

LE

MÉTAYAGE EN BOURBONNAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS
*sera présenté et soutenu le mardi 25 mai 1897,
à 1 heure.*

PAR

L. MARTIN DESBOUDET

Président : MM. PLANIOL, *professeur.*
Suffragants { WEISS, *professeur.*
LESEUR, *professeur.*

BIBLIOTHÈQUE
GRENOBLE
UNIVERSITAIRE

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, rue Soufflot, 13

1897



THÈSE

POUR

LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

200241

1897

100

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

LE

MÉTAYAGE EN BOURBONNAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS
*sera présenté et soutenu le mardi 25 mai 1897,
à 1 heure.*

PAR

L. MARTIN DESBOUDET

Président : MM. PLANIOL, *professeur.*
Suffragants { WEISS, *professeur.*
LESEUR, *professeur.*

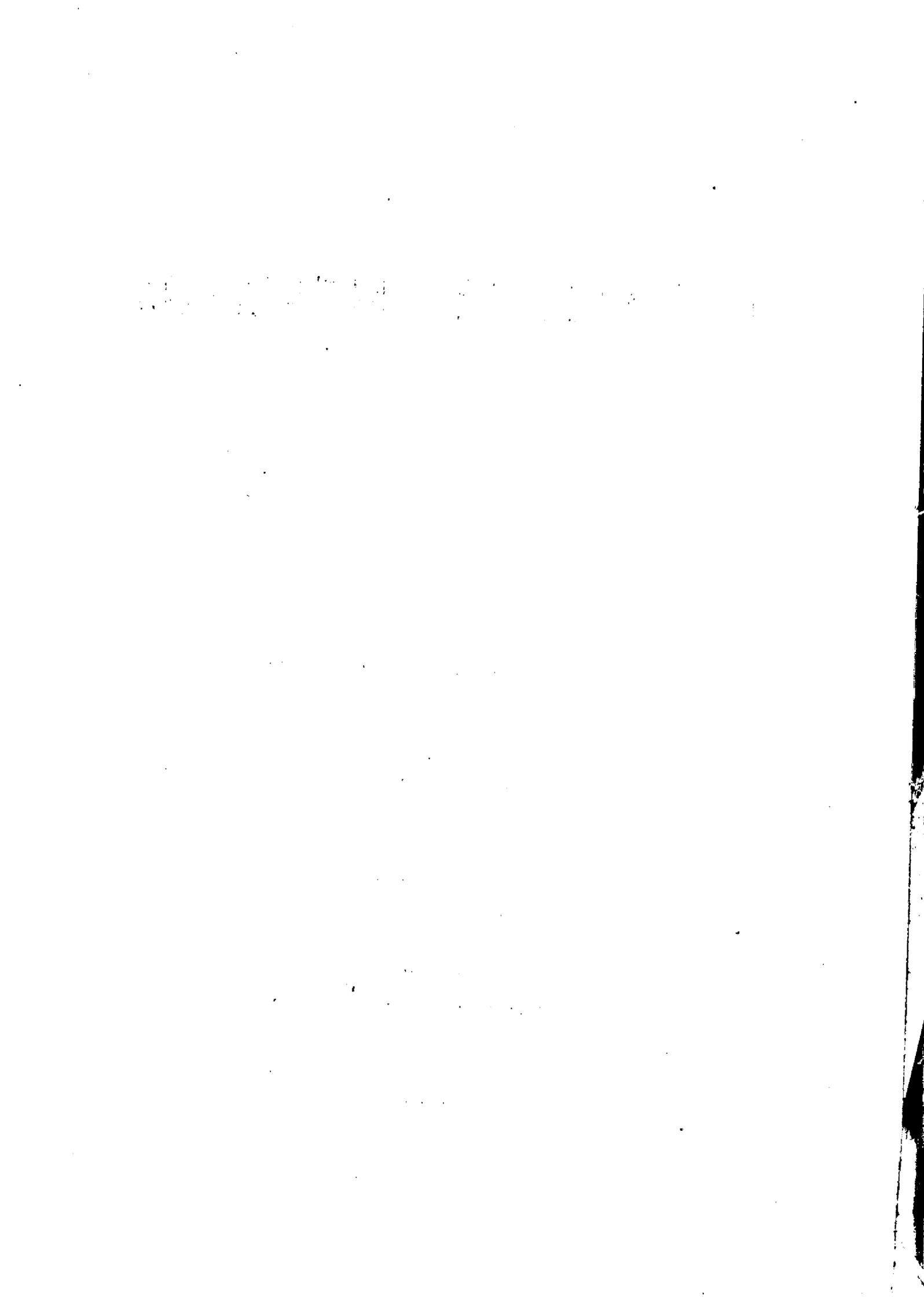


PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, rue Soufflot, 13

1897



INTRODUCTION

Une des questions agricoles qui ont passionné le plus les économistes modernes est assurément le métayage.

On lui a reproché, régime de pauvreté et d'ignorance, d'entraver les progrès de la culture et, sans remonter jusqu'à Turgot, de bons esprits lui prédirent une ruine inévitable et rapide au profit du fermage ou du faire valoir direct.

L'expérience cependant leur a donné tort, et les avantages propres au colonat partiaire, tant au point de vue économique qu'au point de vue social, apparaissent aujourd'hui d'une manière frappante.

Il favorise l'esprit de famille en maintenant sous le même toit le métayer, sa femme et ses enfants, chacun contribuant au travail dans la mesure de ses forces. Il combat le fléau de la dépopulation et assure aux colons la vie de chaque jour, sinon le bien-être, leur donnant ainsi une sécurité indispensable à tout bon travail. Il est enfin un exemple presque unique d'alliance équitable et durable entre les deux éléments de la production, le capital et le travail. La communauté d'intérêts est ici absolue; et nulle part nous ne trouvons dans les rêves socialistes une participation aux bénéfices aussi parfaite.

Il paraît bien certain (1) aujourd'hui que la dernière crise agricole, si dure dans les pays de fermage, n'a pas été aussi pénible dans les régions où le métayage est en vigueur ; en Bourbonnais, par exemple, où ce mode de culture est très en faveur, la valeur de la terre est restée intacte et les revenus n'ont pas sensiblement diminués. Ce n'est pas le moindre éloge que l'on puisse faire d'un mode de culture qui a rencontré tant d'ennemis.

Plan général. — Le métayage est un contrat né presque exclusivement des usages coutumiers. Les textes de loi qui y ont trait avant 1889 ne sont nullement proportionnés à l'extrême faveur dont jouissait ce mode d'exploitation et si le code civil le mentionne aux articles 1763 et 1764, nous ne trouvons nulle part de réglementation sérieuse et détaillée.

On comprend facilement en présence d'un tel état de choses que les divergences entre les différents pays soient grande.

En Bourbonnais, le bail annuel seul est usité, alors que dans un pays voisin, le Berry, les baux sont de trois, six ou neuf années. De même le droit de direction du maître, très étendu dans certaines régions, absolu en Bourbonnais, sera, au contraire, à peu près insignifiant dans d'autres pays, comme le département de l'Indre (2). Dès lors certaines questions qui ont une réelle impor-

1. Enquête de la Société des Agriculteurs de France.

2. Ratouis de Limay, *Le métayage dans l'Indre*, page 54.

tance dans l'Allier n'en auront aucune dans d'autres régions.

Comme il ne rentre pas dans le cadre de notre étude de traiter toutes les questions relatives au métayage en général, mais bien d'envisager plus spécialement les usages Bourbonnais nous avons pensé qu'il était peut être préférable d'abandonner l'ordre des matières généralement adopté par les auteurs. Nous traiterons d'abord des origines du contrat de métayage en général ; puis, après avoir examiné la nature du contrat de métayage tel qu'il est pratiqué dans le Bourbonnais, nous prendrons le colon au moment où il traite avec le propriétaire, et nous le suivrons dans le domaine depuis le jour de son entrée jusqu'au moment de sa sortie. En passant en revue les divers travaux auxquels il se livre habituellement, nous aurons, par cela même, l'occasion d'étudier les principales obligations qui incombent au colon comme au maître, en même temps que nous déterminerons leurs droits respectifs. Toutefois, en raison même de l'importance de la matière, nous reporterons aux derniers chapitres tout ce qui a trait au cheptel.

CHAPITRE PREMIER

LES ORIGINES DU CONTRAT DE MÉTAYAGE.

Le métayage dans l'antiquité. — La Genèse. — Rome. — Pline le Jeune. — Le Bas-Empire. — Le moyen âge. — Coutume Bourbonnaise et anciens baux. — Droit de Champart. — Coutumes du Nivernais et de Touraine.

Le métayage au XVI^e siècle. — Olivier de Serres. — Turgot et les détracteurs du régime.

Transformation du métayage au XIX^e siècle. — Ce qu'il est devenu de nos jours.

Le métayage dans l'antiquité. — L'origine du contrat de métayage se perd dans les temps les plus reculés. Il existait chez les Hébreux (1) et après la conquête des Indes nous voyons les Aryens donner des terres à cultiver aux populations vaincues, moyennant une redevance du quart des fruits. On a donc pu dire, avec raison, que l'institution du métayage était contemporaine du droit de propriété ou tout au moins en suivit de bien près l'établissement. Si nous trouvons les traces de ce contrat dans les plus anciens documents, il est non moins certain qu'il occupe aujourd'hui une place

1. *Législation civile du Thalmud*, édition 1878, Michel Rabbinowicz.

prépondérante dans l'agriculture et les statistiques nous apprennent que nous avons en France près de douze millions d'hectares soumis à ce mode d'exploitation (1). Le métayer de nos jours, surtout depuis les progrès réalisés par l'agriculture moderne, est bien différent du malheureux, comparé par Tyrtée à une bête de somme (2) et cultivant moyennant un tribut annuel payé en nature. Nous voulons essayer de montrer comment s'est opérée cette transformation. Un rapide historique est indispensable.

La Genèse. — La Genèse nous montre l'hébreu Joseph profitant d'une longue famine qui sévit à son époque pour obliger les Egyptiens ruinés à céder leurs terres au roi. Celui-ci les donne à cultiver à leurs premiers propriétaires qui paieront chaque année un tribut du cinquième des produits : Dixit ergo Joseph ad populos... accepit semina et serit agros, ut fructus habere possitis... quintam partem regi debitis (3)...

Dès ce moment le principe du métayage est trouvé ; les colons devront fournir une *prestation en nature* qui variera suivant les époques et les pays, et même dans chaque pays suivant la fertilité du sol. Elle sera du cinquième ou du dixième à Rome, plus généralement

1. *Enquête de la Société des Agriculteurs de France.*

2. *Poésies militaires de l'antiquité.* Callinus et Tyrtée (Ed. Barron).

« Courbés sous le fardeau de la nécessité »

« Comme l'âne stupide ils portent à leur maître »

« Une moitié des fruits que leur sol a vu naître. »

3. Genèse, chap. XLVII, §§ 20, 23, 24.

du sixième en Grèce, pour se fixer définitivement à la moitié au moyen âge. C'est, en effet, vers le dixième siècle que nous voyons pour la première fois, apparaître l'expression *medietarius* (meta-moitié). La part du propriétaire dans les temps anciens nous paraît tout d'abord minime, mais il faut nous figurer quelle était la situation économique des malheureux colons exposés à des guerres fréquentes qui ravageaient les récoltes, cultivant avec des instruments primitifs, sans méthode et sans direction. Nous nous expliquerons alors facilement comment, malgré la part considérable qui semblait leur revenir, les premiers colons ont toujours été très misérables.

Rome. — L'importance de la propriété foncière à Rome était considérable. L'ager publicus, terres concédées par l'Etat aux citoyens, l'augmentait encore, aussi ne doit-on pas s'étonner d'y trouver une agriculture relativement perfectionnée, et de voir successivement employés les divers modes d'amodiation. La *culture servile* est tout d'abord très en faveur. Les services de l'esclave étaient peu coûteux et comme il n'était pas soumis aux obligations militaires on recherchait son travail (1). Il y avait cependant de gros inconvénients. Une surveillance active était indispensable, aussi la présence du maître devait être continuelle. De plus les affranchissements devenant plus fréquents de jour en jour il s'en suit une pénurie de travailleurs qui renchérit

1. Appien.

la main d'œuvre. Les citoyens romains se désintéressent de l'exploitation agricole et abandonnent leur *villa* pour venir habiter les cités romaines. Ils en confient la direction à un *villicus*, sorte de surveillant, puis, peu à peu, se généralise l'habitude d'affermier. Les inconvénients du *fermage* se font rapidement sentir. Le fermier, à Rome, a toujours eu une situation des plus précaires, qui tenait surtout au manque de travailleurs libres et à la cherté des salaires. Les procédés agricoles destinés à fournir de gros rendements n'étaient pas connus, et la concurrence imposée par l'importation des blés africains amène une ruine rapide (1). Le fermier était toujours criblé de dettes et ceci à un tel point que Fustel de Coulanges nous fait remarquer que dans le legs d'une propriété il est d'usage d'introduire la formule : *cum reliquis colonorum* ! (2).

Pline le Jeune. — Cette situation ne pouvait durer, elle était intolérable et voici ce qu'écrivait à notre époque Pline le Jeune. (3) « Je dois prendre de nouveaux

1. Mommsen nous apprend que Rome souffrit d'une affreuse disette le jour où l'audace des pirates dans la Méditerranée arrêta le commerce international. Histoire romaine, t. VI, p. 218.

2. Digeste, de *instructo legato* XXXIII, 7.

3. Pline le Jeune, Lettres III, 19. « Præsertim quum me necessitas locandorum prædiorum plures annos ordinatura detineat : in qua mihi nova consilia sumenda sunt. Nam priore lustro, quanquam post magnas remissiones reliqua creverunt ; unde plerisque nulla jam cura minuendi cæris alieni quod desperant posse persolvi, rapiunt etiam consumuntque quod natum est, ut qui jam putent se non sibi parcere. *Occurendum ergo augecentibus*

arrangements : malgré les remises considérables que je leur ai consenties, mes fermiers ne songent pas à diminuer une dette qu'ils désespèrent de pouvoir éteindre. Aussi ils enlèvent et consomment tous les produits sans penser à économiser. Je cherche donc un remède : *Je n'affermierai plus à prix d'argent, mais je partagerai les récoltes avec les colons et je placerai sur mes terres des gens qui surveilleront les cultivateurs, exigeront et garderont ma part de fruits.* » Ce texte résume admirablement la situation. Ce qu'écrivait Pline, beaucoup de propriétaires le pensaient et la plupart durent employer le même moyen que lui pour remédier à l'insolvabilité toujours croissante des fermiers.

Bien longtemps avant Pline le Jeune, un texte de Caton l'Ancien (an 600 de Rome) nous montre que le contrat de métayage était usité à Rome. « Le propriétaire cultivera avec soin les vignes, les arbres et les terres données en métayage. Il abandonnera au colon le foin et les fourrages nécessaires aux bœufs. Le reste se partagera. » *Pro indiviso*, il y a partage ; nous retrouvons la même idée exprimée par Pline le Jeune « *Partibus locem* ». On ne nous indique pas la propor-

vitiis et medendum est. Medendi una ratio si non nummo sed partibus locem ac deinde ex meis aliquos exactores operis et custodes fructibus ponam : et alioqui nullum, justius genus redditus, quam quod terra cœlum annus refert. »

1. « Vineam curandum partiario bene curet, fundum, arbus-tum agrum frumentarium. Partiario fœnum et fabulum quod bubus satis siet, qui illic sient. Cetera omnia pro indiviso »
Traité d'Agriculture, § 137.

tion, elle variera, sans doute, suivant les pays et la richesse du sol. Quelques auteurs et parmi eux Mömmsen ont soutenu que l'expression *pro indiviso* indiquait ici un partage par moitié ; nous ne le croyons pas car on ne concevrait guère à l'époque de Caton un propriétaire partageant par moitié. Toutefois, il est intéressant de remarquer que le texte semble viser la culture d'une vigne, dont le rapport élevé est obtenu avec une somme de travail relativement modérée, qui pourrait justifier l'interprétation donnée à l'expression *pro indiviso* dans l'opinion que nous rapportons.

On a souvent remarqué qu'en dehors de Pline le Jeune et de Caton, on ne trouve dans les textes romains que de rares allusions au métayage. Faudrait-il conclure du silence des auteurs que ce mode d'exploitation était tombé en désuétude pendant les longues années qui s'écoulaient de Caton l'Ancien à Pline le Jeune ? Nous ne le croyons pas et si des auteurs spéciaux comme Varron ou Columelle ne parlent pas de notre contrat cela tient à des raisons particulières : Varron nous dit lui-même qu'il écrit un ouvrage très bref et nous donne un traité destiné au propriétaire exploitant par lui-même ou aidé d'une « villicus » (1). On ne saurait donc s'étonner de ne pas trouver résolues les questions de métayage ; et d'ailleurs, l'auteur ne parle du fermage que d'une façon tout à fait incidente. Le silence de Columelle est plus étonnant, mais il était à peu près

1. Varron, *De re rustica*.

contemporain de Pline : Comment admettre qu'il ignore un mode d'exploitation aussi en faveur de cette époque ? La transformation s'opère naturellement et sans l'intervention du législateur : de là, croyons-nous, vient le silence des auteurs. Plus tard cependant, un texte de Gaius nous parle encore du colon et nous montre son analogie avec un associé. (1)

Le trait caractéristique du colon romain est l'*attache au sol* il suit, en effet, la terre qu'il cultive, si elle est aliénée par son propriétaire. Il paraît bien certain que les colons sont d'abord demeurés *volontairement* fixés aux terres qu'ils cultivent. Où pourraient-ils aller ? Pauvres et misérables, sans moyen d'existence, ils restent. « Ni le propriétaire ne songa à expulser les colons, nous dit Fustel de Coulanges, ni eux à quitter la terre. Ils restèrent là, et leurs fils y restèrent après eux. Ainsi l'homme peu à peu prit racine au sol, bien avant le jour où la loi devait l'y attacher. Il se fit colon volontaire avant d'être colon obligé. L'habitude et l'intérêt commencèrent ce que la loi allait achever. » De nos jours encore, nous voyons des familles de métayers cultiver les mêmes domaines, de père en fils, pendant plusieurs siècles ; ils sont loin pourtant d'être des esclaves rivés au sol par la loi.

Bas-Empire. — Au Bas-Empire le métayage est, à n'en pas douter, le mode d'exploitation le plus généralement usité. Que devient-il ensuite ? Avec les inva-

1. Gaius *Institutes*, III, 144.

sions barbares nous entrons dans une période très obscure et les documents, font défaut. M. de Simondi fait remonter l'origine du métayage à l'invasion barbare elle-même (1). « Chaque soldat du Nord, nous dit-il, vint loger chez un propriétaire romain et le contraignit à partager ses terres et ses récoltes..... il voulut entrer en partage des champs, des oliviers, des vignes et ce fut alors que commença, sans doute, ce système de culture à moitié fruits, qui subsiste encore dans toute l'Italie et qui a si fort contribué à perfectionner son agriculture et amélioré la condition du paysan ? Nous remarquerons que le barbare dépeint par M. de Simondi est un *vainqueur qui exige un tribut* que le propriétaire est obligé de payer, contre son gré assurément. Peut-on vraiment dire alors qu'il y a contrat ? Nous ne le croyons pas, car la liberté du consentement, élément indispensable à tout contrat, fait ici totalement défaut. M. de Gasparin, voyant l'extrême faveur dont jouissait le métayage à Rome, pense qu'il s'est perpétué à travers les invasions, et soutient à l'appui de sa thèse que les pays où ce mode d'exploitation est actuellement le plus en faveur sont précisément ceux où l'influence romaine a été la plus accentuée.

Moyen âge. — Quelle que soit la solution que l'on admette, il faut arriver jusqu'à l'année 819 pour trouver un texte précis. A cette date, en effet, le chanoine Haganon, donnant un manoir seigneurial à l'abbaye de

1. *Histoire des Républiques italiennes*, T. XVI p. 354.

Saint-Martin de Tours écrivait (1) : « Je donne à l'abbé Friedgies notre manoir seigneurial, avec les hommes qui demeurent là et que nous y avons établi pour y vivre comme des colons, et nous ordonnons que ces hommes cultiveront la terre et les vignes et toutes choses à *mi-fruits*, et qu'on ne leur donnera rien de plus ; qu'après nous, ils n'auront point de troubles à souffrir ». Ainsi en l'année 819 le colon est encore rivé au sol et nous retrouvons le trait caractéristique du droit romain. Il est donc bien probable que notre contrat n'a jamais cessé d'exister ; il s'est perpétué à travers les invasions barbares qui ne semblent guère l'avoir modifié.

Le régime féodal était plutôt favorable à l'extension du métayage par suite de l'habitude qu'avait les seigneurs de vivre au milieu de leurs terres. La condition du métayer est encore loin d'être brillante ; cependant nous voyons apparaître le métayage libre qui, au premier abord, semble un grand progrès. Aucun document ne nous rapporte comment cette transformation s'est opérée. Il est probable que la liberté des premiers colons était fort peu de chose ; ils ne tenaient d'ailleurs pas à un bienfait dont leur misère les empêchait d'apprécier la valeur et restaient sous la dépendance du maître. Le seigneur, en général, s'occupait plus de guerroyer que d'améliorer ses terres ; il lui fallait surtout de l'argent pour équiper ses hommes d'armes et il n'exigeait guère du colon que les denrées nécessaires à l'entretien de leur maison.

1. Guizot, *Civilisation en France*, Liv. vi, p. 7.

C'est au dixième siècle que nous voyons, pour la première fois, apparaître le mot *medietarius* pour désigner le colon (1). Nous trouvons cette expression dans un grand nombre de chartes de l'époque (2). Vers le quatorzième siècle sont employées les expressions françaises « tenir à moitirie », « faire à moiturie » cultiver « à moitai » (3). Enfin aux seizième et dix-septième siècles nous trouvons les mots « Bail de métayrie ». Le métayage paraît se développer de plus en plus. On l'appellera *closerie* en Anjou, *gagnage* en Lorraine, *grangeage* dans le Forez, le Dauphiné et la Bresse, *borderie* dans le Quercy, *domaine* dans le Berry (4). En Bourbonnais nous trouverons généralement employée l'expression de *locaterie* ; ce terme n'est cependant pas exclusif et nous y verrons souvent aussi le mot *domaine*.

Malheureusement les expressions se confondent souvent dans les textes. « Que l'on baille en argent ou en bled ou à moitié, dit Pasquier, nous les appelons tous métayers ». L'étude de notre contrat présente dans ces conditions de grosses difficultés. Nous trouvons cependant dans les coutumes des renseignements précis.

1. Du Cange, *Glossaire*, au mot *medietarius*.

2. « Sive sint prædictis Pulcherio et successoribus suis propria animalia, sive *medietariis* partionaria » Charte se référant à la fondation de l'abbaye d'Orbestier, 1007.

3. Une charte de 1317 dit « avons baillé à Ricart Heket de Vaucheles à moitai quarante-deux journaux de terre ».

4. Beaune, *Droit Coutumier français*, p. 594.

Coutume du Bourbonnais. — « En Bourbonnais, nous dit Auroux des Pommiers (1), les propriétaires des domaines et métairies les donnent à cultiver à moitié fruits à des laboureurs que l'on nomme colons ou métayers, de manière que ces métayers ont la moitié de tout ce qui se recueille dans la métairie pour le *salair*e de leur culture et le propriétaire l'autre moitié ».

Ce texte résume admirablement la situation du colon, qui, en échange de son travail, reçoit un *salair*e : la moitié des produits de l'exploitation. Le contrat, dans ses conditions, se présente à nous comme un louage de services et nous aurons bientôt l'occasion de voir que sa nature n'a guère varié depuis cette époque.

Les anciens baux. — On s'est étonné quelquefois de la rareté des anciens baux à métairie : leur rédaction était exceptionnelle et la règle générale était l'absence de tout bail écrit ; cependant il en existe un certain nombre du seizième et du dix-septième siècle ; mais, en dehors des vieilles expressions toujours curieuses à noter, ils ne présentent aucune particularité bien intéressante. Tous sont rédigés d'une façon identique, et si nous les comparons à un bail récent, nous y verrons les mêmes phrases reproduites depuis plusieurs siècles.

