tout, dans cette matière, doit être réglé par l'équité et les lois de bon voisinage. Par sa circulaire, en date du 4 septembre 1835, que nous avons eu plusieurs fois l'occasion de citer, M. le ministre du commerce propose d'étendre le droit de passage sur la propriété d'autrui au cas où il ne serait pas possible de réparer un mur ou d'élaguer autrement une haie établie sur la limite de deux propriétés, sans passer sur la propriété voisine, en admettant toutefois que si l'héritage est clos, ensemencé ou chargé d'une récolte, il semble convenable de restreindre la faculté de passage, au cas de nécessité constatée, et de ne l'accorder, quelles que soient les circonstances, qu'à la condition d'indemniser le dommage. On voit par-là que le ministre propose de rétablir l'échelage ou tour d'échelle, droit qui existait autrefois dans les campagnes et qui, comme nous l'avons dit ci-dessus, semble avoir été aboli comme conséquence de l'art. 681 du Code civil. C'est là une servitude de nécessité et nous croyons, avec le ministre, qu'il serait désirable qu'elle fût établie dans les limites qu'il propose.

CHAPITRE VI. — De la jouissance des propriétés rurales.

Avant la loi du 28 septembre 1791, la jouissance des propriétés rurales était soumise à une foule d'entraves. Indépendamment des restrictions imposées par les usages féodaux, les lois de police soumettaient les propriétaires aux bans de moisson, fenaison, de vendange, glanage, chaumage, ratelage, grapillage et autres usages qui mettaient la propriété dans une espèce de tutelle des autorités locales. L'assolement forcé a quelquefois été prescrit par les autorités locales, mais en cette matière comme dans tous les cas de production, il est toujours plus conforme à l'intérêt général d'accorder aux producteurs la plus grande liberté. Leur intérêt les guidera toujours mieux que les actes souvent arbitraires de l'autorité.

La liberté restituée aux propriétaires ruraux, par la loi du 28 septembre 1791, emporte avec elle la faculté de se servir de tous les instrumens qui peuvent leur convenir, de faire la récolte quand bon leur semble, de disposer à leur gré des productions de leur propriété, d'avoir telle espèce de troupeaux qu'ils jugent convenable, en un mot de disposer avec toute latitude de leurs produits, en se conformant toutefois aux lois et réglemens de police.

Ce chapitre comprendra 1° le bail à ferme, 2° le bail à cheptel, 3° les mesures de police que l'intérêt des particuliers a exigées pour certaines récoltes.

Section Ire. — *Du bail à ferme.*

Règles générales.

On appelle bail à ferme celui des héritages ruraux, pour le distinguer du bail des propriétés urbaines qui a reçu le nom de bail à loyer.

En général le droit de jouir d'un héritage n'appartient qu'à celui qui est propriétaire, ou à celui auquel un titre régulier confère la jouissance de ce bien, tels sont les usufruitiers, les usagers, et les preneurs à titre de bail. Quoique en règle générale le propriétaire de la chose ait seul le droit d'en conférer et céder la jouissance, cependant comme dans la société chacun n'a pas l'administration de ses propres biens et qu'il a été nécessaire dans l'intérêt des mineurs, des interdits et des femmes mariées de confier à des administrateurs la gestion de leurs biens, ces derniers seuls ont le droit de faire des baux des biens de leurs administrés.

Lorsqu'un fermier prend une ferme à bail, il doit donc faire examiner les titres de propriété du bailleur, car s'il n'était pas propriétaire, s'il n'avait qu'un droit résoluble ou contesté, le fermier ne devrait pas accepter le bail, car son droit s'évanouirait avec celui du prétendu propriétaire.

Le bail serait également nul s'il avait été fait par le propriétaire privé de l'administration de ses biens, sans l'assistance de ceux que la loi charge de les diriger.

Enfin lors même que ces baux seraient faits par les véritables administrateurs, ils ne pourraient obliger les femmes mariées ou leurs héritiers, les mineurs devenus majeurs, les interdits en cas de résipiscence, les communes, hospices ou autres établissemens publics pour les baux consentis par les maires, économes et autres administrateurs, que pour le temps qui resterait à courir soit de la première période de 9 années, si les parties s'y trouvaient encore, soit de la seconde et ainsi de suite, de manière que le fermier n'aurait que le droit d'achever la période de neuf années dans laquelle il se trouverait (C. c. 171, 481, 450, 509, 1429, 1430, 1718; loi du 5 février 1791; loi du 16 messidor an VII, art. 15 arrêté des consuls du 7 germinal an IX). Les baux de neuf ans et au-dessous que ces administrateurs auraient passé ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant, seraient sans effet, à moins que leur exécution ne fût commencée avant la fin de leur gestion.

L'usufruitier est soumis aux mêmes obligations (C. c., 595). A l'égard du simple usager, il ne peut céder son droit et doit jouir par lui-même (C. c., 630, 631).

L'intérêt de notre agriculture fait un devoir de modifier ces différentes dispositions. Il faut permettre aux administrateurs de faire des baux beaucoup plus longs, en prenant les précautions nécessaires pour que les droits des incapables ne soient pas compromis.

Le bail peut être fait verbalement ou par écrit.

§ Ier — Du bail verbal

Le contrat de bail n'exige aucune formalité