Urteilskopf

93 II 97

18. Arrêt de la Ire Cour civile du 21 mars 1967 dans la cause Viatte contre Ribaux.
Regeste (de):
Grundstückkauf. Pachtvertrag.

1. Nichtigkeit des Kaufvertrags über ein Grundstück, wenn in der öffentlichen Urkunde nicht der wirkliche Kaufpreis angegeben wird (Art. 216 OR). Rechtsmissbrauch (Art. 2 ZGB)? (Erw. 1).

2. Teilnichtigkeit des Pachtvertrages, der einen höheren als den von der zuständigen Kontrollbehörde bewilligten Pachtzins vorsieht (Art. 20 OR; Vo des BR über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse, vom 30. Dezember 1953 und vom 28. Dezember 1956 - AS 1953 S. 1281 ff. und AS 1956 S. 1644 ff. -, sowie BG über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse, vom 21. Dezember 1960 - AS 1961 S. 275) (Erw. 2 a und b).

3. Rückforderungsrecht des Pächters für den den bewilligten Pachtzins übersteigenden Betrag? (Erw. 2 c).

4. Teilweiser Nachlass des Pachtzinses bei Zerstörung der Fruchtbäume eines Baumgartens durch Frost (Art. 287 OR) (Erw. 3).

5. Anspruch des Pächters auf Rückerstattung der Kosten für die Wiederbepflanzung, die Bewirtschaftung und die Wiederinstandstellung des durch Frost beschädigten Baumgartens (Art. 278, 298 OR)? (Erw. 4-6).

Regeste (fr):
Vente immobilière. Bail à ferme.

1. Nullité du contrat de vente immobilière lorsque l'acte authentique n'indique pas le prix exact (art. 216 CO). Abus de droit (art. 2 CC)? (consid. 1).

2. Nullité partielle du bail à ferme comportant un fermage supérieur au chiffre approuvé par l'autorité chargée du contrôle (art. 20 CO; OCF concernant le contrôle des fermages agricoles du 30 décembre 1953 et du 28 décembre 1956 - ROLF 1953, 1310 ss et 1956, 1751 ss - et LF sur le contrôle des fermages agricoles du 21 décembre 1960 - ROLF 1961, 282) (consid. 2 a et b).

3. Le fermier peut-il répéter le montant versé en sus du fermage autorisé (art. 63 CO)? (consid. 2 c).

4. Remise partielle du fermage lorsque les arbres fruitiers plantés dans un verger sont détruits par le gel d'hiver (art. 287 CO) (consid. 3).

5. Le fermier a-t-il droit au remboursement des frais de repeuplement, de culture et de remise en état du verger endommagé par le gel d'hiver (art. 278, 298 CO)? (consid. 4 à 6).

Regesto (it):
Compravendita immobiliare. Contratto di affitto.

1. Nullità del contratto di compravendita immobiliare quando l'atto pubblico non indica il prezzo reale (art. 216 CO). Abuso di diritto (art. 2 CC)? (consid. 1).

2. Nullità parziale del contratto d'affitto che prevede un canone superiore a quello approvato dalla compe-

tente autorità di controllo (art. 20 CO; OCF concernente il controllo dei fitti agricoli del 30 dicembre 1953 e del 28 dicembre 1956 - RU 1953 p. 1353 e segg. e 1956 p. 1742 e segg. - e LF concernente il controllo dei fitti agricoli del 21 dicembre 1960 - RU 1961 p. 286 e segg.) (consid. 2 a e b).

3. L'affittuario può chiedere la restituzione dell'importo eccedente il canone autorizzato (art. 63 CO)? (consid. 2 c).

4. Parziale riduzione del fitto quando gli alberi da frutta piantati in un frutteto sono distrutti dal gelo (art. 287 CO) (consid. 3).

5. L'affittuario ha diritto al rimborso delle spese di ripianto, di coltivazione e di risistemazione del frutteto colpito dal gelo (art. 278, 298 CO)? (consid. 4 a 6).