Les mutations de colons avaient lieu au 11 novembre, date de la « Saint-Martin d'hyver » et nous verrons que cette règle est encore aujourd'hui absolue dans nos régions bourbonnaises. Dans le même ordre d'idées, le

1. Commentaire de l'art. DLIII de la coutume du Bourbonnais.

congé devait être signifié avant « Notre-Dame de septembre » (8 septembre) (1) ; le délai aujourd'hui est un peu plus long et un usage constant veut que l'avertissement soit donné avant le 11 août. — Une différence, plus apparente que réelle, existe dans la durée du bail : les anciens baux étaient généralement faits pour « un espace de trois années, trois dépouilles consécutives », (2) le bail annuel est seul usité de nos jours. Nous croyons qu'il ne faut pas voir dans cette période de trois ans un bail de trois, six ou neuf années dans le sens moderne du mot. Cette période correspondait à l'assolement généralement pratiqué ; aujourd'hui le propriétaire s'occupe lui-même de ses terres, il veut plus de liberté et la période de trois ans a été réduite à une année. Dans le Berry, cette période d'assolement était de cinq ans et la plupart des baux anciens sont faits pour cinq années consécutives commençant à la St-Georges, le 23 avril (3). Il en est de même en Nivernais. « En ces métairies ou acenses de domaines qui sont aux champs, écrit Guy Coquille (4), les années ne sont pas entendues par le seul compte de trois cent soixante-cinq jours ou douze mois ; car l'année de labourage de terres à bled comprend le

1. Bail à moitié fruits du domaine de Charbonat, 1618. *Archives de Moulins* (Allier).

2. Bail à litre de métairie du domaine de la Rivière, paroisse de Cintrat (1603) *Archives de Moulins*.

3. Ratouis de Limay, *Le métayage dans l'Indre*.

4. Guy Coquille, *Coutumes du Nivernais*. Des droits et cheptels. Art. IV. *Commentaire des mots* « hormis en métairie ».

temps depuis le premier jour de septembre jusqu'à la moisson qui est de dix-sept ou dix-huit mois... Aussi ès-baux à métairie ou acense on a accoustumé user de ces mots « cinq années et cinq desbilares ou des-pouilles ».

Nous aurons souvent à revenir sur l'indifférence des propriétaires qui ne s'intéressant pas à la culture, et ne s'en occupant pas, empêchaient tout progrès. Les fermiers généreux qui viennent s'interposer entre le maître et le colon se soucient fort peu de l'amélioration de la terre. Entre le châtelain et ses métayers il y avait souvent plusieurs intermédiaires. En Bourbonnais, une pratique constante faisait que les comptes des ducs de Bourbonnais leur étaient rendus par leurs dix-sept châtelains devant la Cour des comptes de Moulins qui les réglait chaque année. Des abus de tout genre devaient être fréquents.

Droit de Champart. — A côté du métayage proprement dit, nous voyons se développer le Champart ou terrage, qui présente avec lui de grandes analogies. Le cultivateur devra une quote part proportionnée aux produits de la terre ; ce sera une fraction du total des gerbes, généralement le sixième, parfois le dixième ou même le onzième. Cette redevance devra être portée à la grange du Seigneur. Le droit de Champart était usité dans une grande partie de la France et, en particulier, dans le Centre et dans le Nord. En Bourbonnais, il était très pratiqué. La coutume du Berry le définit

très nettement « Droit de terrage est de douze gerbes une, tant en bled, segle, orge, avoine, poix, millet, naveaux, chanvre et lin, que aultres fruits, si n'est qu'il n'y eut convention etc... Beaumanoir (1), dans la coutume de Beauvoisis, insiste longuement sur ce droit de Champart dont il nous montre les avantages et inconvénients.

Coutume du Nivernais et de Touraine. — Guy-Coquille (2), commentateur de la coutume du Nivernais, pays voisin du nôtre, nous parle du métayage à plusieurs reprises. Il examine avec soin la question de savoir quelle est la nature du contrat. « La question est si le contract de métairie est société ou location ou quelque autre contract. Aucuns dient que c'est société » (*Loi cum duobus. Si in coeūnda in verb. aut agrum colendum. Dig. Pro Socio*).

« Les autres disent que c'est ad instar de location non pas vraye location pour ce que *le salaire* n'est pas en deniers. Mieux semble que c'est un contrat non nommé tout près approchant de location et tant que *le métayer reçoit le salaire de son labeur en autre chose que deniers* ; — et partant se doit régler selon le contrat de location (*Per not. in leg. 15. Si quis servum Dig. Depos* ; — En conséquence de ce, se peut dire que le contract de métairie ne finit pas par la mort du métayer comme se

1. *Coutumes de Beauvoisis*, Chap. XXVII, 24.

2. *Coutumes du Nivernais*, Croit et Cheptel.

dirait en société, ainsi que les héritiers du preneur de la moitié en sont tenus comme en contrat de location ». Qu'est-ce donc qu'un contrat ou le métayer reçoit le salaire de son labour, sinon un louage de services ?

La coutume de Touraine (article 113) s'étend plus longuement sur les droits du métayer. Elle ne lui reconnaît de droit que sur les fruits artificiels qui sont le produit de son travail. Les bois et les foins sont des fruits naturels et cependant le Seigneur ne peut en prendre qu'une partie, l'autre étant consommée par le métayer ou les bestiaux. Tous ces détails de réglementation prouvent que notre contrat était très en faveur et usité dans une grande partie de la France qu'Adam Smith et Arthur Young ont pu évaluer au cinq sixième et même au sept-huitième du territoire (1).

Le métayage au 16^e s. Olivier de Serres. — Au seizième siècle, Olivier de Serres (théâtre d'agriculture et mesnage des champs) écrivait : « Quelqu'il soit votre fermier au lieu d'augmenter votre bien, vous le diminuera, comme à la longue aussi vous le reconnoistres, quand au bout de leurs termes, ils vous rendront vos terres lasses et recreues comme chevaux de louage et vos maisons débiffées ». Le seul remède est le métayage. Ainsi, à une distance de plus de quinze siècles, nous retrouvons les idées que Pline-le-Jeune émettait dans sa lettre à son ami Paulin.

1. Recherches sur la nature et la cause de la richesse des nations. Traduction de M. G. Garnier t. I. p. 48.

Turgot et les détracteurs du régime. — Si le métayage a eu de tous temps, des partisans convaincus, il nous faut bien reconnaître que les ennemis ne lui ont pas manqué. Des économistes de la valeur de Turgot ont pu se méprendre au point de condamner absolument ce système de culture. « Ce métayer, écrit Turgot, cultive mal, néglige d'employer les terres à des productions commerciales et d'une grande valeur, il s'occupe par préférence, à faire venir celles dont la culture est le moins pénible et qui lui procurent une nourriture plus abondante, comme le sarrasin, et les châtaignes qui ne donnent d'autre peine que celle de les ramasser (1). » Ce jugement sévère était inspiré par la misère et l'ignorance où vivaient la plupart des métayers. Turgot ne voyait pas quelle heureuse influence pourrait exercer sur le métayer le propriétaire, représentant l'intelligence et le capital, et il condamnait purement et simplement ce mode d'exploitation.

Arthur Young dans ses mémoires sur son « Voyage en France » était plus dur encore. Le sujet du métayage, écrivait-il, peut être traité promptement, car il n'y a pas un mot à dire en faveur du système dont nous nous occupons pour mille objections à y faire. »

Citons enfin, parmi les détracteurs les plus célèbres, de ce mode d'exploitation, J. B. Say qui écrivait : « Ce genre de culture est le plus défavorable de tous aux améliorations de la terre. »

1. OEuvres de Turgot, Tome I, Chap. 541.

Si nous regardons ce qu'étaient les métayers de cette époque et ce qu'ils sont restés jusqu'à la moitié de notre siècle, nous ne nous étonnerons plus que l'indiscutable valeur de ce mode de culture ait échappé à des hommes comme Turgot ou Arthur Young. Dans nos régions bourbonnaises, les métayers d'alors vivaient sur des terres incultes et ne pensaient guère à les défricher. Pauvres, ils ne songeaient pas à améliorer leur sort, car ils avaient l'habitude de leur misère et ne se figuraient pas la vie dans des conditions meilleures. (1) Les capitaux indispensables à toute exploitation leur faisaient totalement défaut, aussi les terres restaient sans engrais et ne produisaient pas le dixième de ce qu'elles auraient pu donner. Les animaux maigres et chétifs vivaient de bruyère, bien plus que de foin ; ils se reproduisaient entre eux, sans sélection, et arrivaient rapidement à la dégénérescence et à l'étiollement. De plus, les instruments aratoires étaient bien peu perfectionnés et, suivant l'expression de M. de Garidel, la terre était plutôt grattée que labourée. Ce qui se passait alors en Bourbonnais semble bien pouvoir être étendu à toute la France ; et, dans de telles conditions, le métayage peut assurément paraître bien ingrat, mais quel était donc le rôle du propriétaire ? Le plus souvent il ne quittait pas la ville ; les difficultés de transport et d'accès, par suite du manque de chemins praticables l'empêchaient d'habiter ou même de visiter ses terres où sa présence était bien nécessaire. Il aban-

1. Voir de Garidel, *Le métayage dans le département de l'Allier*.

donnait le malheureux colon à son triste sort et se contentait des maigres redevances que ce dernier lui faisait parvenir. La présence du maître, ou tout au moins, comme l'a dit M. de Lavergne (1), une demi-présence est indispensable, car il représente des éléments sans lesquels le succès est impossible : le capital, l'intelligence.

Transformation au dix-neuvième siècle. — Vers le milieu du dix-neuvième siècle, un changement complet se produit. (2) Les voies de communications sont ouvertes, c'est l'époque de la construction des chemins de fer, de l'établissement des différents réseaux de chemins subventionnés par l'Etat, les départements ou les communes ; l'exploitation est facilitée et le progrès rapide. Le propriétaire habitera plus volontiers ses terres qu'il peut aborder facilement ; si ses occupations ou son commerce le retiennent à la ville il y fera de fréquentes visites. Il reprendra son droit de direction ; intéressé par la culture, il ne tardera pas à vouloir améliorer et n'hésitera pas à faire les avances nécessaires. Au même moment, la science agricole fait de grands progrès ; la chimie est appliquée avec un succès indéniable et à l'évidence des résultats, l'ignorance et la routine la plus enracinée ne résistent plus. Le paysan Bourbonnais, apathique cependant de nature, entraîné par le raisonnement ou la volonté de son

1. Economie rurale de la France, p. 314.

2. Voir de Garidel, *Le métayage dans le département de l'Allier*.

propriétaire, perfectionne les anciens modes de culture, les abandonné même parfois complètement et obtient des résultats qui lui donnent confiance dans les nouvelles pratiques agricoles, ainsi que dans l'efficacité des nouveaux engrais dont il était disposé à se défier d'abord. Il semble comprendre que dans la crise que traverse l'agriculture, depuis quelques années, il doit augmenter sa production par tous les moyens possibles, que, sinon, accablé d'impôts, vendant mal ses produits, il sera vite retourné à la condition précaire des anciens colons.

Le métayage de nos jours. — On peut citer, en Bourbonnais, bien des terres que leurs propriétaires après les avoir transformées avec des capitaux importants, n'ont pas craint de confier à des métayers qui en tirent sous leur direction, le plus heureux parti. C'est ainsi que d'anciens marécages, assainis par le drainage, notamment dans le canton de Varennes-sur-Allier et devenus des terres de la plus haute fertilité sont exploités par des métayers qui y nourrissent des cheptels considérables de la plus grande valeur et y récoltent des produits dont le rendement égale celui des cultures intensives du nord de la France. Dans les cantons de Dompierre, de Bourbon, la création de prairies, l'emploi judicieux de la chaux, ont fait augmenter l'élevage du bétail et les cultures de céréales dans des proportions extraordinaires, et même dans le plus pauvre, le canton de Mayet-de-Montagne, certains progrès quoi-

que réalisés plus tardivement, ont donné des résultats que les anciens cultivateurs auraient cru impossibles. Les agriculteurs des pays de culture directe par lesquels le métayage avait toujours été considéré comme un mode de culture élémentaire et primitif ont peu à peu été convaincus par les faits ; ils n'ont plus songé à en nier les avantages quand ils ont vu dans les concours attribuer les plus hautes récompenses à des sujets présentés par des métayers. Aussi peu à peu l'aisance a remplacé la misère ; la bonne nourriture, l'habitation de pays rendus plus sains par les améliorations, des logements plus confortables ont eu une influence certaine sur la santé et le développement physique des habitants. Le métayer comprend qu'il est directement intéressé à ces améliorations et on le trouve généralement disposé à y contribuer dans la mesure de ses moyens. Vivant en famille sur cette terre qu'il s'habitue peu à peu à considérer comme sienne, il n'a rien de commun assurément avec le malheureux « tenu, comme le dit M. Dupin, dans une condition voisine du servage. » C'est un « collaborateur » qui apporte son travail au propriétaire et partage avec lui les profits. Il peut, même aujourd'hui, être pauvre, mais il n'est jamais dans la misère : son travail est assuré et il ne doit pas comme le journalier, l'attendre et le chercher. « Le métayer, dit M. de Garidel (1), qui vit auprès de son maître dans des relations journalières que la communauté de leurs intérêts rendent en quelque sorte familières, qui ne

1. *Le métayage dans le département de l'Allier.*

rencontre chez lui, au lieu de l'oppression dont on lui parle, que des intentions bienveillantes ne le regarde pas comme son ennemi naturel. Partageant avec lui, dans les bonnes années, une aisance à laquelle il n'était pas habitué, il supporte, sans murmurer, les épreuves que lui imposent les années mauvaises ». Le métayage semble établir entre propriétaires et colons des rapports journaliers qui laissent moins de prise aux mauvaises passions ; ils courent les mêmes risques, se réjouissent ensemble des événements heureux, ou déplorent les accidents communs ; cette communauté d'intérêts ne donne jamais naissance, dans les pays de métayage, à cette jalousie rageuse contre la propriété, qui existe si souvent ailleurs.

Si le partage des produits était aussi facile à établir dans l'industrie que dans l'agriculture, on pourrait presque le considérer comme une solution du problème social et le métayage nous semble réaliser le rêve de Montesquieu qui voulait « réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir » (1).

Nous devons reconnaître que le métayage a toujours été vivement défendu dans nos écoles d'agriculture. M. Reiffel, professeur à l'école de Grandjouan, a démontré, depuis de longues années et avec des chiffres éloquents à l'appui, la supériorité de ce mode d'exploitation. En 1879, M. Lecouteux, professeur à l'Institut agronomique, écrivait dans le Bulletin de la Société des

1. *Esprit des lois*, liv. 13, ch. 3.

Agriculteurs de France (1). « Longtemps on a prétendu que le métayage n'était qu'un régime de pauvres d'argent et de pauvres d'esprit. Il ne devait pas, disait-on, figurer dans le programme de la culture améliorante. Tout autrement ont pensé d'excellents esprits. Ils ont réhabilité le métayage. Et, dans une époque où tant de réformateurs sont à la recherche de combinaisons tendant à élever les plus nombreuses populations au-dessus de la condition du salariat, ils ont prouvé, par des faits, que le métayage est, de nos jours, l'un des meilleurs types d'organisation rurale, l'un des moyens les plus sûrs d'améliorer la terre en améliorant la condition de ceux qui l'exploitent. »

Grâce aux travaux incessants des écoles, les progrès réalisés depuis une trentaine d'années ont fait de l'agriculture moderne une véritable science, et nous croyons que Guy Coquille n'écrirait plus aujourd'hui que « le labourage et la nourriture du bétail ne sont pas chose d'*industrie exquise* et la fonction en est vulgaire, commune et aisée ».

1. *Bulletin du 1^{er} mars 1879.*

CHAPITRE II

NATURE DU CONTRAT.

Nature du contrat de métayage. Critique de la loi de 1889. —

Controverse sur la nature du contrat, Société — Louage de choses — Contrat sui generis.

Louage de services. — Explication des mots *bailleur, preneur, remise*, employés par la loi de 1889. — Cette théorie est vraie historiquement. — De nos jours le contrat de métayage en Bourbonnais a les caractères d'un louage de services. — Force de l'usage des biens.

Nature du contrat. — La nature du contrat de métayage est une des questions qui ont été le plus vivement controversées. Des auteurs éminents et dont l'éloge n'est plus à faire, ont soutenu tour à tour que nous nous trouvions en présence d'une Société (1), d'un louage de choses (2) et enfin d'un louage de services (3). Ces diverses opinions ont persisté et la controverse soulevée par les jurisconsultes romains, dès l'époque de Gaius, n'a nullement pris fin avec la loi de 1889, comme on l'a dit quelquefois.

1. *Société* : Troplong, Delvincourt, Méplain, Dalloz etc.

2. *Louage de choses* : Duvergier, Aubry et Rau, Colmet de Santerre, Laurent, Baudry de La Cantinerie.

3. Voir Latreille, *Revue critique*, 1864.

Au point de vue théorique, nous admettons parfaitement que le métayage puisse être considéré comme un louage ou comme une société. Ce que l'on perd de vue trop facilement, c'est que nous sommes en présence d'un contrat *né exclusivement d'usages coutumiers*, et que les divergences entre les différentes régions sont suffisantes pour que la nature du contrat varie suivant les pays. Nous admettrons parfaitement que le métayage soit un contrat de société dans le Limousin, ainsi que le décide une jurisprudence constante et, en dernier lieu, un arrêt de la Cour de Limoges du 30 avril 1894 (Sirey 952 p. 45) (postérieur donc à la loi nouvelle) : « *Le bail à colonat partiaire au moins tel qu'il est pratiqué dans le Limousin et la Marche est une société civile* ». De même nous croyons volontiers que le tribunal de Charolles a eu raison de décider dans un jugement du 12 novembre 1896 (1) que « *le contrat de colonage partiaire tel qu'il est pratiqué dans le Charollais est soumis aux règles du louage* ». Si nous consultons la législation étrangère qui, pour cette matière spéciale, n'a pas de difficulté à être plus complète que notre Code civil, nous voyons que le Code Autrichien fait du métayage un contrat de société. Par contre, le Code Italien y voit un louage pur et simple, et, au Brésil, une loi du 15 mars 1879 décide que nous sommes en présence d'un louage d'ouvrage et d'industrie (2). Tous ces différents systèmes ne sont pas de vains mots

1. *Gazette des Tribunaux*, nov. 96.

2. Voir L. Rerolle, *Le métayage*.

et sont appliqués dans différents pays ; mais si nous demandons quelle est la nature de notre contrat dans la région Bourbonnaise, qui seule nous occupe ici, nous croyons pouvoir affirmer que l'intention des parties a toujours été et est encore d'en faire un contrat qui le rapproche singulièrement du louage de services. Cette théorie peut, au premier abord, paraître quelque peu *paradoxe*. Il ne faudrait pas exagérer la portée des expressions : Nous n'entendons nullement prouver que le métayage se confond avec un louage de services, ce qui, à notre avis, serait aller beaucoup trop loin. En étudiant les intentions réciproques et les rapports journaliers du maître et du colon en Bourbonnais, il nous a semblé que le contrat, tel qu'il est pratiqué dans ce pays, présentait de frappantes analogies avec le louage de services tout en s'écartant de la société ou du louage de choses. Ce sont ces points de ressemblance que nous nous proposons de rechercher et de signaler au cours de notre étude.

Critique de la loi de 1889. — En France, lors de la discussion de la loi de 1889, différents systèmes furent exposés, mais loin de vouloir prendre parti le législateur s'est, au contraire, attaché avec un soin tout particulier à employer des termes qui laissent subsister la controverse. « Ce texte, disait M. Million (1), ne doit pas être considéré comme ayant voulu changer la nature du contrat, ni même trancher une

1. Rapport de M. Million à la Chambre des Députés.

question de doctrine qui est insoluble ; il n'a pas d'autres prétentions que de codifier les principales règles relatives au métayage ». La question de savoir quelle est la nature du contrat n'est donc pas tranchée ; sans doute l'intérêt de la controverse a été diminué par la loi de 1889 qui règle un certain nombre de cas prévus par elle, mais cet intérêt subsiste, la loi laissant l'imprévu réglé par le contrat que les parties ont entendu faire. L'intention des parties ménagée par le législateur varie suivant les pays, ceci n'est pas douteux, et les habitudes différentes modifient suivant les régions la nature du contrat.

Le bail à colonat partiaire, ou métayage, dit l'art. 1 de la loi de 1889, « est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur. »

Cette définition, comme nous le fait remarquer M. Rigaud (1), a celà de particulier qu'elle a été adoptée avec l'intention de ne rien définir. Une société ? Peut-être, mais le législateur écarte tous les mots qui sembleraient laisser voir sa préférence pour ce système et rejette le sous-titre proposé « *de la société de culture à moitié fruits* ». Un louage ? Peut-être, mais ne voulant rien dire, il efface le mot louage du projet primitif qui définissait le colonat partiaire « *louage d'un héritage rural* ».

1. *Bail à métairie*. F. A. Rigaud.

Controverse sur la nature du contrat. — Société. Nous ne voulons pas retracer ici la longue controverse qui sépare les auteurs depuis des siècles. Il nous suffira d'indiquer quelques arguments décisifs, à notre avis, qui font que ce contrat, dans notre pays du moins, ne peut pas être considéré comme une société, pas plus qu'il ne saurait constituer un louage, ni un contrat *sui generis*. Le contrat de métayage, a-t-on dit, est une société où chacun gagne une rémunération aléatoire représentée par une part des récoltes. Un élément indispensable à toute société est l'*affectio societatis*, l'intention de s'associer. Existe-t-elle ? En Bourbonnais, assurément non. On ne voit pas le Seigneur féodal traitant d'égal à égal avec son colon et, même dans notre siècle où les principes démocratiques ont fait de grands progrès, l'intention du propriétaire qui prend un métayer n'est pas de fonder une association. Cette intention n'existe pas davantage chez le colon, qui d'ailleurs la plupart du temps, ne choisira pas son exploitation, mais prendra ce qu'il trouvera. Songe-t-il alors à réaliser des bénéfices ? Sans doute, un métayer actif et intelligent peut entrevoir les bénéfices futurs, mais souvent il n'aura d'autre but immédiat que d'assurer sa vie et celle de sa famille en donnant son travail. « Le colon partiaire, a dit le tribun Jaubert, n'engage ses soins que pour se procurer sa subsistance. » Ce sera vrai le plus souvent ; d'autre part, l'art. 6 de la loi de 1889 est formel : la mort du propriétaire n'entraîne pas la dissolution du contrat ; cette disposition

nous semble impossible à expliquer pour les partisans de la société. Le colonage doit persister tant que subsistent le colon et la propriété, comme le dit très justement M. Latreille (1) (*Revue critique* 1864, p. 413) qu'importe au colon le changement de maître? son travail reste le même.

Louage de choses. — La théorie qui fait du métayage un contrat de louage se heurte et de grosses objections (2). Comment expliquer le droit de direction, reconnu formellement au propriétaire par la loi de 1889. « Dans une exploitation, le maître, écrit Méplain, conservant la haute main dans l'administration de la chose, commande et le colon obéit ». Singulier locataire. De plus, dans toute location il faut un prix payé par le preneur ou bailleur, prix proportionnel au temps de la location ; ici il n'y en a pas. Le partage des recettes ne saurait être considéré comme un paiement, il n'y a pas de valeur passant du patrimoine du colon dans celui du propriétaire, donc pas *de prix*. Comment concevoir un métayer payant son maître? Le contraire est beaucoup plus naturel, c'est le propriétaire qui paie son colon avec la moitié des récoltes. Cette part de récoltes est abandonnée au métayer comme salaire de son travail. M. Rerolle, écrivait en 1888 (3) : « Si

1. M. Latreille écrivit en 1864 un article consacré au métayage dans la *Revue Critique*. « Ce contrat, dit-il, se rapproche beaucoup du louage services car le point essentiel et caractéristique du louage d'ouvrage c'est l'entreprise d'un travail pour autrui. »

2. Voir Sayet, *Du colonage partiaire*.

3. Rerolle, p. 281.

une loi intervient qui déclare que le contrat de colonage est un louage, elle commettra une véritable hérésie juridique ». Enfin, la loi fiscale de 1891, très critiquable d'ailleurs, perçoit des droits sur les locations verbales et non sur les baux à colonage verbaux ; elle condamne ainsi ceux qui voient un louage dans le métayage.

