore chargé du soin de remettre au propriétaire la part qui lui revenait. Il est clair que, du moment que le colon a à sa disposition les moyens de transport, et que le plus souvent le propriétaire habite la ville voisine, il doit y transporter lui-même la part de récolte qui revient à ce dernier. D'autres fois, le colon est tenu d'apporter la récolte appartenant au propriétaire chez le négociant en grains; tout cela dépend des conventions. Ceci n'est pas une innovation, car nous trouvons dans la *Coutume de Touraine*, sous l'article 113, les dispositions suivantes: « Le métayer doit rendre au seigneur la moitié des fruits, les semences déduites, quitte de tous les frais de culture, excepté le cinquième du total prélevé pour ceux qui font la récolte, battent les grains et les rendent dans le grenier du propriétaire. » C'est donc un usage universellement répandu et qui date de loin, comme on vient de le voir. Ainsi, la récolte, une fois levée et partagée, la part du propriétaire est, au gré de ce dernier, transportée par le colon.

4° *Garnir l'héritage rural des ustensiles nécessaires à l'exploitation.* — Telle est la règle édictée par l'article 1768 et applicable à notre contrat. Je n'ai pas mentionné les bestiaux, parce que, à son entrée dans la métairie, le colon doit fournir la moitié du capital nécessaire à l'achat des animaux de labour; leur

acquisition est une obligation qui incombe aux deux parties dans la même mesure. Pour les ustensiles aratoires, il en est tout autrement : les charrues, chariots, brouettes, charrettes, herses et autres ustensiles doivent être fournis par le colon ; ils lui appartiennent et servent de gage au propriétaire. C'est sur ces objets que porte le privilége édicté à son profit par l'article 2102 1°.

3° *Engranger dans les lieux à ce destinés.* — Cette obligation est tirée de l'article 1767, qui est applicable au colonage partiaire. C'est pour que le bailleur puisse faire valoir son privilége qu'il peut imposer au fermier l'obligation d'engranger les récoltes dans les bâtiments construits à cet effet. Le privilége du bailleur ne s'éteint pas tout de suite et par le fait même de l'enlèvement des récoltes ; néanmoins, le délai accordé au bailleur est assez restreint. Pendant quinze jours à partir du dessaisissement, il peut exercer son privilége. (Laurent, t. 25, p. 497. — Troplong, *Louage*, t. 2, n° 648.)

6° *Avertir le propriétaire des usurpations commises sur le fonds* (art. 1768). — Comme le précédent article, il est général : « Tout preneur de bien rural. » Le doute n'est pas possible, et nous sommes en présence d'un article applicable au colonage partiaire. Du reste, il y a même raison de décider pour le colon que pour le fermier ; comme ce dernier, le colon est sur la propriété, tandis que le maître est absent ; il connaît les usurpations que les tiers peuvent commettre, puisqu'il passe

sa vie dans les champs. Il est donc fautif s'il n'avertit pas le propriétaire du trouble apporté à son droit; il est vraiment en faute, puisque la loi lui fait un devoir de jouir en bon père de famille, c'est-à-dire de remplacer le maître en tout, pour tout et partout, de prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas laisser péricliter les interêts qu'il tient dans sa main. C'est justement cette dernière objection dont nous venons de parler qui nous permet de trancher une difficulté créée par le texte de l'article. On ne parle que d'usurpation, c'est-à-dire d'empiétements sur le droit de propriété, mais ne doit-on pas faire rentrer dans cette expression toute cette catégorie de faits illicites qui peuvent, jusqu'à un certain point, restreindre le droit du propriétaire; par exemple l'établissement, sans titres ni qualités, d'une servitude sur le fonds affermé? Sans doute, ce fait ne constitue pas une usurpation, mais le fermier est obligé de le signaler au propriétaire, précisément parce qu'il est tenu de veiller sur l'immeuble en bon père de famille. Nous ne citerons que pour mémoire le dernier paragraphe de l'article 1768 : « Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux. » (Troplong, *Louage*, t. II, n° 648.)

7° *Payer la contribution des portes et fenêtres et fournir les prestations.* — Bien que les règles du bail à ferme doivent s'appliquer généralement au colonage, nous ne sommes pas d'avis d'obliger le colon à payer la

contribution foncière, sauf son recours contre le maître. Nous ne pensons pas que l'article 147 de la loi du 3 frimaire an VII doive être appliquée. « Tous fermiers sont tenus de payer à l'acquit des propriétaires la contribution foncière pour les biens qu'ils auront pris à ferme, et les propriétaires sont tenus de recevoir le montant des quittances de cette contribution pour comptant sur le prix des fermages. » C'est précisément le dernier mot de l'article qui est le motif de notre décision ; comment le colon prélèverait-il sur le prix du fermage le montant des quittances acquittées, puisqu'il ne paie pas de prix ? Je n'ai donc pas besoin de recourir aux principes du contrat de société pour écarter cet article ; le bon sens, ce me semble, doit nous indiquer la marche à suivre. Et, du reste, l'impôt foncier, comme son nom l'indique, frappe la société et non pas la jouissance ; dans le colonage partiaire, le propriétaire garde la propriété, il doit en supporter les charges. Nous déciderons donc que le bénéfice admis, au profit du fisc, par la loi de frimaire an VII, est de droit étroit et ne doit s'appliquer qu'au fermier.

Il en serait tout autrement pour la contribution des portes et fenêtres, qui doit être supportée par le colon, aux termes de l'article 12 de la loi du 4 frimaire an VII. « La contribution des portes et fenêtres sera exigible contre les propriétaires et usufruitiers, fermiers et locataires principaux des maisons, bâtiments et usines, sauf leur recours contre les locataires particuliers, pour le remboursement de la somme due à raison des lo-

caux occupés par eux. » Cette contribution est personnelle, c'est celui qui a la jouissance qui la doit; le colon sera donc assujetti, comme le fermier, au paiement de cette contribution.

Le colon partiaire est également tenu de fournir les prestations pour les chemins vicinaux (art. 3 de la loi du 21 mai 1836). C'est encore une contribution personnelle qui grève l'habitant. Le colon doit la fournir tout seul, s'il la paye en argent; mais, comme il est libre de s'acquitter en nature, en fournissant des journées de travail, il préférera ce dernier mode, et le maître y contribuera alors en définitive pour sa part, puisque les bestiaux de la métairie seront employés à ce travail. (Méplain, p. 206, note 2.)

8° *Restituer le fonds dans l'état où il l'a reçu.* — Cette restitution doit se faire à l'expiration du temps pour lequel le colonage a été conclu. Le colon étant assujetti à la garde et à la conservation des bâtiments et du fonds pendant toute la durée du bail, il s'ensuit qu'il est obligé de restituer le domaine en bon état, à moins qu'il ne vienne à prouver que cette faute ne lui est pas imputable.

C'est à ce sujet que s'élève la grave controverse de la responsabilité du métayer en cas d'incendie. Sur ce point, la jurisprudence est encore hésitante, car cette question se rattache justement à la nature de notre contrat. Est-il une société : l'article 1733 n'est pas applicable au métayer, et il n'est pas présumé fautif

comme le preneur. Si l'on pense que c'est un louage, plus de doute : le colon partiaire encourt la responsabilité légale de l'incendie, et c'est à lui de prouver qu'il n'y a pas eu faute de sa part.

Je pense que nous n'avons nul besoin de l'article 1733; les règles qu'on doit appliquer aux contrats innommés sont tout d'abord les dispositions générales insérées aux titres des contrats et obligations conventionnelles; c'est donc à l'article 1302 que nous allons recourir. En appliquant ces principes, nous évitons, du reste, de prendre couleur dans la question controversée qui s'élève sur la portée de l'article 1733; dès maintenant, nous pouvons dire que les termes de cet article ne sont pas restrictifs. Voici, d'abord, l'état de la jurisprudence sur cette question.

Par deux arrêts successifs rendus, l'un le 21 février 1737, l'autre le 6 juillet 1840, la Cour de Limoges a décidé « que le contrat de colonage partiaire était un contrat de société. On ne saurait, sans une confusion de principe, étendre à un colon partiaire la responsabilité légale de l'incendie, établie contre le preneur seulement, par l'article 1733. » Mais la Cour de Limoges a commis une confusion regrettable, car, d'après les termes dont elle s'est servie, on serait enclin à penser que la responsabilité, en cas d'incendie, est une conséquence nécessaire du contrat de louage, alors que l'article 1733 n'est que l'application au louage de l'article 1302, dont nous allons bientôt parler. Le point de vue est faux, cet article n'est pas spécial au bail; les auteurs qui sou-

tiennent une théorie aussi étrange sont obligés d'admettre que, s'il y a faute, la responsabilité est encourue d'après l'article 1382. Ils confondent la faute contractuelle avec la faute provenant d'un délit ou d'un quasi-délit, ce qui est bien différent. Cette dernière doit être prouvée par la partie lésée; c'est à celui qui allègue la faute à l'établir. La faute contractuelle, au contraire, n'a pas besoin d'être établie par le demandeur. Celui-ci doit prouver seulement l'existence du contrat et, de là, naît, pour le débiteur d'un corps certain, l'obligade restituer. C'est à celui-ci à prouver sa libération et, en appliquant ces principes au cas qui nous occupe, c'est au preneur à prouver que la chose louée a péri sans sa faute.

En sens inverse, la cour de Nîmes, par un arrêt rendu le 14 août 1850; D., 51,2,144, a décidé « que le colonage partiaire est un simple contrat de louage et que la règle de l'article 1733 n'est que la conséquence du principe fort juste que chacun répond du dommage qu'il cause, et de cette présomption si naturelle que, lorsqu'une maison devient la proie d'un incendie, c'est celui qui l'habite qui est censé y avoir mis le feu. Or, ce principe et cette présomption s'appliquent tout aussi justement et tout aussi naturellement au colon qui exploite un domaine où se trouve un bâtiment d'habitation faisant partie du bail sous condition d'un partage de fruits en nature avec le propriétaire, qu'au fermier qui jouit du même domaine moyennant une somme en numéraire annuellement payable; dans ces deux cas, la responsabi-

lité devrait être la même, parce qu'il y a parité de position à l'égard du propriétaire. » Le but qu'a poursuivi la Cour est excellent, mais les motifs sont quelque peu confus ; le rédacteur a commenté l'article 1382, et, s'il avait été logique, il aurait donné la même solution que la Cour de Limoges. Le propriétaire aurait dû prouver la faute du colon. Toutefois, nous souscrivons à la décision rendue ; comme le fermier, le colon est présumé en faute quand un incendie éclate dans les bâtiments servant à l'exploitation. Comme le fermier, il est débiteur d'un corps certain, et, s'il ne le restitue pas, il doit établir quel est le cas fortuit qui l'empêche de satisfaire à son obligation. Or, tout le prouve, et l'expérience est là pour confirmer cette assertion : l'incendie d'une maison résulte presque toujours de la faute de celui qui l'habite. Tantôt c'est le défaut de surveillance d'un membre de de la famille, tantôt sa négligence qui sont la cause du sinistre. A l'aide de ces moyens inavouables et de ces crimes, bien des gens sont parvenus à s'enrichir, et, puisque l'incendie ne peut être invoqué comme un cas fortuit, c'est au débiteur du corps certain, de l'immeuble, à prouver que cet accident est arrivé sans sa faute ; alors il est libéré de toute obligation.