Sachverhalt ab Seite 98

BGE 93 II 97 S. 98

A.- Le 28 décembre 1955, Alfred Viatte a vendu à Jean-Claude Ribaux un domaine arboricole de 41 960 m2 sis à Pramagnon, sur le territoire de la commune de Grône, comprenant une surface à flanc de coteau que le vendeur avait défrichée et plantée en 1954 et 1955 de 1222 abricotiers, une vigne de 169 m2 et des taillis. L'acte authentique de vente indiquait un prix de 105 000 fr. En réalité, les parties avaient

BGE 93 II 97 S. 99

fixé le prix à 155 000 fr. La différence a été payée de la main à la main. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail à ferme par lequel Ribaux donnait à bail à Viatte, pour dix ans dès le 1er janvier 1956, le domaine que celui-ci venait de lui vendre. Le fermage a été arrêté à 9000 fr. par an, soit 6000 fr. indiqués dans le contrat et 3000 fr. que Viatte s'est engagé à payer à Ribaux par une reconnaissance de dette du 20 janvier 1956. Le contrat de bail renfermait notamment sous ch. VI les clauses suivantes: "1. Le fermier renonce à toute indemnité ou remise de fermage en cas de gel ou d'autres accidents naturels comme il renonce aussi à toute récompense à la fin du bail pour amélioration ou plus-value provenant de ses impenses ou de son travail. 2. Cependant, en cas d'éboulements provoqués par des causes étrangères au domaine lui-même, les arbres endommagés seront remplacés aux frais du propriétaire et le fermage sera diminué de Fr. 7.50 par arbre, et par année, durant 5 ans, dès le remplacement de l'arbre." Le bail a été approuvé le 4 janvier 1956 par le Service cantonal du contrôle des loyers. Durant l'hiver 1955/1956 et plus particulièrement en février 1956, un gel violent a causé de graves dégâts aux abricotiers, dans le canton du Valais. Une action de secours aux sinistrés a été entreprise et Viatte a reçu une indemnité de 1290 fr. pour la perte de 169 arbres. Les effets de ce gel se sont manifestés ultérieurement encore: de nombreux arbres, affaiblis en février 1956, ont péri définitivement un an ou deux ans plus tard. Un second gel survenu en février et mars 1958 a causé de nouveaux dégâts aux arbres en sève. La plus grande partie des abricotiers plantés sur le domaine affermé a dû être remplacée.

B.- Viatte a payé intégralement le fermage des années 1956 et 1957, soit 18 000 fr. Devant l'ampleur des dégâts, il refusa de payer le fermage à partir de l'année 1958 et tenta, mais en vain, de prendre un arrangement

avec Ribaux. Celui-ci lui intenta le 6 avril 1959 une première poursuite en paiement du fermage contractuel de l'année 1958, par 6000 fr. Viatte forma opposition. Ribaux obtint la mainlevée provisoire. Le 28 avril 1959, Viatte introduisit une action en libération de dette. Ribaux conclut au rejet de la demande. Le 17 mars 1960, Ribaux fit notifier à Viatte un second

commandement de payer de 6000 fr. représentant le fermage de l'année 1959. Le débiteur forma opposition. Le créancier ne requit pas la mainlevée. Le procès en libération de dette fut suspendu, puis repris à la requête de Ribaux. Celui-ci fit notifier à Viatte, le 18 mars 1964, deux nouveaux commandements de payer. L'un tendait au paiement de 5 fois 6000 fr., soit 30 000 fr., représentant le fermage des années 1959 à 1963, selon le contrat de bail. Cette troisième poursuite englobait donc la seconde, qui visait seulement le recouvrement du fermage de l'année 1959. L'autre commandement de payer du 18 mars 1964 - la quatrième poursuite - tendait au paiement de 6 fois 3000 fr., c'est-à-dire 18 000 fr., représentant le fermage supplémentaire des années 1958 à 1963, selon la reconnaissance de dette du 20 janvier 1956. Viatte forma opposition aux deux nouvelles poursuites. Ribaux fit prononcerla mainlevée provisoire. Ayant obtenu à cette fin le renvoi d'une audience appointée dans le premier procès, Viatte introduisit le 21 avril 1964 une seconde action en libération de dette. Les deux procès furent joints. Le demandeur prit des conclusions additionnelles. Il contestait devoir le fermage réclamé par son bailleur, vu le dépérissement catastrophique des arbres auquel les parties n'avaient pas pensé lors de la conclusion du contrat. Il réclamait en outre la restitution des fermages payés, ainsi que le remboursement des frais de culture et de remise en état de la propriété qu'il avait assumés sans tirer de l'exploitation arboricole le profit escompté à la signature du bail. Ribaux conclut au rejet de l'action et forma une demande reconventionnelle. Il invoqua notamment, d'abord à titre subsidiaire, puis à titre principal, la nullité de la vente en raison du vice de forme de l'acte authentique qui indiquait un prix inexact. Il en déduisait par voie de conséquence la nullité du bail. Dans cette éventualité, il réclamait la restitution du prix payé à Viatte, sous déduction du fermage encaissé pour deux ans. Si l'acte de vente était déclaré valable, le défendeur exigeait l'exécution du bail, en particulier le paiement du fermage des huit dernières années.
Les parties modifièrent plusieurs fois leurs conclusions en cours d'instance. En dernier lieu, Viatte conclut à ce qu'il plût au Tribunal cantonal valaisan prononcer:

