

qu'il ne fit pas mention du nombre des originaux, si celui qui le contesterait avait exécuté de sa part les conventions portées dans l'acte. Enfin, tout acte sous seing privé qui n'est pas enregistré dans les 3 mois donne ouverture au paiement d'un double droit d'enregistrement. Les principales obligations du bailleur consistent : à délivrer en bon état la chose louée ; à l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; à en laisser au preneur la paisible jouissance pendant toute la durée du bail. Le preneur doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination convenue ou présumée convenue ; en outre, il doit payer le prix du bail tel qu'il a été stipulé. Ces obligations réciproques existent sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation à cet égard, et l'infraction de l'une d'elles par l'une des parties contractantes peut autoriser l'autre à demander la résiliation du bail. Le preneur doit en outre rendre les lieux en bon état, ou du moins tels qu'il les a reçus s'il a été fait un état des lieux. Il répond de l'incendie, solidairement même avec les autres locataires, à moins qu'il ne prouve que le sinistre provient de cas fortuit, de force majeure, de vice de construction, ou qu'il a été communiqué par la maison voisine, ou qu'il est le fait d'une personne déterminée dont il n'est civilement responsable à aucun titre. D'un autre côté, le preneur a toujours le droit de sous-louer, s'il n'y a convention contraire.

Le bail se résout par l'expiration du terme fixé ou par un congé signifié de part et d'autre, suivant l'usage des lieux ; il se résout encore par la perte de la chose louée. La mort du preneur ou du bailleur n'entraîne pas la résiliation du bail : les obligations et les droits de chacun d'eux passent à leurs héritiers. La vente de la chose louée ne porte aucune atteinte aux droits du preneur.

— *Diverses espèces de baux.* On distingue plusieurs sortes de baux : les principaux et les plus utiles sont : le bail à loyer, pour les maisons et les meubles ; le bail à ferme et le bail à cheptel, pour les biens ruraux ; il y a encore le bail emphytéotique, le bail à vie, le bail à convenant ou à domaine congéable, encore usité en Bretagne ; le bail à locataire, locataire ou culture perpétuelle ; le bail à colonage partiaire, le bail à complant ou à partage des fruits, usité dans les pays vignobles ; et enfin le bail de tacite réconduction.

— *Bail à loyer.* On appelle bail à loyer le louage des maisons et celui des meubles. Ce contrat est soumis aux règles suivantes : le locataire d'une maison est tenu de la garnir de meubles suffisants ou de donner des garanties pour le paiement du loyer. Il est tenu des réparations locatives, à moins qu'elles ne soient occasionnées par vétusté ou force majeure ; le curement des puits et des fosses d'aisances reste à la charge du bailleur. Si, à l'expiration du bail écrit, le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance, il est censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra être expulsé qu'après un congé signifié en délai utile. A Paris, ce délai est de six mois, trois mois ou six semaines avant l'époque où l'on veut faire cesser le bail, suivant l'importance et la nature de la location. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. Le bailleur ne peut résoudre le bail en déclarant son intention d'occuper par lui-même la maison ou l'appartement loué, à moins qu'il ne s'en soit expressément conservé le droit, et, dans ce cas même, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux. La location d'un appartement meublé faite à tant par an, est censée faite pour un an, pour un mois quand elle est faite à tant par mois, et ainsi de suite. Si rien n'indique la durée de la location, celle-ci est censée faite suivant l'usage des localités. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison, une boutique ou un appartement, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, de boutiques et d'appartements, selon les usages reçus.

— *Bail à ferme.* Le bail à ferme est un contrat agricole par lequel l'une des parties livre à l'autre la jouissance paisible d'un fonds de terre, sous la condition que celle-ci le cultivera en bon père de famille et qu'elle en payera une rente annuelle. Faire connaître la nature et les conditions de ce contrat, définir les droits et les devoirs réciproques du preneur et du bailleur, rechercher les moyens d'établir entre eux cette confiance et cette sécurité sans lesquelles il n'y a pas de progrès possible pour l'agriculture, tel est le but de cet article. Nous nous proposons, en conséquence, d'examiner successivement : la législation du bail à ferme, sa formation, sa durée, sa fin.