Nous sommes d'autant plus fondé à appliquer l'article 1302, que nous avons admis que le colonage partiaire était un contrat innommé. C'est aux règles générales que nous devons avoir recours, avant de nous adresser, par voie d'analogie, aux règles de tel ou tel contrat qui se rapproche le plus de celui qui nous oc-

cupe. Par là, aussi, nous déclarons que l'article 1733 n'est pas limitatif. L'article 1302 se borne à ordonner que le débiteur doit prouver qu'il n'est pas en faute; c'est, du reste, ce qui est admis par l'article 1732 à propos des détériorations; il suffit que le preneur établisse, pour être déchargé de toute responsabilité, que les pertes ou dégradations ont eu lieu sans sa faute. Tel est le droit commun en pareille matière; les articles 1302 et 1732 nous le disent formellement, pas de limitation, pas d'énumération; prouvez seulement qu'il n'y a pas faute de votre part, et vous êtes déchargé de votre obligation. Pourquoi l'article 1733 aurait-il dérogé à ces principes si rationnels? On invoque le texte. Sans doute, il fixe les cas où la faute du preneur n'existe pas, et seulement à titre d'exemple; mais ces termes sont-ils restrictifs? Voilà justement ce qu'il faudrait établir par des motifs sérieux, et c'est la justification de la loi qu'il faut donner, si on veut lui faire dire une pareille chose.

Du reste, si l'on cherche le vrai motif et la portée de l'énumération de la loi, on doit recourir à Pothier, il a été vraiment l'inspirateur de cet article : « Comme les incendies arrivent ordinairement par la faute des personnes qui demeurent dans les maisons, lorqu'une maison est incendiée, l'incendie est facilement présumé arriver par la faute du locataire. C'est pourquoi il est, en ce cas, tenu de rétablir la maison incendiée, à moins qu'il ne justifie que l'incendie est arrivé par un cas fortuit ou que le feu a été communiqué par une maison

voisine. » (Pothier, *Louage*, n° 194.) Ce passage prouve clairement que Pothier avait pour but, non pas de limiter les moyens à l'aide desquels le preneur se déchargerait de la responsabilité, mais d'établir que le preneur seul devrait montrer, par un de ces moyens cités à titre d'exemple, qu'il n'était pas en faute. C'était aussi l'opinion du tribun Jaubert. Est-ce au preneur ou au bailleur d'établir les cas fortuits? Au preneur, et voici la raison formulée par cet orateur : « La loi n'établit qu'une présomption. Cette présomption peut être détruite par la preuve contraire; mais la présomption devait être établie contre le preneur, parce que, d'une part, le bailleur n'avait aucun moyen de prévenir ni d'éviter l'accident, et que, de l'autre, les incendies arrivent ordinairement par la faute de ceux qui habitent les maisons. » Tel est le motif de l'article 1733. Le preneur est présumé en faute; le colon partiaire doit être mis sur le même pied que lui, mais pour être déchargé de toute responsabilité en raison de l'incendie des bâtiments d'exploitation, il suffit qu'il détruise cette présomption par la preuve contraire. Débiteur d'un corps certain, aux termes de l'article 1302, il n'est plus astreint à l'obligation de restituer s'il vient à prouver que la maison a péri sans sa faute.

Tels sont les motifs qui nous paraissent justifier une opinion partagée par les meilleurs auteurs et soutenue par la majeure partie des Cours d'appel. (Rouen, 16 janvier 1845. — D., 45, 2, 172. — Cass., Req, 14 novembre 1853. — D., 54, 1, 56. — Paris, 29 novem-

bre 1852. — D., 54, 2, 166. — Metz, 21 décembre 1854. — D., 55, 2, 197.) Cette question, si intéressante, et dont nous venons de donner la solution, ne peut guère se poser si, comme nous l'avons dit plus haut, nous faisons du colonage partiaire un contrat innommé. Dès lors, le champ de la discussion est déplacé; ce n'est plus, à proprement parler, l'article 1733 qui est en jeu, mais bien l'article 1302; ou, pour mieux dire, le sens de l'article 1733 ne peut plus échapper à nos recherches, et toute pensée restrictive doit être écartée. Nous pouvons ainsi résumer notre opinion sur la question la plus controversée dans la jurisprudence à propos du contrat qui fait l'objet de cette étude. Quand les bâtiments servant à l'exploitation, les meules de paille, les hangars deviennent la proie des flammes, le colon partiaire est présumé responsable de l'incendie, mais il échappe à cette responsabilité en prouvant qu'il n'y a pas eu faute de sa part.

CHAPITRE IV

Partage et liquidation des comptes.

Nous avons défini le colonage partiaire un contrat par lequel le colon s'engageait à cultiver un fonds moyennant une quote-part des récoltes. De cette définition, il résulte qu'au moment où la récolte est levée

et sur le point d'être engrangée, elle n'appartient exclusivement ni au propriétaire, ni au colon, mais à l'un et à l'autre d'une façon indivise. Ils sont co-propriétaires de ces fruits, absolument comme des associés sont co-propriétaires de l'actif social. C'est principalement sous ce rapport que l'on peut envisager notre contrat comme un véritable contrat de société. Le résultat obtenu, un partage intervient; telle a été surtout l'objection des divers jurisconsultes qui ont vu dans le colonage partiaire un contrat de société, et cela a été la cause de leur erreur. Barthole, Cujas, Fuchin, Vinnius, et, en Droit français, Troplong, Méplain et autres, ont seulement vu un partage et non un prix, et ils en ont conclu qu'ils étaient en présence d'une société. C'est toujours le raisonnement de Cujas : *Nam locatio fit mercede non partibus rei.* Ce qui ne veut pas dire que la *merces* ne peut consister qu'en argent monnayé, mais bien que, s'il y a un prix, ce n'est pas le colon qui le paie, mais plutôt la terre, c'est-à-dire le propriétaire qui le prend à titre d'accessoire de sa chose. Idée fort juste; plus haut, nous avons essayé de démontrer que cela ne suffisait pas pour faire du colonage partiaire un contrat de société; mais, enfin, on n'en peut pas faire non plus un louage, car il n'y a pas prix dans le sens juridique du mot.

Le prix, ayant tout, doit consister en argent; toutefois, le prix des baux à ferme peut consister en une certaine quantité de fruits provenant des héritages loués. Pothier est très-explicite sur ce point : « Ainsi,

les métairies se louent pour une certaine quantité de grains par an, les vignes pour une certaine quantité de vin, les terres plantées en oliviers pour une certaine quantité d'huile. » (Pothier, *Du Louage*, n° 39.) Mais il faut que ces produits soient déterminés, que la quantité que le preneur est obligé de donner soit certaine, fixée à l'avance par le contrat et la même pour tous les ans. Cette quantité fixe représente l'argent, qui, lui-même, est la représentation de cette jouissance du fonds aliéné par le bailleur en faveur du preneur. Il s'agit, ici, d'une faculté accordée au fermier; il n'a pas besoin de vendre les produits pour payer les prix convenus; il suffit qu'il fournisse le nombre de sacs de grain déterminé par la convention. Je vais même plus loin; si la récolte faisait à peu près défaut une année, le fermier n'en serait pas moins obligé de payer le prix fixé en nature, au cas où une remise ne devrait pas lui être accordée; et, s'il devait donner 20 hectolitres de blé et qu'il n'en ait récolté que 19, il serait obligé d'en acheter un hectolitre; car il s'agit, ici, d'un prix fixé à 20 hectolitres, et c'est ce prix qu'il doit livrer et non pas une quotité. C'est justement ce qui donne à ce dernier contrat les caractères du louage. Sans doute, cette conséquence extrême est peu pratique, mais cela fait ressortir encore mieux la différence qui existe entre cette variante du bail à ferme et le colonage partiaire.

En outre, l'argent monnayé ou les fruits qui constituent le prix appartiennent au fermier. C'est le fermier qui fait sortir ces denrées ou ces valeurs de son patri-

moine pour les livrer au bailleur. Dans le colonage partiaire, les choses se passent-elles de la même façon ? A qui appartient la récolte ? Pour démontrer que le colon paie un prix en remettant au propriétaire une part des produits, il faudrait tout d'abord prouver que toute la récolte lui appartient exclusivement ; mais a-t-on jamais osé soutenir une pareille théorie ? Quel est le paysan qui se prétend propriétaire de la récolte ? Nos blés, nos vignes, nos fourrages, dit-il ; et, dans sa pensée, il a certainement un droit de propriété sur ces fruits qu'il fait venir au prix de son travail, de ses soins, de ses fatigues ; mais, en parlant ainsi, il rend, par le fait, hommage au droit du propriétaire, le confond avec lui dans la même expression et lui reconnaît un droit égal au sien. Si l'on n'admet pas que le propriétaire du domaine soit le propriétaire des fruits avant la levée de la récolte, pourquoi lui reconnaître (et tout le monde est d'accord sur ce point) un droit de surveillance, de contrôle, d'administration ? De là, je conclus qu'il n'y a pas prix dans le vrai sens du mot, mais bien partage de la récolte.

Nous allons, tout d'abord, examiner comment les parts peuvent être déterminées. Les parts peuvent être faites par la convention, par un arbitre choisi par les parties ou par la loi.

1° *Par la convention.* — C'est évidemment la meilleure manière, celle qui ne donne lieu à aucune contestation, ou qui, du moins, tend à les éviter. C'est géné-

ralement ainsi que les parts sont toujours fixées; car, dès l'instant où l'on s'accorde sur le point capital, les apports à fournir, pourquoi ne pas déterminer la part correspondante à l'apport que l'on fait? On peut soutenir que la part des fruits qui revient au colon représente à peu près la valeur de son travail, et, au plus, une quantité équivalant à la jouissance du fonds, abandonnée par le propriétaire; c'est entre ces deux valeurs que l'on doit placer la quotité de produits qui doit lui revenir. Dans les terres médiocres, où le travail est quelquefois improductif, on considère comme équivalantes l'industrie et la jouissance, et le partage de tous les produits s'effectue par moitié. Dans les terres fertiles, comme la somme du travail à fournir, pour obtenir un résultat excellent, est moindre, on donne au colon seulement les 4/5 de la récolte; dans d'autres pays, également très-fertiles, le propriétaire prélève une quantité fixe des produits, le 1/10 ou le 1/12, cela dépend de la nature de la récolte et de la convention, et l'on partage ensuite le reste par moitié.

