Le bail des héritages ruraux a cela de particulier que, lors même qu'il est verbal, il est censé fait pour tout le temps qui est nécessaire au fermier pour recueillir tous les fruits de l'héritage affermé; ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds, dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles (C. c., 1774). De plus ce bail, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, sans qu'il soit besoin de signifier un congé (C. c., 1775).

A plus forte raison il cesse de plein droit à l'expiration du temps fixé par l'acte qui le constate. Cependant, si le preneur continuait à jouir, au vu et su du bailleur, sans opposition de sa part après l'expiration du temps fixé, il en résulterait un nouveau bail, qui serait censé fait aux mêmes conditions, mais qui, pour la durée, se trouverait soumis aux règles que nous avons posées pour le bail verbal (C. c., 1776).

Ce nouveau bail se nomme *tacite reconduction;* il est alors fondé sur le consentement présumé du propriétaire. Il en résulte que cette présomption cesse, s'il a manifesté une volonté contraire; par exemple, s'il a fait signifier un congé, ou s'il a fait à son fermier une sommation de déguerpir.

Si la chose louée vient à périr en totalité, le bail est résolu; il en est de même si le bailleur est évincé de sa propriété, c'est-à-dire s'il est reconnu qu'il n'était pas propriétaire réel, sauf les dommages-intérêts du fermier contre le bailleur. Si la chose louée n'était détruite qu'en partie, le preneur pourrait, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, comme dans celui de destruction totale par cas fortuit, il n'est dû au preneur aucun dédommagement, à moins que la destruction n'ait été occasionnée par quelque faute antérieure du bailleur, ou que le vice de la chose n'existât au moment du bail, et qu'il en soit résulté une perte pour le preneur, auquel cas le bailleur devrait l'indemniser (C. c., 1722).

Le bail finit aussi par le consentement mutuel des parties, et sauf les droits des tiers; par exemple, si la résiliation consentie par le fermier avait pour but de frustrer ses créanciers, ces derniers pourraient s'y opposer. Les effets de la résolution, par consentement mutuel sont déterminés par les conventions des parties.

Du congé. Le congé doit être également classé parmi les moyens de mettre fin au bail à ferme. D'après ce que nous avons dit, il semblerait qu'il n'est jamais utile de signifier un congé pour les baux à ferme, puisqu'aux termes de l'article 1737, le bail écrit cesse de plein droit au terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé et que, suivant les art. 1774 et 1775, le bail verbal est censé fait pour le temps qui est nécessaire au fermier pour recueillir tous les fruits de l'héritage affermé, et qu'il cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, sans qu'il soit besoin de signifier un congé. Cependant, l'article 1736 placé sous le titre des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux porte que, lorsque le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux ce qui semble impliquer une contradiction. Pour concilier cette antinomie apparente qui existe entre l'article 1736 et les articles 1774 et 1775, il faut faire une distinction: le propriétaire qui a loué verbalement peut reprendre les lieux après l'expiration du temps fixé par l'article 1774, sans être forcé de signifier un congé; mais si le propriétaire a laissé le fermier en jouissance pendant deux ou plusieurs périodes de ce même temps, alors il ne peut mettre fin à la jouissance qu'en notifiant régulièrement un congé. Le congé est également nécessaire si, à l'expiration du bail écrit, le fermier est laissé en possession; en un mot, il s'applique au cas où il y a *tacite reconduction*, parce que, dans ce cas, le délai fixé pour la fin du bail pouvant se prolonger indéfiniment, à la volonté des parties, il faut bien qu'elles s'avertissent assez long-temps d'avance pour qu'elles puissent prendre réciproquement les mesures nécessaires.

Le Code ne donne aucune règle positive pour les délais des congés; il s'en est rapporté à l'usage des lieux, et ces usages sont très différens, suivant les divers pays. Il serait donc à désirer que ces usages fussent constatés par des enquêtes, ou, mieux encore, que la loi prescrivît quelque mesure uniforme à cet égard. Dans les environs de Paris, on s'accorde, en général, à reconnaître que le délai doit être de trois mois au moins avant la fin de l'année agricole, c'est-à-dire avant la Saint-Martin, à l'égard des héritages dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, comme prés, vergers, vignes et terres ensemencées tous les ans; mais, à l'égard des terres labourables, divisées par soles ou saisons, il faut donner le congé six mois au moins avant l'époque où finit la récolte de la dernière sole, afin que le fermier soit averti à temps de ne pas commencer les labours de la sole dont le tour va revenir. Ainsi, dans les pays où les terres se cultivent par trois soles, le congé doit être signifié six mois avant l'expiration de la troisième année agricole. Enfin, d'après les nouveaux éditeurs de Denizart, si les héritages produisent annuellement, s'ils sont, par exemple, cultivés en foin ou luzerne, le congé doit être donné avant la Saint-Jean, pour quitter l'héritage avant la Saint-Martin. Les mêmes auteurs font observer que, relativement aux marais de Paris, le propriétaire est tenu de payer ce qui reste sur le terrain, d'après la prisée qui s'en fait par experts-jardiniers; ce qui peut s'élever à des sommes considérables. C'est pourquoi il est prudent, lorsqu'on passe un bail de marais potagers, de fixer la somme à laquelle la prisée pourra être portée, sans pouvoir l'excéder; ou plutôt de stipuler que le propriétaire ne devra aucune indemnité à cet égard.

Nous donnerons un modèle ou formule complète de bail à ferme dans le livre suivant, dans le chapitre qui traitera de l'*acquisition ou de la location d'un domaine.*