"1. Les montants de Fr. 30.000.– et de Fr. 18.000.– réclamés par commandements de payer de l'Office de Sion Nos 48431 et 48432, ainsi que les accessoires y relatifs, ne sont pas dus par M. Alfred Viatte à M. Jean-Claude Ribaux. 2. Par conséquent, l'opposition faite aux commandements de payer Nos 48431 et 48432 de l'Office de Sion est définitivement maintenue. 3. M. Jean-Claude Ribaux est reconnu débiteur de M. Alfred Viatte des montants suivants: a) des loyers payés, soit Fr. 18.000.–, avec intérêts au 5 % pour Fr. 9.000.– dès le 1er janvier 1957 et pour Fr. 9.000.– dès le 1er janvier 1958 b) des frais de culture et de remise en état de la propriété par Fr. 88.948.60 avec intérêt au taux de 5 % dès le: - 1.1.57 pour Fr. 10 837.05
- 1.1.58 pour Fr. 10 717.50
- 1.1.59 pour Fr. 11 460.40
- 1.1.60 pour Fr. 12 151.70
- 1.1.61 pour Fr. 6 657.45
- 1.1.62 pour Fr. 7 350.60

- 1.1.63 pour Fr. 6 888.45
- 1.1.64 pour Fr. 6 885.45
- 1.1.65 pour Fr. 8 000.–
- 1.1.66 pour Fr. 8 000.–

4. Modifications après expertise et après décision du Service cantonal des fermages réservées. 5. La demande reconventionnelle, tant principale que subsidiaire, est écartée. 6. En tout état de cause, M. Jean-Claude Ribaux est condamné à tous les frais de la procédure et du jugement." Ribaux a pris les conclusions suivantes:
"I. Principalement et reconventionnellement:
L'acte de vente et le bail signés le 28.12.1955 sont annulés. En conséquence: a) Viatte remboursera à Ribaux le prix de vente, soit Fr. 155 000.– avec intérêts à 5 % l'an dès le 28.12. 1955. b) Les deux locations 1956/1957, soit Fr. 18 000.– seront déduites de ce montant. c) Viatte redeviendra propriétaire des parcelles décrites dans l'acte du 28.12.1955 moyennant exécution de ce qui précède sous lettres a et b. II. Subsidiairement:
1/ Viatte paiera à Ribaux les locations échues de 1958 à 1965 inclusivement, soit Fr. 72 000.– (9000 x 8) avec intérêts à 5 % l'an dès les échéances respectives. 2/ Les oppositions aux poursuites y relatives sont levées définitivement.

III. Très subsidiairement:
Le Tribunal se prononcera sur la restitution du 'dessous de table' de Fr. 50 000.– avec intérêts à 5 % l'an dès le 28.12. 1955. IV. Toutes les conclusions prises par Viatte sont écartées.
V. Viatte est condamné à tous les frais de procedure et de jugement." Aux débats du 3 novembre 1966, Viatte a précisé qu'il contestait devoir à Ribaux, outre les montants des poursuites en cours, tous les loyers annuels jusqu'à la fin du bail.