Dans quelques régions du centre de la France, on procède d'une façon différente. Le partage par moitié est, tout d'abord, convenu, mais le propriétaire se réserve, par une clause accessoire, une certaine somme d'argent que le colon doit lui donner chaque année. C'est ce que l'on appelle la *prestation colonique*. Cette clause n'est pas en usage dans le Midi de la France, car il ne faut pas la confondre avec cette somme d'argent que fournit le colon chaque année, quand il se

réserve le droit d'élever de la volaille pour son compte. Je comprends cette dernière prestation à titre d'indemnité, car les dégâts occasionnés par la volaille sont vraiment assez notables. Mais cela ne constitue pas la prestation colonique usitée dans le centre, et dont parlent certains auteurs. D'après eux, cette somme représenterait le loyer de la maison occupée par le métayer, ainsi que sa part dans les impôts. « Le colon ou métayer, dit M. Duranton, ne paie pas un prix en argent, si ce n'est ordinairement une somme pour son logement dans les bâtiments du domaine et pour sa part dans les impôts, ce que l'on appelle charges de culture; et cette somme, il est tenu de la payer sans diminution, encore que la récolte eût manqué tout à fait par cas fortuit; car, ainsi qu'il vient d'être dit, il la promet pour son logement et pour sa part dans les impôts. » (Duranton, t. XVII.) Il se peut que ce soit là la vraie raison; toutefois, M. Méplain ne partage pas cet avis, et, comme je ne sais pas au juste de quoi l'on vient de parler, puisque cette clause est purement locale et que, pour en connaître la signification, il faudrait connaître le pays où elle est en usage, je vais me contenter d'exprimer les diverses opinions émises sur cette question. « Remarquons d'abord, dit M. Méplain, que si le métayer habite la maison du domaine, ce n'est point par un libre choix de sa volonté, c'est une condition du contrat; surveillant obligé des détails de l'exploitation et notamment du bétail, ce n'est pas dans son seul intérêt et pour la satisfaction de son goût particu-

lier qu'il occupe cette maison ; son habitation au centre de l'exploitation est un avantage commun ; le maître du faire-valoir y loge les ouvriers, et c'est peut-être au même titre que le propriétaire y loge son métayer. D'une autre part, si la prestation colonique était uniquement le prix d'un loyer, celui de la maison d'habitation et du jardin, elle serait toujours proportionnelle à la fertilité de celui-ci, à la commodité de celle-là. Il n'en est point ainsi, en vérité. Souvent, on voit le métayer, mal logé, payer une prestation plus élevée que celui dont l'habitation est préférable. Il entre donc dans la détermination du taux de la prestation un autre élément que ceux indiqués, et cet élément leur est prépondérant..... Cet élément n'est autre que l'écart qui existe entre l'effort du travail exigé par les différents domaines pour produire une même somme de valeur. » Dans ce passage, l'auteur a voulu réfuter l'opinion professée par M. Duranton, et il a prétendu que la prestation colonique avait été instituée pour rétablir l'équilibre entre les apports effectués et la part qui revient aux associés. On calcule la dépense de travail et, si elle est inférieure à la moyenne parce que le fonds est plus fertile, une certaine prestation sera due par le colon. Il me semble que cette dernière opinion n'est pas très-exacte ; forçons le principe et supposons qu'une année la terre ne produise rien. La prestation sera due quand même, et cependant il n'y aura nul besoin de rétablir l'équilibre entre les co-partageants. Bien plus, ce résultat serait inique, car le propriétaire serait à l'abri des pertes, et

le colon perdrait, en plus de son travail, la prestation. Cette conséquence nous amène à penser que la solution proposée par M. Méplain est loin d'être satisfaisante; Ainsi entendue par ces auteurs, cette convention est irrationnelle. Nous préférerions la théorie de M. Duranton; elle repose au moins sur une idée quelque peu juste : le propriétaire reçoit une somme d'argent en échange de la jouissance des choses dont le colon profite seul. Voilà qui est fort équitable, mais là où M. Duranton s'est trompé, c'est quand il a prétendu que le métayer, seul, profitait de la maison d'habitation. Ce n'est qu'une appréciation plus ou moins vraie, et, comme le fait très-bien observer M. Méplain, l'habitation du colon à côté de l'exploitation est un avantage commun. C'est ainsi que le métayer pourra exercer une surveillance plus efficace sur les animaux et sur la récolte; le maître ne peut qu'en tirer profit. Toutefois, le fond de l'opinion me paraît exact, et je serais très-disposé à admettre, sauf quelques points de détail, la théorie de M. Duranton.

2° *Par un arbitre fixé par les parties.* — Nous rentrons dans l'application de l'article 1854. Le tiers arbitre a été fixé par les parties dans le contrat, avec mission de déterminer la part de chacun des associés. On ne peut attaquer cette détermination qu'en prouvant que l'arbitrage blesse ouvertement l'équité; toutefois, si les parties s'y sont conformées ou si elles ne l'ont pas attaqué dans les trois mois depuis qu'elles ont connu la lé-

sion, elles ne pourraient plus user du droit accordé par l'article 1854. Cependant, cette manière de fixer les parts n'est guère applicable à notre contrat dans la pratique; les paysans sont généralement soupçonneux et veulent savoir, dès le début, à quoi ils s'engagent; ils n'ont pas tout à fait tort.

3° *Par la loi.* — De moins en moins pratique, cependant le cas pourrait bien se présenter où les parties n'auraient rien dit touchant les parts; nous rentrons alors dans l'application de l'article 1853. — Article 1853: « Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société. A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée comme si sa mise eût été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté. » Cet article s'applique au colonage partiaire, et, comme il n'y a que deux parties en cause, les parts du maître et du métayer doivent être égales. Le partage aura donc lieu par moitié.

Les parts étant ainsi fixées, rien de plus facile que de procéder à la dernière opération, au partage. On n'attend pas à la fin du contrat, mais on partage les produits immédiatement après chaque récolte; de telle sorte que, pendant toute la durée du contrat, ont lieu des partages successifs qui se reproduisent à des époques bien déterminées. C'est d'après les règles

de la société que l'on procède à tous ces partages; sur ce point tous les auteurs sont d'accord. Pour le blé, le maïs et les autres céréales, on les pèse et on les partage, à la fin de la journée, après chaque opération partielle ; le compte définitif se fait à la dernière de ces opérations. Toutefois, il y a des produits dont le partage ne peut pas être fait d'une manière aussi rapide et aussi commode. Les pailles, les fourrages, les bestiaux appartiennent au propriétaire et au colon, ou, pour mieux dire, entrent d'une façon indivise dans cette sorte de communauté. Ainsi, les pailles et les fourrages ne sont pas généralement destinés à être vendus; ils restent sur la métairie, sont engrangés, car ces produits du fonds servent à la nourriture et à la litière des bestiaux ; c'est pourquoi ils forment une récolte indivise entre le propriétaire et le métayer.

Nous venons de parler des bestiaux. Sans vouloir entrer dans les explications de la matière du Cheptel donné au colon partiaire, nous dirons cependant que le partage des bestiaux ne s'effectue pas de la même manière qu'il vient d'être dit pour le blé et autres céréales. Le croît des vaches, brebis et autre menu bétail qui se trouve dans la ferme, est vendu au fur et à mesure. Après chaque vente, le prix est partagé; mais il arrive très-souvent qu'à son arrivée sur la métairie, le colon n'a absolument aucune avance et ne peut pas fournir la moitié de la somme nécessaire pour acheter les bêtes de travail et de reproduction; c'est le propriétaire alors qui avance les fonds, et, par le fait même, le

métayer devient débiteur d'une certaine somme qui est portée en compte. Le cas inverse peut se présenter ; le propriétaire peut devenir débiteur du colon, par exemple si ce dernier, craignant de perdre une bonne occasion, a fait un achat de bestiaux sans prévenir le maître. Par suite de ces diverses transactions, le propriétaire et le métayer sont respectivement créanciers et débiteurs l'un de l'autre, et il est d'usage qu'au moment du partage de la récolte on liquide le compte annuel. On place d'un côté les avances faites par le propriétaire, de l'autre celles qui sont faites par le colon ; on compare les deux sommes et l'on voit de suite quel est celui des deux qui reste débiteur. La liquidation du compte définitif est ainsi faite.

Reste à résoudre une dernière difficulté : comment la preuve de ces diverses créances peut-elle être faite ? Quand le propriétaire viendra alléguer qu'il est créancier pour une certaine somme, et que le métayer contestera son dire, il me semble que, dans ce cas, la preuve des faits aura lieu d'après les principes généraux en pareille matière ; quand il n'y aura pas d'écrit, la preuve testimoniale pourra être admise jusqu'à concurrence d'une somme de 150 francs. Si les parties ont rédigé un écrit, pas de difficulté ; et même, si un registre a été tenu par le propriétaire, on en pourra tirer une preuve, soit contre lui, soit en sa faveur, si la tenue du livre est bonne. (Limoges, 26 août 1848 ; Lyon, 9 juillet 1860 ; Alger, 25 juin 1878.)

