

HISTOIRE
DES
LOCATIONS PERPÉTUELLES
ET
DES BAUX A LONGUE DURÉE

PAR
E. GARSONNET

AGRÉGÉ A LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

OUVRAGE COURONNÉ PAR L'ACADÉMIE DES SCIENCES MORALES ET POLITIQUES

PARIS
L. LAROSE, LIBRAIRE-ÉDITEUR

22, RUE SOUFFLOT, 22

1879

INTRODUCTION

Latifundia perdidere Italiam (Pline l'Ancien, *Historia naturalis*, XVIII, 6).
« Modeste cultivateur, maître le plus souvent de son domaine restreint, le paysan français ne reconnaît dans l'usage de la propriété qu'il a payée de ses sueurs d'autres supérieurs que Dieu et la loi. » (M. le duc de Broglie, *Discours prononcé au comice agricole de Bernay*, août 1873.)

L'enquête agricole de 1867 a ramené l'attention sur les conditions du fermage en France et sur l'utilité des longs baux qui permettent au preneur de commencer avec confiance des travaux coûteux et lui laissent le temps d'en recueillir les fruits. Mais la durée des baux a dans l'histoire des institutions civiles une tout autre importance. Elle n'intéresse que les progrès de l'agriculture dans un pays où les propriétaires se contentent par millions, où le morcellement du sol en rend l'acquisition facile aux petits capitaux, où le fermier est souvent un propriétaire qui cherche dans le bail une spéculation avantageuse et dans l'amélioration des terres d'autrui l'accroissement de son propre revenu. Ce n'est plus seulement une question agricole, c'est une question sociale quand les lois réservent à l'État la propriété foncière ou la concentrent dans les mains d'une classe privilégiée. A ceux qui en ont le monopole et qui ne suffisent pas à la culture de leurs immenses domaines, la durée des locations assure l'exploitation régulière et continue de terres qui, sans cela, resteraient improductives; aux autres elle procure, dans une situation dépendante et sous des conditions déterminées, des avantages analogues à ceux de la pro-

priété : le bail est pour eux une question d'existence et sa durée une question de sécurité. De là une tendance invariable chez les classes agricoles, quand elles sont exclues de la propriété, à se perpétuer dans la jouissance du sol, en attendant qu'un état social plus favorable leur fasse entrevoir d'autres destinées. On l'a vu naguère en Irlande où, pendant deux siècles, les fermiers ont poursuivi la fixité de tenure, par l'agitation légale ou par l'insurrection, avec la même passion que l'égalité politique : le bill de 1870, qui accorde à leurs baux cette stabilité si ardemment désirée, n'était pas encore voté qu'on déclarait déjà ses dispositions insuffisantes et les maux des Irlandais sans remède si la loi ne leur ouvrait largement l'accès de la propriété ¹.

Sil'on considère à ce point de vue les locations perpétuelles ou de longue durée, elles n'apparaissent plus seulement comme un contrat propice au développement de l'agriculture, elles représentent, pour ainsi dire, un des âges de la propriété foncière : leur origine, leurs progrès et leur décadence correspondent à des époques déterminées de son histoire. L'idée d'une concession à charge de service ou de redevance qui se retrouve dans toutes ces conventions, quelle que soit la variété de leurs formes, n'a pu naître dans les sociétés primitives où la terre n'appartenait en propre à personne, où tous la possédaient et la cultivaient en commun. Elle s'est produite à leur déclin, soit que l'État, s'élevant au-dessus d'elles et confisquant la terre à son profit, leur ait laissé seulement des droits perpétuels de jouissance ; soit que leurs membres, animés d'un esprit naissant d'indépendance, aient relâché, sans le dissoudre encore, le lien de l'existence collective et partagé entre eux la possession du sol sous le domaine éminent de l'association ; ou qu'enfin elles aient formé en se démembrant des communautés plus restreintes, où la terre forme dans chaque famille un patrimoine indivisible et inaliénable dont tous ses membres ont l'usage, mais elle seule la propriété. La tenure perpétuelle ou de longue durée a donc été la première forme de la pro-

¹ Cliffe Leslie, *Land systems and industrial economy of Ireland, England and continental countries* (Londres, 1872), p. 84.

priété individuelle, alors que, se dégageant peu à peu des liens du communisme primitif, elle manquait encore de cette indépendance qui est ou sera, dans sa forme définitive, son principal attribut et son caractère essentiel.