C.- Statuant le 3 novembre 1966, le Tribunal cantonal valaisan a rendu le jugement suivant: "1. Alfred Viatte paiera à Jean-Claude Ribaux Fr. 38 290.–, avec intérêts à 5 % dès le 1er janvier 1962 et l'opposition faite aux poursuites No 48431 et 48432 de l'OP de Sion est levée à concurrence de ce montant; l'action en libération de dette est admise pour le surplus. 2. Il est donné acte à Jean-Claude Ribaux qu'Alfred Viatte est prêt à lui transférer la propriété de l'art. 3486, fo. 32, No 8 du cadastre de Grône, taillis de 3370 m2 et plantation arborisée de 3800 m2 sis à Pramagnon-Clotto. Provenance: Henri Jacquod P. J. 7288/56. 3. Chaque partie gardera ses propres frais.
4. Toutes autres conclusions sont rejetées."
Dans ses considérants, l'autorité cantonale admet la recevabilité, au regard de la procédure civile valaisanne, des conclusions additionnelles que Viatte avait jointes à son action en libération de dette, soit du cumul de demandes, ainsi que celle des conclusions reconventionnelles de Ribaux. Elle estime que la renonciation contractuelle du fermier à toute indemniité ou remise du loyer en cas de gel ne vise que le gel de printemps qui porte atteinte à la récolte d'une année et ne s'applique pas au gel d'hiver qui provoque le dépérissement des arbres, et partant la perte de la substance même d'un domaine arboricole. Elle relève que les experts unanimes ont reconnu le caractère exceptionnel et l'importance du gel d'hiver survenu en février 1956 et aggravé par celui de février et mars 1958: de mémoire d'homme, un gel comparable à celui de 1956 ne s'était produit en Valais qu'en 1929, sauf erreur. Les parties admettent du reste qu'elles n'avaient pas envisagé, lors de la conclusion du bail, que le 50% ou même le 80% des abricotiers pourraient périr à cause du gel. Le remplacement des arbres détruits constitue une "grosse réparation" au sens de l'art. 278 CO qui,

en l'absence de convention contraire, doit être supportée par le bailleur. De plus, la perte de rendement du

domaine autorise le fermier à bénéficier d'une remise proportionnelle du fermage en vertu de l'art. 287 al. 1 CO. Subsidiairement, la perte de la majeure partie des arbres et la diminution du rendement qui en est résultée justifieraient la revision du contrat selon les règles de la clausula rebus sic stantibus. Déterminant le montant de l'indemnité due par le bailleur, la Cour cantonale a déduit des 972 arbres qui ont dû être remplacés la proportion normale à dire d'experts, soit le remplacement de 6% de la plantation par an, qui reste à la charge du fermier en vertu du contrat ou, s'il ne le prévoit pas, de la loi. Elle a dès lors reconnu au fermier le droit au remboursement de 900 arbres à 8 fr. pièce, soit 7200 fr.; elle a ajouté une indemnité arbitrée ex aequo et bono à 800 fr. pour les suppléments d'engrais et de fumure nécessaires à la croissance des jeunes arbres; de la somme, 8000 fr., elle a déduit le subside de 1290 fr. que Viatte avait reçu de l'aide générale aux personnes lésées par le gel de l'hiver 1956; elle a finalement condamné Ribaux à payer 6710 fr. pour le remplacement des arbres.
Quant à la réduction du fermage, la juridiction valaisanne a appliqué le montant de 7 fr. 50 par arbre que les parties ellesmêmes avaient fixé dans le contrat pour le cas où les abricotiers seraient endommagés par des éboulements. Elle a fixé équitablement à 4 ans la durée pendant laquelle la récolte des arbres remplacés n'était pas normale. Sur la base de 900 arbres à raison de 7 fr. 50 par an, la réduction annuelle s'élevait à 6750 fr., soit 27 000 fr. pour 4 ans. Le compte de la somme due par Viatte à Ribaux se présentait dès lors ainsi: Fr.
Fermage de 8 ans à 9000.– par an: 72 000.–
Dont à déduire:
Réduction de fermage: 27 000.–
Remplacement des arbres: 6 710.–
33 710.–
Solde 38 290.–
Le Tribunal cantonal a condamné Viatte à payer ce montant à Ribaux, avec intérêt à 5% l'an dès la date moyenne du 1er janvier 1962. Il a refusé au demandeur la restitution des fermages payés pour les années 1956 et 1957 (18 000 fr.),