Nous avons parlé plus haut du privilége de l'article

2102 1° que nous avons appliqué au colonage partiaire. L'apurement du compte peut se solder à la fin par un reliquat, le plus souvent à la charge du colon. Nous avons dit que ce privilége portait sur les fruits de la récolte de l'année et sur tout ce qui garnissait la ferme et appartenait au métayer; il garantit le remboursement des sommes avancées par le maître, sa part des produits de la récolte, en un mot toutes les créances concernant l'exécution du bail. Quelques auteurs ont soutenu, assez timidement cependant, que le colon devait avoir un privilége pour assurer le remboursement de ses avances. Le compte annuel peut se solder par un reliquat à la charge du propriétaire, et c'est le colon qui, dans ce cas, est créancier. Pourquoi ne lui accorderait-on pas aussi un privilége ; sa créance n'est-elle pas aussi digne de faveur que celle du maître? Mais je me demande dans quelles dispositions de loi on pourrait trouver le motif d'un pareil privilége; le preneur d'un bien rural en a-t-il un? Toutefois, on ne s'est pas tenu pour battu, et quelques auteurs ont pensé que, du moment que les créances du propriétaire étaient privilégiées et que le colon était son associé, les créances du colon contre le maître devaient jouir de la même faveur. (Méplain, *Considérations sur le métayage*, p. 42.) En vérité, voilà un raisonnement étrange, il faut bien le reconnaître; comment, c'est parce que vous trouvez que le colonage partiaire est un contrat de société que vous refuseriez, si vous étiez logique, au propriétaire le privilége de l'article 2102 1°, et que néanmoins vous

seriez disposé à donner au colon un pareil privilége! Si vous admettez que le colon et le maître sont associés, refusez à l'un et à l'autre le privilége de l'article 2102, à moins, toutefois, qu'une disposition législative n'intervienne, qui consacre une pareille théorie, comme cela a lieu en Italie. L'article 1958 du Code italien dispose ainsi : « Privilége spécial est donné pour les créances dépendant du bail à métairie ou à colonat partiaire, tant en faveur des bailleurs que des colons, sur leur portion respective de fruits et sur les meubles dont sont garnis le fonds et la métairie. »

CHAPITRE V

Durée du colonage partiaire.

Le colonage partiaire prend fin :

1° *Par la convention.* — Pour les baux à moitié fruits, faits par écrit, la question est facile à résoudre: le terme fixé par la convention fixe la durée du contrat. Il est d'usage, presque partout, que le terme d'un an soit déterminé par la convention. Les économistes se sont élevés contre cette coutume et ont prétendu qu'une durée aussi courte était préjudiciable aux intérêts de l'agriculture. Le propriétaire, disaient-ils, n'y peut trouver son avantage, car enfin l'instabilité n'est pas un bon moyen d'arriver à une culture productive; il

faut que la même direction préside aux travaux si divers auxquels se livrent les cultivateurs. Ce n'est qu'au bout de cinq ou six ans que les bestiaux peuvent donner un certain bénéfice; à cette époque seulement les plantes fourragères donnent un rendement excellent; le propriétaire devrait donc être le premier à fixer le terme dans un avenir plus éloigné. Le métayer, également, doit y trouver son avantage, car les déménagements occasionnent de grands frais, une perte de temps considérable, et puis, au bout d'un an, a-t-il l'espoir de recueillir le fruit de ses labeurs? Il aura fait inutilement l'avance de capitaux qui, désormais, seront perdus pour lui. Il est donc vrai de dire que le colonage partiaire doit avoir une longue durée pour permettre au propriétaire et au métayer de recueillir tous les fruits et de bénéficier des améliorations qu'ils ont apportées à la culture. Toutefois, nous devons reconnaître qu'à bien des points de vue il est prudent d'assigner parfois au contrat une durée plutôt courte que longue. Le maître fait, le plus souvent, les avances des capitaux, puis il est intéressé à avoir un colon diligent, habile, travailleur, honnête; il y est d'autant plus intéressé que ses bénéfices seront plus élevés, par cela même que les soins du métayer auront contribué à l'abondance de la récolte. Il est possible, en outre, que l'harmonie ne puisse pas régner entre le propriétaire et le métayer; est-il logique d'admettre que deux personnes s'enchaînent pour un temps assez long dans de pareilles conditions, alors qu'elles sont en société, au

moins quant au partage des fruits? Le mauvais vouloir de l'un est une cause de perte pour tous les deux, et je comprends parfaitement qu'un propriétaire quelque peu vigilant ne veuille pas s'engager à garder à son service, pendant un temps trop long, un cultivateur qu'il ne connaît pas. Du reste, les inconvénients de ce système sont peu importants. Le propriétaire est-il satisfait du travail de son métayer, il est le premier intéressé à vouloir prolonger le bail. C'est ainsi que l'on voit des colons partiaires rester toute leur vie sur la même propriété et transmettre leurs droits à leurs enfants, qui ne font que continuer les mêmes traditions.

Le bail finit par l'expiration du temps pour lequel il a été contracté, et le propriétaire et le métayer, d'un commun accord, restent dans la même situation. L'article 1773 prévoit cette hypothèse et dit formellement qu'un nouveau bail se forme d'après les règles posées dans l'article 1774. Ainsi, si le bail est purement verbal, il prend fin, aux termes de l'article 1774, à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait; si le preneur reste en jouissance, avec le gré du propriétaire, un nouveau bail est contracté par tacite-reconduction, toujours d'après les règles posées dans l'article 1774. Il en est ainsi quand le bail est fait par écrit. — Article 1776: « Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774. » C'est presque la reproduction de

la loi XIII, § 11 : « Qui impleto tempore conductionis, « remansit in conductione, reconduxisse videbitur. » C'est donc un nouveau bail qui se forme et d'après certaines règles que nous allons rappeler.

Quand le bail est verbal et que les parties n'ont rien stipulé quant à sa durée, il doit prendre fin (c'est du moins la pensée du législateur) quand le preneur a eu le temps de recueillir tous les fruits. La durée des baux, en pareille matière, dépend des productions et de la nature du sol. Le domaine est-il divisé en deux ou trois soles, le bail doit durer deux ou trois ans. Il est certain que cette disposition est applicable au colonage partiaire, soit qu'il s'agisse d'un premier bail, soit que l'on ait en vue un bail qui se renouvelle par tacite-reconduction. Toutefois, cette disposition suscite une difficulté qui a longtemps préoccupé les jurisconsultes.

Un domaine est divisé en deux soles ; on le loue pour un an seulement et, à l'expiration de l'année, le preneur ensemence la terre en vue de recueillir la récolte, et le bailleur ne s'y oppose pas. Les parties s'engagent d'un commun accord dans un nouveau bail, mais sera-t-il d'un an, comme le premier, ou de deux ans comme le veut la loi? Les auteurs qui se sont attachés aux textes de l'article 1774 ont soutenu que ce nouveau bail devrait durer deux ans, car c'est un bail nouveau qui n'emprunte rien au premier. Nous pensons qu'ici l'argument de texte doit fléchir devant la volonté des parties. Le bailleur a voulu diviser ses terres en deux soles et donner les premières au preneur pour un an seulement.

L'année est expirée, un nouveau bail est contracté, mais il porte sur les terres de la deuxième catégorie, sur les terres de la deuxième saison ; c'est donc un bail différent du premier quant à la chose qui en fait l'objet et, par le fait, ce nouveau bail ne doit durer qu'un an.

2° *Par le mutuel dissentiment.* — Quand la durée n'est pas fixée par la convention, on a recours tout d'abord aux règles générales sur les effets des obligations. — Article 1134 : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. » Ainsi, le consentement mutuel fixe, en certains cas, la durée du colonage partiaire. Cette règle est l'application d'un principe commun à tous les contrats synallagmatiques.

La règle précédente, bien que générale, doit souffrir une exception. Nous devons admettre que la résiliation du bail à portion de fruits peut être prononcée en justice, sur la demande de l'une des parties. Pour décider ainsi, nous sommes obligé de recourir aux règles du contrat de société (art. 1871). Bien qu'on admette qu'une société faite pour un temps limité peut, généralement, être dissoute par la volonté de l'un des associés, on reconnaît à l'une des parties le droit de provoquer cette dissolution en s'adressant à la justice. Le bail à mi-fruits est bien différent du bail à ferme ordinaire, car c'est en considération de la personne du colon que le propriétaire a contracté. Cette

idée a été développée plus haut assez longuement, et ce n'est pas le moment d'y revenir ; il suffit seulement de l'indiquer. A ce point de vue, donc, l'on peut dire que les parties contractantes sont dans les rapports d'associé à associé, et doit-on admettre que, malgré elles, elles doivent rester enchaînées l'une à l'autre ? Une convention forcée n'a jamais donné de bons résultats. Quelle source de procès ! Il est donc loisible au juge d'accorder la résiliation du bail, quand il est prouvé que le propriétaire ou le colon manquent à leurs engagements, ou bien quand l'infirmité habituelle du colon le rend inhabile aux affaires communes.

Le pouvoir d'appréciation du juge est limité, quand le propriétaire réclame la résiliation du bail en se basant sur l'application de l'article 1763. Malgré la défense de la loi, le preneur a cédé son droit ou a sous-loué ; dans ce cas, la résiliation doit être prononcée. L'article 1764 s'exprime ainsi : « En cas de contravention, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. » Cet article est beaucoup trop impératif pour permettre au juge de décider si oui ou non le bail doit continuer. Nous pensons que, du moment que le métayer a sous-loué, le propriétaire a le droit de demander la résiliation du bail et le juge doit la prononcer. La disposition finale de l'article ne laisse aucun doute à cet égard ; après avoir reconnu au propriétaire le droit de rentrer en jouissance, il ajoute que le colon sera condamné à des

dommages-intérêts. N'est-ce pas enlever au juge tout pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la résiliation du bail ?

3° *Par la mort du colon.* — Cette cause de résiliation du contrat a été insérée dans beaucoup d'usages locaux et, tout récemment même, dans le projet de code rural soumis au Sénat par le gouvernement et dans l'article 6 de la loi sur le colonage partiaire, titre IV du code rural voté en deuxième lecture par le Sénat. Nous sommes, néanmoins, d'un avis contraire, et tant que cette disposition n'aura pas été votée par la Chambre des députés, on nous permettra de garder l'opinion que nous allons développer. Le colonage partiaire n'est résilié ni par la mort du colon, ni par celle du propriétaire. Par application de l'article 1742, « le contrat de louage n'est résolu ni par la mort du bailleur ni par celle du preneur. » Néanmoins, cette question est très-controversée. MM. Colmet de Santerre, t. VII, p. 317 ; Laurent, t. XXV, p. 536 ; Duranton, t. XVII, p. 178 ; Duvergier, t. II, p. 91 ; Aubry et Rau, t. IV, § 371 ; un arrêt de la cour de Paris, 21 juin 1856 ; Sirey, 56, 2, 560, admettent que l'article 1742 est applicable au colonage partiaire. Cette opinion découle justement de cette idée que, pour ces auteurs, le contrat dont nous nous occupons est un bail à ferme, et que toutes les règles de ces baux doivent être appliquées au bail à mi-fruits, à part les dispositions qui lui sont absolument contraires, par exemple quand il s'agit de cession