Au cours de cette évolution, qui embrasse plusieurs siècles et qui n'est pas encore terminée dans toute l'Europe, d'autres causes ont favorisé l'extension du bail à long terme. Il est arrivé d'abord qu'un grand nombre de communautés, d'abord souveraines, ont perdu leur autonomie et qu'il s'est élevé parmi elles ou à leurs côtés une individualité plus puissante qui, s'appropriant par la violence ou par une lente expulsion les terres jusqu'alors communes, les a distribuées autour d'elle comme la récompense de services passés ou la condition de services futurs. Aussi le système féodal a-t-il donné au bail à long terme une portée d'autant plus grande que la féodalité, dans le sens large du mot, n'a pas été seulement l'établissement dans une partie de l'Europe, au ^x^e siècle, de souverainetés locales où les droits du gouvernement étaient confondus avec ceux de la propriété, mais un état social, plus général et plus ancien, où la propriété est presque toujours dépendante et tenue d'un supérieur à charge de service ou de redevance. D'autre part, le propriétaire n'a pas eu dès le principe la libre disposition de sa chose qui est aujourd'hui un des principaux attributs de son droit. Est-ce la religion qui rendait inviolable, inaliénable et imprescriptible le sol où reposaient les ancêtres, en sorte que « cette sépulture établissait « l'union indissoluble de la famille et de la terre » ¹, ou seulement l'État qui faisait de la stabilité des fortunes immobilières une garantie d'égalité politique et de conservation sociale? Quel qu'en fût le motif, la vente des terres était vue avec défaveur dans les civilisations anciennes : lors même que le législateur ne l'avait pas interdite ou entourée de restrictions, des traditions dont l'autorité égalait celle des lois imprimaient à la **propriété** du sol un tel caractère de perpétuité qu'elle semblait entre les mains du chef de famille un dépôt reçu de ses aïeux, dont il devait compte à sa postérité et qu'il ne pou-

¹ Fustel de Coulanges, *La cité antique*, 4^e édit. (Paris, 1872), p. 70.

vait aliéner sans l'excuse d'une nécessité pressante. Quand ces idées, sans se perdre encore, ont commencé à s'affaiblir et que le développement du commerce et du crédit a fait sentir le besoin de mobiliser la terre et de la faire entrer dans le mouvement de la circulation des richesses, le bail perpétuel ou de longue durée a concilié ces tendances opposées : par lui le propriétaire a pu aliéner la possession sans abdiquer la propriété, et, pour que cette possession ne passât pas contre son gré dans des mains étrangères, il a presque toujours stipulé des droits de retrait ou de préemption qui garantissaient l'intégrité de son patrimoine et lui permettaient d'en reconstituer au besoin l'unité primitive. C'a été aussi pour l'État, les cités, les communautés religieuses, les particuliers, le seul moyen d'exploiter utilement les grands domaines qui se formaient à côté, sinon aux dépens de la petite propriété. Ni la culture servile ni le bail de courte durée n'eussent rendu les mêmes services : l'une exigeait du propriétaire une surveillance incessante qu'il ne pouvait donner à l'étendue, souvent immense, de ses terres, et d'ailleurs tous les peuples n'ont pas connu l'esclavage ; l'autre, où les deux parties débattent librement leurs conventions, suppose chez le fermier une existence sinon aisée, du moins indépendante, et une situation de droit et de fait presque égale à celle du bailleur. Dans un temps où ces conditions n'existaient pas en dehors de la propriété, les intérêts des deux parties devaient mieux s'accorder dans un contrat qui assurait à l'une tous les avantages d'une possession durable et qui épargnait à l'autre les ennuis de l'administration. Quant à l'utilité qu'en peut retirer l'agriculture, les propriétaires semblent ne l'avoir appréciée que plus tard.

Enfin des causes accidentelles, politiques ou économiques, ont aidé au développement des longs baux. A diverses époques la rareté du numéraire a fait rémunérer les services publics en concessions de terres dont l'État ne conférait toutefois qu'une propriété restreinte ; les successeurs de Charlemagne ont aliéné une partie de leurs domaines pour payer le service militaire que la faiblesse de leur pouvoir et l'absence d'esprit national ne leur permettaient pas d'exiger