Contrat sui generis. — Dans une troisième opinion, le contrat de métayage serait, depuis 1889, un contrat *sui generis* soumis aux règles particulières édictées par la loi. Nous ne le croyons pas ; la loi est muette sur un grand nombre de points, laissant aux parties la plus grande liberté et reconnaissant aux usages locaux une force considérable, primordiale même dans la plupart des cas ; elle n'a eu pour but que d'imposer certaines solutions quelle que soit la nature du contrat que les parties ont voulu faire. Le législateur assurément n'a pas voulu créer un contrat, l'eût-il voulu, peut-être même n'en aurait-il pas eu le pouvoir. Quand le législateur refuse d'appliquer à un contrat son véritable nom écrit M. Planiol (1), cela n'en change pas la nature et cela n'empêche pas ce contrat de continuer à le mériter ni les gens de le lui donner ».

LOUAGE DE SERVICES. — La première chose à considérer lorsqu'on étudie un contrat est l'intention des parties. Or, il ne nous semble pas douteux que le propriétaire et le colon en contractant un bail à colonat

1. *Revue Critique*, 1890, p. 343.

partiaire veulent, dans nos régions, y voir un louage d'ouvrage. Le colon promet son travail et, en échange, le propriétaire lui assure la jouissance du domaine, c'est-à-dire la promesse de *recueillir éventuellement une partie des fruits du domaine comme salaire*, et de les recueillir *à l'exclusion de tout autre*. Nous ne saurions, en effet, comparer la jouissance donnée au métayer avec celle que comporte un bail à ferme. On surprendrait bien des propriétaires, en Bourbonnais, en leur soutenant qu'ils abandonnent la jouissance de leur domaine en prenant un métayer. Ils n'ont jamais eu cette intention.

Explication des mots bailleur, preneur, remise, employés par la loi de 1889. — La loi de 1889 dans son article I a employé les mots « preneur » et « bailleur » pour désigner le colon et le propriétaire, mais le rapporteur (1) a pris soin de nous dire lui-même qu'on ne pouvait remplacer ces mots que par des périphrases qui auraient obscurci le texte. Le mot « propriétaire » était employé dans le projet primitif et s'il a été changé c'est uniquement parce que le « bailleur » d'un héritage rural n'en est pas toujours le propriétaire. Ce sera fréquemment un fermier général, ou un usufruitier et il aurait pu, de ce chef, naître des difficultés. D'ailleurs nous avons vu que le législateur n'a rien voulu décider en notre matière.

1. Le changement a été opéré par la Commission de la Chambre des Députés. Voir le rapport de M. Milion.

On ne saurait davantage tirer argument contre nous du mot *remettre* employé par la loi dans le même article « le possesseur d'un héritage rural *le remet* ». *Remettre* le domaine au colon cela ne veut nullement dire lui en abandonner la jouissance. Cette remise implique seulement l'engagement de ne pas faire venir un autre métayer à sa place. Par cela même qu'il cueille les fruits le colon devient propriétaire de la moitié ; il se paie lui-même de son gage et si les récoltes périssent par cas fortuit, avant le partage, le maître et le colon en supportent tous les deux les conséquences (art. 9 de la loi). Sans assimiler complètement ce colon à un domestique nous pouvons remarquer que l'on dit souvent remettre son écurie à un cocher, et personne ne soutiendra qu'on lui en abandonne la jouissance ; cependant il y est bien un peu maître, parce que cela dérive de ses fonctions de cocher. La nuance, lorsqu'il s'agit du métayer, est encore plus accentuée peut-être. On lui donne la terre à cultiver en prenant le mot donner dans le même sens où il est employé dans l'expression « donner à bâtir à un entrepreneur ». Donner à bâtir, c'est charger un individu d'une construction, en s'engageant à ne pas confier l'entreprise à un autre. C'est exactement ce qui se passe pour la culture entre le colon et le maître. Celui-ci n'abandonne en rien la jouissance de son domaine, ni entièrement comme prétendent ceux qui font un louage de notre contrat, ni partiellement comme le disent ceux qui en font une société ou un contrat mixte ;

il assure simplement à son métayer le « monopole » de l'exploitation.

Cette théorie est vraie historiquement. — La plupart des auteurs reconnaissent, qu'au début, le colonage partiaire avait de grandes analogies, avec le louage d'industrie. M. Milion, dans son rapport à la Chambre, constate ce caractère dans les textes de Caton l'Ancien sur le *partiarus* et, trahissant sa prudence habituelle, il voit là « un véritable louage d'ouvrage moyennant une part de récoltes ». En Bourbonnais, notre théorie est vraie historiquement : Il nous suffira de rappeler ici le texte d'Auroux, des Pommiers (1) : « Les propriétaires des domaines et métairies, dit-il, les donnent à cultiver à moitié fruits à des laboureurs que l'on nomme colons ou métayers, de manière que ces métayers ont la moitié de tout ce qui se recueille dans la métairie pour le salaire de leur culture, et le propriétaire l'autre moitié. » L'éminent commentateur emploie le mot *salaire*. Ce sera un salaire, en nature assurément, mais qu'importe ? Le colon engage ses services ; il lui faut une rémunération, on le paie avec la moitié des récoltes, rien de plus juste et de plus équitable. Guy Coquille emploie ce même terme de *salaire* (2) ; nous avons déjà vu qu'en recherchant quelle est la nature du contrat il conclut à « un contrat non nommé tout

1. Commentaire de l'art. DLIII de la *Coutume du Bourbonnais*.

2. *Coutume du Nivernais*, Commentaire des mots « hormis en métairie ».

près approchant de location pour ce que le métaiër reçoit le salaire de son labeur en autre chose que deniers » ; ce contrat non nommé se rapproche singulièrement du louage de services ; qu'importe que le *salaire* soit payé en argent ou, en nature ? Plus tard, au dix-septième siècle, Turgot, qui pour ne pas apprécier le métayage, connaissait cependant bien la nature du contrat, écrivait : « Le métaiër n'est qu'un simple manoeuvre, un valet auquel le propriétaire abandonne une partie des fruits pour lui tenir lieu de gages » (1). C'est exactement la même pensée. Aujourd'hui les idées nouvelles sont un peu choquées de ce terme de valet et cependant nul ne s'étonne de l'appellation de maître donnée au propriétaire. Dans toute la région Bourbonnaise, le mot de maître est uniquement employé par les colons eux-mêmes lorsqu'ils s'adressent à leur propriétaire.

De nos jours le contrat de métayage, en Bourbonnais, a les caractères d'un louage de services. — Aujourd'hui, nous croyons que cette façon de voir est encore bien vraie dans nos régions. Le maître a l'intention de louer les services du colon et ses services seuls. En Bourbonnais constatons d'abord que le bail n'est qu'annuel. Nous verrons plus loin les avantages des baux à courte durée, il nous suffira de remarquer ici que la seule entrave que le maître consente à s'imposer, au point de vue du renvoi de son métayer, ne va pas au delà de la

1. Turgot, *OEuvres*, I, p. 544.

cueillette des derniers fruits de l'année commencée. Du reste, il y a trente ans, il n'y avait que très exceptionnellement des baux avec les colons et la règle générale était l'absence de tout bail, comme en matière de louage de services.

D'autre part, le maître prend l'argent de toutes les ventes et paie son colon à la St-Martin, le onze novembre, en lui donnant, comme salaire, la moitié de tous les bénéfices. De même, les dépenses de l'année: achat d'engrais, d'animaux, sont payées par le maître seul, qui en fait « *l'avance* » au colon. Tout le monde appelle ces déboursés des avances, or, si le maître ne devait pas attendre la St-Martin, pour payer son colon, et s'il n'encaissait l'argent que comme banquier bénévole, l'argent donné dans l'année ne constituerait pas une avance sur son gage.

Le maître a un droit de direction absolu (1) et qui lui est reconnu par la loi. D'une intelligence généralement supérieure à celle du colon, il décidera quelles sont les améliorations nécessaires, les engrais à employer, les assolements à suivre. Lorsque le maître a exprimé sa volonté le colon doit obéir. (Voir droit de direction p. 75).

En outre le colon n'a pas le droit de vendre les animaux sans l'autorisation du maître (2). La vente faite

1. Loi de 1889. Art. 5.

2. Un usage constant en Bourbonnais lors des ventes de bestiaux veut que l'acheteur donne des « *étrennes* » au métayer. — En serait-il ainsi si ce dernier était considéré comme un associé ou un locataire ?

sans le consentement du propriétaire est un véritable abus de confiance, ainsi que l'a décidé la Cour de cassation, et tombe sous le coup de l'article 408 du code pénal : (voir Cheptel).

Enfin l'interdiction de sous-louer ou de céder son bail et la résolution du contrat par la mort du preneur (1) s'expliquent tout naturellement si l'on envisage le contrat comme un louage d'ouvrage.

A côté de ce contrat de faire valoir que nous assimilons au louage de services, nous croyons qu'il se forme deux contrats accessoires bien distincts ; un contrat spécial pour le *cheptel* (ceci est admis par l'immense majorité des auteurs) et, en outre, un contrat de *bail à loyer* pour l'habitation, le jardin etc... loyer représenté par ce que l'on appelle prestation colonique, (Voir p. 52) c'est-à-dire par une somme d'argent que paie chaque année le colon au propriétaire et dont l'existence est bien difficile à justifier si l'on n'admet pas ce contrat accessoire de loyer.

Force de l'usage des lieux. — On a objecté à notre théorie qu'il était bien difficile de concevoir un contrat qui change de nature suivant les lieux, qui soit un contrat de société en Limousin, et un louage de services en Bourbonnais. La loi s'étant volontairement abstenue, on est obligé de reconnaître aux usages locaux une force considérable. Il s'agit ici d'un contrat né exclusivement d'usages coutumiers ; ils sont assez différents

1. Loi de 1889, art. 6.

pour faire varier la nature du contrat suivant les régions. M. Million, dans son rapport disait, à propos, de l'usage des lieux : « Il faut s'attacher à la commune intention des parties lorsqu'elles l'ont exprimée dans un acte, et à défaut d'instrument écrit, la rechercher par les usages suivis dans les exploitations similaires dont les parties ont l'exemple sous les yeux ».

L'art. 13 de la loi de 1889 ne fait cependant intervenir l'usage des lieux qu'à défaut de texte, mais on ne saurait oublier l'amendement de M. de Gavardie (1), soutenu au Sénat par M. Halgan, et qui voulait que le colonage soit régi *d'abord par les usages locaux* et à leur défaut, *par la loi*. Ceci il est vrai a été repoussé sur les observations de M. Clément, qui a fait remarquer que le droit coutumier n'intervient que *lorsque le droit écrit se tait*. On ne saurait toutefois nier l'importance des usages locaux ; leur force en une matière où la coutume joue un si grand rôle est bien grande, sinon primordiale. Il arrive même quelquefois que l'usage des lieux prévaut contre un texte formel. En matière d'impôts sur les portes et fenêtres, dans le silence des conventions, la loi met l'impôt à la *charge du locataire* ; or, une jurisprudence constante et formelle dit que *l'usage prévaut*, s'il y a exécution volontaire contraire à la loi, dans le cas où l'une des parties s'y est conformé sans récrimination pendant un certain temps. Là où l'usage veut que ce soit *le propriétaire* qui paie l'impôt, il le paiera.

1. Sénat, séance du 17 juin 1880.

(Arrêts de la cour de Dijon (1) — Tribunal de Cusset, nov. 1896).

En résumé, nous croyons que le métayage, en Bourbonnais, est *considéré* comme un louage de services, et nous avons essayé de montrer que cette façon d'envisager les choses n'avait rien d'impossible. A côté du contrat principal se forment deux conventions accessoires, l'une pour le cheptel, et l'autre, véritable location pour la maison et certains avantages réservés au colon. Nous avons essayé de démontrer, que historiquement, comme à l'heure actuelle, cette façon d'envisager le contrat est vraie dans nos régions. Il nous faut maintenant voir comment se forme le contrat et passer en revue les différents travaux de culture, les obligations et devoirs qui incombent au colon comme au maître.

1. Jurisprudence constante.

CHAPITRE III

FORMATION DU CONTRAT.

Epoque où ont lieu les mutations de colons. — Consentement des parties. — Erreur. — Capacité. — Objet. — Durée du bail et tacite reconduction.

Prestation colonique. — Cette prestation colonique représente le loyer du métayer.

Enregistrement.

Preuve.

Epoque où ont lieu les mutations de colons. — Un usage constant, en Bourbonnais, veut que les mutations de colons aient lieu au onze novembre, date de la St-Martin, St-Martin d'hiver, nous disent les anciens baux. Ce moment n'est pas mal choisi; un changement de métayers est toujours une mauvaise chose, mais les effets s'en font moins durement sentir à une époque où les gros travaux des champs sont terminés(1). Le onze novembre, les fourrages et les pailles sont rentrés, les animaux restent à l'étable et une période de repos relatif est commandé pour la saison. Cette date est loin d'être la même dans les autres régions.

1. Voir : *Dialogue sur le métayage*, A. Méplain.

Les mutations se font en mars dans la Creuse, le 23 avril (St-Georges) ou le 24 juin (St-Jean), suivant les coutumes locales, dans le Berry. En mai-juin dans l'Aveyron, le 15 août dans la Gironde, le 29 septembre (St-Michel) dans plusieurs départements du midi et dans les Côtes du Nord ; le 1^{er} et le 2 novembre dans les départements de la Haute-Vienne, du Tarn, du Maine-et-Loire, de l'Isère, de la Mayenne, des Charentes, de l'Aude ; le 25 décembre (Noël) dans la Corrèze. Enfin la date du 11 novembre, règle absolue en Bourbonnais, est également choisie dans l'Ain, le Jura et la Saône-et-Loire. (1).

Consentement. — Le colon qui entrera dans le domaine est depuis plusieurs mois déjà, en relations avec le propriétaire. Le Bourbonnais est un pays où on est généralement prévoyant, aussi le plus souvent les engagements auront lieu de janvier à avril, rarement après le mois de mai, sauf dans les cas pressants. Les parties sont en présence et dès lors le *consentement* réciproque est indispensable à la formation du contrat ; il y aura contrat dès que les parties seront tombées d'accord, c'est-à-dire que des obligations réciproques seront nées. L'acte écrit ne sera nécessaire que pour en faciliter la preuve. Les cas de nullité pour défaut de consentement sont énumérés par le Code civil : il est vicié par le vol, la violence et l'erreur. Dans le con-

1. M. le comte de Tourdonnet, *Situation du métayage en France*, p. 301.

trat de métayage, les intérêts des parties sont liés très étroitement et doivent être les mêmes pendant toute la durée du contrat. La valeur de la terre et le rendement sont connus, une tromperie ne se conçoit pas ; le dol et la violence seront donc bien rares en fait. S'ils se produisaient il faudrait appliquer les règles de droit commun.

Erreur. — *L'erreur* rend le contrat annulable. Elle sera une cause de nullité si elle porte sur l'objet du contrat ou sur sa nature. Le propriétaire a voulu donner au métayer le domaine A, et celui-ci a cru qu'il s'agissait du domaine B, ou bien le propriétaire a voulu consentir un bail à métairie et le preneur a cru qu'il s'agissait d'un bail à ferme : Ces deux hypothèses sont bien invraisemblables mais peuvent cependant se produire. Le métayer visite généralement la propriété avant de passer le contrat et sait à quoi il s'engage. Toutefois, il peut arriver, que le propriétaire avant l'entrée en jouissance du métayer, et sans l'avertir, vende une partie de son domaine ou mette en réserve une prairie, par exemple, qui peut être indispensable à la bonne exploitation de la terre. Le colon, assurément, nous semble lésé ; mais, pourra-t-il exiger l'apport de la jouissance des terres distraites par le propriétaire ? Le juge aura un très large pouvoir d'appréciation, la question de fait jouant ici un grand rôle. « Dans le doute, nous dit Méplain, il appliquerait justement au propriétaire, l'art. 1608 du C. civ., aux

termes duquel le vendeur est tenu d'expliquer clairement à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui. » (1)

L'erreur sur la personne, nous dit l'art. 1110 du Code civil, ne vicie le contrat que si la considération de cette personne a été une des causes déterminantes de la convention. L'erreur sur la personne du colon annule le contrat. Le propriétaire a traité avec lui en considération de son intelligence, de son honnêteté, de ses capacités agricoles et de son activité. Le nom seul du métayer appartenant à une famille où l'honnêteté et le travail sont la règle, a pu déterminer son choix. Les auteurs sont ici unanimes et tous admettent la nullité. L'erreur sur la personne du propriétaire, au contraire, n'est pas généralement considérée comme une cause de nullité, parce que cette personnalité n'est pas, semble-t-il, une des causes déterminantes de la convention. Les auteurs qui voient dans le métayage un contrat de société ne partagent pas, sauf peut-être Méplain, cette manière de voir. Tel colon, disent-ils, qui s'engage à travailler sous la direction d'un homme intelligent, agriculteur émérite, prêt à faire les avances nécessaires aux améliorations, ne voudrait probablement pas cultiver sous la surveillance d'un homme sans valeur ou ignorant les questions agricoles. La loi de 1889 a tranché, semble-t-il, la question : elle décide (2) que la mort du propriétaire ne résout pas le contrat et que le

1. Méplain, n° 52, p. 48.

2. Loi de 1889, art. 6.

colon reste obligé vis à vis des héritiers du bailleur. S'il en est ainsi, c'est donc assurément que la personne du propriétaire n'est pas la cause déterminante de la convention. Toutefois, il est bien certain que le colon sera admis par tous moyens à fournir la preuve contraire, et s'il réussit la nullité sera prononcée.

Capacité. — Le consentement suppose chez celui qui le donne, la *capacité*. La loi de 1889 a tranché une controverse qui séparait depuis longtemps ceux qui voyaient dans le métayage un louage et ceux qui le considéraient comme une association. Elle a (art. 3) renvoyé simplement aux dispositions contenues dans l'art. 1718 relatives au louage. Les conditions de capacité seront identiques à celles des baux à ferme.

Le propriétaire faisant cultiver son domaine, sous sa direction, passe avec le colon un contrat qui ne peut être qu'un acte de simple administration. Nous reconnâtrons donc le pouvoir de faire des baux à métairie à ceux qui, sans en avoir la libre disposition, ont le pouvoir d'administrer leurs biens ou les biens d'autrui : le mineur émancipé (art. 481) ; le pourvu de conseil judiciaire (art. 499-513) ; la femme séparée de biens (art. 1449) ; le tuteur (art. 450) ; l'usufruitier (art. 595) ; le mari (art. 1428) ; l'envoyé en possession provisoire (art. 520).

On s'est quelquefois demandé si l'individu pourvu d'un conseil judiciaire pourrait faire un bail à colonage de plus de neuf ans (1), car, en principe, il peut faire

1. Voir Guillouard, *Contrat de louage*, n° 58.

tout ce qui ne lui est pas interdit par l'art. 513. En Bourbonnais, la question ne peut pas se poser, le contrat de métayage étant annuel par suite de la confusion avec un louage de services.

Le colon qui s'engage à cultiver la terre contracte une *obligation personnelle* qui se résoudra par des dommages-intérêts. Ce n'est plus un simple acte d'administration ; nous exigerons donc ici la capacité de s'obliger. En fait, le propriétaire ne confiera pas la culture de son domaine à un enfant mineur ou à une femme, et pratiquement, la question perd beaucoup de son importance.

Le métayage, nous dit l'article 1 de la loi de 1889, est le contrat « par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps au preneur » etc... L'objet du contrat est un *héritage rural*. Il nous faudra donc exclure, en premier lieu, les maisons de ville, les usines etc... Les objets doivent, en outre, comme nous le dit Guillouard, être frugifères puisque le prix du bail consiste précisément dans la répartition des fruits entre le colon et le propriétaire. L'héritage rural, auquel fait allusion la loi de 1889, comprendra les terres labourables, les prés, les vignes, une maison, des granges et écuries, mais faudra-t-il y comprendre les bois, les étangs ?

On reconnaît au colon la jouissance du domaine, mais cette jouissance est la conséquence de son travail. Dès lors s'appliquera-t-elle aux héritages dont les fruits se perçoivent sans travail ? On a discuté beaucoup la

question pour les bois ou pour les étangs. Méplain (1) s'est prononcé pour la négative. Guillotard, au contraire, estimait, au moins jusqu'en 1889 (2), qu'il pouvait y avoir là un véritable colonage partiaire. Toute la question, nous semble-t-il, se résume en ceci : Le travail de l'homme est-il intervenu dans une proportion suffisante pour justifier un partage représentant son salaire ? L'exploitation d'une forêt, les travaux d'élagage et de fagottage, la garde des bois ne constituent pas des travaux suffisants pour justifier un partage par moitié. L'usage est formel : il exclut, non-seulement dans nos régions mais presque partout, les bois du contrat de métayage. Comment payer un service qui consiste à ne rien faire ? En dehors de cette considération, dans les pays comme le Bourbonnais où la durée du bail est annuelle, on ne concevrait guère un contrat qui vi-serait l'exploitation d'un bois dont les coupes sont généralement réglées à quinze ou vingt-ans.

Quant aux étangs, toujours exclus des anciens baux, la surveillance, le curage, la destruction des plantes aquatiques et la pêche ne justifient pas non plus le partage des poissons et nous déciderions, avec Méplain, qu'à moins d'une clause expresse, les lacs et les étangs ne seront pas compris dans le bail.

Les mines et les carrières ne sont pas susceptibles d'un bail à colonat partiaire, le métayage ne s'appliquant qu'à la culture et à la transformation des pro-

1. Méplain, n° 50, p. 45.

2. Voir 3^e édition, II, 633, VII.

duits agricoles. Rien ne s'opposerait à ce que le propriétaire d'une carrière la fit exploiter en donnant pour salaire au preneur la moitié des pierres extraites, mais cela ne suffirait pas pour constituer un bail à colocation (1).

En Bourbonnais, il y a des moulins en métairie. Le propriétaire fait moudre pour son compte et paie son meunier avec la moitié des produits.

On s'est aussi demandé si les biens de l'Etat et des communes (2) pouvaient faire l'objet d'un bail à métairie. La loi de 1790, art. 5, prescrit une adjudication aux enchères qu'il nous paraît bien difficile de concilier avec un partage par moitié. De plus, il y aurait de grosses difficultés pour l'exercice par l'Etat ou les Communes des droits réservés au propriétaire dans l'art. 5 de la loi de 1889 : surveillance, direction etc...

Durée du bail et Tacite reconduction. — La durée du bail est extrêmement variable. Quelle durée faudra-t-il donner aux baux non-écrits ? L'art. 14 de la loi de 1889 a omis intentionnellement de renvoyer à l'art. 1774 qui déclare le bail fait « pour le temps nécessaire afin que le preneur puisse recueillir tous les fruits de l'héritage concédé » ; c'est-à-dire pour la période d'un assolement. Le projet voté par le Sénat renvoyait aux articles 1774 et 1776 du Code civil et ce n'est qu'à la Chambre

1. Voir les arrêts de la Cour de Rennes 6 juin 1861, Dalloz. 62. 2. 12.

2. Voir Rerolle, p. 302.

que M. Milion demanda dans son rapport et obtint la suppression de ces deux articles. L'art. 1774 étant une disposition exceptionnelle il faut revenir à l'art. 1736, qui en matière de bail, forme le droit commun et auquel d'ailleurs renvoie l'art. 13 de notre loi de 1889. Les baux non écrits auront donc une durée indéterminée, mais *chaque année* les parties pourront y mettre fin par un congé régulièrement donné, suivant l'usage des lieux. (Voir page 103, *congé*). Quant aux baux écrits la loi ne leur assure aucune durée délimitée et se contente d'interdire les baux perpétuels, c'est ce qui résulte de l'art. 1 qui dit formellement que « le possesseur d'un héritage rural le remet *pour un certain temps* (1) à un preneur ». Ils seront, en fait, souvent de trois, six ou neuf années et parfois aussi d'un an, comme dans nos régions Bourbonnaises. Le bail se continuera par tacite reconduction ; il suffira que le preneur reste et soit laissé en possession (art. 1738). C'est en quelque sorte une convention présumée entre le propriétaire et le métayer pour la continuation de la location. D'après l'art. 1738 c'est un *nouveau bail* qui se forme et dans les mêmes conditions que le premier ; les parties devront donc avoir, au moment où s'exerce la tacite reconduction, la capacité de donner et de prendre à bail. Le nouveau bail diffère de l'ancien quant à la du-

1. Dans le projet primitif l'article 1 ne contenait pas les mots « *pour un certain temps* ». Leur introduction proposée par la commission du Sénat a été discutée devant cette assemblée le 14 juin 1880.

rée (1889) il est assimilé (art. 1738) aux baux non écrits, c'est-à-dire que, chaque année, le propriétaire et le colon pourront y mettre fin par un congé régulièrement donné.