ou de sous-location (art. 1763). Le législateur n'a formulé aucune dérogation à la règle posée dans l'article 1742 ; donc, cet article est applicable. Et, du reste, le résultat obtenu n'est-il pas conforme aux vrais principes? n'est-il pas commandé par la prudence? Nous venons de dire plus haut combien il serait désirable qu'une durée pour ainsi dire illimitée, ou du moins très-longue, fût assignée au bail à colonage ; et, en pratique, il en est à peu près ainsi, puisqu'il n'est pas rare de voir une famille se perpétuer pendant plusieurs générations dans la même métairie. Le fils, en entrant en fonction, marche dans la même voie que son père ; il suit les mêmes traditions. Il n'est pas un étranger par rapport au maître, et celui-ci a pu, pendant toute la vie du père, connaître son successeur, apprécier ses qualités, et savoir si, sous sa direction, les affaires de la ferme ne péricliteraient pas. Cette opinion, du reste, ne date pas d'aujourd'hui. Guy Coquille, dans ses *Questions*, n° 205, avait émis la même doctrine : « Les héritiers du métayer sont tenus de continuer l'exercice de la métairie, comme il se dit en location et conduction..... parce que le labourage et la nourriture du bétail ne sont choses d'industrie exquise, et que la fonction en est vulgaire, commune et aisée. Toutefois, si les hommes qui ont entrepris la métairie viennent à décéder et ne laissent que des femmes ou petits enfants, je crois que le propriétaire ne devra pas contraindre ces survivants à l'exercice de la métairie. » MM. Aubry et Rau, t. IV, § 371, ont reproduit cette distinction, car

elle est fondée sur le bon sens ; en principe, la mort du colon ne doit pas être une cause de la résiliation du bail ; toutefois, comme le propriétaire est intéressé dans les gains, et que, par suite, l'aptitude du cultivateur est pour beaucoup dans le contrat, on ne peut imposer au propriétaire un colon qui ne pourrait pas s'occuper avec soin et intelligence des travaux des champs. C'est pourquoi on doit permettre au propriétaire de provoquer la résiliation du contrat, si, à sa mort, le métayer ne laisse, pour gérer la ferme, que des femmes ou des enfants en bas âge.

Ceux qui admettent que le colonage partiaire est une société, appliquent au cas qui nous occupe l'article 1865 3° : « La société finit par la mort naturelle de quelqu'un des associés. » Jusqu'à un certain point, cette théorie pourrait être admise quand c'est le colon qui vient à mourir. MM. Delvincourt, t. III, p. 205 ; Rolland de Villargues, *Rép. du not.*, bail partiaire ; Troplong, t. II, p. 645 ; Méplain, *du bail à mi-fruits*, n° 314, ont soutenu cette opinion. Ces auteurs partent de ce principe que le propriétaire choisit le colon *intuitu personæ*, ce qui est exact, et ils en tirent cette conclusion que, dès lors, il ne saurait être admis qu'il fût obligé d'accepter pour associé les enfants de cet individu, car il peut bien leur léguer son droit à la culture du domaine, mais non son honnêteté, son intelligence et son zèle. Jusqu'ici, cette opinion est très-logique, mais poussons-là à ses conséquences extrêmes et parlons du du décès du propriétaire. Dans ce cas, suivons ces au-

teurs; l'article 1865 3° devient inapplicable. Ils n'osent donc aller jusqu'au bout et, opérant un changement de front subit, ils en reviennent au résultat auquel nous sommes arrivé en adoptant l'article 1742. Cela décèle justement le vice de cette opinion. Il est vrai, dit-on, que la société est dissoute par la mort de l'un des associés, mais cette règle souffre des exceptions, par exemple quand la société est formée, non pas *respectu personæ*, mais *respectu negotii*; et ils invoquent à l'appui de leur opinion l'article 54 de la loi du 27 juillet 1867, qui déclare que la mort de l'un des associés ne dissout pas la société des capitaux. Par analogie, l'on doit admettre que la mort du propriétaire ne dissout pas le colonage partiaire, car le métayer contracte seulement en considération de la qualité du fonds. Nous commencerons d'abord par écarter toute assimilation possible entre le colonage partiaire et une société à capital variable; et puis, du reste, il n'est pas exact de dire que le colon ne contracte qu'en considération de la fertilité de la terre; il tient, au contraire, un grand compte du propriétaire du domaine qu'il prend à bail. Tel colon qui voudrait bien travailler les terres d'un individu honnête, bienveillant et d'un abord facile, ne consentirait nullement à aller chez un maître mauvais, querelleur et avec lequel bien d'autres métayers ont eu des difficultés, peut-être des procès. Aussi, tout en reconnaissant le bien fondé d'une partie de l'opinion de ces auteurs, nous regrettons qu'ils n'aient pas abandonné tout à fait un système qu'ils étaient les premiers

à écarter, au moins en partie. Il y a même raison de décider pour le maître et pour le colon ; c'est à l'article 1742 que nous devons recourir aussi bien pour l'un que pour l'autre ; seulement le propriétaire pourra faire résilier le bail si les héritiers du métayer sont inhabiles à l'exploitation des terres.

4° *Le bail à colonage peut être résilié par la volonté de l'une des parties moyennant congé signifié à l'autre partie, suivant l'usage des lieux.* — Ce cas est le dernier, et c'est probablement le plus fréquent. Le colonage partiaire, bien qu'il ne fût pas inscrit dans nos Codes, occupait une place importante parmi nos institutions foncières. C'est, peut-être, le mode de culture qui date de plus loin et qui s'est conservé tel qu'il existait il y a environ huit siècles, car le mode de résiliation que nous indiquons, bien qu'étant en contradiction avec les principes généraux du droit, est néanmoins le mode le plus usité dans le contrat qui nous occupe. Comme nous l'avons dit au commencement de ce chapitre, le propriétaire et le métayer sont tous les deux intéressés à vivre en bonne harmonie. C'est un adage répandu dans nos campagnes, que le propriétaire qui change souvent de métayer finit par perdre la métairie. Le métayer, non plus, ne s'enrichit pas à ce jeu, et il est à souhaiter qu'il cultive longtemps le même fonds ; c'est ainsi qu'il parviendra à grossir ses revenus et qu'il aura le temps de profiter des avances qu'il a été obligé de faire. Aussi, chose bizarre, ce contrat, dans

la pratique, est d'une durée illimitée. Il s'agit de le résoudre ; s'il est verbal, pas de difficulté : la volonté de l'une des parties exprimée à l'autre six mois ou un an à l'avance suffit, et le bail est résilié. Mais s'il est fait par écrit, il y a quelques formalités à observer. Nous voulons parler du congé.

Quand la durée du bail n'est pas fixée par la convention, c'est un congé qui y met fin (art. 1736). Le congé est donc la manifestation de la volonté de l'une des parties de faire cesser le bail. C'est une manifestation de volonté unilatérale. (Duvergier, t. I, p. 513, n° 493. — Aubry et Rau, t. IV, p. 500 et note 27, § 369. — *Contrà*, Duranton, t. XVII, p. 96, n° 122.) Donc, chacune des parties a droit de faire cesser le bail sans le consentement de l'autre partie. Le congé n'a pas besoin d'être accepté.

Quelques auteurs ont pensé que, lorsque le bail à métairie avait duré le temps fixé pour la période d'assolement des terres, un congé devenait inutile. C'est une erreur que la Cour de Limoges a fait ressortir dans un arrêt rendu le 18 mars 1842 (*Journal du Palais*, 1843, 1, 319). Les motifs de l'arrêt sont assez remarquables pour être cités : « La position des fermiers est tout à fait différente de celle des colons ; les fermiers sont suffisamment avertis par leur bail que, à son expiration, ils peuvent être expulsés et que dès lors ils ont une faute à s'imputer s'ils ne prennent pas les précautions nécessaires pour renouveler leur bail ou pour chercher une autre situation, tandis qu'au contraire les colons, étant dans

une ignorance complète de l'époque de leur sortie, n'ont pas été mis à même de s'assurer une autre existence dans un autre domaine; qu'il suit de là que l'avertissement donné à une époque très-rapprochée de l'expiration ne serait pas suffisant, comme n'ayant pas été fait en temps opportun .... »

L'article 1736 n'indique pas dans quelle forme le congé doit être donné. Il suffit simplement que, par cet acte, on manifeste assez haut ce qu'on veut à ce sujet; par conséquent, il peut tout aussi bien avoir lieu par écrit que verbalement. Toutefois, si l'on s'en tient à un congé verbal, la preuve de ce congé sera assez difficile à rapporter. On pourra l'établir par témoins, d'après M. Colmet de Santerre, t. VII, p. 271, n° 183 bis. Cependant, nous sommes très-disposé à admettre, d'après MM. Duvergier, t. I, p. 510, n° 489 et Aubry et Rau, t. IV, p. 500 et note 26, § 369, que l'article 1715, qui écarte la preuve testimoniale quand il s'agit d'établir l'existence d'un bail sans écrit, s'applique également au cas où il importe de savoir si oui ou non un congé a été donné par une des parties à l'autre; en un mot si ce bail doit prendre fin. La forme la meilleure des congés est donc la rédaction par écrit. La loi n'astreint les parties à aucune formalité à ce sujet, et le congé donné par lettre missive est valable en tant qu'il est donné en temps utile. (Colmet de Santerre, t. VII, § 183 bis, IX. — Duvergier, t. I, p. 510, n° 489 et 490. — Cass., rej. 3 mai 1863. — D., 1865, 1, 429.) Toutefois, il est préférable que le

congé soit signifié à l'autre partie par huissier, quand on présume que des contestations pourraient surgir. La loi, cependant, dans l'article 1736, n'a pas indiqué cette dernière voie, mais il est plus prudent d'agir ainsi, quand on veut éviter toute difficulté au sujet de la preuve du congé et de sa signification en temps utile.

Le congé doit être donné en observant les délais fixés par l'usage des lieux (art. 1736). La loi accorde donc une assez grande latitude aux parties, et ici c'est peut-être un tort. Les usages sont si variés, et quelquefois si peu précis, qu'il eût peut-être mieux valu fixer combien de mois avant l'expiration du bail les parties auraient dû faire connaître leur volonté au sujet de la résiliation de ce bail. Tantôt le délai sera de trois mois, tantôt de six mois, et, comme il est d'usage presque partout que les baux partiaires prennent fin à la Saint-Martin, c'est, suivant la coutume, trois mois ou six mois avant cette époque que la partie qui voudra se retirer devra avertir l'autre partie, pour que le congé soit donné valablement.