— *Législation du bail à ferme (C. civ., art. 1763 et suiv.).* Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation ; s'il abuse de la chose louée et l'emploie à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou en général s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. Le preneur est tenu d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent

être commises sur son fonds, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts ; il ne lui est pas permis d'engranger ailleurs que dans les lieux désignés par le contrat. Si le bail est fait pour plusieurs années et que, pendant sa durée, la moitié au moins des récoltes ait été enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une réduction du prix de sa location, à moins qu'il n'ait été indemnisé par les récoltes précédentes. Si le bail n'est que d'une année, le preneur qui aura perdu par cas fortuit la moitié de ses récoltes sera déchargé d'une part proportionnelle du prix de sa location. Lorsque la perte se produit après que les fruits ont été séparés de la terre, le fermier n'a droit à aucune indemnité, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature ; dans ce cas, le propriétaire devrait supporter une part proportionnelle de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa part de récolte. Si le dommage, au lieu d'avoir été causé par des cas fortuits, était l'effet d'une cause existante et connue à l'époque où le bail a été passé, le fermier ne pourrait pas réclamer la remise d'une partie proportionnelle du prix du fermage. Du reste, le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse. Le bail à ferme non écrit est censé fait pour le temps nécessaire à l'utilisation des fruits, pour un an si tous les fruits se recueillent dans la même année, pour plusieurs années s'il s'agit de terres labourables qui s'exploitent en plusieurs soles. Le fermier sortant doit laisser les pailles et les engrais de l'année, sauf à en être payé s'il ne les a pas reçus en nature ou équivalent, à son entrée dans la ferme. Il n'est pas rare, dans certains pays où les exploitations rurales ont quelque importance, que la sortie du fermier amène un procès suscité soit par le fermier entrant, soit par le propriétaire, et ayant pour cause des détournements de paille ou de fumier, des dégradations ou des abus de jouissance. Le droit de sous-louer est toujours sous-entendu dans un fermage, à moins de stipulation contraire ; cependant, il n'en est pas de même si le bail a été consenti moyennant un partage de fruits avec le propriétaire ; dans ce cas, le preneur ne peut ni sous-louer ni céder son bail, à moins qu'il ne s'en soit expressément réservé le droit.

— *Nature et clauses du bail à ferme.* Le propriétaire qui a l'intention de passer un bail, s'il entend bien ses intérêts, doit faire en sorte que les conditions en soient réglées un an et demi ou deux ans avant l'expiration du bail actuel. A conditions égales, l'ancien fermier doit être maintenu dans son exploitation ; si, pour une raison grave, on est forcé d'en prendre un autre, on commence par rédiger un cahier des charges ou projet de bail, qui peut être soumis à l'examen des hommes compétents. Ce projet de bail sera ensuite discuté entre le bailleur et les divers amateurs qui se présenteront. Le propriétaire pourra céder sur les circonstances accessoires, mais il maintiendra soigneusement toutes celles qui sont la base du système qu'il a adopté, à moins que les observations qu'on lui fera ne soient assez importantes pour le conduire à modifier le système lui-même. Après avoir choisi le fermier, il faudra s'occuper de la passation du bail. La forme du bail, les clauses et les conditions qu'il est nécessaire d'y introduire, celles qu'il faut écarter, méritent l'attention de tout propriétaire soigneux. Aussi ne sera-t-il pas inutile de rappeler ici quelques principes trop fréquemment mis en oubli.