ainsi que le remboursement des frais de culture et d'exploitation pendant 10 ans (88 948 fr. 60 au total) qui demeuraient à sa charge en vertu d'une clause du contrat. Passant à l'examen de la demande reconventionnelle, la juridiction valaisanne a considéré que Ribaux abusait de son droit en invoquant la nullité de l'acte de vente, pour le motif que le prix indiqué était inexact. Il avait proposé lui-même cette fraude et il ne saurait s'en prévaloir après coup pour se soustraire aux effets d'un contrat exécuté. Il réclamait du reste simultanément à Viatte le fermage du domaine qu'il lui avait donné à bail sitôt après le lui avoir acheté. Le défendeur n'était pas fondé non plus à exiger la restitution du "dessous de table" de 45 000 fr.; sa prétention était contraire aux règles de la bonne foi.
Viatte avait vendu en fait à Ribaux deux parcelles de 3370 et 3800 m2 dont il n'était pas propriétaire et qui n'ont pas été incluses dans l'acte de vente du 28 décembre 1955. Il les a acquises par la suite et s'est déclaré prêt à les céder à l'acheteur par un nouvel acte notarié. La Cour cantonale a donné acte à Ribaux de cette offre.

D.- Viatte recourt en réforme au Tribunal fédéral. Il maintient les conclusions de la demande formée devant la juridiction cantonale, à l'exception de la déclaration réservant une modification du chiffre de ses prétentions à la suite d'une expertise ou d'une décision du Service cantonal des fermages.

E.- L'intimé Ribaux a déposé un recours joint et repris ses conclusions finales en instance cantonale. Il renonce toutefois à sa conclusion "très subsidiaire" en restitution du "dessous de table" payé lors de la vente immobilière.

F.- Chaque partie conclut au rejet des prétentions de son adversaire.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon la jurisprudence, le contrat de vente immobilière conclu en la forme authentique doit mentionner, en particulier, le prix exact que l'acheteur s'engage à payer; si l'indication figurant dans l'acte ne correspond pas à la réalité, le contrat est nul. Toutefois, la partie qui invoque la nullité du contrat commet un abus de droit au sens de l'art. 2 CC lorsque son comportement apparaît manifestement contraire aux règles de la bonne foi. Le juge en décide dans chaque espèce sur le vu

des circonstances qu'il apprécie librement. Les exigences de la sécurité du droit, d'une part, le fait que les contractants ont le plus souvent agi l'un et l'autre d'une manière moralement répréhensible, d'autre part, interdisent en effet de poser des normes rigides en cette matière (RO 90 II 156 s., 296 s.; 92 II 323 ss., consid. 3). Le Tribunal fédéral attache une importance particulière, mais pas nécessairement décisive, à l'exécution volontaire et réciproque du contrat entaché d'un vice de forme (arrêts cités). L'intimé soutient qu'en l'espèce, le recourant n'a pas exécuté ses obligations contractuelles. Mais il fait allusion au défaut de paiement du fermage à partir de l'année 1958, c'est-à-dire à l'inexécution du contrat de bail. En revanche, l'acte de vente du 28 décembre 1955 a été entièrement exécuté de part et d'autre. Le transfert de la propriété des immeubles vendus a été inscrit au registre foncier il y a plus de dix ans. Le prix convenu a été payé intégralement lors de la conclusion de la vente. Le domaine a été affermé par l'acquéreur au vendeur, qui en a joui conformément au bail. Le nouveau propriétaire a encaissé le fermage des deux premières années. Il a poursuivi son fermier en paiement du fermage ultérieur. Ses poursuites sont à l'origine du procès qui divise les parties. Ribaux persiste en effet à s'opposer à l'action en libération de dette introduite par Viatte. C'est dire qu'il maintient sa prétention au paiement du fermage. En plaidant simultanément la nullité du contrat de vente, d'abord à titre subsidiaire, puis à titre principal, l'intimé adopte une attitude contradictoire et abuse manifestement de son droit d'invoquer le vice de forme affectant l'acte authentique par lequel il a acquis le domaine affermé.