Dans le cas où il y aurait plusieurs colons solidaires, la tacite reconduction n'existera que pour ceux qui sont restés en jouissance après l'expiration du bail.

On a beaucoup critiqué les baux à courte durée et pourtant ils présentent de bien grands avantages. Il ne s'agit pas, en effet, d'un fermier auquel une longue période de jouissance doit être concédée, afin qu'il puisse profiter des améliorations qu'il aura réalisées, mais d'un métayer travaillant sous la direction du propriétaire. Or, il est indispensable que le maître et le colon puissent se quitter facilement, la mésintelligence étant ici la pire des choses. Une entente cordiale doit présider à tous les travaux et à toutes les opérations, car l'intérêt et le but poursuivis sont les mêmes. Un bon maître et un bon métayer auront toute raison de continuer le bail et les mauvais ne se sépareront jamais trop tôt (1).

La durée du bail est, en somme, fixée par le métayer qui, s'il est actif et travailleur, restera au service du propriétaire. Ce dernier sait combien les changements de métayers nuisent à une bonne exploitation et il ne renverra pas le colon sans motif grave. Les exemples de familles cultivant la même terre depuis deux cents

1. Ratouis de Limay.

ans, assez fréquents dans nos régions, sont une preuve à l'appui de ce que nous avançons (1).

Prestation colonique. — Les fruits et produits se partagent par moitié s'il n'y a stipulation ou usage contraire, nous dit l'art. 2 de la loi. Donc, en principe, le colon n'a ni prix, ni prestation à fournir, il ne doit que partager les produits du domaine. Cependant, par une clause accessoire, très généralement usitée, le métayer s'oblige à fournir, au propriétaire, certaines redevances en nature (lait, beurre, œufs, volailles etc...) et aussi à payer une somme d'argent appelée prestation ou impôt colonique. On a vivement critiqué cette charge imposée au métayer et lors de la première délibération au Sénat de la loi de 1889, elle a donné lieu à une discussion des plus vives (2). M. Fouché de Careil proposait de déclarer illicite toute clause en ce sens : « L'essence même du contrat, disait-il, est de tout partager, risques et profits, cette prestation colonique est une clause léonine. » Après avoir examiné le métayage dans diverses régions, M. Fouché de Careil arrivant au Bourbonnais, disait : J'y trouve presque partout des clauses comme celles-ci : « Le propriétaire prélèvera avant tout la somme de 600 fr. pour représenter les charges de la propriété. Presque tous les baux, presque tous les contrats sont faits dans cet esprit et dans ce sens.

1. Voir l'article publié par M. Baudrillart dans la *Revue des Deux-Mondes*, le 1^{er} octobre 1885.

2. Voir *Journal officiel*, Séance du lundi 14 juin 1880.

et je repète que c'est une ombre au tableau. » — Le rapporteur M. Clément, avant d'indiquer la nature et la raison d'être de la prestation fournie par le colon, a fait remarquer qu'il y a entre le colon et le propriétaire une association où la liberté des conventions est absolue. Le législateur ne peut pas interdire des clauses qui n'ont rien d'illicite.

La prestation colonique représente le loyer du métayer.
— A notre avis, cette prestation d'un usage général se justifie pour ce fait que le métayer jouit seul et sans partage de choses qui font partie du capital apporté par le propriétaire (1). Il jouit d'un logement, d'un jardin ; il se chauffe avec le bois de la propriété et prend souvent par son alimentation une assez grande quantité de lait, de pommes de terre etc... Il est juste qu'il paie son loyer et ces avantages exclusifs. En Bourbonnais, la tradition veut que la prestation colonique *soit simplement un loyer* et cela est si vrai que lorsqu'on donne à moitié fruit une terre où il n'y a pas d'habitation on ne paie pas de prestation colonique.

On a dit souvent que, dans d'autres contrées, cette prestation rétablit la disproportion entre le bénéfice réalisé par le colon et l'effort effectué par lui (2). Les conditions de culture sont souvent très diverses. Lorsqu'une propriété comprend de grandes étendues de prairies qui n'exigeront que peu de soins et où les ani-

1. Ceci est reconnu par tous les auteurs.

2. Voir Méplain ; n° 215 ; X. de Mareschal, p. 153.

maux passeront souvent la plus grande partie de l'année, sans même avoir besoin d'être surveillés; le métayer paiera une prestation colonique sans laquelle son travail ne serait nullement proportionné à ce qu'il recevra. S'il s'agit, au contraire, de terres à céréales exigeant un travail et des soins continuels, la prestation sera minime et même, parfois, n'existera pas. M. de Garidel (1) écrit à ce sujet : (Lettres sur la pratique du métayage) : « La vérité et la justice résident ici, comme en toutes choses, non point dans la suppression radicale de ce qui a sa raison d'être, mais dans une sage modération et dans l'adoption d'un chiffre donnant une balance équitable entre les avantages assurés au métayer *par les réserves* à son profit et les charges plus ou moins lourdes de main d'œuvre que lui imposent les circonstances de culture dans lesquelles se trouve le domaine ».

Enregistrement. — Le bail conclu entre le maître et son colon est soumis à des droits d'enregistrement. Il nous faut faire ici une distinction entre les baux écrits et les baux verbaux.

Dans l'ancien droit, les baux à colonage étaient, au point de vue de l'enregistrement, assimilés aux baux à ferme par la loi du 22 frimaire an VII. Ils étaient soumis à un droit proportionnel, mais seulement lorsqu'ils avaient fait l'objet d'un écrit. En 1871, la loi fiscale du 23 août, dont le but était d'augmenter les

1. De Garidel, Lettres publiées par M. de Larminat.

revenus du trésor, soumit à la double formalité de la déclaration et de l'enregistrement les locations même verbales, mais il résulte clairement des travaux préparatoires que le bail à colonage en est excepté. « Ce bail, disait le rapporteur, est considéré comme une association entre le propriétaire et le colon ; par suite, les dispositions de la présente loi ne lui sont pas applicables ». Nous avons déjà critiqué le système qui assimile le contrat de métayage à une association. Ne serait-il pas plus juste de dire, pour justifier l'exception du législateur, qu'il n'y a pas, à proprement parler, dans notre contrat de mutation de jouissance ? Le propriétaire, pour nous, conserve pleine et entière la jouissance de son domaine. Peu importe d'ailleurs ; la loi de 1871 est formelle et on arrive alors à un système qui considère le métayage comme un louage si le bail est écrit, comme une société s'il est verbal ! Dans le premier cas notre contrat serait, depuis la loi de février 1872, soumis à un droit proportionnel et dans le second à un droit fixe.

L'application d'une semblable théorie ne pouvait que donner lieu à des critiques justifiées et à de nombreuses réclamations. Allait-on appliquer la loi de 1872 sur les sociétés aux baux à colonage verbaux et faire payer le droit fixe ? Un jugement du Tribunal de Brives (1), du 12 août 1873, donna gain de cause à l'Administration : le droit fixe sera appliqué ; mais une

1. Voir Rerolle, p. 337 et suivantes.

décision célèbre de la Cour de cassation du 8 février 1875 cassa le jugement rendu par le tribunal de Brives et on revint à l'ancien système : l'Administration perçoit le droit proportionnel seulement si le bail est écrit. Il faudra, pour évaluer le droit, faire une estimation des bénéfices et des profits retirés par le propriétaire ; et, en pratique, l'Administration s'en rapporte, sauf, grosse invraisemblance, aux déclarations des intéressés.

Le bail devra, s'il est notarié (1), être enregistré dans un délai de dix ou quinze jours, suivant que le notaire réside ou non dans la commune où est établi le bureau d'enregistrement. Si l'acte est sous-seing-privé il sera enregistré dans les trois mois de sa date.

Nous avons vu que le plus souvent le propriétaire exigeait du colon une prestation en argent, qui, pour nous, représente le loyer du métayer (voir page 52). L'enregistrement soutenant notre théorie a de ce chef réclamé une application partielle de la loi de 1871. Il y a eu de nombreuses poursuites, notamment en Saône-et-Loire, qui ont abouti à des transactions. Sans doute, il y a entre maître et colon un contrat de loyer, mais il ne faut pas oublier que, tout comme le contrat de cheptel, cette convention est accessoire et le contrat principal reste toujours le même. Dès lors, on peut critiquer l'Administration de l'Enregistrement, car, si en fait, il y a loyer, ce qui est certain pour nous, la nature du contrat principal n'est pas modifiée et l'in-

1. Loi du 22 frimaire an VII, art. 20 et 22.

tention du législateur de 1871 est assurément d'éviter aux baux à colonage non écrits le paiement des droits.

Preuve. — La rédaction du bail, comme nous avons déjà eu l'occasion de le dire, ne présente d'intérêt qu'au point de vue *de la preuve*, la convention étant parfaite par le seul consentement des parties. Si le bail est écrit nous n'avons pas de difficultés à signaler, nous appliquerons simplement les art. 1325 et suivants du code civil, que l'acte soit authentique ou sous-seing privé. On s'est demandé souvent qui devait payer les frais de l'acte ? Le colon, répondent les partisans du louage, l'art 1728 mettant les frais à la charge du preneur. Par contre, ceux qui voient dans ce contrat une société s'indignent contre une telle décision. « Serait-ce parce que le colon est le plus pauvre qu'il doit supporter seul une dépense faite dans l'intérêt commun » ? écrit Méplain. En pratique, les frais sont supportés tantôt par le colon, tantôt par le propriétaire et tantôt par les deux réunis (1). L'usage des lieux doit être appliqué ici dans toute sa rigueur car, s'il ne prime pas la loi, il est bien certain qu'il est souverain quand la loi est muette (art. 13, loi 1889), et c'est ici le cas.

Que décider, au point de vue de la preuve, dans le cas où il n'y a pas de rédaction écrite ? Le métayage, avons-nous dit, n'est pas un louage, donc il nous faut

1. Dans la Dordogne et le Var, le propriétaire paie tous les frais. — Dans l'Ain, la Loire et la Haute-Vienne, ils sont supportés par moitié.

écarter l'art. 1715 du Code civil dont l'application, en notre matière, a réuni de nombreux suffrages. Ce n'est pas non plus une société, aussi nous refuserons d'appliquer l'art. 1834, comme le font les partisans de ce dernier système. La loi de 1889 n'a pas parlé. Nous avons déjà eu maintes fois l'occasion de montrer avec quel soin le législateur avait évité de trancher la grande controverse sur la nature du contrat. A défaut de la loi, il faudra consulter l'usage des lieux (art. 13, loi de 1889) et s'il n'y a pas d'usage formel (ce qui arrivera souvent car les contestations sont, fort heureusement, rares) on appliquera les principes généraux des art. 1341 et suivants du Code ; nous admettrons la preuve par témoin jusqu'à concurrence de 150 fr. et même au-dessus de 150 fr., s'il y a commencement de preuves par écrit. De plus il est à peine besoin de dire que le serment décisive pourra toujours être déféré par le demandeur à son adversaire.

CHAPITRE IV

ENTRÉE DU MÉTAYER.

Entrée au 11 novembre. — *Etat des Lieux.* — *Délivrance.* — *Entretien.* — Réparations locatives et grosses réparations; héritages ruraux. — *Frais de culture.* — Instruments. — Pailles et fourrages. —

Garantie due par le propriétaire.

Fait personnel. — Contre les tiers. — Vices cachés. — *Impôts :* Impôt foncier. — Portes et fenêtres. — Prestations.

Entrée. — Le onze novembre, à midi, le métayer entre dans le domaine. A la même date on procédera à l'estimation du cheptel (Voir Cheptel), à celle des betteraves, des pommes de terre etc... Cette estimation sera faite par des experts choisis par les parties intéressées, c'est-à-dire le colon qui prend l'exploitation et son prédécesseur. Le maître, le plus souvent, se désintéresse de l'estimation parce qu'il partage également le sort de celui auquel elle peut profiter et de celui qui pourrait être lésé. Les intérêts opposés des parties sont pour lui une garantie suffisante; toutefois, s'il s'agissait de faire cultiver par un métayer pour la *première fois* et si le colon entrant remplaçait un fermier, par exemple, il n'en serait

pas ainsi : le maître serait directement intéressé à l'estimation.

Etat des lieux. — Au moment de l'entrée en jouissance, le maître et le colon, afin d'éviter dans l'avenir mille contestations, dresseront un *état des lieux* (1) qui, le plus souvent, sera rédigé en double par deux experts, en présence des parties. Les experts seront généralement ceux qui ont été choisis pour l'estimation du cheptel. Ils visiteront d'abord les bâtiments d'habitation et d'exploitation et ensuite les terres. Ils s'assureront que les clôtures, les fossés d'assainissement ou les rigoles d'irrigation sont en bon état. Le colon sortant au 11 novembre laisse des terres ensemencées : céréales, fourrages artificiels etc., qui pourront être visitées par les experts. Il ne faut pas, en effet, que l'étendue des terres à blé ensemencées par le métayer sortant soit supérieure à l'assolement ordinaire du domaine, car son successeur, l'année suivante, ne pourrait pas faire sa récolte de blé dans des conditions normales. Lui-même, à sa sortie, ne devra pas semer plus de blé qu'il n'en a trouvé en prenant l'exploitation... Quant aux fourrages artificiels, trèfle, luzerne etc... le métayer entrant devra rembourser à son prédécesseur la moitié des graines semées par ce dernier et dont, à

1. Guillouard définit l'état des lieux, « un acte dressé entre le bailleur et le preneur au moment de l'entrée en jouissance et indiquant la situation, l'état dans lequel les lieux loués sont livrés au preneur ». T. I, n° 238.

la différence des céréales, il ne profitera pas. Si toutefois le métayer sortant avait, à son entrée, reçu sans aucun déboursé une certaine quantité de terres semées en fourrages artificiels l'indemnité n'aurait plus sa raison d'être (1).

La même règle s'appliquera pour les racines qui sont destinées à passer l'hiver en terre, comme les topinambours dont la culture est très répandue en Bourbonnais. Le métayer, surtout s'il n'a rien reçu à son entrée, aura droit à une indemnité du colon entrant pour les racines qu'il a laissées en terre.

Quant aux fourrages fauchés et rentrés par le colon qui quitte le domaine, nous verrons qu'ils doivent être laissés à son successeur car ils sont destinés à la nourriture du bétail pendant l'hiver.

Le maître peut livrer le domaine dans *l'état où il se trouve* au moment de l'entrée en jouissance du colon ; toutefois, il ne faut pas en conclure qu'il puisse livrer des bâtiments d'habitation ou d'exploitation que leur vétusté et leur mauvais état rendraient inutilisables. Il doit, en effet, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, ainsi que l'exprime l'art. 1719, qui trouve ici son application. Le propriétaire ne peut pas refuser au colon un état des lieux sans lequel il serait responsable, à sa sortie de toutes les dégradations. La loi de 1889, en effet, dans son art. 4, renvoie à l'art. 1731 : « S'il n'a pas été fait d'état

1. Voir : *Dialogue sur le métayage*, A. Méplain, p. 40, 41.

de lieux, le preneur est censé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels. »

La difficulté souvent est sur le point de savoir si l'état des lieux doit être dressé aux frais du colon ou à ceux du propriétaire. Les uns ont soutenu que le colon seul devait y participer parce qu'il avait seul intérêt à la confection de l'état des lieux (1). D'autres, et parmi eux Guillouard (2), soutiennent que cet acte est utile aux deux parties qui doivent y contribuer dans une même mesure. En pratique, l'état des lieux sera le plus souvent considéré comme une clause accessoire du bail et, dans les pays où le métayer paie seul les frais du bail, il paiera ceux qu'occasionne la confection de l'acte qui nous occupe. De même, dans les régions où les frais du bail sont partagés entre maître et colon ils le seront aussi pour l'état des lieux. L'usage des lieux a ici, dans le silence de la loi, une force absolue.

Il naîtra fréquemment, en pratique, des contestations au sujet des obligations du métayer sortant (voir p. 111). qui, souvent n'auront pas été exécutées avec tout le soin désirable. Le propriétaire, en fait, jouera souvent ici le rôle de médiateur entre le colon qui quitte le domaine et son successeur. En cas de difficultés, quelle sera la juridiction compétente pour régler les questions d'état de lieux, nommer des experts ? etc. La loi du 2 mai 1838, donne compétence au juge de paix pour les *réparations locatives*, mais ne dit rien de

1. *Trib. de paix de Bellême*, 23 octobre 1885 ; Troplong, n° 240.

2. *Contrat de louage*, I, n° 241.

l'état des lieux. M. Guillouard en conclut (1) que le tribunal civil sera compétent ici, comme pour les autres difficultés entre preneur et bailleur. Il nous semble bien difficile de séparer l'état des lieux des réparations locatives. Pour connaître quelles réparations locatives pourront être exigées pendant le bail il est impossible au juge de paix de ne pas consulter l'état des lieux. On comprend mal que, compétent sur une question, il ne le soit pas sur l'autre et nous pensons que l'intention du législateur, en lui attribuant compétence pour les réparations locatives, a été de l'étendre à l'état des lieux (2).

En pratique, il y aura rarement, de ce chef, de difficultés entre le maître et le colon. Si des contestations entre eux s'élevaient le jour même de l'entrée du métayer, une séparation immédiate serait à désirer pour tous les deux, car l'exploitation souffrirait vraisemblablement d'une mésintelligence aussi précoce.

Délivrance. -- Au moment où le colon entre dans le domaine, le propriétaire est « tenu à la délivrance des objets compris au bail », suivant la disposition de l'art. 3 de la loi de 1889. Or, la convention même exige cette remise du domaine au colon et nous avons déjà eu l'occasion en parlant de la nature du contrat, de dire dans quel sens il fallait entendre ce mot remise.

1. Guillouard, T. I, n° 240. Dans le même sens : Duvergier, I., 417.

2. En ce sens, Bioche, n° 314 ; Vaudoré, II, n° 572.

Le maître n'abandonne aucun de ses droits de propriétaire et conserve entièrement la jouissance de son domaine dont le métayer a la détention matérielle. (1) Le propriétaire doit donc remettre le domaine au colon et il doit, en outre, lever tous les obstacles qui s'opposent à la délivrance, même s'ils sont le fait de tiers qui prétendent avoir des droits sur la chose. En cas d'impossibilité absolue, la résiliation sera la seule solution ; mais, s'il y avait mauvaise foi de la part du maître le métayer pourrait réclamer et obtenir des dommages-intérêts. (2)

ENTRETIEN. — *Réparations locatives, grosses réparations.* — La délivrance du domaine comporte celle des accessoires nécessaires à l'exploitation : bestiaux, fourrages et même souvent des instruments aratoires. Le propriétaire aura intérêt à livrer ces accessoires sans lesquels il ne trouverait vraisemblablement pas de métayer. L'usage des lieux devra ici être invoqué à défaut de la convention. La loi n'a pu naturellement entrer dans ces mille détails. L'obligation de délivrer la chose en bon état se transforme, pendant le bail, en celle d'entretenir la chose. L'art. 3 de la loi de

1. Remettre un domaine à un métayer, c'est prendre l'engagement de ne pas faire venir un autre métayer à sa place et de lui faire recueillir une partie des fruits comme rémunération de son travail.

2. Ils sont alors dus sans qu'il y ait besoin de mise en demeure. Cass. 16 mars 1853.

1889 met les grosses réparations à la charge du propriétaire, laissant le colon responsable des réparations locatives ou de menu entretien. La loi, en ne parlant que des bâtiments, n'a évidemment rien de limitatif et s'appliquera aux héritages ruraux : les auteurs sont ici unanimes. Sans faire, comme Méplain, une distinction entre les bâtiments d'exploitation et l'habitation, nous croyons que le maître sera tenu des réparations qui incombent généralement au bailleur ; c'est-à-dire de tenir la maison close et couverte, les planchers et les portes en bon état, etc... Souvent, en pratique, le bail obligera le métayer à faire les charrois nécessaires à ces réparations. Dans beaucoup de baux anciens, nous trouvons, en Bourbonnais, l'obligation pour le métayer de fournir les pailles nécessaires aux réparations des toitures et de nourrir les *couvreurs*. Cette clause tend à disparaître aujourd'hui, les toits de chaume étant de plus en plus rares. Les réparations locatives ou de menu entretien sont à la charge du colon, à moins qu'il ne prouve que les dégradations ont été occasionnées par la vétusté, c'est-à-dire par l'usure naturelle ou par la force majeure. Le métayer occupe seul la maison, avec sa famille, et il doit être considéré, à ce point de vue, comme un véritable locataire. Il y a à présumer que les dégradations ont été commises par lui ou par un des siens. La loi réserve d'ailleurs l'usage contraire (1) et il résulte d'une enquête faite par la Société d'agriculture que, dans la

1. Art. 3, loi de 1889.

moitié de la France, les réparations mêmes locatives regardent le propriétaire. En Bourbonnais, elles sont supportées par le colon seul.

La distinction entre les grosses réparations et celles dont sera tenu le métayer est très difficile ; l'usage qui, seul, peut être consulté, varie d'un canton à un autre et toute réglementation fixe est impossible. On peut cependant se reporter à l'art. 1754 du Code civil qui servira au moins d'indication.

L'usage général, en Bourbonnais, met le curage des puits à la charge du propriétaire, mais l'entretien des cordes et des poulies regarde le métayer. Souvent il y aura une pure question d'appréciation : supposons, par exemple, une réparation dans les écuries ; s'il s'agit simplement de remettre quelques barreaux à un ratelier ou le montant d'une crèche, le métayer devra s'en charger ; mais, au contraire, s'il faut remplacer entièrement une série de mangeoires qui ne peuvent plus servir nous sommes en présence d'une « grosse réparation » qui incombe au propriétaire.

Héritages ruraux. — Quant aux héritages ruraux il faut distinguer les travaux de culture proprement dits et ceux qui sont destinés à l'amélioration foncière du domaine. Les premiers : entretien des haies, fossés ou rigoles etc... sont à la charge exclusive du colon (1), les autres : réparations d'une chaussée d'étang, drainage etc... seront généralement à la charge du pro-

1. Loi de 1889. art. 4.

priétaire. L'usage des lieux sera encore ici souvent invoqué pour suppléer aux conventions.

Frais de culture. — L'obligation pour le maître d'*entretenir* la métairie s'étend à tous les objets compris au bail, suivant l'expression même de la loi, et il ne saurait être question de le faire participer aux frais de culture ordinaire du colon, c'est-à-dire, par exemple, au paiement des ouvriers employés. Ceci serait manifestement contraire à la loi de 1889 (art. 2). Le métayer seul est chargé de la culture, cependant, en pratique, le maître participe toujours aux achats d'engrais, de tourteaux etc... Parfois même il supporte seul ces dépenses. Le métayer est, en général, l'ennemi du progrès et s'il n'a pas vu les résultats obtenus il se défie des nouveaux procédés de culture, des engrais chimiques, etc... La culture moderne n'a pas encore pénétré partout. Le colon n'a promis que son travail, et il est difficile de l'obliger à des dépenses imprévues. L'usage des lieux aurait toutefois encore ici une indiscutable autorité.