Les clauses renfermées dans un bail à ferme ne doivent être ni trop nombreuses, ni trop compliquées. Les restrictions imposées au fermier n'auront rapport qu'au mode d'assolement, à la quantité des terres à laisser en prairies, au fumier de la ferme et à l'étendue des terrains qui doivent rester en jachères pendant la dernière année du bail. Aller plus loin, ce serait vouloir paralyser toutes les tentatives d'amélioration et enchaîner le génie des expériences, qui est la source principale des progrès de l'agriculture. Cependant, tout en laissant au fermier une grande liberté, le propriétaire ne doit pas négliger les mesures de prévoyance, surtout pour ce qui regarde les dernières années du bail. Ainsi, il préciserait les règles générales de culture à suivre, telles que celles qui consistent à mettre le sol en bon état, à consommer toutes les pailles, à ne pas vendre le fumier, etc. Mais on laissera de côté toutes ces clauses surannées, toujours inutiles et souvent funestes, qui enchaînent sans nécessité le fermier, portent préjudice au propriétaire et occasionnent ainsi des pertes aux deux parties. Telle est, par exemple, la clause qui permet d'expulser le fermier en cas de vente, ou celle par laquelle le propriétaire se réserve le droit d'exiger le prix du fermage soit en argent, soit en produits du sol.

Après avoir dit un mot des principes qui doivent présider à la confection des baux à ferme, il nous reste à examiner dans quel ordre les matières doivent être disposées. Aujourd'hui encore, la clarté, l'ordre, la méthode, font généralement défaut à la plupart des baux, parce que, le plus souvent, la rédaction en est confiée à des hommes étrangers à la pratique du droit ou à la science agricole, et quelquefois à l'une et à l'autre. D'après M. de Gasparin, les stipulations que doit contenir un bail sont de deux sortes : les unes sont particulières au cas dans lequel on se

trouve, les autres sont soumises aux règles générales que le législateur a imposées. Ces dernières tombent donc sous l'empire du Code, dont on peut cependant, à volonté, modifier certaines dispositions. De là, naturellement, deux parties dans un bail : dans la première, on établit les règles particulières dont l'ensemble comprend les obligations du bailleur et du preneur ; dans la seconde, on énonce les modifications que l'on entend appliquer à la loi commune. On ne peut mieux faire dans cette seconde partie que de suivre pas à pas les décisions du Code, en s'attachant à préciser les modifications que l'on veut introduire dans le texte même de la loi. L'acte se terminera par le détail des sûretés que chaque partie doit fournir pour son exécution, hypothèques, cautions, etc. ; par le nom des témoins, si l'acte est public ; la désignation du nombre des copies, s'il est privé ; enfin, la date et la signature. On peut citer comme modèle de bail à ferme celui de la terre de Roville, rédigé sous la direction de M. Mathieu de Dombasle.