2. En dépit de la connexité des deux contrats conclus le 28 décembre 1955, le rejet de l'exception tirée de la nullité de l'acte de vente n'entraîne pas nécessairement le rejet des conclusions de l'intimé qui tendent à faire prononcer la nullité du bail à ferme. a) L'affermage du domaine tombait sous le coup de l'ordonnance du Conseil fédéral concernant le contrôle des fermages agricoles du 30 décembre 1953 (ROLF 1953 p. 1310 ss.), qui était en vigueur lors de la conclusion du bail, le 28 décembre 1955. Cette ordonnance a été abrogée par celle du 28 décembre 1956 sur le même objet (ROLF 1956 p. 1751 ss.), valable jusqu'au 31 décembre 1960, mais les décisions rendues en vertu

de la législation antérieure sont restées en vigueur (art. 13). La loi fédérale sur le contrôle des fermages agricoles du 21 décembre 1960 (ROLF 1961 p. 282), entrée en vigueur le 15 avril 1961, statue à son art. 14 que les faits survenus sous l'empire des dispositions antérieures demeurent régis par cellesci. Tous ces textes lé-

gislatifs prescrivent que le fermage autorisé est fixé par l'autorité compétente d'après la valeur de rendement des immeubles affermés et que le fermier ne peut pas renoncer d'avance à la protection de la loi. Les deux ordonnances de 1953 (art. 6 al. 2) et de 1956 (art. 7 al. 2) disposaient expressément que les conventions étaient nulles dans la mesure où elles renfermaient des clauses moins favorables au fermier que les textes officiels. La loi de 1960 ne contient aucune disposition semblable, mais les travaux préparatoires montrent que le législateur a jugé cette précision inutile, du moment que les art. 19 et 20 CO sont applicables aux baux à ferme soumis au contrôle (Message du Conseil fédéral du 19 juillet 1960 ad art. 7 du projet de loi, FF 1960 II p. 501). En vertu de l'art. 20 CO, le contrat qui renferme une disposition contraire à la loi est frappé de nullité partielle; le fermage excessif doit être ramené au niveau légal (RO 47 II 464; JEANPRETRE, Le contrôle des fermages agricoles et le droit civil, Mélanges Roger Secrétan, p. 142 s.). b) Conformément à l'art. 3 de l'ordonnance de 1953, le fermage aurait dû être fixé en principe à 4 1/2% de la valeur de rendement du domaine et non pas à 6% du prix d'achat, taux exigé par Ribaux. Désirant éluder le contrôle officiel, les parties ont passé le 28 décembre 1955 un contrat de bail en la forme authentique, dans lequel elles ont indiqué un fermage de 6000 fr. par an et qui a été approuvé par l'autorité compétente le 4 janvier 1956. En sus du fermage considéré comme licite, Viatte s'est engagé à payer à Ribaux un supplément de 3000 fr. par an, selon la reconnaissance de dette du 20 janvier 1956. Contraire aux prescriptions impératives sur le contrôle des fermages, cette reconnaissance de dette est nulle. L'intimé n'est pas fondé à exiger du recourant plus que le fermage autorisé de 6000 fr. par an. La conclusion en paiement du supplément annuel de 3000 fr. pour les huit dernières années du bail doit être rejetée et l'action en libération de dette du recourant admise de ce chef à concurrence de 24 000 fr. c) Le recourant demande en outre la restitution du supplément