L'époque pour l'ouverture ou l'expiration des locations rurales n'était pas la même dans tous les pays. Le pouvoir législatif, frappé de cette diversité de coutumes, résolut, à la fin du siècle dernier, de mettre un terme à cet état de choses, et une loi fut votée le 23 fructidor an VI, qui donnait aux administrations municipales le droit de fixer l'époque de ces diverses mutations (art. 8, l. 23 fruct. an VI). « Dans les communes où il y a des jours ou époques en usage pour les congés, ouver-

ture ou expiration des locations rurales et autres, les administrations municipales les remplaceront à des jours fixes de l'annuaire de la République, et la nouvelle fixation servira de règle aux tribunaux. »

Dans bien des départements, des arrêtés furent pris par les préfets, qui indiquèrent la date précise des mutations et l'époque à laquelle les congés précédant ces mutations devaient être donnés. Dans le département de la Haute-Garonne, le dernier arrêté de ce genre fut pris le 25 juin 1816. Nous allons en reproduire les deux premiers articles :

« Les époques des mutations, des bordiers, métayers, « cultivateurs à gages et autres préposés aux exploita- « tions rurales, sont et demeurent fixées, dans toute l'é- « tendue du département, au 11 novembre de chaque « année.

« Les congés qui doivent précéder les dites muta- « tions seront donnés et demandés conformément « aux anciens usages des lieux. » (*Usages locaux*, par M. Fons, p. 15.)

Le congé donné à un métayer par un des co-propriétaires de l'héritage pourra-t-il résilier le contrat à l'égard des autres co-propriétaires? Nous ne le pensons pas, car les droits de ces co-propriétaires sont indivis, et du moment que tous ensemble se sont engagés à fournir au colon la jouissance de cette propriété indivise, il faut que tous ensemble consentent à résoudre le contrat et à donner congé au colon pour que ce congé soit valable. S'il en était autrement, le métayer, ainsi

expulsé par un des co-propriétaires, pourrait être maintenu en possession en invoquant la volonté des autres co-propriétaires.

Nous allons examiner une des contestations qui peuvent s'élever au sujet des congés donnés, soit par les propriétaires, soit par le colon. La loi du 25 mai 1838, dans son article 5, a eu pour but de déterminer quelle était la juridiction compétente en pareille matière. Article 5 : « Les juges de paix connaissent, sans appel, jusqu'à la valeur de cent francs, et, à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, des actions en paiement de loyers ou fermages, des congés, des demandes en résiliation de baux, fondés sur le seul défaut de paiement des loyers ou fermages; des expulsions de lieux et des demandes en validité de saisie-gagerie ; le tout lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement quatre cents francs. Si le prix principal du bail consiste en denrées ou prestations en nature, appréciables d'après les mercuriales, l'évaluation sera faite sur celles du jour de l'échéance, lorsqu'il s'agira du paiement des fermages. Dans tous les autres cas, elle aura lieu suivant les mercuriales du mois qui aura précédé la demande. Si le prix principal du bail consiste en prestations non appréciables d'après les mercuriales, ou s'il s'agit de baux à colons partiaires, le juge de paix déterminera la compétence, en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par cinq. »

« Il est regrettable, disait M. Méplain (*Traité du bail à portion de fruits*, p. 547, note 1) que la loi de 1838 n'ait pas attribué à la même juridiction, sous la même réserve du droit d'appel, toutes les actions se rapportant au bail à colonage. Les juges de paix sont les plus aptes pour apprécier les contestations de cette espèce qui, pour rappeler l'avis de Coquille, semblent appartenir naturellement à la juridiction paternelle, *arbitrio boni viri*. Les droits des colons seraient mieux garantis, parce que, pour les faire valoir, ils ne seraient pas retenus par l'éloignement du tribunal et l'importance des frais. La simplicité des formes et le bon marché de la justice conviennent aux litiges dans lesquels l'une des parties engagées est presque toujours ignorante et pauvre. »

Si M. Méplain avait fait son excellent ouvrage aujourd'hui, il n'aurait pas eu ce regret à manifester; le vote du Sénat, à propos de l'article 11 de la loi sur le colonage partiaire (titre IV du Code rural), lui aurait donné pleine satisfaction. Cependant, tout en admettant, en principe, que la juridiction des juges de paix convient à toutes ces matières d'un intérêt minime, et où des frais considérables ne doivent pas être exposés, nous ne sommes guère partisan de l'extension de la compétence des juges de paix. Ce n'est pas que nous soyions hostile à toute réforme, et, notamment, nous pensons que la justice rendue par un seul juge offre plus de garanties que la justice rendue par plusieurs. Deux demi-savants ne feront jamais un savant, mais

encore faut-il que, sur le siège, il y ait un savant. Nous ne sommes pas exigeant, un seul nous suffit amplement, mais au moins trouvez-le! La science, en effet, est peut-être la meilleure garantie de la bonne reddition de la justice, mais, hélas! un savant jurisconsulte n'aspirera-t-il qu'à être juge de paix? Laissons de côté toutes ces utopies; ce sont des rêves, des idées creuses qu'à certains moments on fait circuler parmi les masses; elles prennent d'abord une certaine consistance, mais, du jour où elles sont mises en pratique, on s'aperçoit combien peu la réalité répond à ce que l'on avait prévu. Néanmoins, nous sommes prêt à reconnaître qu'en pareille matière l'extension de la compétence des juges de paix nous paraît être une excellente mesure.

Cette loi de 1838 a été, du reste, très-bien rédigée; le mode pour déterminer l'importance du litige et, par le fait, la compétence du juge, est désormais très-facile et très-sûr.

Le demandeur au procès doit donc apporter le bordereau des biens loués, ou un certificat du percepteur constatant le principal de la contribution foncière. C'est ainsi que la base devant établir la compétence des juges de paix sera versée aux débats, et le juge pourra donc, au commencement de l'affaire, se déclarer incompétent, s'il y a lieu, et débouter le demandeur en le condamnant aux dépens.

PROJET DE CODE RURAL

(Titre IV du Colonage partiaire.)

Ce n'est pas d'hier seulement qu'on a éprouvé en France le besoin de légiférer. Depuis que le régime parlementaire existe dans notre pays, tous les hommes politiques qui ont fait partie de nos Assemblées ont été les premiers à réclamer la liberté pour tous. Ils ont promis, tout d'abord, de ne pas restreindre les facultés humaines dans un cercle de lois, et cependant, aussitôt qu'ils sont arrivés au pouvoir, chacun d'eux a essayé de se distinguer le plus possible en mettant en avant quelque projet nouveau. Le vertige des grandeurs a été remplacé par la manie de fabriquer des lois qui, la plupart du temps, au lieu d'être simplement inutiles, sont désastreuses. C'est en 1808 que l'idée d'un code rural devint le rêve de nos législateurs. En 1814 (on marchait alors assez lentement), le projet avait pris la forme législative et allait être soumis à la Chambre, quand les événements politiques empêchèrent qu'il ne fût voté.

En 1818, 1834, 1848 et 1851, de nouvelles tentatives furent faites, toujours sans résultat. Mais, en pareille matière, la persévérance est une garantie du succès. Plus un projet de loi est malencontreux, plus il a chance d'être accepté si on le représente après l'expi-

ration des délais. Enfin, en 1854, le Sénat s'occupa sérieusement (il n'avait plus rien à faire à cette époque) de la rédaction d'un projet de code rural ; naturellement, un titre entier était consacré au colonage partiaire. En 1856, le projet fut lu au Sénat et transmis au Conseil d'Etat, qui le présenta au Corps législatif en 1870. Il allait être voté et déclaré loi de l'Etat, quand les événements politiques empêchèrent de nouveau la discussion. Il disparut pour la deuxième fois et peut-être pour toujours, lorsque, en 1876, des propositions furent faites simultanément à la Chambre et au Sénat, et un sénateur compatissant fit revivre l'ancien projet élaboré par le Conseil d'Etat et que le Corps législatif avait failli voter.

Enfin, le 9 mai 1880, le rapport fut déposé sur le bureau du Sénat et la discussion du titre IV, relatif au colonage partiaire, eut lieu quelques jours après. Dans le projet du gouvernement on assimilait beaucoup trop le colonage partiaire au bail à ferme. Le rapporteur de la Commission a très-bien fait ressortir quelle était la véritable nature de notre contrat ; voici comment il s'est exprimé : « La loi nouvelle a pour but, précisément, de déterminer des règles particulières au colonage partiaire et celles qui lui sont communes avec les baux ordinaires. Elle fait ressortir, par cela même, le caractère spécial de notre contrat et la différence qui existe entre le bail ordinaire et lui ; or, ce caractère spécial et cette différence tiennent à ce que le colonage partiaire participe, à la fois, dans une mesure plus ou moins grande, du louage et de la société. On ne peut pas

nier ce caractère mixte du contrat, en présentant aux Chambres une loi qui a fait la base de ces appréciations nouvelles. »

Nous ne voulons pas critiquer trop amèrement ce projet avant d'avoir fait avec lui plus ample connaissance ; nous allons tout d'abord l'examiner. Nous réservons pour la fin notre appréciation sur l'utilité de cette loi ; toutefois, nous ne pouvons nous empêcher de faire remarquer que ce contrat ne soulevait, dans la pratique, que deux ou trois questions plus ou moins controversées. Etait-ce bien la peine de faire une loi pour trancher ces questions? Si ce n'est que ce but qui a séduit nos jurisconsultes, nous pouvons les prévenir qu'ils auraient fort à faire s'ils voulaient donner suite à cette idée, en tranchant toutes les questions controversées que l'on rencontre à chaque pas dans le Code. Nous allons donc examiner le projet de loi article par article ; c'est le meilleur moyen de savoir si le Sénat a su mettre dans son œuvre l'expression de ce principe qu'avait émis M. le rapporteur sur la nature du contrat de colonage qui emprunte, d'après lui, des règles au bail à ferme et au contrat de société ; voyons comment le législateur aura compris la chose.

Art. 1er. — « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le louage, pendant un certain temps, d'un héritage rural que le preneur s'engage à cultiver, sous la condition d'en partager les fruits avec le propriétaire. »

Cet article n'est que la reproduction de l'article 48 du

projet du gouvernement, sauf une légère modification. La Commission a ajouté à ce dernier article les mots « pendant un certain temps; » elle a voulu limiter la durée du contrat et faire concorder cette disposition avec divers textes qui prohibent la perpétuité du louage (art. 1709 et loi du 18 décembre 1790). Il nous semble que c'est pousser un peu trop loin le scrupule et se mettre en contradiction avec les usages locaux. Dans la séance du 15 juin, où l'article dont nous parlons fut voté par le Sénat, M. de Gavardie demanda la suppression de ces mots; son amendement fut malheureusement rejeté. Avec un grand sens pratique, l'honorable membre disait que cette limitation de la durée du colonage répugnait au caractère d'un mode d'exploitation qui n'est favorable à l'agriculture que parce qu'il demande la perpétuité des traditions; et, d'ailleurs, il n'y a aucun inconvénient à reconnaître au colonage une durée illimitée, puisque les parties, d'après l'usage des lieux, se réservent la faculté de résiliation qui peut s'exécuter chaque année. L'amendement ne fut pas pris en considération, et le Sénat adopta dans son intégrité l'article 1er du projet. Il est à remarquer que cet article fait assez bien ressortir le caractère mixte de notre contrat. Sans doute, on s'est bien servi des mots bail, louage et preneur, mais, en revanche, on n'a pas désigné le propriétaire par le mot bailleur et on a reconnu au colonage un des caractères du contrat de société, en établissant qu'un partage intervenait entre le propriétaire et le métayer.