Instruments. — Un usage constant, en Bourbonnais, fait que les instruments de culture sont la propriété des métayers. Il les apporte avec lui en s'installant dans le domaine et supportera seul les frais de réparations occasionnés par les petites avaries qui se produisent fatalement au cours de l'exploitation. L'apport de l'outillage agricole, par le métayer, nous semble une conséquence

logique de l'obligation qu'il a contractée de cultiver le domaine ; on évite avec ce système bien des petites difficultés

Il ne s'agit naturellement ici que du matériel d'exploitation ordinaire et usité dans le pays. Les machines agricoles perfectionnées seront, au contraire, souvent la propriété du maître. Il est difficile, en effet, sauf conventions spéciales, d'exiger du colon une dépense élevée pour l'achat d'un outil nouveau dont il se défiera le plus souvent et dont la dépense n'était pas prévue par le bail. En pratique donc, le maître agira sagement en se procurant, à ses frais, les instruments nouveaux et perfectionnés ; il mettra seulement leur entretien à la charge du colon.

Pailles et fourrages. — On a discuté beaucoup la question de savoir à qui incomberait les achats de pailles et de fourrages si, par suite d'un accident fortuit, ils venaient à disparaître (1). M. Guillouard met les frais d'achat à la charge du métayer, lui seul étant, dit-il, chargé de la culture, peu importe l'étendue des frais d'exploitation. Est-il possible de faire rentrer les dépenses faites pour le remplacement des fourrages dans les frais de culture ? Nous ne le croyons pas. La théorie opposée a été soutenue par M. Rigaud : « Il est juste, dit-il, que le remplacement des pailles et des fourrages, dans la mesure où ils sont indispensables à la métairie soient à la charge du bailleur puisqu'ils doivent lui

1. Voir : Rigaud, p. 180, *Bail à métairie*.

rester en totalité à la fin du bail. Nous ne partageons pas non plus cette opinion qui nous paraît peu conforme à l'équité et difficile à concilier avec l'art. 9 de la loi de 1889.

Les pailles et fourrages dont il s'agit ici sont des récoltes, pourquoi en faire des immeubles par destination ? La loi prévoit le cas et décide que : « 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 au bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune » (art. 9).

Nous appliquerons simplement la loi, les frais seront supportés par moitié. Cette même solution a été adopté, mais pour des motifs tout différents, par ceux qui voient une association dans le métayage. M. Méplassi, défenseur de ce système, renvoie simplement ici à l'art. 1859 sur les sociétés.

Garantie. — Le propriétaire s'est engagé, nous l'avons vu, à faire recueillir au colon, à l'exclusion de tout autre, une partie des fruits du domaine. Il est, par cela même, obligé de lui procurer une jouissance paisible et tenu à « la garantie » d'après l'art. 3 de la loi.

Fait personnel. — Le propriétaire devra donc, en premier lieu s'abstenir de tout fait personnel qui entraverait la culture. Il ne pourra pas envoyer pacager

des animaux sur les terres données au colon, ni cueillir les fruits sans la présence de ce dernier. Cependant, il ne faut pas oublier qu'il conserve la disposition de son fonds, et, en fait, nous devons concilier la garantie de jouissance due au colon avec le droit de direction du maître, qui, dans nos régions, est entendu dans le sens le plus large. Le propriétaire, assurément, peut améliorer les procédés de culture, et s'il croit nécessaire de transformer des terres labourables en prés, ou réciproquement, il a le *droit* et même le *devoir* de le faire. Il a promis au colon de lui faire recueillir la moitié des fruits du domaine, il lui garantit cette part de récolte à titre de salaire en échange de son travail, mais rien de plus et il peut assurément, modifier la culture (1). Ce droit a été souvent réfuté par les partisans du louage et de la Société qui éprouvaient une égale difficulté à l'expliquer ; il existe cependant indéniable et reconnu par la loi de 1889 (Voir *Droit de direction*, page 74).

Contre les tiers. — Le propriétaire doit défendre son métayer si un tiers quelconque invoque un droit sur le domaine. Il a promis au colon la jouissance exclusive de la moitié des fruits du domaine, et si les prétentions émises par un tiers sont justifiées, il manque ses engagements. Le colon fera donc connaître le propriétaire à ses adversaires et celui-ci défendra seul au procès ; s'il le perd, le métayer aura droit à des dom-

1: Voir Méplain; p. 124, n° 148, *idem*, p. 128.

mages-intérêts, ou à la résiliation du contrat, suivant l'étendue de l'éviction.

Quant aux troubles de fait, c'est-à-dire aux délits ou quasi-délits commis par des tiers qui nuisant à la récolte (vol de gerbes, de blé, de raisins, dégâts causés par des animaux (1) etc...), le propriétaire n'est pas responsable vis-à-vis de son colon qui doit veiller à la conservation de la chose.

Le métayer devra se défendre lui-même contre les abus de ce genre, mais il devra en prévenir le propriétaire. L'un et l'autre ont le droit d'agir directement contre l'auteur du dommage étant également lésés.

Vices cachés. — L'art. 3 de la loi de 1889 ne renvoie pas formellement à l'art. 1721 du Code civil : « il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée, qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas commis lors du bail »... Faut-il en conclure que cet article ne s'applique pas au colonage ? Nous ne le croyons pas. Nous avons admis qu'il existait pour les bâtiments un véritable contrat *de loyer* entre le propriétaire et le colon : la seule hypothèse vraisemblable où l'on puisse constater des « vices ou défauts » dans le sens de l'art. 1721, s'appliquera *aux bâtiments*, car l'exemple donné par les jurisconsultes romains : « les herbes vénéneuses existant dans les prairies », nous semble d'une application peu pratique. S'il y a dans les bâtiments des

1. Il en serait de même des actes illégaux ou abusifs que pourrait commettre l'administration.

vices de construction ; une cheminée mal placée et occasionnant un incendie, ou simplement les germes morbides d'une maladie épidémique, nous croyons que le propriétaire en sera responsable.

IMPOTS. — *Impôt foncier.* — La loi de 1889 est muette au sujet des impôts fonciers. Nous croyons que, sauf convention ou usage contraire, l'impôt foncier qui est une *charge de la propriété*, devra être supporté par le maître. On a soutenu quelquefois que cet impôt était une charge de la jouissance et devait être payé par moitié (1). L'art. 147 de la loi de Frimaire an VII, autorisant les fermiers qui ont payé l'impôt foncier à en compenser le montant avec le prix de leur fermage, indique nettement que le législateur a entendu y voir une *charge de la propriété*, et non de la jouissance. Même en admettant cette dernière hypothèse nous avons fait, au sujet de la jouissance concédée au métayer, de si importantes réserves, qu'en tous cas le propriétaire serait, à notre avis, tenu à payer les impôts fonciers. En pratique, dans beaucoup de régions, cet impôt est payé par le propriétaire seul. Il en est ainsi dans la Haute-Vienne et dans une partie du Centre. Dans la Dordogne et les Charentes, le colon paie la moitié de l'impôt foncier qui est sa charge exclusive dans la Mayenne et la Vendée.

Portes et fenêtres. — Les contributions des portes et

1. Voir en ce sens : Méplain, n° 208, p. 194.

tenêtres doivent être, à notre avis, supportées par le colon. Nous le considérons, quant aux bâtiments, comme un véritable locataire ; il devra donc payer les impôts qui sont une charge de sa jouissance, à moins que l'usage des lieux ne soit manifestement contraire et que le propriétaire ait laissé écouler un certain temps sans exercer son recours, d'où la jurisprudence conclut que l'usage habituel est devenu la loi des parties (voir page 41). En fait, l'administration se réserve de demander au propriétaire le paiement de cette contribution, mais celui-ci a un recours contre le colon.

Prestations. — Quant aux prestations à fournir pour l'entretien des chemins vicinaux, (Loi du 21 août 1896) elles sont une charge de l'habitation et le métayer seul devra les supporter. Il pourra, à cet effet, se servir des animaux du domaine, sans que le propriétaire puisse s'y opposer : les prestations ont, en effet, ce caractère particulier qu'elles sont également dûes par les animaux. Si le colon paie sa contribution en argent — ce qui sera bien rare en fait — il n'aura assurément aucun recours contre le propriétaire (1).

1. Cass. 28 mai 1838. S. 38. I, 465. Voir aussi Méplain, p. 207 ; Rerolle, p. 390.

CHAPITRE V

L'EXPLOITATION.

SECTION I. — *Droits du Maître.*

Droit de direction. — Etendue du droit. — Charrois. — *Chasse et Pêche.*

Privilège. — (Objet, Créances garanties, Rang).¹

SECTION II. — *Obligations du Métayer.*

Habiter et garnir les lieux. — Cultiver lui-même. — Ne pas abandonner les assolements. — Culture. — Règlement annuel

SECTION III. — *Responsabilités.*

Responsabilité du Métayer : Récoltes, travaux de culture. — Usurpations. — *Incendie.*

Responsabilité du Maître. — Délits et quasi-délits du métayer. — Jurisprudence.

SECTION I. — *Droits du Maître.*

Le métayer maintenant est entré dans le domaine et son installation est faite. Deux droits sont en présence : celui du maître et celui du colon, tous deux réglés par les conventions, l'usage des lieux ou la loi. Quelle sera l'étendue de ces droits et quelles vont être les obligations réciproques des deux parties, c'est ce qu'il nous faut étudier maintenant.

Nous avons eu l'occasion, à plusieurs reprises, de montrer dans quelle situation le colon se trouvait vis-à-vis du maître, nous avons écarté l'opinion de ceux qui voyaient dans le métayage un louage de choses ou une association et nous avons essayé de démontrer que, dans nos régions Bourbonnaises, le contrat se rapprochait beaucoup du louage de services. Il ne faudrait pas en conclure que les métayers, en Bourbonnais, sont traités comme des domestiques ordinaires on se tromperait grossièrement. La domesticité n'est pas la conséquence nécessaire du louage de services : un entrepreneur loue ses services et n'est pas un domestique ; il aura, comme le métayer des obligations à remplir et des droits à faire valoir, comme lui aussi il devra obéir au maître qui dirige son travail.

Droit de direction. — L'art. 5 de la loi nous dit : « 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 termes de l'article sont formels et ne laissent lieu à aucune équivoque ; le maître dirige l'exploitation (1). La loi ici a montré une grande sagesse en réservant l'usage des lieux qui déterminera

1. Le droit de direction était, avant la loi de 1889, consacré par une pratique constante. Rapport de M. Clément, *Journal officiel*, p. 5959.

le plus souvent l'étendue de ce droit de direction. « Il est des régions, écrit M. Ratouis de Limay (1), dans l'arrondissement de l'Issoudun notamment, où les propriétaires ne commandent pas et ne doivent pas s'occuper comme ailleurs de la direction de l'exploitation, c'est un usage admis ». Un tel état de choses nous semble absolument déplorable et contraire au principe même du métayage.

C'est un devoir pour le propriétaire d'exercer ses droits et de faire sentir son influence. Le métayer, ordinairement, est pauvre, ignorant et routinier ; comment, pourrait-il, seul, entrer dans la voie du progrès ? Il a promis son travail et il est en droit de compter sur les conseils d'une intelligence le plus souvent supérieure à la sienne. Le maître, en effet, par sa situation de fortune et son instruction, se trouve placé dans un milieu tout différent ; la lecture des journaux, des revues et des publications agricoles de tout genre lui permet de discerner facilement quelles sont les productions qu'il doit s'efforcer d'obtenir pour suivre le mouvement des progrès. Quand le maître se désintéresse de l'exploitation, des résultats déplorables se font vite sentir. Aux dix-septième et dix-huitième siècles l'absence et l'indifférence du maître étaient la règle, et il suffit de voir ce qu'étaient alors les exploitations par métayers (2) pour en apprécier les tristes conséquences.

1. Le métayage dans l'Indre, p. 54.

2. Voir Turgot, *œuvres*.

Etendue du droit. — Il est presque impossible d'assigner des limites précises au droit de direction du maître (1). En Bourbonnais, le droit du maître est absolu ; il est la conséquence du contrat de louage de services. Les métayers exécutent, avec bonne volonté, les ordres ou les conseils donnés ; les bonnes traditions anciennes sont encore vives et l'on voit régner partout cette confiance mutuelle sans laquelle le métayage ne saurait vivre. « Lorsqu'une cause bien constatée de légitime défiance s'est fait jour, écrit M. de La-faire (2), il n'y a qu'à briser au plus tôt le contrat » ; le bail annuel usité en Bourbonnais permettra toujours une rapide séparation.

Le propriétaire devra éviter les vexations et les tracasseries journalières. Elles sont bien inutiles à la surveillance qu'il doit exercer. Le métayer, en général, est foncièrement honnête et s'il commettait quelques détournements : vol de grains, de bois, etc., il ne serait pas difficile de s'en apercevoir rapidement. Cette surveillance de chaque jour, le maître l'exerce par le seul fait de sa présence. Un bon maître ; s'il a quelque modification importante à introduire, (changement de culture, espèce de bétail nouvelle) consultera son métayer dont le premier mouvement sera la résistance. Il faut alors la persuader doucement de l'opportunité de la mesure, lui montrer, par des exemples, que la réussite est probable et il obéira avec bonne volonté. On arrivera à des résultats excellents,

1. Méplain, 2^o 170, p. 184.

2. Voir Ratouis de Limay, *Métayage dans l'Indre*, page 50.

alors que des ordres donnés avec rigueur ne produisent que de mauvais effets. Le propriétaire devra connaître les défauts et les qualités des terres, les aptitudes des différents animaux qui composent son cheptel ; il en causera familièrement avec le métayer et écoutera ses avis. L'expérience de la culture et le bon sens qu'ont généralement les colons donnent à leur manière de voir une grande valeur. Olivier de Serres écrivait à propos des droits et devoirs du propriétaire vis-à-vis de son métayer (1). « N'entrez en pique à peu d'occasions mais supporterez doucement ses petites imperfections, toutesfois avec un jusques où ; garderez votre autorité. Luy montrerez au reste l'amitié que luy portez, louant son industrie, sa diligence, et vous resjouissant de son profit, trouvant bon qu'il gagne honnestement avec vous, pour l'affectionner toujours mieux à votre service. Ne changerez de fermier ni de métayer, si le trouvez passable que le plus rarement que pourrez. Et quel que soit votre fermier ou votre métayer, n'abandonnez tellement vostre terre qu'en toutes saisons ne la visitiez (le plus souvent estant le meilleur), pour remédier aux détracs survenants. »

En fait, le droit de direction s'exercera sans aucune protestation de la part du métayer ; le propriétaire déterminera les assolements à suivre, il choisira les races de bétail qui lui sembleront devoir réussir dans le pays, il sélectionnera les semences, fixera la quantité à employer et les soins à donner aux récoltes « c'est

1. Mesnage des champs.

lui, en un mot, comme l'écrit M. Rerolle, qui en toutes choses, fait la loi dont le métayer est l'exécuteur.

Il y a cependant des limites au droit du propriétaire aussi étendu qu'il soit. Pour l'achat d'instruments perfectionnés ou d'engrais, il faudra s'en rapporter à l'usage des lieux; à défaut de conventions expresses, le droit de direction du maître ne l'autoriserait pas à engager son métayer dans des dépenses qu'il ne pouvait prévoir au moment du contrat (Voir page 74).

Charrois. — La plupart du temps le propriétaire se reverse dans le bail un certain nombre de « charrois » que devra lui fournir le colon (1). Que décider si le nombre des charrois n'a pas été limité exactement? On ne saurait assurément autoriser le propriétaire à à venir déranger le colon, à tout instant, et aux époques des grands travaux, pour son service personnel. Le droit de direction arriverait ainsi à la destruction du contrat. Quel serait d'ailleurs le propriétaire assez peu soucieux de ses propres intérêts pour venir déranger constamment le travail de son métayer?

Le colon doit transporter, chez le maître, les produits qui constituent sa part de récoltes. Pour les charrois de ce genre, il ne saurait naître de contestations: ils sont dûs par le métayer et rien n'est plus juste, les animaux appartenant le plus souvent au maître. Quant aux charrois requis par le propriétaire, en toute autre circonstance, il faudrait à défaut de conventions, s'en

1. Voir Méplain, n° 143.

rapporter aux usages (1). Si le maître abusait de son autorité et de son droit de direction pour entraver la culture, le métayer pourrait, en droit, s'adresser au juge de paix qui fixerait le nombre et l'époque des charrois; mais, ne serait-ce pas, en fait, s'exposer à un renvoi immédiat ?

En Bourbonnais, d'après une ancienne coutume qui remonte au Moyen-Age, le maître doit nourrir le colon et les animaux employés aux charrois.

D'une manière générale, qu'arrivera-t-il si le métayer désobéit ou refuse l'exécution des ordres donnés par le maître ? Ces refus ne se produiront presque jamais d'une façon brutale, aussi les procès seront très rares. Le métayer opposera, le plus souvent, la force d'inertie, le propriétaire alors pourra saisir le juge de la difficulté, mais l'intervention d'un juge produira toujours, entre les parties, un très mauvais effet; la seule sanction, en pratique, sera le renvoi du métayer. C'est une mesure extrême. Le maître qui sait qu'un changement de métayer est toujours nuisible à une bonne exploitation n'y aura recours que pour des motifs graves et sérieux, et lorsque ses avertissements répétés n'auront pu vaincre le mauvais vouloir et l'entêtement du colon.

Chasse et pêche. — Le dernier alinéa de l'art. 5 de

1. « Le Seigneur, écrivait Bretonnier, ne peut remettre les charrois qui lui sont dûs d'une année à une autre Il ne peut ni les vendre ni les céder. Voir Troplong, n. 330; Méplain p. 185

la loi de 1889 qui nous occupe en ce moment, tranche une controverse qui s'était élevée à propos du bail à ferme et reconnaît formellement les droits de chasse, et de pêche au profit du propriétaire. La difficulté soulevée entre fermier et propriétaire, à l'occasion du droit de chasse, avait été tranchée différemment par un certain nombre d'auteurs. Les uns soutenaient que les fruits du fonds nourrissant le gibier, le fermier subissant les inconvénients de sa présence sur les terres, il devait en recueillir les avantages. D'autres d'accord avec la jurisprudence, réservait le droit de chasse au propriétaire : « attendu, (dit un arrêt de la Cour de cassation du 5 avril 1866) que ce droit forme un attribut de la propriété qui, à raison de sa nature ou de son objet, demeure réservé au propriétaire. »

En matière de colonage, il n'y a jamais eu, même avant 1889, de controverse sérieuse. Le propriétaire, nous l'avons souvent dit déjà, n'abandonne pas la *jouissance de son domaine* ; le droit de chasse ne saurait donc lui être contesté, qu'il soit un attribut de la jouissance ou de la propriété, il lui appartient dans les deux cas. La loi d'ailleurs est formelle, une convention expresse du bail pourrait seule y déroger. Le droit de chasse appartient au maître seul et il en disposera à sa volonté ; il pourra, sans aucun doute, le céder à un tiers.

Ces questions relatives à la chasse ont une grande importance de nos jours où il n'est pas rare de voir, dans environs de Paris notamment, les prix de location de chasse atteindre des chiffres très élevés et sou-

vent même, supérieurs aux revenus de la terre. Le droit de chasse implique naturellement le droit de passage qu'il s'agisse du propriétaire ou du tiers auquel il a cédé son droit. Un arrêt de la Cour de cassation du 9 mai 1884, reconnaissait au propriétaire le droit de chasse sur une terre qu'il avait *affermée* mais lui interdisait le droit de passage sur les terres « préparées et ensemencées ». Or, si l'on réfléchit qu'un labour est considéré comme une terre préparée et une prairie comme un terre ensemencée, on peut aller loin et le droit reconnu par l'article est impraticable. En matière de métayage, où la jouissance accordée au colon est prise dans un sens tout spécial, ces questions n'ont jamais été soulevées ; le droit de chasse et le droit de passage sont inséparables l'un de l'autre.

En pratique, reconnaître le droit de chasse au métayer serait lui occasionner une perte temps très nuisible à l'exploitation (1). Dans nos régions, le paysan chasseur est presque toujours un mauvais cultivateur. Quant au propriétaire il aura, au contraire, en chassant sur ses terres, l'occasion d'exercer agréablement son droit de surveillance sur les travaux qu'exécute son colon.

Destruction des animaux nuisibles. — La destruction des animaux nuisibles (arrêtés préfectoraux ; loi du 3 mai 1844) est un véritable droit de *défense* qui pourra être exercé, croyons-nous, par le métayer aussi bien

1. Talamon, *Métayage*.

que par le propriétaire ou le fermier (1). Il en sera de même des droits reconnus par les art. 4 et 7 de la loi du 4 avril 1839, au sujet des volailles et des pigeons qui cause des dommages sur les propriétés. L'art. 4 permet de tuer les volailles d'autrui (poules, canards, oies, etc.) qui sont trouvées sur les terres et abîment les récoltes. Toutefois, les victimes devront être abandonnées sur place. L'art. 7 relatif aux pigeons donne les mêmes droits que l'art. 4 et, en outre, autorise le propriétaire ou le fermier à s'approprier les victimes si elles ont été tuées à une époque où les colombiers devaient être fermés.

Une jurisprudence qui paraît bien établie autorise également le maître et le colon à tuer les chats surpris en flagrant délit de braconnage (Poitiers, 24 mai 1882), (Tribunal de paix Argenteuil 1866 et Magny en Vexin novembre 1894) quant aux chiens errants on ne peut que les mettre en fourrière (2).

Privilège. — L'article 10 de la loi de 1889 reconnaît au « bailleur » le droit d'exercer le privilège de l'art. 2102 : « Le bailleur exerce le privilège de l'art. 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci ».

Ceux qui voient dans le métayage un véritable louage

1. V. Méplain, p, 113 ; Guillouard, n° 633.

2. Le maître et le colon conservent naturellement le droit de réclamer des dommages-intérêts au propriétaire.

de choses triomphent en invoquant cet article ; cependant le législateur de 1889 n'a fait ici que confirmer une pratique très ancienne, sans rien innover assurément. Dans l'ancien droit, on reconnaissait un privilège au profit du propriétaire de métairie (Pothier, louage IV, 2, 2. 252). Plus tard, l'art. 3 de la loi du 25 mai 1838, sur les justices de paix, est venu confirmer l'application de l'art. 2102 à notre contrat. Le législateur de 1889 a tenu à proclamer le droit du propriétaire en lui reconnaissant par un texte formel ce privilège de l'art. 2102 qui ne saurait plus lui être contesté aujourd'hui. Le privilège de la conservation de la chose étant, dans bien des cas, une garantie insuffisante pour le propriétaire, la loi lui accorde le privilège du bailleur et règle définitivement une situation qui pouvait être contestée jusque là. Il n'y a, selon nous, aucune conséquence à tirer au point de vue de la nature du contrat de la mesure prise par le législateur, et qui n'est que la confirmation d'une coutume universelle. Les objets soumis au privilège sont, d'après les termes même de l'art. 10, les meubles, effets, bestiaux et porteurs de récoltes appartenant au colon.

Objet. — Le propriétaire pourra, en conséquence, saisir les meubles et les effets qui ont été apportés par le métayer et qui garnissent la métairie. Ce privilège s'exercera même si les meubles ont été déplacés par le colon (revendication dans un délai de quarante jours). De plus, il n'est pas nécessaire, pour l'exercice du droit

du propriétaire, que ces meubles soient la propriété du métayer qui, peut-être, ne les détient qu'à titre de locataire ou dépositaire. Il suffit que la bonne foi du propriétaire soit évidente, c'est-à-dire qu'il ait ignoré que les objets garnissant la métairie appartiennent à des tiers (1). L'argent en espèces, les bijoux ou les titres de créance ne sont pas compris dans les « meubles et effets ».