de 3000 fr. qu'il a payé pour les deux premières années du bail, soit 6000 fr. La loi de 1960 ni les ordonnances de 1953 et 1956 ne précisent si le fermier qui a payé une dette inexistante peut répéter son paiement. Dans son message à l'appui du projet de loi, le Conseil fédéral répond par la négative (ad art. 12 du projet, FF 1960 II 503). Il fonde son opinion sur l'art. 12 qui confère au juge pénal saisi d'une poursuite contre l'auteur d'une infraction à la loi la faculté de condamner le bénéficiaire de l'acte illicite à payer une somme correspondant à l'avantage reçu et d'ordonner la dévolution au fermier de tout ou partie de cette somme. Mais un auteur objecte que le pouvoir ainsi donné au juge pénal n'exclut pas nécessairement une action en répétition de l'indu, portée devant le juge civil. Et si le législateur voulait exclure l'application des art. 62 ss. CO, il eût été préférable qu'il édictât à cette fin une disposition expresse (cf. JEANPRÊTRE, op.cit., p. 144 s.). Point n'est besoin, toutefois, de résoudre la question. En effet, le paiement des deux suppléments de fermage dont le recourant demande la restitution a été effectué sous l'empire des ordonnances de 1953 et 1956. Ces textes ne renferment aucune disposition semblable à l'art. 12 de la loi de 1960. Ils ne dérogent pas non plus expressément au droit commun. La demande de restitution est dès lors soumise aux règles ordinaires du droit des obligations. En vertu de l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement une somme qu'il ne devait pas ne peut demander la restitution du montant versé que s'il prouve son erreur sur l'existence de la dette. Dans le cas d'un loyer ou d'un fermage excessif, le demandeur doit établir qu'il croyait, par erreur, que le montant payé correspondait au loyer ou au fermage licite (cf. RO 85 IV 105, consid. 2 lettre a). Or le recourant n'a même pas allégué qu'il se soit trompé sur ce point. De même que son cocontractant, il savait que le supplément de fermage de 3000 fr. n'était pas admissible au regard des prescriptions de contrôle en vigueur. C'est à dessein qu'il a souscrit pour ce montant une reconnaissance de dette distincte du contrat de bail. Il a payé le supplément pour les deux premières années du bail le sachant et le voulant. La répétition étant exclue en vertu de l'art. 63 al. 1 CO, il est superflu d'examiner si elle se heurterait de surcroît à la règle de l'art. 66 CO qui prohibe la répétition des prestations fournies en vue d'atteindre un but illicite ou contraire aux moeurs (cf. RO 85 IV 106).

3. Le recourant demande la remise totale du fermage en alléguant que des circonstances extraordinaires - le gel d'hiver - ont provoqué la perte de la majeure partie des abricotiers plantés sur le domaine affermé et qu'il n'a tiré pratiquement aucun revenu de ce domaine pendant toute la durée du bail. L'intimé lui oppose la renonciation anticipée du fermier à toute indemnité ou remise de fermage en cas de gel ou d'autres accidents naturels, ainsi qu'à toute récompense à la fin du bail pour amélioration ou plus-value provenant de ses impenses ou de son travail, qui figure à l'art. VI ch. 1 du contrat. La renonciation convenue souffre toutefois une exception en cas d'éboulements provoqués par des causes étrangères au domaine luimême. L'art. VI ch. 2 du contrat dispose en effet que, dans cette éventualité, les arbres endommagés seront remplacés aux frais du propriétaire et que le fermage sera diminué de 7 fr. 50 par arbre et par année, durant cinq ans, dès le remplacement de l'arbre. En vertu de l'art. 287 al. 2 CO, la renonciation anticipée du fermier à la remise proportionnelle du fermage fondée sur l'al. 1 de cette disposition n'est valable que si les parties, en fixant le fermage, ont envisagé les accidents et les calamités extraordinaires qui diminueraient notablement le rapport habituel du bien affermé, ou si le dommage est couvert par une assurance. Il incombe au bailleur qui se prévaut de la renonciation du fermier d'apporter la preuve que les parties contractantes ont fixé le fermage à un montant inférieur à la norme locale, pour tenir compte de cette renonciation (BECKER, n. 9 ad art. 287 CO). Or l'intimé ne l'a même pas allégué. Le fermage convenu est du reste supérieur à la norme fixée par l'autorité chargée du contrôle. Il n'est pas établi non plus que le dommage fût couvert par une assurance. La renonciation souscrite par le fermier n'est donc pas valable. Au surplus, la juridiction cantonale constate que le gel d'hiver est très rare dans cette région. Elle en déduit que les parties n'ont pas envisagé cette éventualité. Fondée non seulement sur l'expérience générale, mais aussi sur les conditions climatiques du Valais central que les juges du fait sont mieux placés pour apprécier, le cas échéant à l'aide des expertises, cette constatation lie la juridiction de réforme (art. 63 al. 2 OJ). La remise proportionnelle du fermage que l'art. 287 al. 1 CO permet en cas de calamités extraordinaires est en réalité une