— *Durée des baux à ferme.* On divise ordinairement les baux à ferme en trois classes : les baux à courte durée, trois, six ou neuf ans ; les baux à durée moyenne, jusqu'à trente ans, et les baux à long terme, depuis trente jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans. Les baux au-dessus de trente ans sont assez rares ; or ne les accorde guère que pour des terres incultes qui doivent être défrichées. Les baux à courte durée valent mieux que le louage soumis au seul caprice du propriétaire ; mais ils ne sont pas suffisants lorsqu'on veut introduire dans l'exploitation d'un domaine des modifications importantes. En effet, les modifications les plus utiles sont aussi celles qui exigent le plus de capitaux, et la rentrée de ces capitaux est presque toujours assez lente. Ainsi, un marne dont les résultats se prolongent une quinzaine d'années ne produit souvent aucun effet sur les deux ou trois premières récoltes. La première rotation d'un nouvel assolement met ordinairement le fermier en perte ; à peine, dans la seconde, peut-il subvenir à ses frais et au paiement du fermage ; ce n'est guère que dans la troisième qu'il peut rentrer dans toutes ses avances. Ce n'est donc qu'au moyen d'un long bail qu'un fermier peut entreprendre de semblables améliorations. Les baux de quinze à trente ans sont en général les mieux appropriés aux besoins de l'agriculture. Ils sont usités dans les pays les mieux cultivés, et ce sont les seuls qu'on doive employer partout où l'on veut introduire de nouveaux procédés agricoles. En France, cependant, on trouve rarement des baux à long terme. La plupart des propriétaires éprouvent à ce sujet une telle antipathie qu'aujourd'hui même, malgré les progrès des sciences, il serait impossible de leur persuader qu'il est de leur intérêt de passer de longs baux. Cette antipathie a sa source dans l'ignorance, et elle ne disparaîtra que le jour où l'instruction agricole aura pénétré dans la masse des cultivateurs. Vouant en atténuer les effets désastreux, quelques agronomes ont proposé de joindre aux baux de six et neuf ans la clause dite de *lord Kames*, du nom du propriétaire anglais qui le premier l'a mise en usage. Cette clause consiste dans l'engagement que prend le propriétaire de payer au fermier, à la fin de sa jouissance, dix fois l'augmentation de fermage que celui-ci propose, dans le cas où le bail ne serait pas renouvelé. Ainsi, supposons qu'à la fin de son bail le preneur notifie au bailleur qu'il entend lui payer une augmentation de 1,000 fr. de fermage ; si le propriétaire accepte, le bail est renouvelé à ces conditions ; mais s'il n'accepte pas, il sera tenu de payer au fermier dix fois l'augmentation proposée, c'est-à-dire 10,000 fr. Après ce premier refus du bailleur, le preneur pourra proposer une nouvelle augmentation, qui, si elle est rejetée, donnera lieu à une nouvelle indemnité, et ainsi de suite. Cette sorte d'encheîrte reste ouverte entre les deux parties, et n'est définitivement terminée qu'après qu'une notification est restée un mois sans réplique. Au moyen de cette convention, un fermier, même avec un bail de courte durée, ne peut craindre d'entreprendre des opérations coûteuses ni d'effectuer des améliorations importantes, car il sait qu'à la fin de son bail le propriétaire sera obligé de le laisser jouir du fruit de son travail et de ses dépenses, ou de lui donner une compensation. Néanmoins, cette méthode n'est pas sans inconvénients : elle prête à la fraude ; c'est ainsi que la crainte d'avoir à payer une forte indemnité pourrait forcer un propriétaire à laisser à son fermier une jouissance dont celui-ci abuserait ; d'autre part, un fermier qui aurait eu envers son propriétaire des torts assez graves pour être certain que celui-ci ne voudra à aucun prix renouveler le bail pourrait en profiter pour exiger une indemnité qui surpasserait la plus-value du domaine. Mieux vaudrait, ce nous semble, adopter la combinaison suivante : en premier lieu, l'indemnité due au fermier ne serait plus une somme fixe de dix fois la valeur de l'augmentation proposée, mais une somme variable de cinq à dix fois la valeur de l'augmentation du fermage, établie de gré à gré lors de la formation du bail ; ensuite, cette indemnité ne serait pas due indéfiniment, mais seulement jusqu'à une époque déterminée, vingt, vingt-cinq ou trente ans, par exemple. Le bail serait renouvelable tous les cinq ou six ans, et chaque renouvellement donnerait

lieu à l'application de la clause de lord Kames. Par là se trouveraient résolues les deux grandes difficultés que présentent les baux à ferme : sauvegarder les intérêts des contractants, favoriser les progrès de l'agriculture. D'un côté, les fermiers jouiraient de toute la sécurité désirable ; de l'autre, l'indemnité qui leur serait due, renfermée dans de justes limites, ne porterait aucune atteinte grave aux prérogatives des propriétaires.