Le privilège porte, en outre, sur les bestiaux et la part de récoltes du colon. On ne voit pas bien, à première vue, quels sont ces bestiaux. Il s'agit, sans doute, de la portion des bénéfices du cheptel (voir cheptel) qui doit revenir au colon. Quant aux récoltes, ce seront celles de l'année qui sont la part du métayer, qu'elles soient engrangées ou non dans les bâtiments d'exploitation. Les fruits des années précédentes ne sont affectés au privilège que s'ils se trouvent dans le domaine et à titre d'objets garnissent les lieux. Enfin, depuis la loi du 19 février 1889, les indemnités dues en cas d'assurance sont également soumises au privilège, cette loi déclarant que l'assuré ne pourra toucher ce qui lui est dû, sans que le propriétaire de l'objet assuré ait été désintéressé des conséquences du sinistre.

Créances garanties. — L'art. 2102, auquel nous renvoie le législateur de 1889, donne d'abord privilège, au bailleur pour le paiement des loyers et fermages. Nous

1. Cassation, 9 novembre 1869. S. 70, 1. 60; Laurent, I, 29 n° 416.

avons reconnu que le métayer, par un contrat dépendant, mais distinct du bail à métairie, était un véritable locataire de la maison, du jardin etc (voir page 52). Ce loyer improprement appelé *impôt colonique* et représenté par une somme fixée dans le bail, sera, en premier lieu, garanti par ce privilège.

Le bailleur, en outre, aura un privilège pour les réparations locatives et tout ce qui concerne, en général, l'exécution du bail (1). Nous n'hésitons pas à considérer les avances faites au métayer par le propriétaire, même en dehors de toute convention concernant l'exécution du bail, comme garanties par le privilège. Les avances ont été faites en vue de la culture ; elles seront souvent une nécessité absolue, par suite de l'indigence des métayers, et se produiront dans les années mauvaises. L'intérêt de l'agriculture exige que le propriétaire puisse faire ces avances en toute sécurité.

Rang. — Le privilège du maître aura le rang reconnu au privilège du bailleur par l'art. 2102, c'est-à-dire que « les sommes dues pour les semences ou les frais de la récolte de l'année seront payées sur les fruits de la récolte, et les sommes dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles par préférence au propriétaire dans l'un et l'autre cas ». Quant aux domestiques employés à l'exploitation rurale et loués par le métayer au mois ou à l'année, la Cour de cassation a décidé, en juin 1889 (2), qu'ils jouiront du privilège de l'art. 2102 et

1. Rouen, 20 avril 1880, S. 81. 2. 245.

2. Cass. 18 juin 1889; D. P. 89, 1, 399.

primeront le bailleur sur le prix de la récolte de l'année, mais seulement si le salaire qu'ils réclament provient exclusivement de fournitures ou travaux faits pour la récolte de l'année.

Le propriétaire emploiera les mêmes moyens d'exécution que le bailleur, c'est-à-dire la saisie revendication et la saisie gagerie.

SECTION II. — Obligations du métayer.

Le métayer, dans le contrat, s'est obligé à cultiver la métairie; il a promis de consacrer tout son temps à la bonne exploitation du domaine. Installé dans la propriété, il devra, sans tarder, se mettre à l'ouvrage et remplir les conditions du contrat. De ses engagements il résulte pour lui un certain nombre d'obligations indiquées par les art. 3, 4 et 13 de la loi de 1889 dont il nous faut maintenant nous occuper.

Habiter et garnir les lieux loués. — Le métayer doit « se servir des bâtiments qui existent dans les héritages qui lui sont confiés et résider dans ceux qui sont affectés à l'exploitation » (art. 4, *in fine*, loi de 1889). Les termes de la loi sont formels et à moins de convention contraire, doivent être interprétés rigoureusement. La présence continuelle du métayer est presque indispensable à la bonne exploitation, elle lui permet de garantir

le domaine contre les déprédations de tout genre et facilite la surveillance du propriétaire (1). En outre, l'art. 13 de la loi déclare applicable au colonage l'art. 1766 du Code civil, donc le métayer devra « garnir le domaine des bestiaux ou ustensiles nécessaires à l'exploitation que l'usage ou les conventions mettent à sa charge ».

L'usage ici restreint beaucoup la portée de la loi. Il arrivera très rarement que les bestiaux soient fournis par le colon. On trouve cependant cette obligation dans quelques régions de la Haute-Loire. Par contre, nous avons déjà eu l'occasion de voir qu'en Bourbonnais, et dans bien d'autres pays d'ailleurs, le métayer fournira les instruments aratoires.

Cultiver lui-même. — Le métayer (art. 4) 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 devra cultiver *lui-même* le domaine (2). Le propriétaire, en louant ses services, a compté sur son intelligence, son honnêteté, ses connaissances agricoles, il est donc parfaitement juste que le métayer ne puisse ni sous-louer, ni céder (1763). Cette interdiction de se substituer une autre personne est un des caractères propres au louage de services. — Il est évident que si le colon juge inutile de s'adjoindre des aides, indispensables à la bonne exploitation du domaine, il en a la

1. Rapport de MM. Clément et Milion.

2. Méplain, n° 174, p. 162.

possibilité. Ces auxiliaires seront des membres de sa famille ou mêmes des étrangers que le métayer prend comme associés. Ils n'ont aucun rapport direct avec le propriétaire qui ne saurait se plaindre de mesures prises dans l'intérêt de la culture. Cette coutume est fort ancienne et le mot de « *personniers* » employé en Bourbonnais, pour désigner ces auxiliaires étrangers que s'adjoint le métayer se trouve dans les baux du seizième siècle. Il en est de même des « *estivandiers* » qui dans la Haute-Garonne engagent leurs services de la même façon (1).

Ne pas abandonner la culture. — Le métayer ne doit jamais abandonner la culture de son domaine (art. 1766). Les colons ont, malheureusement, une tendance naturelle à augmenter leurs profits en allant travailler chez les voisins ou en faisant, pour leur compte des charrois avec les animaux du domaine. C'est une habitude déplorable et absolument contraire au principe même du contrat. Le métayer doit tout son temps à l'exploitation et il ne peut servir autrui sans l'autorisation préalable du propriétaire (2). En Bourbonnais, il est d'usage que les métayers prêtent assistance à leurs voisins au moment des battaisons ou des déménagements occasionnés par un changement de domaine. Ce sont des services réciproques que l'on se rend à tour de rôle et qui ne sont nullement payés ; ils peu-

1. Rerolle, p. 365.

2. Rerolle, p. 368.

vent donc sans inconvénients graves être *tolérés* par le propriétaire, mais il faudra toujours une autorisation formelle de sa part. Souvent, en effet, au moment des battaisons son domaine restera près d'un mois sans métayers, ces derniers étant occupés à rendre, à leurs différents voisins, les journées qu'ils leur ont fournies. L'état général de la culture en souffre assurément.

Suivre les assolements. — « Le métayer est tenu d'employer (art. 1766) la chose louée à *l'usage auquel elle est destinée.* » Il est tenu de conserver le mode de culture et l'assolement (1) employés dans l'exploitation et ne doit rien modifier sans l'assentiment du propriétaire (2). Celui-ci, nous l'avons vu, a un droit de direction très étendu, c'est à lui qu'il appartient d'indiquer les changements à opérer dans la propriété. Un colon ne pourrait pas défricher un bois ou une prairie, arracher une vigne, engraisser des animaux de trait, etc... sans l'autorisation du maître. Reconnaître de pareils pouvoirs au métayers serait nier le droit de direction du propriétaire.

Quant à la culture proprement dite, le métayer doit naturellement y apporter tous ses soins. Il est directement intéressé à la réussite, puisque le salaire de son travail est représenté par la moitié des produits du domaine.

1. Voir Guillouard, n° 521.

2. Pothier pour exprimer, cette idée, disait dans son vieux langage, que le métayer ne peut « *dessaisonner.* »

Culture. — Sans entrer ici dans mille détails agricoles, on peut indiquer les principaux travaux qu'exécutera le métayer :

Il devra faire les labours et les semences en temps convenable ; enlever les herbes, fumer quand il le faut ; moissonner et rentrer les récoltes en temps opportun. Il soignera les prairies, entretiendra les clôtures et les rigoles d'irrigation, fauchera et fera pâturer à l'époque voulue (1). S'il s'agit de vignes il devra, comme le disait Pothier, « les bien façonner, les bien entretenir d'échalas et les provigner etc... » Les animaux devront être l'objet de soins tout particuliers car il est important de maintenir le cheptel en état ; le choix judicieux des élèves à garder et les ventes annuelles faites sur les indications du maître demandent de l'attention et du soin. Enfin, il devra avertir le propriétaire au moment de partager les produits du domaine : il est indispensable que le maître soit prévenu, afin qu'il assiste en personne, ou se fasse représenter, aux opérations du partage. En pratique, le métayer fera deux lots égaux et le propriétaire choisira celui qui lui convient. La part de récoltes qui revient au propriétaire sera conduite à ses greniers par le métayer ; c'est un usage universellement adopté en Bourbonnais.

Règlement annuel. — L'art. 11 de la loi en décidant que chacune des parties peut demander le règlement

1. Voir arrêt, Lyon, 4 février 1885, *Nouv. jud. de Lyon*, 18 avril 1885.

annuel du compte de l'exploitation, a pris une sage mesure. Il est souvent difficile de régler, sans contestation, un compte remontant à plusieurs années ; les moyens de contrôle et de vérification font défaut et la mémoire même peut n'être pas infallible. Le compte annuel est donc très équitable et la loi, dans son art. 11, n'a fait que confirmer un usage pratiqué par la plupart des propriétaires. En Bourbonnais, les règlements de comptes ont lieu le 11 novembre. Pour éviter toute difficulté il est d'usage que le maître encaisse toutes les recettes et paie toutes les dépenses (les grains seuls se partagent au moment des battaisons). Recettes et dépenses sont inscrites sur un registre spécial ; maître et colon devront avoir chacun le leur et la vérification se fera très rapidement. Les recettes, vraisemblablement, dépasseront les dépenses et le colon recevra ainsi, au 11 novembre, le juste salaire qui viendra rémunérer ses efforts et son travail.

Nous ne reviendrons pas ici sur les obligations du colon dont nous avons déjà eu l'occasion de parler : charge de réparations locatives, paiement des impôts des portes et fenêtres, prestation pour l'entretien des chemins vicinaux, prestation colonique et charrois (voir ci-dessus, pages : 63, 71, 72, 51, 78).

SECTION III.

Responsabilités. — Il nous faut déterminer maintenant les responsabilités, qui incombent au propriétaire

et au métayer. C'est une matière particulièrement délicate, car les parties ayant le plus souvent le même intérêt, il n'est pas toujours facile d'apprécier les lésions réciproques qui sont subies.

Responsabilité du métayer. — Le métayer doit veiller à la garde et à la conservation de la chose ; c'est-à-dire, d'après l'art. 1137 du Code « y apporter tous les soins d'un bon père de famille ». Il sera donc présumé en faute et responsable de la perte ou de la détérioration de la chose et il ne pourra se décharger qu'en prouvant qu'il n'y a pas eu faute de sa part ou qu'il y a cas fortuit et force majeure. C'est l'application pure et simple du droit commun.

Récoltes. — En principe, le métayer est donc responsable des récoltes et juridiquement les fruits sont la propriété du maître. Il en abandonne la moitié au colon comme rémunération de son travail, mais ce dernier doit veiller à leur conservation. Le propriétaire lui a confié ses récoltes, il en répondra comme d'un corps certain jusqu'à ce que la cueillette et le partage étant faits le maître engrange ses récoltes et reprenne sa responsabilité. L'art. 4, § 2 de la loi de 1889 ne saurait laisser de doute à cet égard.

Dans le cas où le métayer prouve qu'il n'est pas en faute et qu'il a veillé sur les récoltes « en bon père de famille », il faudra appliquer l'art. 9 de la loi de 1889 qui partage la perte entre le maître et le colon : cha-

cun d'eux supportant sa portion correspondante dans la perte commune. »

Travaux. — Le métayer en s'engageant à bien cultiver le domaine, contracte une obligation de faire dont il doit supporter les conséquences. S'il exécute mal les travaux de culture, il en sera responsable et le maître pourra obtenir des dommages-intérêts en prouvant simplement qu'il éprouve un préjudice. Le droit de direction du maître ne l'oblige pas à commander et à entrer dans les mille détails de la culture journalière. A l'égard des labours, des fauchaisons, des moissons, le métayer qui n'exécute pas les travaux à temps est toujours en demeure : « Dies interpellat pro homine ». Si les travaux ne sont pas faits en temps utile, le propriétaire peut les faire exécuter aux frais du métayer, après autorisation du tribunal (1).

Usurpations. — Enfin la loi de 1889 déclare le métayer responsable des usurpations (2). Rien de plus équitable. Le maître éloigné du domaine, confie la garde de ses terres à son métayer qui doit l'avertir, sous sa propre responsabilité, s'il s'aperçoit d'un empiètement quelconque commis par les voisins.

1. Il n'en serait pas de même pour les travaux commandés par le maître en dehors de la culture : les charrois par exemple. Le colon en cas de refus est mis en demeure par l'interpellation du maître.

2. Avant 1889, beaucoup d'auteurs refusaient l'application de l'art. 1768. Voir Méplaire, p. 157.

Incendie. — La loi de 1889, dans ce même art. 4, a tranché, en ce qui concerne le métayage, la grande controverse qui s'était élevée au sujet de l'art. 1733(1), et de la responsabilité de location en matière d'incendie.

Avant 1889, plusieurs systèmes avaient été proposés. Les uns, voyant dans le métayage un contrat de société rejetaient complètement l'application de l'art. 1733 (Cour de Limoges, 26 février 1834 et 6 juillet 1840). Pour eux, l'art. 1302 seul était applicable et le propriétaire devait prouver la faute du colon. D'autres arrivaient à la même conclusion en soutenant que l'art. 1733 est une dérogation au droit commun, qui ne peut être étendue à aucun contrat en dehors du bail. Enfin, dans une troisième opinion, on décidait que l'art. 1733 devrait être appliqué au colonage, car il n'est que l'expression des principes généraux. On décide aujourd'hui généralement que cet article est une application du droit commun sur la faute contractuelle. Le débiteur d'un corps certain est tenu de le *conserver* et de le *rendre*, et ne peut être libéré qu'en prouvant qu'il a péri sans sa faute. Or, l'incendie, pas plus que la mort d'un animal, n'est un cas fortuit, il

1. « Le preneur répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou par force majeure ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ».
Art. 1733 C. civ.

sera, au contraire, souvent dû à la négligence des habitants.

Le locataire pourra-t-il échapper à la responsabilité en prouvant qu'il n'est pas en faute, ou devra-t-il prouver l'un des faits énumérés par l'art. 1733 ? en d'autres termes, l'article est-il limitatif des moyens de preuve, accordés au preneur ? Les deux systèmes ont été soutenus avec une égale conviction : cependant la jurisprudence dernière semble décider que le locataire est tenu simplement de prouver qu'il est étranger au sinistre. C'est à lui de renverser la présomption de faute qui lui incombe. L'art. 1733 en citant trois cas dont la preuve dégagera sa responsabilité, n'a rien de limitatif. Quoiqu'il en soit, en matière de métayage, les termes généraux de la loi de 1889 sont significatifs : « le colon répond de l'incendie 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 justifier qu'il n'a pas commis de faute, comme le disait M. Clément rapporteur au Sénat (1), et devra prouver, pour cela, le cas fortuit ou la force majeure. Les tribunaux ont souvent à juger si les cas fortuits invoqués par les colons, peuvent être considérés comme tels, et il y a eu, de ce chef, des décisions intéressantes. Un jugement du tribunal de la Seine (2), du 3 juin 1869, a décidé que l'incendie occasionné par la chute d'une lanterne, alors même que la lanterne a

1. *Journal officiel*, 15 juin 1880, p. 6490.

2. *Journal des Assurances*, 1869, p. 435.

été renversée par un coup de pied de cheval, ne saurait être considéré comme dû à un cas fortuit, car il paraît certain que le locataire n'a pas pris toutes les précautions désirables et que le sinistre eût été évité s'il avait accroché la lanterne dans l'écurie au lieu d'approcher du cheval en la tenant à la main.

Nous avons admis qu'il existait entre le maître et le colon, un véritable contrat de bail pour la maison d'habitation, la responsabilité du colon ne saurait donc ici faire de doute. Quant aux bâtiments d'exploitation la loi de 1889 ne faisant aucune distinction, nous les comprendrons dans cette location et nous admettrons la responsabilité du métayer. Assurément, les bâtiments d'exploitation abritent ou peuvent abriter des choses qui appartiennent en partie au propriétaire, mais si l'on remet un cheptel au colon il faut bien qu'il le loge, de même pour les fourrages nécessaires à la nourriture des animaux. Nous ne croyons pas que le droit de surveillance exercé par le maître dans les écuries et les bâtiments d'exploitation puisse diminuer en rien la responsabilité du colon, et, pour nous, il n'y a aucune distinction à faire entre les bâtiments et la maison d'habitation. Le métayer en est le dépositaire et débiteur d'un corps certain, il doit le rendre, à moins de prouver le cas fortuit ou la force majeure qui a occasionné la perte de la chose.

Responsabilité du maître. — Il nous faut maintenant déterminer quelle sera l'étendue de la responsabilité

du propriétaire. Allons-nous lui appliquer l'art. 1384 du Code civil aux termes duquel « les maîtres sont responsables du dommage causé par leurs proposés, domestiques, etc. ? »

Délits et quasi-délits du colon. — Pour ceux qui voient dans notre contrat un louage ou une association, cette responsabilité ne saurait exister. Aussi, nous reconnaissons volontiers que, dans les régions où le métayage est considéré par une jurisprudence constante comme un louage ou une société, les tribunaux ont toujours nié la responsabilité du maître (Tribunal de Sancerre, jugement du 22 avril 1885) (1).

En Bourbonnais, où nous regardons le métayage comme un louage de services, nous croyons, qu'en principe, le propriétaire est *responsable* pourvu que le colon ait agi dans l'exercice de ses fonctions. C'est une conséquence du droit de direction qui est si largement reconnu dans nos pays. Nier la responsabilité du maître serait nier le droit de direction ; or, si dans certaines régions l'insouciance des propriétaires fait qu'ils ne s'occupent guère de leurs exploitations, ce n'est fort heureusement pas là une règle générale et l'art. 5 de la loi est très catégorique. Le maître commandant d'une façon absolue et sans contrôle, il est naturel qu'il réponde des conséquences de ses ordres que le colon ne saurait se refuser à exécuter. C'est ainsi que le

1. Confirmé par la Cour de Bourges, 30 nov. 1885. Voir Rérolle, p. 358.

propriétaire serait, sans aucun doute, responsable d'un incendie communiqué à des récoltes voisines par des étincelles échappées d'une machine à battre ; il participe aux frais et dirige les battaisons, donc il doit supporter les conséquences (Tribunal de Valence février 1888) (1).

Quant aux dommages causés par les animaux de la métairie, l'art. 1985 semble engager pleinement la responsabilité du maître en décidant que « le propriétaire est responsable des dommages que l'animal a causés, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé ». En fait, il y aura pour les tribunaux un large pouvoir d'appréciation. Un propriétaire est absent, il a confié la garde de son domaine et de ses animaux à son métayer, ce dernier pourra, croyons-nous, être déclaré responsable, mais, en principe et en règle générale, la responsabilité incombera au maître.

Jurisprudence. — La jurisprudence en cette matière est très variable. Un grand nombre d'arrêts nient la responsabilité du propriétaire qui, au contraire, est affirmée par certains tribunaux. Une pouliche faisant partie d'une métairie appartenant à un sieur Martin Blancomme exploitée par un nommé Cazalbon, avait blessé un sieur Albert : le tribunal de Villefranche (Haute-Garonne) statue en ces termes :

« Attendu qu'aux termes de l'art. 1385 combiné

1. 13 février et 13 août 1888, *Gaz. Pal.*, 1888, 2. 310.

avec l'art. 1384, c'est à plein droit qu'Albert demande un dédommagement à Cazalbon ;

« Attendu que Martin Blancomme est non-seulement copropriétaire de la pouliche, mais encore qu'il est responsable de son métayer aux termes de l'art. 1384 du Code civil et que, dès lors, il doit être condamné au paiement de l'indemnité qui est légitimement due à Albert ».

« Par ces motifs, condamne Cazalbon et Martin Blancomme solidairement à payer, au sieur Albert, la somme de 182 fr. 50 de pension annuelle et viagère » (1).

Dans le même ordre d'idées, il a été jugé par la cour de Bordeaux qu'un propriétaire qui charge son métayer de conduire à un concours agricole un taureau faisant partie de la métairie est responsable du dommage causé par l'animal.

Enfin une décision toute récente (7 juin 1895) du tribunal de Montluçon a déclaré un propriétaire responsable d'un accident survenu à une machine à battre pendant le transport de cette dernière à la métairie, transport qui, suivant la coutume du pays, était opéré par le métayer avec les animaux du domaine. « Attendu, dit le jugement, qu'il est constant qu'il est intervenu entre G (le propriétaire) et D (l'entrepreneur) un contrat aux [termes duquel D a pris l'engagement de battre avec sa machine les grains de G moyennant un prix déterminé ; qu'il est constant également, qu'il a été convenu entre les parties, au moins tacitement, et

1. Tribunal de Villefranche (Haute-Garonne) 1865.

ce, conformément à l'usage des lieux, que G enverrait chercher la machine à l'endroit où elle serait au moment de la battaison et la ferait conduire avec les bœufs du domaine dont elle devrait battre les récoltes ;

Attendu que celui qui s'est chargé du transfert d'un objet doit le faire à ses risques et périls et le rendre en bon état ;

Attendu qu'il est certain que pendant le transport de la machine de D dans la propriété de G elle a subi des avaries d'une certaine importance ;

Attendu que le métayer de G qui a effectué le transport était le « *préposé* » de G puisqu'il exécutait l'engagement pris par celui-ci d'opérer le transport de la machine — que G est donc responsable des avaries qu'elle a subies ».

On a critiqué vivement ce jugement : Un usage constant dans le pays, a-t-on dit, veut que la machine et la locomobile soient toujours accompagnées par un mécanicien représentant l'entrepreneur et chargé de prendre les précautions nécessaires pour prévenir les accidents, dans ces conditions rendre le propriétaire responsable est impossible. Il nous importe peu de savoir si dans l'espèce le jugement de Montluçon est équitable ou non, ce que nous retenons c'est qu'en aucune occurrence il n'a été question d'étendre la responsabilité au métayer. Il est considéré comme un simple *préposé* agissant sur les ordres de son maître lequel devient responsable de ses délits et quasi-délits.

Cette décision, suivant nous, est absolument con-

forme aux *usages du pays* qui font du métayage en Bourbonnais, un véritable louage de services.

Toutefois, il ne faudrait pas, à notre avis, rendre le maître responsable des dommages causés par les enfants ou les domestiques de ses préposés. Il n'est pas directement en rapport avec eux, il ne les choisit pas comme il fait de son métayer, et ce dernier seul subira, à notre avis, les conséquences des actes commis par ceux qu'il emploie. Le propriétaire d'un immeuble est responsable de ses concierges et il deviendrait inadmissible qu'il le fût de leurs domestiques ou de leurs enfants.

CHAPITRE VI

FIN DU CONTRAT.

SECTION I.— *Congé. Délai. Forme.*

Autres événements qui mettent fin au Contrat : Perte totale. — Perte partielle. — Mort du colon. — Inexécution des conditions. — Résolution des droits du bailleur. — Aliénation.

SECTION II. — *Sortie du métayer.*

Travaux de culture. — Semences. — Travaux à exécuter par le métayer sortant qui n'en profitera pas. — Graines fourragères. — Pailles et fourrages. — Bois. — Rapport entre le métayer sortant et le colon entrant.

SECTION III. — *Compétence judiciaire.*

SECTION I. — Congé et autres événements mettant fin au Contrat.

Congé. — Le plus souvent le contrat de métayage prendra fin par un *congé*, donné dans les délais d'usage, par celui des contractants qui ne veut plus continuer. S'il s'agit d'un *bail écrit* (1) dont la durée est déterminée le *congé* n'a d'autre utilité que d'empêcher la tacite reconduction d'avoir lieu, il prend alors le nom de

1. Le bail écrit finit de plein droit à l'époque fixée par la convention : art. 13 de la loi de 1889 et 1757 Code civil.

congé avertissement et aucun délai n'est obligatoire. Il pourra être signifié le jour même de l'expiration du terme ou même après, pourvu que le retard ne soit pas considérable et qu'il n'y ait pas de tacite reconduction (voir page 50).