réduction équitable opérée par le juge (RO 20 p. 1036; BECKER, n. 8 ad art. 287 CO; BOREL/NEUKOMM, FJS 834, p. 6; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 8 ibidem, admettent que la réduction peut même aller jusqu'à la remise totale du fermage). L'adaptation du contrat aux circonstances postérieures à sa conclusion étant ainsi prévue par une disposition spéciale de la loi, il n'est pas nécessaire de recourir à la théorie de l'imprévision ou de la clausula rebus sic stantibus. Quant à la mesure de la réduction du fermage, la Cour cantonale s'est fondée avec raison sur la clause contractuelle relative aux éboulements. Assurément, cette clause n'est pas applicable directement. Mais les parties l'ont insérée dans leur contrat en vue de régler les effets d'une autre calamité naturelle qui, tout comme le gel d'hiver, pouvait endommager ou même faire périr une partie des abricotiers plantés sur le domaine, et partant priver le fermier de la récolte de ces arbres. La diminution du fermage a été arrêtée d'un commun accord à 7 fr. 50 par an pour chaque arbre endommagé et remplacé, pour les cinq ans durant lesquels les jeunes arbres ne donnent pratiquement aucune récolte. Cette norme conventionnelle l'emporte sur les règles de droit supplétif énoncées à l'art. 277 CO. Du moment que 900 arbres ont dû être remplacés, la réduction de fermage s'élève à 900 x 7 fr. 50=6750 fr. par an pendant cinq ans, soit 33 750 fr.

4. L'art. 278 CO met à la charge du bailleur les "grosses réparations" qui doivent être faites à la chose affermée pendant la durée du bail. Au surplus, l'art. VI ch. 2 du contrat prévoit le remplacement aux frais du propriétaire des arbres détruits par les éboulements. Comme on l'a vu, cette clause conventionnelle s'applique par analogie à la perte des arbres due au gel d'hiver. L'intimé doit par conséquent rembourser au recourant les frais de repeuplement de la plantation d'abricotiers endommagée par le gel de l'hiver 1956. La juridiction valaisanne a fixé le montant de ces frais à 7200 fr. pour le remplacement de 900 arbres à 8 fr. la pièce. Elle a ajouté 800 fr. pour les frais de fumure supplémentaires. De la somme, 8000 fr., elle a déduit l'indemnité de 1290 fr. qu'Alfred Viatte a reçue grâce à l'action de secours organisée en Valais à la suite du gel de l'hiver 1956.

Avec raison, les parties ne critiquent pas le montant de 6710 fr. alloué de ce chef au fermier par les premiers juges.

5. Le recourant persiste à réclamer à l'intimé une indemnité

de 88 948 fr. 60 pour frais de culture et de remise en état pendant toute la durée du bail. Il oublie qu'il a renoncé expressément à toute récompense à la fin du bail pour l'amélioration ou la plus-value provenant de ses impenses ou de son travail, selon l'art. VI ch. 1 in fine du contrat. Au surplus. l'art. 298 al. 3 CO dénie au fermier le droit à une récompense pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose. Or il est normal qu'un terrain affecté à l'arboriculture fruitière soit restitué, à la fin du bail, planté d'arbres productifs et bien soignés. Pour qu'il soit fondé à réclamer une indemnité à Ribaux en vertu des règles de l'enrichissement illégitime, il faudrait que Viatte ait donné une plus-value au domaine affermé par des soins qui dépassent les obligations du fermier (cf. RO 75 II 46; BOREL/NEUKOMM, FJS 838, p. 1 s.; BECKER, n. unique ad art. 298 CO in fine). Or le jugement attaqué ne renferme aucune constatation de cette nature.

6. Le compte des montants dus par le recourant à l'intimé se présente dès lors comme il suit: Fr.
Fermage: 8 ans à 6000.– 48 000.–
Dont à déduire:
Réduction du fermage: 33 750.–
Frais de repeuplement: 6 710.– 40 460.–
Solde 7 540.–
S'agissant d'un règlement de comptes à la fin du bail à ferme, l'intérêt de cette somme est dû à partir de l'expiration du contrat, soit dès le 1er janvier 1966.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
1. Admet partiellement le recours principal et le recours joint; 2. Réforme le jugement rendu le 3 novembre 1966 par le Tribunal cantonal valaisan en ce sens que le recourant principal Alfred Viatte paiera à l'intimé et recourant par voie de jonction Jean-Claude Ribaux la somme de 7540 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1er janvier 1966; 3. Maintient ledit jugement pour le surplus.