— *Fin du bail à ferme.* L'époque naturelle où doit finir un bail à ferme est celle où toutes les semailles, dont le fermier doit percevoir les fruits après sa sortie, étant terminées, les travaux du nouveau fermier ne sont pas encore commencés ; mais, en définitive, l'usage est ici le seul maître, car le fermier sortant ne peut quitter sa ferme qu'autant que celui qui l'emplace lui cède la sienne. Il n'est donc pas au pouvoir d'un seul propriétaire de changer la coutume usitée dans le pays ; il faudrait pour cela, ce qui sera toujours difficilement réalisable, une entente générale de tous les fermiers et de tous les propriétaires. Dans les pays où l'on suit l'assolement triennal, l'ancien fermier cède la place au nouveau vers la fin de mars, aussitôt après les semailles des blés de printemps ; dans les localités où l'assolement biennal est encore en usage, les changements de fermier se font du 1^{er} au 30 novembre. En Ecosse et dans le nord de l'Angleterre, le bail des terres en jachères et des pâturages permanents finit vers la Pentecôte ; ailleurs, l'époque choisie est la Saint-Michel (29 septembre), ou la Chandeleur (1^{er} février). En somme, l'époque de la fin des baux est soumise à une multitude d'usages locaux que les agronomes ne pourront jamais remplacer avantageusement par une règle générale. Cette situation, qui peut paraître irrégulière aux partisans de l'unité, n'est pourtant que la conséquence naturelle d'un principe qui domine toute la science agricole, et qui consiste à appliquer à chaque climat et à chaque localité le genre de culture qui lui convient. C'est précisément ce qu'ont fait les usages locaux. En les examinant de près, on voit que, au moins dans les circonstances ordinaires, ils répondent aux besoins réels du pays. Il n'en serait pas de même, il est vrai, si, depuis leur introduction, des cultures nouvelles avaient rompu l'équilibre primitif ; mais dans ce cas on peut être sûr que le changement demandé se fera de lui-même, un peu à la longue sans doute, mais dans de meilleures conditions que si la science était intervenue. Quoique la science soit généralement indispensable à l'agriculture, il est des cas, et celui-ci est du nombre, où il vaut mieux s'en rapporter à l'expérience et au sens éminemment pratique du paysan.

Lorsque l'époque fixée pour la fin du bail est arrivée, l'inventaire et l'état des lieux, qui ont dû être dressés au moment de l'entrée en jouissance du preneur, doivent être vérifiés avec soin. Le preneur doit justifier qu'il a fait toutes les réparations et améliorations prescrites. S'il n'a pas été fait de stipulations à cet égard, le rendra les lieux dans l'état où il les a reçus. Le propriétaire ne doit pas laisser dégarner la ferme des instruments d'exploitation et des bestiaux appartenant au preneur, jusqu'à ce qu'il ait obtenu pleine satisfaction ; autrement, il perdrait le droit de les faire saisir, comme la loi le lui accorde. Néanmoins, si les objets mobiliers appartenant au fermier, tels que bestiaux, ustensiles d'exploitation, etc., avaient été déplacés sans le consentement du propriétaire, celui-ci conserverait son droit de saisie, pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de quarante jours ; s'il avait obtenu une caution ou une garantie hypothécaire, il ne devrait accorder décharge ou mainlevée que lorsque tout aurait été réglé à sa satisfaction.

— *Bail à cheptel.* L'acte qui règle les conditions du bail à cheptel n'est assujéti à aucune forme spéciale. La loi reconnaît quatre espèces de cheptel : le cheptel simple, le cheptel à moitié, le cheptel de fer, le cheptel improprement dit. Tous les animaux susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce peuvent être donnés à cheptel. Ces contrats se règlent d'ordinaire par les conventions écrites des parties ; mais, à défaut de ces conventions, on se guide par les principes suivants :

— *Bail à cheptel simple.* Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié du croît et qu'il supportera aussi la moitié de la perte (art. 1804 et suiv.). On fait ordinairement, au commencement du bail, une estimation de la qualité, nature et valeur des bêtes, pour que cette constatation serve de règle dans le cas où il y aurait lieu à remplacement, et pour fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail. Le preneur profite du laitage, du fumier et du travail des animaux ; mais il doit à leur conservation les soins d'un bon père de famille. Si le cheptel périt en entier sans 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 de l'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel. 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