et peut être fait même verbalement, et alors les conditions en sont réglées par l'usage des lieux et les dispositions des lois.

Cependant lorsque le bail n'est que verbal et qu'il n'a reçu aucun commencement d'exécution, c'est-à-dire lorsque le fermier n'a encore fait aucun acte de prise de possession, la preuve ne peut en être faite par témoins, quelque modique que soit le prix du bail et lors même qu'on alléguerait qu'il y a eu des arrhes données. Mais s'il existe un commencement de preuve écrite, c'est-à-dire un écrit émané de celui qui nierait le bail, lequel écrit rendrait probable le fait allégué, la preuve testimoniale pourrait alors être admise.

En tous cas, le serment peut être déféré à celui qui nie le bail (C. c., 1715).

S'il y a eu prise de possession, et qu'il y ait seulement contestation sur le prix du bail, les quittances font foi s'il en existe. S'il n'en existe pas le propriétaire est cru sur son affirmation, sauf le droit réservé au fermier de requérir une expertise, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré (C. c., 1716).

Le bail à ferme fait sans écrit a cela de particulier qu'il est censé fait pour tout le temps nécessaire pour que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Mais la durée est-elle alors proportionnée à celle de l'assolement au moment où le fermier entre en jouissance, ou bien à celui qu'il adopte? Nous pensons que l'intérêt de l'agriculture doit faire decider la question en faveur du fermier, et que s'il adoptait l'assolement quinquennal ou septennal sur ses terres lors même qu'il ne serait pas en usage dans le pays, le bail verbal devrait durer 5 ou 7 ans, car il n'aurait épuisé qu'après cet espace de temps la rotation d'assolement qu'il aurait adoptée, et l'art. 1774 du Code civil lui donne droit de profiter de tous les fruits, de toutes les soles.

Cette décision paraîtra peut-être rigoureuse aux jurisconsultes, mais elle est conforme aux intérêts de l'agriculture.

§ II. — Du bail écrit.

Si le bail est écrit, les conditions en sont réglées par l'acte qui a été dressé. Si cet acte est sous seings privés, il doit être fait en autant d'originaux qu'il y a de parties contractantes. Ainsi, s'il n'y a d'autres parties que le propriétaire et le fermier, il suffit qu'il soit fait en double; s'il y a une caution qui intervienne, il doit être fait triple, et lorsque plusieurs personnes ont un même intérêt, il suffit d'une seule copie pour toutes celles dont l'intérêt est le même; un mari et une femme, plusieurs co-héritiers ou co-propriétaires n'auront besoin que d'une seule copie. Le bail est un acte fort important; lorsqu'il s'agit d'un grand corps de ferme, il doit être fait avec le plus grand soin. Il vaut mieux le faire dresser par un notaire, parce qu'il acquiert alors ce qu'on appelle l'exécution parée; c'est-à-dire le droit d'en poursuivre l'effet *de plano*, sans avoir recours au tribunal, et sans être obligé de subir les délais de la justice. Lorsque le bail est écrit, sa durée est toujours fixée par l'acte même.

1°. *Droits et obligations du bailleur.*

Le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose louée au temps convenu, de l'entretenir en bon état de grosses réparations qui surviennent pendant la jouissance; le fermier n'étant tenu ordinairement et sauf stipulations contraires, que des réparations locatives, et n'étant obligé de faire les réparations plus importantes que lorsqu'elles ont été occasionnées par le défaut de réparations locatives. Nous indiquerons par la suite dans la partie administrative quelles sont les réparations locatives. Enfin il est tenu de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (C. c., 1719 et 1720).

Le bailleur, dès qu'il a livré la jouissance de sa chose pendant un temps déterminé, ne peut plus en changer la forme; ainsi il n'a pas le droit pendant la jouissance de convertir un pré en bois, une prairie en terres labourables, ni de faire pendant la durée du bail aucuns travaux qui puissent gêner la jouissance du fermier, à moins que ce ne soit des travaux urgens qui ne puissent être différés, car dans ce cas le fermier serait tenu de les souffrir sans indemnité, pourvu qu'ils ne durent pas plus de quarante jours. (C. c., 1724).

Le bailleur n'est tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, que lorsqu'ils prétendent quelque droit à la propriété, par exemple, lorsque la ferme ou une partie des terres qui en dépendent sont revendiquées par un prétendu propriétaire ou fermier. En ce cas, le fermier a droit à une indemnité proportionnée au préjudice qu'il éprouve, pourvu toutefois qu'il ait dénoncé le trouble au propriétaire en temps opportun (C. c., 1726); mais si le trouble est occasionné par des personnes qui ne prétendent aucun droit de propriété ou de jouissance sur la chose louée, le bailleur n'est plus tenu de garantir le fermier du trouble, sauf à ce dernier à les poursuivre en son nom personnel (C. c., 1725).

2°. *Droits et obligations du preneur.*

Le preneur a droit de céder son bail en tout ou en partie, si cette faculté ne lui a pas été interdite (C. c., 1717). Il lui est dû garantie pour tous les vices ou défauts cachés qui empêcheraient l'usage de la chose, lors même que le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. Par exemple, si les terres étaient sujettes à des inondations périodiques, qui rendraient la culture impossible. S'il résultait même de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur devrait l'indemniser; ainsi dans l'exemple ci-dessus, si les inondations avaient détruit les semences du fermier, le bailleur devrait lui en rembourser les frais (C. c., 1721).

Le fermier doit user de la chose louée en bon père de famille, c'est-à-dire employer chaque chose aux usages auxquels elle est destinée; ne pas convertir, par exemple, les appartemens en greniers, les magasins en écuries; et apporter au contraire à la conserva-