Art. 2. — « Les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire. » Le Sénat, dans cette disposition, a voulu donner raison à ceux qui pensent que notre contrat est une société. Ici, pas de prix ; un partage intervient à la fin de l'année, au profit du propriétaire, en échange de la jouissance de l'immeuble, abandonnée au colon. Toutefois, on a eu tort de supprimer l'article 51 du projet du gouvernement, qui n'était que le complément de l'article que nous venons d'exposer. — Article 51 : « Il (le colon) a « la jouissance exclusive des jardins annexés à son ha- « bitation, et la faculté de profiter, pour son usage per- « sonnel, de l'émondage des haies existant sur la pro- « priété, et de l'émondage des arbres, suivant l'usage « des lieux. » Voilà en quels termes était conçu le seul article que la commission du Sénat ait rejeté. Le motif qu'a donné M. le rapporteur, au sujet de cette suppression, est très remarquable : « On aurait pu, il est vrai, mentionner la double disposition de l'article 50, en réservant pour l'une et l'autre l'usage contraire, mais par cela même l'utilité en devenait douteuse, et la commission a pensé qu'il était plus naturel de laisser, purement et simplement, sous l'empire de la convention et de l'usage, les particularités fort diverses qui se rattachent au mode de partage des fruits et à l'attribution de certains produits à l'une ou l'autre des parties. » Voilà, peut-être, la meilleure critique du projet de loi. C'est par la convention et l'usage que toutes les modalités si diverses de notre contrat doivent

être expliquées, aussi bien en ce qui concerne le partage de la récolte que pour tout ce qui a trait à l'exploitation du domaine et à la surveillance de cette exploitation.

Art. 3. — « Le bailleur est tenu à la délivrance et à la garantie des objets compris au bail. Il doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. Toutefois, les réparations locatives ou de menu entretien, qui ne sont occasionnées ni par vétusté ni par force majeure, demeurent, à moins de stipulation ou d'usage contraire, à la charge du colon. »

Art. 4. — « Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; il est également tenu des obligations spécifiées pour le fermier par les articles 1730, 1731 et 1768 du Code civil.

« Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille.

« Il doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation. »

Nous ne pouvons que souscrire aux dispositions que nous venons de reproduire ; elles ont une grande supériorité sur le projet du gouvernement et tranchent, dans un sens vraiment juridique, la grande con-

troverse sur la responsabilité du colon en cas d'incendie. Cette question avait été débattue bien souvent devant les tribunaux et avait été résolue en sens divers. Nous avons indiqué plus haut quel était l'état de la jurisprudence, et nous sommes d'avis que le Sénat a résolu la question d'après les vrais principes. Il s'est détaché ici quelque peu de cette idée que nous lui avons reprochée au début, et a nettement établi la différence qui existait entre le métayer et le fermier. L'article 1733 ne saurait être appliqué en matière de bail à colonage, et le métayer, placé dans une situation toute particulière et soumis au droit de surveillauce du propriétaire, ne doit pas être traité aussi rigoureusement que le fermier. Assujetti à la garde des bâtiments, il doit répondre de l'incendie à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la conservation de la chose en bon père de famille. C'est donc l'article 1302 et non l'article 1733 qui est applicable au colon partiaire. Nous ne nous étendrons pas davantage sur une décision qui est conforme aux idées que nous avons émises plus haut, quand nous nous sommes occupé de la responsabilité du colon en cas d'incendie.

Art. 5. — « Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention, ou, à défaut de convention, par l'usage des lieux.

« Les droits de chasse ou de pêche restent au propriétaire. »

Cette disposition est spéciale au colonage partiaire. Elle a été empruntée aux usages locaux, qui envisagent, presque tous, notre contrat comme une véritable association du capital et du travail. Il est juste, dès lors que, parmi ces associés, celui qui est le plus intelligent doive présider aux opérations les plus importantes et les surveiller; et, comme dans les diverses transactions qui interviennent au cours du bail, les capitaux avancés par le propriétaire sont toujours engagés, il faut bien reconnaître à ce dernier un droit de surveillance sur les opérations auxquelles se livre le métayer dans l'intérêt commun. Le projet du gouvernement n'avait pas prévu ces divers cas.

Art. 6. — « La mort du propriétaire de la métairie ne résout pas le bail à colonage.

« Ce bail est résolu par la mort du preneur; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels. »

La commission, à propos de cet article, s'était peu préoccupée des règles usitées en pareille matière, soit pour le louage, soit pour la société. Un amendement proposé au cours de la discussion rappela, ce me semble, le Sénat aux vrais principes. De deux choses l'une : ou vous admettez que le colonage partiaire est un louage, ou bien qu'il est une société. Dans le premier cas, ni la mort du propriétaire ni la mort du colon ne doi-

vent résoudre le bail à portion de fruits ; ou bien c'est une société, et alors le contrat prend fin par la mort de l'une et de l'autre des parties contractantes. Il vaut mieux, dira-t-on, appliquer ici les règles du louage et décider que ni la mort du propriétaire ni la mort du colon ne résolvent le bail à colonage. Et puis, d'ailleurs, admettre la solution proposée par la commission, c'est méconnaître les principes sur lesquels repose le colonage partiaire ; le propriétaire ne contracte pas seulement avec une personne déterminée, mais encore avec une association de personnes, une famille entière ; la mort du chef de famille ne peut rompre, par conséquent, les liens qui unissent les enfants au sol qu'ils ont cultivé sous la direction de leur père. Ils sont les continuateurs de sa personne et des traditions qui leur ont été léguées par leurs aïeux, et c'est ainsi que l'on voit, dans bien des endroits où le colonage partiaire est en vigueur, des familles entières se succéder de génération en génération sur le sol qu'elles cultivent en qualité de métayers. Ce n'est qu'en agissant ainsi que la culture peut prospérer et que les deux parties peuvent s'enrichir. En décidant que la mort du métayer résout le bail à colonage, il me semble que le Sénat a violé les usages locaux et méconnu le principe inscrit dans l'article 1742.

Cet article 6 n'est que la reproduction de l'article 52 du projet du gouvernement.

Art. 7. — « S'il a été convenu qu'en cas de vente

l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à la charge, par l'acquéreur, de donner congé suivant l'usage des lieux.

« Dans ce cas, comme dans celui qui est prévu par le dernier paragraphe de l'article précédent, le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail.

« La résiliation, en cas de vente, reste régie, au surplus, par les articles 1743, 1749, 1750, 1751, c. »

Cet article n'est que la reproduction de l'article 53 du projet du gouvernement. Nous ne pouvons que souscrire à cette disposition. On assimile le bail à mi-fruits, quand il est authentique, au bail d'un héritage rural. Aux termes de l'article 1743, en cas de vente de l'immeuble loué, le nouveau bailleur ne peut expulser le preneur à moins que la résiliation n'ait été formellement permise par le premier contrat.

Art. 8. — « Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à réclamer du propriétaire. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune. »

On peut se demander quelle est la portée d'une pareille disposition. Ce principe n'avait pas fait l'objet d'un seul procès devant nos Tribunaux et nos Cours d'appel; du moins il n'en est pas fait mention dans nos recueils d'arrêts. A quoi bon, dès lors, déclarer que

les articles 1767 et 1769 ne sont pas applicables à la matière qui nous occupe? Quand il s'agit de baux à ferme et qu'une partie de la récolte a été enlevée par un cas de force majeure, nous comprenons fort bien que le fermier ait droit à une juste réduction sur le prix des fermages, par la raison toute simple que ce prix n'est dû qu'en proportion de la jouissance de l'immeuble dont il profite chaque année. Mais il en est différemment pour le métayer, qui n'a pas de prix à payer, et qui se borne à partager la récolte. Comme dans tout partage, il court la chance de gagner ou de perdre. Si l'année est productive, sa part sera élevée; si l'année est mauvaise, il obtiendra moins, mais jamais on ne pourra lui faire remise de cette part de récolte qu'il laisse au propriétaire; cela ne constitue pas un prix dans le sens juridique du mot. Il est encore impossible d'appliquer à notre matière les articles 1769 et 1770 et il est inutile de le faire dire à la loi. La dernière phrase du rapport nous indique quelle était l'utilité de cette disposition. « L'article 8 ne fait que reproduire cette *incontestable* doctrine. »

Art. 9. — « Le propriétaire exerce le privilége de l'article 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et partie de récolte appartenant au colon, pour paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci. »

De toutes les dispositions de la présente loi, voilà peut-être celle qui suffirait à désarmer la critique, car la controverse qu'elle tranche d'une façon si heureuse

était assez vive et donnait lieu à de très grosses difficultés. Sans doute, les partisans du système qui tend à admettre que notre contrat est une société, doivent voir dans ce texte une mauvaise interprétation des vrais principes juridiques; mais qu'importe, si l'intérêt de l'agriculture veut qu'il en soit ainsi. Du reste, même les partisans les plus acharnés du système que je combats, n'étaient pas éloignés, *utilitatis causa*, d'admettre, à propos de cette question, la solution adoptée par le Sénat et consacrée généralement par la jurisprudence de nos Cours d'appel. Ce privilége spécial au bailleur est une excellente garantie pour le propriétaire, et en même temps il assure le crédit du colon.

Art. 10. — « Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation. Le juge de paix prononce sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas 100 fr., et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever, sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées. Le juge statue sur le vu des registres des parties; il peut même admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable. »

Cet article, surtout dans ses dernières dispositions, me paraît remarquablement rédigé. L'extension de la compétence des juges de paix, surtout à propos d'une matière où les usages locaux doivent être considérés comme une loi, me semble une excellente mesure. Notre contrat est essentiellement variable dans ses at-

tributs accessoires; telle règle est admise dans un pays qui n'est pas suivie dans un pays voisin et quelquefois à une distance même assez rapprochée. Il est donc juste que les juges de paix puissent être saisis par les parties de toutes les difficultés relatives aux articles du compte. Mais c'est la dernière disposition qui nous paraît excellente, surtout après la loi du 2 août 1868, qui a abrogé l'article 1781, c. Maintenant le maître n'est plus cru sur son affirmation, en ce qui concerne les articles principaux du bail; le maître et le domestique sont régis par le droit commun (art. 1341), et cet article, qui prohibe la preuve testimoniale quand il s'agit d'une somme supérieure à 150 fr., devient très-difficile à appliquer quand il s'agit des rapports de maître à domestique illettrés. Doit-on, dans ce cas, aller chaque fois devant un notaire? Mais alors quels frais imposez-vous à ces malheureux ouvriers! Il faut bien convenir que l'article 1341 n'offre plus aucune utilité pratique aujourd'hui et l'on est disposé à le considérer comme une entrave, surtout quand il s'agit de rapports d'affaires entre les maîtres, les domestiques, les fermiers et les colons partiaires. Cette dernière disposition de l'article 10 de notre projet de loi est donc fort juste et nous pouvons la considérer comme une heureuse innovation.

