4°. — Des pertes qui surviennent pendant la jouissance.

La loi n'admet le fermier à réclamer une remise sur le prix du bail, que si la perte est de la totalité ou de la moitié au moins d'une récolte. Si le bail est d'une année, l'indemnité est proportionnée à la perte; si le bail est fait pour plusieurs années, le fermier peut encore demander une remise, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes; s'il n'est pas indemnisé par les récoltes précédentes, l'estimation ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, sauf la faculté réservée au juge de dispenser provisoirement le fermier de payer une partie du prix de son bail, en raison de la perte soufferte (C. c., 1769).

Ainsi, soit un bail de 9 ans : la première année la totalité des fruits est perdue; la deuxième année le fermier a encore éprouvé une seconde perte de la moitié de sa récolte; mais les sept autres années ont été abondantes, et ont indemnisé amplement le fermier des pertes qu'il a éprouvées; il n'y aura pas lieu à indemnité. Mais si les sept dernières années ont été médiocres, il devra obtenir une indemnité proportionnée à ses pertes, c'est-à-dire d'une récolte et de la moitié d'une récolte.

Le fermier ne peut demander d'indemnité, lorsque la perte est moindre de moitié; il n'a pas non plus droit à une remise, lorsque la perte arrive après que les fruits ont été détachés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une portion de la récolte en nature. Si la cause du mal existait et qu'il ait pu le prévenir au moment où il a pris le bail, le fermier n'a pas droit à une indemnité (C. c., 1770 et 1771). Le preneur peut aussi être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse (C. c., 1772). Cette stipulation ne s'entend alors que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Enfin, le preneur peut être chargé de tous les cas fortuits ordinaires et extraordinaires, prévus et imprévus, et en ce cas il les supporte tous, même ceux qui proviendraient des ravages de la guerre ou d'une inondation auquel le pays ne serait pas sujet (C. c., 1773).

§ III. — Comment finit le bail à ferme.

L'obligation de jouir en bon père de famille est tellement de rigueur dans ce contrat, que la loi permet au bailleur de demander la résiliation du bail, si le fermier n'use pas de la ferme louée en bon cultivateur. Il doit donc garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires, ne pas abandonner la culture et ne pas employer la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée. Cette résiliation peut encore être demandée, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un préjudice pour le bailleur (C. c., 1766). Parmi les clauses les plus usitées, on trouve fréquemment celle qui impose au fermier de suivre les assolemens locaux, sans pouvoir dessoler ni dessaisonner. Cette clause absurde, si elle était rigoureusement exécutée, arrêterait tous perfectionnemens agricoles. MERLIN, *Répertoire*, au mot *Assolement* enseigne qu'il a été plusieurs fois jugé, que le dessolement pouvait être justifié par l'usage, quoiqu'il fût expressément défendu par les baux; nous ajouterons qu'il devrait être également justifié, s'il était conforme à une saine théorie et aux règles de l'agriculture. L'article 1766 n'autorise le bailleur à demander la résolution du contrat, que lorsque le premier n'exécute pas les clauses du bail et *qu'il en résulte pour le bailleur un dommage*. Si donc les terres, loin de souffrir du nouvel assolement, en profitaient, il est certain que le bailleur ne serait pas recevable à se plaindre.

Parmi les principales obligations du fermier, il faut placer, comme nous l'avons dit, celle de payer ses fermages aux termes convenus. Faute de paiement, la résolution du bail peut être demandée par le propriétaire, à moins qu'il ne préfère poursuivre simplement le fermier en paiement de ses fermages, sans demander cette résolution. Ce n'est, en effet, qu'un moyen d'exécution que la loi met à sa disposition, et dont il peut, en conséquence, user ou ne pas user.

A l'égard du nombre de termes nécessaires pour demander la résolution, il faut suivre les usages locaux. Le bail peut aussi être résolu par le défaut respectif du bailleur ou du preneur de remplir leurs engagemens. Il est résolu de plein droit par la perte de la chose louée ou l'impossibilité de l'employer désormais à l'usage auquel elle est destinée (C. c., 1741).

Dans le contrat de louage, comme dans la plupart des autres contrats, nous sommes censés stipuler pour nous et nos héritiers; en conséquence, le bail n'est pas résolu par la mort du preneur ni par celle du bailleur (C. c., 1742).

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier dont le bail a une date certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat (C. c., 1743) (1). La manière la plus ordinaire de donner une date certaine au contrat, c'est de le faire enregistrer. Si l'acquéreur a cette faculté et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du bail pour tout le temps qui en reste à courir (C. c., 1744 et 1746). L'acquéreur qui veut expulser le fermier, doit en outre l'avertir au moins une année d'avance (C. c., 1748). Le fermier ne peut d'ailleurs être expulsé que lorsqu'il a été payé des dommages-intérêts ci-dessus expliqués (C. c., 1749). Lorsque le bail n'a pas de date certaine, l'acquéreur peut expulser le fermier, en lui signifiant un congé au temps d'avance fixé par l'usage des lieux; il n'est alors tenu d'aucuns dommages-intérêts, sauf le recours du fermier contre son bailleur (C. c., 1750).

(1) *Voyez* les inconvénients des clauses de cette nature ci-après. Administration, liv. VII, au titre des baux à ferme.