Quant aux baux verbaux, nous avons vu que l'art. 13 de la loi de 1889 déclare applicable à notre matière l'art. 1736 du Code : « Si le bail a été fait sans écrit l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. »

Délai. — En Bourbonnais, où le bail annuel avec tacite reconduction indéfinie est seul usité, le congé sera toujours nécessaire ; il devra être signifié avant le 11 août (1), c'est-à-dire trois mois avant l'expiration du bail, les mutations de colons ayant lieu au 11 novembre. D'après nos anciens baux des dixième et onzième siècles le congé, pour être valable, devait être donné avant le « jour de Notre-Dame de septembre », c'est-à-dire le 8 septembre. Le délai aujourd'hui est un peu plus long. Il varie d'ailleurs suivant les pays et dans certains cantons de la Haute-Vienne il suffira d'un avertissement donné quinze jours avant la date de l'expiration du bail (2). Cette pratique qui consiste à donner congé le plus tard possible a de gros inconvénients : le métayer prévenu de son départ quinze

1. Méplain, p. 341.

2. Voir Cruveilhaer, *Du métayage*, p. 134.

jours avant sa sortie aura beaucoup de peine à trouver une place dans un délai aussi bref et de même le maître aura des difficultés à remplacer aussi rapidement son colon.

Un délai de trois mois nous semble donc bien préférable : on objecte que le métayer connaissant son départ longtemps à l'avance négligera la culture du domaine, mais ceci, croyons-nous, est une erreur. Le métayer qui sort au 15 novembre devant récolter les blés de l'année suivante ne négligera en rien les labours et les semences. Quant aux animaux, il a trop d'intérêt à ce qu'ils soient en bon état au moment de la sortie où se fera l'estimation du cheptel, pour ne pas leur donner tous les soins désirables.

Forme. — Le congé peut naturellement être donné par l'une ou l'autre des deux parties (1). Généralement il sera signifié par huissier et la loi ne le soumettant à aucune forme particulière, il en résulte que l'acte d'huissier, alors même qu'il serait *nul* pour *vices de forme*, vaudrait toujours comme congé sous seing privé.

Le congé *verbal* est également valable, mais si la partie à laquelle il a été signifié le nie, la preuve en sera souvent difficile. La preuve par témoins ne saurait être admise que conformément au droit commun,

1. Le congé n'a pas besoin d'être accepté par la partie qui le reçoit. Aubry et Rau, p. 500.

c'est-à-dire s'il s'agit d'une somme inférieure à cent cinquante francs ce qui, en pratique, sera très rare. Un grand nombre d'auteurs refusent d'ailleurs l'application de la preuve par témoins au congé qui, disent-ils, se rattache étroitement au bail et doit être régie par les mêmes principes.

Autres événements qui mettent fin au contrat. — Avant d'examiner dans quelles conditions va s'opérer la sortie du métayer, il nous faut indiquer rapidement quels événements peuvent, en dehors du congé, mettre fin au contrat.

Perte totale. — Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit (art. 8, loi de 1889). La perte totale sera très rare en fait, elle peut cependant se produire à la suite de ravages causés par la mer ou un tremblement de terre, et plus vraisemblablement, elle est la conséquence de l'expropriation pour cause d'utilité publique (1). Le bail, dans ces différents cas cesse immédiatement, faute d'objet (2).

Perte partielle. — Le § 2 de l'art. 8 de la loi de 1889,

1. Le tribunal de Marseille a décidé le 29 août 1873 dans un jugement confirmé par la Cour d'Aix le 27 mai 1875 que la destruction des vignobles par le phylloxera constitue une perte totale de la chose louée.

2. Le preneur ne saurait en ce cas réclamer aucune indemnité. Cass. 11 février 1896 D. P. 96, 1, 239.

visant la perte partielle, nous dit : « Si les objets compris au bail ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Preneur et bailleur peuvent, en ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation ». Avant 1889, une controverse s'était élevée sur le point de savoir si on appliquerait à notre contrat l'art. 1722. Cet article donne au fermier, et à lui seul, le droit de demander la résiliation, ou une diminution de prix dont il ne saurait être question en matière de métayage. D'après l'art. 1722, le propriétaire n'aurait pas le droit de demander la résiliation et serait tenu de faire les réparations nécessaires à la continuation du bail. La loi de 1889 ici a heureusement modifié la situation. Il serait, en effet, étrange d'accorder à l'une des parties le droit de demander la résiliation et de le refuser à l'autre. Obliger le propriétaire à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour continuer l'exploitation était très dur, et, comme l'a fait justement remarquer M. Clément, ces réparations peuvent entraîner les propriétaires dans des frais disproportionnés avec l'intérêt qu'ils peuvent avoir à la continuation du bail à métairie (1).

Mort du métayer. — La mort du propriétaire ne résout pas le bail à colonat (2). Ce bail est résolu par

1. Voir le *Journal officiel* du 16 juin 1880, p. 6548.

2. Au Brésil où le métayage est considéré comme un louage de service la mort du preneur met seule fin au contrat. En Au-

la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels (art. 6 de la loi). La loi de 1889 a fort heureusement tranché la controverse qui, depuis de longues années, séparait ici les auteurs. La plupart de ceux qui considèrent le métayage comme un contrat de société déclaraient, pour être conformes avec leur manière de voir, que la mort du métayer, comme celle du propriétaire, mettaient également fin au contrat. Cependant Troplong et Méplain pensaient que le colon seul était un associé choisi *intuitu personæ*, tandis que le propriétaire n'était pris qu'*intuitu negotii* comme dans une société en commandite, et ils décidaient que la mort du métayer seul mettait fin au contrat. Enfin, ceux qui voyaient dans le métayage un bail à ferme pur et simple appliquaient ici l'art. 1742 et décidaient que la mort du preneur pas plus que celle du bailleur ne produirait la dissolution du contrat.

Pour nous qui considérons le métayage comme un louage de services la décision de la loi de 1889 est absolument conforme à notre manière d'envisager le contrat. En effet, d'après les art. 1795 et 1796 du Code, le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou de l'entrepreneur, mais le propriétaire est tenu de payer à leur succession la valeur des ouvrages faits en proportion du prix porté

triche il cesse par la mort des deux parties. Le code des Iles Ioniennes rejette en tout cas cette cause de dissolution (Voir Rerolle).

par leur convention. Ceci est très logique et reconnu par le § 2, art. 7 de la loi de 1889. En matière de métayage, le travail à exécuter sous la direction du propriétaire pouvant être continué facilement par les héritiers du colon, jusqu'à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels, c'est-à-dire le 11 novembre en Bourbonnais, leur jouissance ne cessera qu'à cette époque.

Cette décision nous semble des plus équitables. Dans le cas où le propriétaire a traité avec deux métayers associés et où l'un d'eux vient à disparaître, nous pensons que le contrat ne sera pas rompu *ipso facto* (1). Si le survivant peut continuer seul l'exploitation, rien ne nous semble autoriser le propriétaire à réclamer la résiliation du bail. Cette question n'aura d'ailleurs aucun intérêt pratique dans nos régions où les baux sont annuels. En cas de décès de l'un des métayers associés, l'autre conservera le domaine jusqu'au 11 novembre et, à ce moment, le maître renouvelle son bail avec lui ou le renvoie s'il ne le juge pas capable de poursuivre seul l'exploitation de sa propriété.

Inexécution des conditions. — Dans tous les contrats synallagmatiques on sous-entend la condition résolutoire. Le contrat de métayage n'échappe pas à cette règle et le bail peut être résilié si l'une des parties se refuse à exécuter ses engagements. C'est ce que décide

1. Voir Rerolle, p. 431, Rigaud, p. 253, de Mareschal. p. 242.

l'art. 1741 du Code civil auquel renvoie l'art. 13 de la loi de 1889.

La résiliation d'ailleurs n'a pas lieu de plein droit ; c'est au juge qu'il appartient de décider si les motifs indiqués sont suffisamment graves pour l'entraîner (1) et il peut se contenter d'allouer des dommages-intérêts. Les obligations, dont l'inexécution peut amener la résiliation du bail sont nombreuses et déterminées par la loi, l'usage ou les conventions (2). Il a été jugé par la Cour de Bordeaux que le contrat était résilié par suite d'une condamnation de prison infligée au métayer. Par suite de cet emprisonnement il était, en effet, hors d'état de remplir ses obligations. Un dissentiment entre le maître et le colon, qui irait jusqu'à paralyser l'exécution du bail, pourrait également entraîner la résiliation, comme l'a décidé la Cour de Grenoble. Nos baux annuels permettant une rapide séparation éviteront le plus souvent, en Bourbonnais, l'intervention du juge en cette matière.

Résolution des droits du bailleur. — Le propriétaire qui est évincé de son domaine ou qui l'aliène perd tous ses droits sur la chose. En cas d'éviction le droit du métayer ne peut survivre à celui du propriétaire. S'il y a vente, au contraire, la loi protège le colon contre l'acquéreur du fonds. Aux termes de l'art. 1743, si le bail est authentique ou à date certaine, le métayer ne

1. Cass., 18 janvier 1869.

2. Le juge peut aussi accorder un délai.

peut être expulsé par le nouvel acquéreur, (sauf si le bailleur s'est réservé ce droit dans l'acte). Au contraire, si le bail n'a pas date certaine ou si le bailleur s'est réservé le droit de résilier en cas de vente, l'acquéreur pourra expulser le colon, mais il devra lui donner congé suivant l'usage des lieux comme le décide l'art. 7 de la loi de 1889. Dans ce dernier cas, le métayer aura droit au paiement des indemnités fixées dans le bail ou déterminées par le juge, suivant la décision de l'art. 7 § 3 de la loi de 1889. L'acquéreur, à défaut du bailleur sera tenu au paiement de ces indemnités. Dans le cas de bail non authentique ou n'ayant pas date certaine, l'acquéreur, au contraire, ne pourra être inquiété (1750) (1749) de ce chef, si le bailleur n'exécute pas ses obligations.

Citons enfin comme mode d'extinction possible du contrat de métayage la confusion et le *mutuel dissentement*. Si le métayer acquiert la propriété du domaine, le bail cesse naturellement. De même les parties, à tout moment, peuvent y mettre fin d'un commun accord.

SECTION II. — Sortie du métayer.

Les questions soulevées au moment de la sortie du métayer seront souvent difficiles à résoudre car elles ne seront que rarement prévues par la convention. En rédigeant le bail on ne pense pas suffisamment à ce qui se passera au moment où le métayer quittera le domaine, on ne prévoit pas les mille difficultés qui naîtront alors ;

c'est un grand tort et les conditions de sortie sont assurément la partie la plus intéressante du bail.

Un principe général domine en cette matière : *Le métayer doit laisser à sa sortie tout ce qu'il a trouvé à son entrée* (art 4 de la loi de 1889 qui renvoie aux art. 1730 et 1731 du Code civil (voir page 64, réparations locatives etc). C'est au moment de la sortie du métayer que se feront par expertise, l'estimation du cheptel (voir p. 120) et l'état des lieux (V. p. 59) que nous avons étudiés d'autre part et sur lesquels nous ne reviendrons pas.

Travaux de culture. — Semences. — Le métayer devra avoir achevé au moment de sa sortie, sous sa responsabilité personnelle, tous les travaux que comporte la saison. Qu'arrivera-t-il si, par suite d'intempéries il ne peut achever les semailles, par exemple, avant le 11 novembre ? Si les pluies ou la sécheresse sont d'une nature telle qu'il y ait véritablement un cas de *force majeure* la responsabilité du métayer sera dégagée. Il achèvera les semences après sa sortie ; il a droit à la récolte, on ne saurait l'empêcher de la semer. En fait, il se présentera ici une difficulté : les animaux du domaine, à partir de l'estimation (qui est toujours faite au 11 novembre), (1) ont cessé d'appartenir au métayer sortant ; il ne pourra donc pas les employer sans nuire à son remplaçant qui peut lui-même en avoir besoin. En droit strict il semble que le métayer sortant devrait en ce cas, louer des attelages. Il est,

1. Voir : *Estimation du Cheptel.*

en effet, obligé de semer ; le propriétaire ne doit pas perdre sa récolte par suite d'un changement de colon. L'usage, en Bourbonnais, veut en pareil cas, que le nouveau métayer prête à son prédécesseur les animaux qui lui sont indispensables pour achever les semences. Ce dernier sera naturellement responsable des accidents qui pourraient arriver pendant son travail.

Travaux à exécuter par le métayer sortant qui n'en profitera pas. — En ce qui concerne, les semences nous appliquerons le même principe : le métayer laissera, à sa sortie, ce qu'il a trouvé à son entrée.

Graines fourragères. — Quant aux graines fourragères, bien qu'il ne doive pas en profiter, le colon sortant devra semer dans les céréales, celles que lui fournira le propriétaire ou le nouveau métayer (1). Souvent, en pratique, le colon entrant viendra lui-même faire ses semences car il a tout intérêt à leur bonne exécution. Les progrès de la culture moderne ont d'ailleurs amené certains usages nouveaux et parfois on oblige les métayers à des travaux dont il ne profitera pas. C'est ainsi qu'aujourd'hui la plupart des propriétaires lui imposent l'obligation de labourer avant sa sortie des terres destinées aux cultures de l'année suivante. Il n'était pas admissible, en effet, que par suite d'un changement de métayer la culture d'un domaine fut modifiée et une excellente pratique agricole abandonnée. En ce cas le

1. Voir Troplong ; Vaudoré, II, p. 69.

métayer entrant paiera à celui qu'il remplace une indemnité représentant ce travail, dont il profitera seul.

Pailles et fourrages. — Les pailles et les fourrages doivent rester dans le domaine ; le colon est tenu de les faire consommer dans une proportion convenable. Le métayer sortant aura souvent une tendance à nourrir ses animaux d'une façon exagérée, afin qu'ils soient en meilleur état au moment de l'estimation du cheptel. C'est un abus difficile à réprimer ; le propriétaire profite de la plus value donnée aux animaux et ne saurait se plaindre d'un préjudice ; le colon entrant seul sera lésé, mais n'ayant pas contracté avec son prédécesseur il lui sera difficile de se plaindre.

Le plus souvent les questions relatives aux pailles et aux fourrages, sont réglées par les conventions ; si toutefois rien n'était prévu, le métayer sortant devrait, suivant le principe, en laisser une quantité égale à celle qu'il a trouvée en entrant.

Pour les pailles, un usage très général veut que le colon qui quitte l'exploitation se contente d'employer des vieilles pailles, celles de l'année devant rester au nouveau métayer.

Quant aux fourrages, il les fera consommer sans faire de distinction entre les foins naturels ou artificiels, et c'est également la quantité trouvée à son entrée que devra laisser le métayer sortant ; l'excédant, s'il y en a, lui sera *remboursé* par son successeur à la suite d'une estimation faite par les experts.

Bois. — Le métayer, pendant l'exploitation, emploie pour son chauffage les bois provenant de la coupe des haies et l'émondage des arbres de la propriété. Il devra chaque année, couper le tiers de ces bois ; souvent en fait, il sera tenté, l'année de sa sortie, d'outrepasser ses droits à cet égard. En aucun cas, à notre avis, le colon ne doit vendre ce bois qui lui est donné pour son usage seul. La clause qui interdit au métayer sortant d'emporter l'excédant des coupes, se généralise de plus en plus. On évite ainsi toute difficulté.

Rapport entre le métayer entrant et le colon sortant. — Les rapports entre le métayer entrant et son prédécesseur, sont de la plus haute importance pour la bonne tenue de l'exploitation qui aura toujours trop à souffrir de ces changements de colons. La loi de 1889, art. 13, renvoie à l'art. 1777 du Code civil. Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture des logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, toutes facilités pour la consommation des fourrages et des récoltes à faire. Dans ces deux cas, on doit se conformer à l'usage des lieux (1). C'est ainsi que le colon sortant devra, au moment de sa sortie, avoir fait tous les travaux que comporte la saison alors même qu'il ne doit pas en profiter, ainsi que nous l'avons vu pour les graines fourragères et certains labours. Le métayer sor-

1. Voir de Gasparin, *Guide des propriétaires*, p. 356.

tant continue à soigner la récolte qu'il a semé avant sa sortie. Son successeur ne devra en aucun cas, entraver son travail; l'usage général donne à l'ancien métayer le droit d'utiliser les animaux du domaine pour lever les récoltes semées avant son départ. Au moment des battages il partagera les grains avec le propriétaire, les pailles restant à l'exploitation.

Si l'un des deux métayers ne remplit pas les obligations qui lui incombent vis-à-vis de l'autre, le plaignant actionnera le bailleur, en vertu de son contrat, ou réclamera directement, à l'autre partie comme l'art. 1777 semble bien lui en donner le droit (1). En fait, le propriétaire ici jouera souvent le rôle de médiateur.

Compétence judiciaire. — Au moment de leur séparation, le maître et le colon, généralement mécontents l'un de l'autre, sont peu disposés à se faire des concessions réciproques, et comme le plus souvent, les conventions n'auront pas prévu dans leur détail les conditions de sortie du métayer, il faudra fréquemment avoir recours à la justice.

Le tribunal de première instance est le juge de droit commun; il sera compétent en notre matière dès que le juge de paix cessera de l'être.

La compétence des juges de paix a été déterminée par la loi du 25 mai 1838, modifiée par celle du 2 mai 1855 et quelques dispositions récentes dont la dernière

1. Voir la décision du tribunal de Langres du 15 juin 1887. *La Loi*, 21 février 1888.

date du 12 juin 1895. L'art. 3, de la loi du 25 mai 1838, étend considérablement la compétence des juges de paix pour tout ce qui concerne les baux en général. Il connaît jusqu'à cent francs sans appel et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : des actions en paiement de loyers et fermages, congés, demandes en résiliation de baux fondées sur le défaut de paiement des loyers et fermages, des expulsions, etc..., le tout lorsque les locations n'excèdent pas quatre cents francs. Dans les baux à colonat partiaire, la compétence sera déterminée en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière $\times 5$. Ce revenu ne devra pas dépasser quatre cents francs.

La loi du 18 juillet 1889 étend la compétence du juge de paix en ce qui concerne les règlements du compte annuel ou final. En outre, elle facilite la preuve en vue de simplifier la procédure : « Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées ; sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale ; en dernier ressort et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever ».

Cette compétence spéciale édictée pour le juge de paix à propos du compte annuel de l'exploitation, doit assurément être étendue au règlement final, c'est-à-dire qu'elle permettra de trancher les difficultés remon-

tant à plusieurs années. C'est ce qu'a décidé la Cour d'Agen dans un jugement du 8 juillet 1891.

Le § 3 de l'art. 11 de la loi de 1891 déclare « que le juge statue sur le vu des registres des parties ; il peut même admettre la preuve testimoniale s'il le juge nécessaire. »

C'est une double dérogation au droit commun en vue de faciliter la preuve. Souvent, en fait, le juge de paix invoquera la preuve testimoniale car la loi n'imposant nulle part aux parties la tenue de registres, les métayers qui n'ont pour la plupart qu'une instruction rudimentaire, s'abstiendront souvent de tenir des livres.

La question de savoir à quel juge de paix on devra soumettre les contestations survenues entre les parties fait l'objet d'une grande controverse. Nous ne comprenons pas pourquoi on refuse d'appliquer la grande règle « *Actor sequitur forum rei* ». La jurisprudence qui, d'une façon générale est en sens contraire, s'appuie surtout sur l'équité : on ne veut pas entraîner le colon à de trop grands frais. Mais il faut bien remarquer que nous sommes ici en droit strict. Nous ne voyons pas pourquoi on ferait faire à un propriétaire habitant Paris, un voyage de vingt-quatre heures pour prêter serment, par exemple, plutôt qu'à son métayer. En fait, une clause du bail déclarant compétent, pour trancher les contestations possibles, le tribunal du lieu de l'exploitation serait très raisonnable. (1).

1. Cette clause est généralement édictée.

CHAPITRE VII

LE CHEPTTEL.

Définition. — Nature du contrat de Cheptel. — Constitution. — Estimation. — Les experts. — Responsabilité de métayer. — Perte occasionnée par le cas fortuit. — Droits et devoirs du bailleur. — Droit de vente et d'achat. — Droit de revendication. — Conventions permises ou prohibées. — Partage et liquidation finale.

Définition. — « Le cheptel de métairie, dit Auroux des Pommiers, consiste dans les bestiaux que le propriétaire d'un domaine donne à son métayer à la charge de prendre soin de leur nourriture, de les garder, de s'en servir pour la culture et amélioration des héritages et à la condition d'en partager le profit et le croît. »

(1) Cette définition du commentateur de la coutume Bourbonnaise est une des meilleures qui ait été donnée du cheptel, mot dont on se sert également pour désigner le contrat intervenu à cette occasion.

Un usage constant, en Bourbonnais, veut que le propriétaire d'un domaine confie au métayer les animaux

1. Auroux des Pommiers, *Cout. du Bourbonnais, du cheptel de bêtes*, titre 35, n° 4.

nécessaires à la culture. L'ensemble de ces animaux, ainsi attachés à l'exploitation et immobilisés par ce fait même prend le nom de *fonds de cheptel* ou de cheptel de fer. (1) L'excédent de la valeur sur ce fonds de cheptel constitue les bénéfices de cheptel ou encore le croît. Il ne faut pas, en effet, entendre par ce dernier mot le simple part des animaux : « Ce qui se dit de croît, écrit Coquille, s'entend de deux sortes : l'une pour la multiplication des chefs qui se fait naturellement par génération ; l'autre pour l'augmentation de valeur qui vient tant par l'âge comme d'une taure ou génisse devenue vache, que de l'amendement que fait le preneur en faisant engraisser les bœufs quand ils sont vieux. » (2)

Nature du contrat de cheptel. — Le contrat par lequel le propriétaire d'un domaine livre un cheptel à un métayer est une convention accessoire du bail à colonat. Par suite, en vertu de la règle. « *Accessorium sequitur principale* » le contrat principal réagit sur la convention accessoire et lui imprime son caractère en même temps qu'il justifie certaines dérogations au titre du cheptel simple. C'est ainsi que, malgré l'art. 1830 du C. C. d'après lequel le cheptel donné au métayer serait soumis à toutes les règles du cheptel simple, nous écarterons l'art. 1815 « S'il n'y a pas de temps fixé par la con-

1. Cette dernière expression est cependant impropre et devrait être réservée au cheptel confié au fermier.

2. Coutume du Nivernais, C. XXI, art. 1^{er}.

vention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans ». D'autre part, le droit de vente et d'achat du maître sera beaucoup plus étendu dans notre contrat qu'en matière de cheptel simple. Ces explications nous dispensent de tout commentaire sur la capacité des parties, la durée de la convention, etc... on appliquera simplement les règles du contrat principal. Quant à l'objet du contrat, ce sera, dit l'art. 1802, c. c. toute espèce d'animaux susceptibles de profits pour l'agriculture ou le commerce. On comprend dans cette définition, non seulement les espèces bovines, ovines, porcines et chevalines, mais aussi les volailles et les ruches d'abeilles. (1)

Constitution. — Deux modes de constitution de cheptel sont usités en Bourbonnais. Tantôt, en effet, la totalité du bétail garnissant le domaine est donné au métayer à titre de cheptel. Tantôt, au contraire, il ne lui est promis par le bail qu'une valeur fixe, inférieure à celle des animaux existant dans les écuries. L'excédent, constituant, d'après ce que nous venons de voir, le croît ou bénéfice du cheptel, le métayer entrant en rembourse la moitié à qui de droit ; au colon sortant, en général aux droits duquel il succède.

Estimation. — Dans les deux cas, une estimation est

1. On ne saurait toutefois comprendre dans le cheptel des animaux de ménagerie qui sont exclus par les termes de l'art. 1802. — Troplong, III, n° 1068 ; Vaudoré, *Droit rural*, n° 11.

nécessaire ; elle se fait généralement à l'époque de la Saint-Martin. On est d'accord pour admettre que les risques des animaux restent à la charge du colon sortant jusqu'au 11 novembre, à midi. Ils incombent, au contraire, au colon entrant à partir de cette date, alors même que l'estimation n'aurait lieu que postérieurement.