Art. 11. — « Toute action résultant du bail à colonage partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon. »

Art. 12. — « Les dispositions de la section première du titre du louage, contenues dans l'article 1718 et dans les articles 1736 à 1741 inclusivement, et celles de la section troisième du même titre, contenues dans les articles 1766, 1774, 1776, 1777 et 1778 sont applicables aux baux à colonage partiaire.

« Ces baux sont encore régis par l'usage des lieux. »

La rédaction de cet article a donné lieu, lors de la discussion de la loi, à de sérieuses difficultés, que nous allons résumer. Plusieurs membres de la Chambre haute avaient appuyé un amendement ainsi conçu : « Les baux à colonage partiaire sont régis par l'usage des lieux et, pour les cas non prévus, par les dispositions du Code civil relatives aux contrats de louage et de société. » Cette rédaction était plus conforme au rapport qui avait été déposé et dans lequel on proclamait le caractère mixte du contrat qui nous occupe. Comme l'a très-bien fait remarquer un des rédacteurs de cet amendement, « il n'était peut-être pas d'une nécessité absolue d'introduire une loi sur le colonage partiaire dans la législation française ; » mais, puisqu'on a voulu rédiger un Code rural, on a éprouvé le besoin assez légitime de consacrer un titre entier à un mode de culture assez répandu. Mais alors, pourquoi ne pas adopter, pour la rédaction du projet, un système qui, s'il n'était pas suivi par tous les auteurs, avait été proposé par le rapporteur ? Cette énumération des articles est, d'ailleurs, incomplète ; la loi aurait dû employer une formule générale. Le rédacteur de l'amendement décla-

rait, avec raison, que les baux à colonage partiaire devaient être d'abord régis par l'usage des lieux, par cette considération « que le colonage est un mode d'exploiter qui est absolument différent, suivant la contrée et aussi suivant la terre sur laquelle a lieu l'exploitation. Ce mode de culture est différent, même dans le même pays ; dès lors, c'est l'usage des lieux qui est réellement la grande loi du colonage. » Inutile de dire que l'amendement proposé ne fut pas accepté.

Tout n'est donc point sujet à critique dans ce projet de loi que nous avons qualifié de malencontreux. Sans doute, nous eussions préféré que le colonage partiaire n'eût jamais fait l'objet d'une disposition législative et qu'il eût continué à être modestement régi par la coutume et les usages locaux, avec d'autant plus de raison que les difficultés soulevées de loin en loin auraient été tranchées par la jurisprudence et qu'une loi était, par le fait, devenue inutile.

Heureux mode de culture qui avait vécu ignoré jusqu'à ce jour et qui n'en était pas moins le mode de culture par excellence, eu égard à cette heureuse combinaison du capital et du travail qui formait son caractère distinctif ! En usage dans tous les pays, il est vu avec faveur par tout le monde ; les contrées pauvres l'adoptent avec empressement, parce que, avec lui, les malheureux cultivateurs ne sont pas écrasés par le paiement des fermages et gagnent toujours de quoi se suffire ; et, dans les pays riches, où la grande exploitation, si bien soutenue par l'industrie, peut recevoir un superbe élan,

il fait la fortune des propriétaires qui, en usant de leur droit de surveillance, peuvent mettre à l'essai des inventions utiles.

POSITIONS

DROIT ROMAIN

I. — Il n'y a eu qu'un seul sénatus-consulte, rendu sous Sévère sur la proposition de Caracalla, confirmant les donations entre époux non révoqués du vivant du donateur.

II. — Les choses abandonnées s'acquièrent par occupation et non par tradition.

III. — Le mariage se formait par le consentement des parties, à la condition que la femme fût mise, d'une façon quelconque, à la disposition du mari.

IV. — Sous Justinien, dans le louage comme dans la vente, les arrhes sont un moyen de dédit lorsque les parties ont voulu simplement faire un projet de contrat, sans distinguer si sa formation est subordonnée ou non à la rédaction d'un écrit.

DROIT COUTUMIER

I. — Le servage est une institution d'origine germanique et romaine.

II. — La première rédaction de la loi salique a été orale; les textes glosés sont antérieurs aux textes non glosés.

III. — Les bénéfices tirent leur origine du droit canonique.

DROIT FRANÇAIS

I. — La dot mobilière est aliénable.

II. — Les frais de purge des hypothèques sont à la charge du vendeur et non de l'acquéreur.

III. — En matière de jeux de bourse, le paiement de l'enjeu est, dans tous les cas, révocable.

IV. — Un tribunal français, requis d'imprimer à un jugement étranger la force exécutoire, n'a pas le droit d'examiner de nouveau l'affaire.

PROCÉDURE CIVILE

I. — Les immeubles par destination n'appartiennent pas à l'adjudicataire de l'immeuble saisi, quand ils n'ont été mentionnés ni dans le procès-verbal de saisie, ni dans le cahier des charges, ni dans les placards.

II. — Le vendeur qui a encouru la déchéance de son action en résolution n'est pas relevé de cette déchéance par l'événement d'une surenchère; c'est en vain qu'il formerait son action en résolution avant la seconde adjudication.

III. — Un avoué n'a pas le droit de retenir les pièces qui lui ont été remises par un tiers ou par son client lui-même, bien qu'il lui soit dû des frais ou des honoraires à raison de la procédure dans laquelle ces pièces ont été utilisées à titre de document.

DROIT CRIMINEL

I. — Le complice est passible de l'aggravation de peine encourue par l'auteur principal, à raison d'une qualité spéciale à celui-ci.

II. — La tentative d'avortement, à part les exceptions énoncées dans les paragraphes 2 et 3 de l'article 317, ne constitue pas un fait punissable.

III. — Celui qui tue un de ses semblables, sur sa prière, ne commet pas un meurtre.

DROIT COMMERCIAL

I. — L'acceptation d'une lettre de change peut avoir lieu par lettre missive.

II. — Le délai pour interjeter appel du jugement qui statue sur l'excusabilité du failli est le délai spécial de quinze jours et non le délai général de deux mois.

III. — En matière commerciale, il peut être prouvé par témoins contre et outre le contenu aux actes, quelle que soit la somme du litige.

DROIT ADMINISTRATIF

I. — Le Conseil de préfecture est compétent au cas de torts et dommages causés aux propriétés privées par suite de l'exécution des travaux publics.

II. — Les mines non concédées sont *res nullius*.

III. — Le diocèse n'est pas une personne civile.

ÉCONOMIE POLITIQUE

I. — La réglementation par la loi du taux de l'intérêt n'est pas conforme aux lois de l'économie politique.

II. — Le *Tradens act* ne peut être appliqué en France.

III. — La valeur n'a pas son origine exclusive dans le travail ni dans la rareté, ni dans l'utilité, mais elle dérive de la combinaison de ces trois éléments.

DROIT DES GENS

I. — La donation faite par acte sous-seing privé dans un pays où un pareil acte est suffisant, est valable, même quant aux immeubles situés en France.

II. — La question de savoir si le défaut des publications prescrites par l'article 170 c. doit ou non

entrainer la nullité du mariage contracté par un Français à l'étranger, est abandonnée à l'appréciation des tribunaux.

III. — L'intervention, de la part d'un Etat, dans les affaires soit intérieures, soit extérieures d'un autre Etat, ne saurait être admise.

Vu par le Président de la Thèse,
le 27 février 1883.
VICTOR MOLINIER.

Vu par le Doyen de la Faculté,
le 27 février 1883.
HENRY BONFILS.

Vu et permis d'imprimer,
le 28 février 1883.
LE RECTEUR,
A. PERROUD.

Cette thèse sera soutenue en séance publique, dans une des salles de la Faculté de Droit de Toulouse, le avril 1883.

TABLE DES MATIÈRES

DROIT ROMAIN

PROLÉGOMÈNES. — Modes d'exploitation des terres à Rome.. 1

CHAPITRE Ier. — Rôle du colonage dans l'agronomie... 22

CHAPITRE II. — Nature du contrat..... 41

PREMIÈRE SECTION. — Le colonage partiaire est-il une société?..... 44

DEUXIÈME SECTION. — Le colonage partiaire est-il un bail à ferme?..... 65

TROISIÈME SECTION. — Le colonage partiaire est-il un contrat innommé?..... 74

CHAPITRE III. — Formation du contrat..... 88

CHAPITRE IV. — Du propriétaire et du colon..... 104

1° Obligations du propriétaire..... 106

2° Obligations du colon partiaire..... 113

CHAPITRE V. — Actions naissant du contrat de colonage partiaire..... 118

DU COLONAGE PARTIAIRE DANS L'ANCIEN DROIT..... 131

FACULTÉ DE DROIT
Bibliothèque.

DROIT CIVIL

Définition..... 157

CHAPITRE Ier. — Nature du contrat..... 168

Premère Section. — Le colonage partiaire est-il un contrat de société?..... 169

Deuxième Section. — Le colonage partiaire est-il un bail à ferme?..... 185

Troisième Section. — Le colonage partiaire est-il un contrat innommé?..... 194

CHAPITRE II. — Des conditions requises pour l'existence et la validité du bail à colonage.... 205

Première Section. — Du consentement..... 207

Deuxième Section. — Capacité des parties..... 209

Troisième Section. — De la forme..... 211

Quatrième Section. — Enregistrement..... 224

CHAPITRE III. — Du propriétaire et du colon..... 228

Première Section. — Obligations du propriétaire.... 230

Deuxième Section. — Droits du propriétaire..... 242

Troisième Section. — Obligations du colon partiaire. 259

CHAPITRE IV. — Partage et liquidation des comptes.... 273

CHAPITRE V. — Durée du colonage partiaire..... 285

Projet de Code rural..... 305

Positions..... 319

Toulouse. — Imprimerie J. Fournier, rue Dutemps, 8.

BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE TOULOUSE