tion des choses les soins d'un bon père (C. c., 1728). Il doit réparer les dégradations qui résultent de l'usage de la chose, excepté toutefois les objets détruits par vétusté ou force majeure. S'il a été fait un état de lieux, il doit les rendre tels qu'il les a reçus d'après l'état; et s'il n'en existe pas, il est censé les avoir reçus en bon état, sauf la preuve contraire.

Le fermier doit cultiver en homme de bien, garnir sa ferme d'ustensiles aratoires, de bestiaux et autres objets nécessaires à son exploitation; engranger dans les lieux à ce destinés; diriger son domaine comme un cultivateur intelligent qui tire de ses terres tous les produits qu'elles peuvent fournir sans s'épuiser; fumer et ensemencer en temps et saisons convenables, et exécuter avec probité toutes les clauses de son bail.

Une autre obligation non moins impérieuse du fermier, c'est de payer exactement les fermages à leurs échéances; ce paiement doit être fait au lieu désigné par le bail. Si le bail est verbal ou qu'il n'y ait pas eu de désignation, le paiement devra être fait au domicile du fermier, surtout si ce paiement devait avoir lieu en nature de grains et autres produits du sol, qui exigeraient des frais de voiture; s'il a été convenu que le paiement serait fait au domicile du bailleur, ce dernier ne peut pas rendre cette condition plus onéreuse en allant demeurer plus loin. Dans ce cas il devrait désigner un lieu à la même distance où le paiement serait fait, à moins toutefois qu'il n'eût été stipulé par le bail que le paiement serait fait au domicile du bailleur quel qu'il fût, et alors même qu'il viendrait à en changer par la suite; car dans ce cas cette clause devrait recevoir son exécution (C. c., 1728).

Pour éviter des contestations sur des différences minimes relatives à la contenance de la ferme, la loi a décidé qu'il n'y aurait jamais lieu à augmentation ou diminution du prix du bail, pour différence de mesure entre la contenance réelle des terres louées et celle déclarée au contrat, qu'autant que la différence serait d'un vingtième en plus ou en moins, sauf le droit réservé au fermier de se désister du contrat toutes les fois qu'il y aurait lieu à augmentation de prix (C. c., 1619, 1620 et 1765).

La loi met encore au nombre des devoirs du preneur l'obligation d'avertir le propriétaire des usurpations qui pourraient être commises sur le fonds, et punit cette négligence par des dommages-intérêts (C. c., 1768). Le preneur doit aussi souffrir les réparations, pourvu qu'elles ne durent pas au-delà de 40 jours, autrement il a droit à une indemnité; mais si ces réparations étaient de telle nature qu'elles rendissent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du fermier et de sa famille, il pourrait demander la résiliation du bail (C. c., 1724).

Le fermier est encore tenu des dégradations survenues pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. c., 1732). Il est également tenu de celles commises par ses enfans, par ses valets et pâtres, ainsi que par les personnes de sa maison ou de ses sous-locataires (C. c., 1735).

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par quelque maison ou ferme voisine (C. c., 1733).

Les pailles et fumiers sont considérés comme faisant partie d'un domaine rural (C. c., 524). Le fermier n'a pas le droit de les détourner ni de les vendre, mais il est tenu de les consommer sur le terrain même qu'il tient à bail; cependant si ces fumiers n'étaient pas tous nécessaires à ses terres, soit parce que le genre de ses cultures ne l'exigerait pas, soit parce qu'il aurait d'autres moyens de les fumer, le parquage de nombreux troupeaux, par exemple, il n'y aurait pas lieu à exiger rigoureusement la conversion des pailles en fumier. Le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, c'est-à-dire ceux faits journellement après qu'il a semé sa dernière sole de blé, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; s'il ne les a pas reçus, le propriétaire peut toujours les retenir sur estimation (C. c., 1777).

Le fermier sortant doit offrir à celui qui lui succède toutes les facilités pour les travaux de l'année, et réciproquement le fermier entrant doit laisser à celui qui sort les logemens et facilités pour la consommation des fourrages et les récoltes restant à faire; en tous cas les fermiers entrant et sortant doivent se conformer à l'usage des lieux (C. c., 1778).

Souvent on stipule la contrainte par corps contre les fermiers pour le paiement des fermages des biens ruraux; elle ne peut être ordonnée que lorsqu'elle a été formellement stipulée. Toutefois le juge peut la prononcer contre les fermiers et colons partiaires sans stipulation, faute par eux de représenter à la fin du bail le cheptel de bétail, les semences et instrumens aratoires qui leur ont été confiés, à moins qu'ils ne justifient que le déficit de ces objets ne provient pas de leur fait (C. c., 2062). Dans ce cas le temps de la détention est fixé par le jugement qui la prononce; elle ne peut être moindre d'un an, ni excéder cinq ans (loi du 17 avril 1832, art. 7).

3°. *Du colon partiaire.*

Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits, est tenu des mêmes obligations que le fermier; cependant, comme la convention qui est faite avec lui est basée principalement sur la considération de sa personne comme cultivateur, il ne peut ni sous-louer ni céder son exploitation, à moins que cette faculté ne lui ait été réservée. En cas de contravention, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance, et le colon peut être condamné aux dommages-intérêts (C. c., 1763 et 1764).

Le colon, toutes les fois qu'il éprouve une perte de fruits, lors même qu'ils sont détachés de la terre, a le droit de faire supporter au propriétaire sa part dans la perte, pourvu toutefois qu'il ne fût pas en demeure de lui délivrer sa part de récolte, car alors le retard constituerait une faute qui ferait supporter la perte au colon seul (C. c., 1771).