Dans tous les cas l'estimation ne vaut pas vente et le cheptel reste la propriété du bailleur, mais cela ne s'applique qu'au fonds de cheptel, et non à l'excédent qui présente tous les caractères d'une propriété indivise entre le bailleur et le preneur.

Les experts. — L'estimation est faite par deux experts ; en cas de désaccord, un troisième est choisi par le juge de paix. Cette nomination ne peut avoir lieu, comme on le dit trop souvent, à la requête de la partie la plus diligente ; il faut que les deux parties soient consentantes et que le juge de paix agisse en vertu de l'art. 7 du code de Procédure. En cas de refus d'un des contractants le juge de paix compétent pour la demande en reddition de compte, doit l'être aussi pour l'estimation qui n'est, en somme, qu'une mesure préparatoire nécessaire pour l'établissement du compte. Dans cette hypothèse, il tranche une véritable difficulté dont la valeur est indéterminée. Par suite son jugement est susceptible d'appel (1).

1. Il nous semble également que par analogie à ce qui se passe en manière d'expertise le juge de paix ne pourra pas se borner à nommer un seul expert.

L'appellation d'experts ne suffit pas pour rendre applicable à notre espèce l'art. 1018 du Code de procédure. Comme l'a soutenu M. Guillouard. Aux termes de cet article, si le choix d'un tiers expert est nécessaire il prononcera seul et « sera tenu de se conformer à l'un des avis des autres arbitres ». Comme les deux premiers experts ont une tendance, l'un représentant le métayer sortant à estimer trop cher, (1) l'autre, au contraire, dans l'intérêt du colon entrant, à évaluer les animaux au dessous de leur valeur, si le tiers expert était obligé de se conformer à l'avis de l'un des deux, il ne serait pas plus dans la vérité que ceux qu'il a été chargé de départager et l'intérêt d'une des parties en présence serait lésé. Tout ce que l'on peut admettre, c'est qu'il ne doit pas estimer le cheptel à un chiffre plus élevé que la plus haute estimation, ou moindre que la plus basse.

Toutes les estimations ne se font pas d'après les mêmes bases. Tantôt les experts estiment à prix d'estimation, c'est-à-dire qu'ils prennent pour base le prix moyen de l'année (2) c'est le mode le plus usité; il donne, en général, des résultats supérieurs à la valeur vénale des animaux. Tantôt, au contraire, on dit qu'ils estiment en pure vente, c'est-à-dire d'après la valeur

1. Les experts dans nos régions se constituent en véritables champions pour ceux dont ils dépendent les intérêts et n'ont nul souci de l'impartialité. Voir Meplain, n. 234, p. 226.

2. Cette manière de procéder nous semble plus équitable car elle met les parties à l'abri des conséquences d'une hausse ou d'une baisse momentanée.

exacte qu'ont les animaux au jour de l'estimation. Un grand nombre d'anciens baux contiennent une clause prescrivant ce mode de procéder, mais la clause, quoique de rigueur, n'est pas toujours observée et dans la pratique, elle semble tombée en désuétude. Dans tous les cas, l'équité exige que le même mode d'estimation soit employé à l'entrée comme à la sortie du métayer.

Le procès-verbal d'estimation, rédigé par les experts et signé par eux, est d'une importance capitale quand tous les animaux du domaine ont été donnés en cheptel au métayer, car il fixe la valeur initiale au-dessus de laquelle les bénéfices se partageront ou qui servira à régler les pertes. Il n'y a pas d'exemple que la valeur de ce procès-verbal, souvent informe, (1) ait été contestée.

On peut d'ailleurs prévenir toute difficulté en faisant par devant notaire une reconnaissance de cheptel, servant de complément au bail.

Responsabilité du métayer. — Aussitôt après la prise de possession du cheptel, c'est-à-dire dès le 11 novembre, à midi, commence, pour le métayer, l'obligation de le soigner en bon père de famille (Art. 1806 du Code civil) (2). Dès ce moment, il devient responsable de la faute que ne commettrait pas « un bon père

1. Le procès-verbal, en pratique, est toujours rédigé sur papier libre et simplement signé par les experts.

2. « Le preneur, dit l'art. 1806, doit les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel ».

de famille » ce qui, de l'avis de la généralité des auteurs, exclut la faute très légère.

Toutefois, sa responsabilité ne s'étend jamais aux cas fortuits : « Il n'est tenu du cas fortuit, dit l'art. 1807, que lorsqu'il a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée. » C'est une application de la théorie générale du Code sur la faute contractuelle. On sait, qu'en principe, le débiteur d'un corps certain qui vient à périr ne peut dégager sa responsabilité qu'en établissant que ce corps certain a péri par cas fortuit et, qu'en outre, il n'a aucune faute à se reprocher. Il n'y aurait plus réellement cas fortuit dans le sens attaché par la loi à ces mots s'il avait été occasionné par une faute du débiteur. En est-il de même en matière de cheptel ? La raison d'en douter provient de l'art. 1808 du Code civil aux termes duquel « le preneur est tenu en cas de contestations de prouver le cas fortuit et le bailleur est tenu prouver la faute qu'il impute au preneur ». Faut-il voir dans ce texte (1) une division du fardeau de la preuve ordinairement à la charge de tout débiteur d'un corps certain ? Au cheptelier l'obligation d'établir le cas fortuit, ou plutôt l'événement qui a occasionné la perte à lui reprochée et au bailleur celle de prouver que cet événement a été précédé d'une faute du preneur ? Nous ne le pensons pas et deux raisons nous font repousser cette interprétation :

L'art. 1808, en mettant à la charge du preneur la

1. Ce système est celui de M. Troplong.

preuve du cas fortuit, explique par cela même l'obligation de prouver l'absence de faute de sa part, car le cas fortuit suppose forcément l'absence de faute. D'autre part, on ne voit pas pour quelle raison le preneur serait ici exonéré de la responsabilité de droit commun. L'art. 1808, pour nous, signifie que si le bailleur veut, à son tour, invoquer une faute déterminée à la charge du preneur il devra en rapporter la preuve.

Dans tous les cas, le preneur est tenu à la représentation des peaux des bêtes (art. 1809 C. c.) (1) ou, s'il ne peut le faire, il doit rendre compte des motifs légitimes qui l'en empêchent.

Perte occasionnée par le cas fortuit. — A qui incombe la perte occasionnée par le cas fortuit ?

Au bailleur et au preneur s'il s'agit d'une bête de croît puisque l'un et l'autre en sont propriétaires indivis ; il en sera ainsi tant que le troupeau ne sera pas réduit à la valeur fixée pour le *fonds de cheptel*.

S'il s'agit, au contraire, d'une perte atteignant le fonds de cheptel, le législateur de 1804, refusant l'application de la règle ; « *res perit domino* » a suivi un système critiqué par l'immense majorité des auteurs (2) : La perte totale est supportée par le bailleur seul tandis que la perte partielle se partage entre celui-ci

1. Art. 1809 C. c. « Le preneur qui est déchargé par le cas fortuit est toujours tenu de rendre compte des peaux de bêtes ».

2. Guillouard, T. 2, n. 921 ; Méplain p. 237 ; Aubry et Rau IV § 276, p. 538 ; Troplong n. 1110 ; Duvergier II n. 448 ; Duranton, n° 274, etc...

et le preneur (1). En sorte qu'en cas d'épizootie, d'inondation etc... le métayer aura intérêt à laisser périr tout le troupeau plutôt que de sauver quelques têtes de bétail ce qui mettrait, à sa charge, la moitié de la perte partielle !

Une telle conséquence est la condamnation d'une pareille disposition que rien d'ailleurs ne saurait justifier ; c'est toujours une erreur de placer un débiteur entre son intérêt et son devoir. Il est vrai que, dans notre contrat, le cheptel se composant d'animaux de diverses espèces, logés dans des bâtiments distincts et sujets à des épidémies différentes, la perte totale sera des plus rares. En effet, la Cour de Limoges a décidé (2) qu'il suffirait de la conservation de quelques porcs pour qu'il n'y ait pas perte totale. Cette solution est très critiquable ; selon nous, on devrait admettre qu'il y a *perte totale* lorsque le cheptel confié au métayer pour la culture n'est plus en état de satisfaire à cette obligation ; il appartiendrait, du reste, au juge de déterminer, suivant les circonstances de fait, le point précis où s'arrêterait la perte partielle et où commencerait la perte totale (3).

De toute façon, une réforme du code civil sur ce point spécial s'impose.

1. *Art. 1810 du C. civ.* « Si le cheptel périt en entier dans la faute du preneur la perte en est pour le bailleur. S'il n'en périt qu'une partie la perte est supportée en commun d'après le prix d'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel ».

2. Arrêt du 21 février 1839 (S. 39. 2, 406).

3. M. de Caieu, p. 145.

Quoi qu'il soit, bailleur et preneur ont l'un et l'autre le droit demander la résiliation du contrat, par application de l'art. 8 de la loi de 89, si la perte même partielle est suffisante pour justifier cette demande.

Cette disposition ne s'appliquera évidemment, en Bourbonnais, qu'aux baux *très rares* contractés pour plus d'une année.

Droits et devoirs du bailleur. — Dans tout contrat synallagmatique les droits d'une partie ont pour corollaire les obligations de l'autre. Par suite, après avoir déterminé les obligations principales du preneur, nous établirons des droits en délimitant les devoirs du maître à son égard.

D'une manière générale, le cheptel étant destiné à assurer la culture du domaine le maître ne peut le réduire au point d'entraver cette culture, et par cette expression prise *lato sensu* il faut comprendre non seulement les travaux aratoires, mais aussi l'utilisation des produits du domaine des fourrages et racines notamment. Par la même raison, il ne peut détourner les animaux de leur destination pour les employer à son service, ni imposer au métayer des charrois (1) en nombre tel qu'il ne lui resterait plus le temps nécessaire aux travaux de culture. A part ces restrictions, son droit de vente et d'achat est consacré par l'art. 5 de la loi de 1889 (2). L'exercice de ce droit est déterminé, à défaut de convention, par l'usage des lieux.

1. Voir p. 78, *Charrois*.

2. L'art. 1812 sur le cheptel simple ne saurait être appliqué

Droit de vente et d'achat. — En Bourbonnais, l'usage est très formel à cet égard : sous les réserves exprimées ci-dessus, et qui s'appliquent à tous les pays, parce qu'elles tiennent à la nature des choses, le droit de vente et d'achat du maître et aussi étendu que possible (1). A lui seul appartient de désigner les bêtes à vendre et de choisir le moment qui lui paraît opportun. Lui seul est juge aussi des achats à effectuer et son droit n'a d'autre limite que l'abus qu'il en ferait.

Si au lieu d'être effectuées par le bailleur, ses ventes ont été opérées par le colon, on s'est demandé quels seraient les droits du propriétaire frustré par des agissements ? La Cour de cassation a décidé que le métayer qui distrait des animaux faisant partie du fonds de cheptel commet un véritable abus de confiance réprimé par l'art. 408 du code pénal (2).

Droit de revendication. — Le bailleur ne pourra pas revendiquer les animaux vendus par son colon. L'art. 2279 n'autorise, en effet, la revendication que lorsque les objets ont été perdus ou volés ; mais pourrait-il au moins exercer l'art. 2102 du C. civ. en prétendant que les animaux en question faisaient partie du croît

ici « Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du preneur ». Malgré l'art. 1830 ce texte, pas plus que l'art. 1815, pour des raisons analogues ne s'appliquera au métayage. (Voir Méplain).

1. Voir *Droit de direction*.

2. Cassation 12 juin 1890 ; Dijon 18 juin 1879, S. 79. 2. 227 ; Cass. 20 août 1880, S. 1. 42.

ou bénéfice du cheptel et qu'il avait sur eux un droit de gage? En principe, une pareille, prétention est très admissible à la condition d'établir que le fonds de cheptel étant intact les ventes n'ont porté que sur le croît. A quoi servirait la mise en mouvement de cette action, puisqu'aux termes de la loi du 11 juillet 1892, le bailleur, revendiquant son gage, est tenu de rembourser son prix d'acquisition? Tout au plus cette action pourrait-elle être utilement intentée au cas où les animaux ayant été vendus à vil prix la mauvaise foi de l'acquéreur serait facile à établir.

Pour terminer ces différentes hypothèses supposons le cas d'animaux vendus par le métayer et non livrés. Il n'y a pas à rechercher si le métayer a vendu la chose d'autrui ou une chose indivise entre le maître et lui. Il n'est ni mandataire, ni gérant d'affaires du maître auquel appartient seul le droit de direction ; il n'a donc pu engager ce dernier.

Par suite, la livraison ne pourra être effectuée contre la volonté du maître.

Conventions permises ou prohibées. — En principe, sont licites toutes les conventions qui n'ont rien de contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Par

1. Cette opinion était celle de Pothier (Cheptel n° 28). La Thaumassière soutenait, au contraire, que cette clause était valable le bailleur fournissant les manoirs pour le logement des preneurs, les étables et bergeries pour retirer les bestiaux, les prés et pacages pour les nourrir. (Cout. du Berry, XXVII art. 11).

exception, pour protéger le preneur à cheptel simple, l'art. 1811 du C. c. a interdit certaines stipulations : « on ne peut stipuler : Que le preneur supportera la perte totale du cheptel quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute ; ou, qu'il supportera dans la perte une part plus grande que dans le profit ; ou que le bailleur prélèvera, à la fin de bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni. » Cet article est-il applicable au cheptel confié au colon partiaire ? ou bien faut-il s'en tenir à l'art. 1828 ainsi conçu : « On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire. Que le bailleur aura une plus grande part du profit ; qu'il aura la moitié des laitages ; mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte 1) ».

Suivant M. Méplain, cet article ne repousse pas d'une manière expresse, complète et absolue, l'application de l'art. 1811 dont il se borne à tempérer l'esprit protecteur pour le plus faible des contractants (1). Par suite, notre auteur, s'appuyant, en outre, sur l'art. 1830 applique au cheptel du métayer les dispositions de l'art. 1811 auxquelles l'art. 1828 n'a pas dérogé. Il décide notamment que le bailleur ne peut pas stipuler, qu'il aura une part plus grande dans les profits que dans la perte, c'est-à-dire qu'il aura, par exemple, droit aux $\frac{2}{3}$ des bénéfices, tandis qu'il ne supportera que la moitié ou le tiers de la perte.

1. Voir Méplain, n° 254, p. 250.

Toute autre sera notre solution. Nous remarquons, en effet, que l'énumération par laquelle débute l'art. 1828 n'a rien de limitatif et la preuve c'est qu'il n'autorise pas le bailleur à métayage, à se réserver une part dans les laitages, les fumiers, ou encore le travail des animaux. Cependant, la validité de semblables stipulations, celles notamment relative aux charrois, n'a jamais fait de doute. Il faut en conclure que l'art. 1828, autorise tout ce qu'il ne défend pas formellement. En réalité, une seule clause est interdite : celle qui mettrait toute la perte à la charge du colon. Si les rédacteurs du Code avaient voulu édicter d'autres prohibitions, ils n'eussent pas manqué de les spécifier.

La perte dont parle l'art. 1828, est aussi bien la perte totale que la perte partielle : elle ne peut être mise en entier à la charge du colon ; mais celui-ci peut être obligé à une quote part plus ou moins élevée dans cette perte.

Par suite, on est en droit de lui faire supporter une partie de la perte totale par une dérogation expresse à l'art. 1810.

PARTAGE. — *Liquidation finale.* — Certains produits se partagent (1) en cours de bail, tels sont les laines ; les crins et les poils des gros animaux. Le preneur aux termes de l'art. 1814, ne doit pas tondre sans en

1. Dans l'ancien droit, le partage prenait le nom « d'exigie » (Auroux des Pommiers, *Coutume du Bourbonnais*).

prévenir le maître. Le produit des ventes annuelles se partage également à la fin de chaque exercice puisqu'il figure au compte de l'année.

« A la fin du bail, dit l'art. 1819, ou lors de sa résolution, il se fait une nouvelle estimation du cheptel. Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation : l'excédant se partage. S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste et les parties se font raison de la perte. »

Cet article a donné lieu à une controverse qui s'est élevée sur la signification à donner au mot « *peut* ».

Interprétant le texte littéralement, Méplain (1) estime qu'il indique une faculté pour le bailleur, lequel pourrait, à son choix : soit retenir tout le cheptel, excédent compris, à charge par lui d'indemniser le colon de sa part dans cet excédent, soit prélever seulement le fonds du cheptel et partager, en nature, avec le colon, l'excédent sur ce fonds de cheptel.

Nous croyons, avec la grande majorité des auteurs, que cette interprétation doit être rejetée. On ne comprendrait pas, en effet, que le législateur voulant accorder une faculté au maître, n'ait indiqué qu'un des termes de cette faculté, laissant à la perspicacité ou à la fantaisie des commentateurs, le soin de deviner l'autre. En outre, cette solution serait en contradiction avec l'esprit de la loi favorable au cheptelier. Pourquoi accorder au maître, un droit d'option qui, par

1. Voir Méplain, n° 279, p. 279.

suite serait refusé au colon ? Pour quelles raisons pourrait-il laisser ce dernier dans l'incertitude sur des dispositions, jusqu'à la veille de sa sortie ? Il y a là assurément des conséquences choquantes et en opposition flagrante avec la protection accordée par le législateur au plus humble des contractants. Nous préférons adopter l'opinion générale qui voit dans le mot « *peut* » une expression impropre, synonyme de « *doit* ». Le fonds de cheptel est resté, pendant tout le bail, la propriété du bailleur, il le prélève ; le croît, produit du fonds de cheptel et du travail du preneur, sera partagé (1). Cette interprétation est confirmée par la disposition du Code, en matière de fermage. « L'excédant du cheptel, dit l'art. 1826, appartient au fermier », il est donc bien naturel que dans notre contrat, cet excédant appartienne indivisément au bailleur et au preneur. Pour adopter une autre solution, il faudrait une disposition formelle et contraire qui n'existe pas. La pratique, il est vrai, n'est pas conforme à notre système, pas plus d'ailleurs qu'à celui de M. Méplain.

En Bourbonnais, tout le cheptel reste dans le domaine et s'il y a un excédant sur le fonds primitivement donné au métayer sortant, le colon entrant lui rembourse la moitié de la valeur de cet excédant. Que ferait le métayer sortant de ces animaux qu'il ne saurait emmener dans sa nouvelle exploitation ? L'usage,

1. Ce système de liquidation était usité dans l'ancien droit. Voir : Auroux des Pommiers, *Cout. du Bourbonnais*, a. 553.

si constant qu'il soit, ne peut pas l'emporter sur les dispositions de la loi ; il prouve cependant que le plus souvent les parties en présence ont intérêt à agir de la sorte, mais il n'implique pas, par lui-même, une renonciation à un droit.

Il faut reconnaître que sur ce point, comme sur tant d'autres, une réforme de la loi serait nécessaire, et que le cheptel donné au colon aurait besoin de règles spéciales et distinctes de celles du cheptel simple, auquel il est trop facilement assimilé par le Code civil.

APPENDICE

LOI DU 18 JUILLET 1889 SUR LE CODE RURAL. BAIL A COLONAT PARTIAIRE.

Art. 1^{er}. — Le bail à colonat partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

Art. 2. — Les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire.

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 la vétusté, ni par force majeure, demeurent, à moins de stipulations 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, en 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.

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 et de pêche restent au propriétaire.

Art. 6. — La mort du bailleur de la métairie ne résout par le bail à colonat. 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.

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 para

graphe 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 est régie au surplus par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751 du code civil.

Art. 8. — Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation.

Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur, conformément au deuxième paragraphe de l'article 7 de la présente loi.

Art. 9. — 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 bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Art. 10. — Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci.

Art. 11. — Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation.

Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever.

Le juge statue sur le vu des registres des parties ; il peut même admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable.

Art. 12. — Toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon.

Art. 13. — 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 3^e du même titre, contenues dans les articles 1766, 1777 et 1778, sont applicables aux baux à colonat partiaire. Ces baux sont en outre régis, pour le surplus, par l'usage des lieux.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
CHAPITRE I. — Les origines du contrat de Métayage	4
<i>Le Métayage dans l'Antiquité. — La Genèse. — Rome. — Plin-le-Jeune. — Le Bas-Empire. — Le Moyen-Age. — Coutume Bourbonnaise et anciens baux. — Droit de Champart. — Coutumes du Nivernais et de Touraine.</i>	
<i>Le Métayage au XVI^e Siècle. — Olivier de Serres. — Turgot et les détracteurs du régime.</i>	
<i>Transformation du Métayage au XIX^e Siècle. — Ce qu'il est devenu de nos jours.</i>	
CHAPITRE II. — Nature du Contrat.	26
<i>Nature du Contrat de Métayage. — Critique de la loi de 1889.</i>	
<i>Controverse sur la nature du Contrat. — Société. — Louage de choses. — Contrat sui generis. — Louage de Services. — Explication des mots bailleur, preneur, remise, employés par la loi de 1889. — Cette théorie est vrai historiquement. — De nos jours le contrat de métayage en Bourbonnais a le caractère d'un louage de services. — Force de l'usage des lieux.</i>	
CHAPITRE III. — Formation du Contrat.	41
<i>Epoque où ont lieu les mutations de colons. — Consentement des parties. — Erreur. — Capacité. — Objet. — Durée du bail et tacite reconduction</i>	
<i>Prestation Colonique. — Cette prestation colonique représente le loyer du métayer.</i>	

<i>Enregistrement. Preuve.</i>	
CHAPITRE IV. — Entrée du Métayer.	58
Entrée au 11 novembre. — <i>Etat des lieux.</i> — <i>Délivrance.</i> — <i>Entretien.</i> — Réparations locatives et grosses réparations ; héritages ruraux.	
<i>Frais de culture.</i> — Instruments. — Pailles et fourrages.	
<i>Garantie due par le propriétaire.</i> — Faits personnels. — Contre les tiers. — Vices cachés	
<i>Impôts :</i> Impôt foncier. — Portes et fenêtres. — Pressions.	
CHAPITRE V. — L'Exploitation	73
Devoirs et obligations réciproques.	
<i>Section I. — Droit du Maître</i>	73
<i>Droit de direction</i> — Etendue du droit. — Charrois. — <i>Chasse et pêche.</i>	
<i>Privilège.</i> — (Objet, Créances, Garanties. — Rang).	
<i>Section II. — Obligations du Métayer</i>	86
Habiter et garnir les lieux. — Cultiver lui-même. — Ne pas abandonner les assolements. — Culture. — Règlement annuel.	
<i>Section III. — Responsabilités</i>	91
<i>Responsabilité du Métayer :</i> Récoltes, travaux de culture. -- Usurpations. — <i>Incendie.</i>	
<i>Responsabilité du Maître :</i> Délits et quasi-délits du métayer. — Jurisprudence.	
CHAPITRE VI. — Fin du Contrat.	102
<i>Section I. — Congé, Délai, Forme.</i>	102
<i>Autres événements qui mettent fin au contrat.</i> — Perte totale. — Perte partielle. — Mort du colon. — Inexécution des conditions. — Résolution des droits du bailleur. — Aliénation.	
<i>Section II. — Sortie du Métayer.</i>	110
Travaux de culture. — Semences. Travaux à exécuter par le métayer sortant qui n'en profitera	

pas. — Graines fourragères. — Pailles et fourrages. — Bois. — Rapports entre le métayer sortant et le colon entrant.

Section III. — Compétence judiciaire 115

CHAPITRE VII. — Le Cheptel. 118

Définition. — Nature du Contrat de cheptel. — Constitution. — Estimation. — Les Experts. — Responsabilité du métayer. — Perte occasionnée par le cas fortuit. — Droits et devoirs du bailleur. — Droit de vente et d'achat. — Droit de revendication. — Conventions permises ou prohibées. — Partage et liquidation finale.

Vu :

Le Président de la thèse,
FLANIOL.

Vu :

Le Doyen,
GARSONNET.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

