res de l'arrondissemennt où elle est située ont été soumises à cette formalité qu'il peut connaître avec exactitude l'impôt foncier qu'il aura à payer. L'*arpentage* ou *vérification de la mesure* de l'héritage vendu doit également précéder la signature du contrat; car, pour éviter les contestations sur des différences assez légères de mesures, la loi a établi une certaine latitude pour la différence en plus ou en moins entre la mesure réelle et celle exprimée au contrat; en sorte que l'acquéreur pourrait être victime de son incurie à cet égard. Ainsi, lorsqu'il s'agit d'un corps certain et limité, comme un domaine, par exemple, soit que les fonds soient réunis, soit qu'ils soient distincts et séparés, soit qu'on commence par désigner la mesure ou par la désignation de l'objet suivi de la mesure, l'expression de cette mesure ne donnerait lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur pour l'excédant de la mesure, ni en faveur de l'acquéreur à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat serait d'un 20e en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y avait stipulation contraire (C. c,, 1619), sauf le droit accordé par la loi à l'acquéreur de résilier le contrat dans le cas où il y aurait lieu à un supplément de prix, comme aussi dans le cas où on ne lui livrerait pas la quantité exprimée, sauf la latitude du 20e accordée par la loi (*idem*, art. 1622).

§ II. — Du contrat et des formalités qu'il exige.

Lorsque les *vérifications* ont été faites et que le *contrat*, rédigé avec soin par le notaire et présentant l'état de tous les titres de propriété qui devront être remis lors du paiement du prix, a été signé par les parties, il faut le faire *enregistrer*, puis le faire *transcrire* sur les registres du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où les immeubles se trouvent situés. La transcription a plusieurs avantages; d'abord elle sert à publier la transmission de la propriété et oblige les créanciers du vendeur, qui auraient contre lui des titres hypothécaires, à faire inscrire leurs titres et à manifester ainsi leurs droits. Faute par eux d'avoir fait inscrire leurs hypothèques dans le délai de quinzaine, à partir du jour où la transcription est rendue publique, ils perdent tout droit sur l'immeuble vendu. Mais si cette formalité n'était pas accomplie, ces mêmes créanciers porteurs de titres conférant hypothèque, pourvu qu'ils fussent antérieurs à la vente authentique, pourraient en tout temps, et sans avoir égard aux transmissions successives de la propriété, prendre inscription et poursuivre la saisie de l'immeuble soumis à leur hypothèque. La transcription est aussi la 1re formalité nécessaire pour arriver à la purgation des hypothèques inscrites sur l'immeuble. Cette *purgation des hypothèques* doit être faite par le ministère d'un avoué, suivant les formalités indiquées par la loi. Elle est indispensable lorsque la masse des inscriptions qui grèvent la propriété est supérieure au montant du prix de la vente. Lorsqu'il n'existe que peu ou point d'inscriptions hypothécaires sur l'immeuble, la purge des hypothèques inscrites devient inutile.

Mais il est une autre espèce de *purge*, qu'on néglige trop souvent dans les campagnes, et qui est cependant presque toujours nécessaire; c'est celle des *hypothèques légales*, c'est-à-dire des hypothèques qui existent sans inscription et sont accordées par la loi aux mineurs ou interdits, et aux femmes mariées sur les biens de leurs tuteurs ou époux. Ces hypothèques existans indépendamment de l'inscription et ne devant être manifestées que lorsque les formalités de purge légale ont été accomplies, l'acquéreur, en les négligeant, s'exposerait à voir l'immeuble par lui acheté saisi et vendu immobilièrement à la requête de l'un de ces créanciers occultes. Ces formalités doivent également être accomplies par le ministère d'un avoué; les chapitres VIII et IX, titre XVIII du livre III du Code civil tracent les formes à suivre à cet égard.

Lorsque l'acquéreur aura pris toutes ces précautions, il pourra *payer son prix* avec sécurité, soit aux créanciers porteurs de bordereaux de collocation, s'il y a eu ordre, soit à ces mêmes créanciers, d'après les indications de paiement faites par le vendeur, soit au vendeur lui-même; puis jouir paisiblement et transmettre avec sécurité à ses héritiers une propriété achetée avec prudence et réflexion.

On peut aussi acheter un domaine moyennant une *rente perpétuelle ou foncière* ou moyennant une *rente viagère*. Dans ces 2 cas, il faut encore prendre toutes les précautions que nous avons indiquées.

Enfin on devient quelquefois propriétaire d'un domaine par *donation entre-vifs* ou par *testament;* alors il faut nécessairement accepter le don dans l'état où il se trouve ou le répudier. Cependant même en ces 2 derniers cas, il y a encore à remplir quelques formalités, que le notaire dépositaire de l'acte qui le constate indiquera au donataire ou au légataire.

### Article II. — *De l'exploitation confiée à autrui.*

Nous avons dit que le mode de culture où l'on confie l'exploitation à autrui pouvait se réduire à 3 principaux : le métayage, le bail et la régie. Nous allons examiner successivement les avantages et les inconvéniens de ces divers modes de faire valoir.

### Section Ire. — *Du métayer ou colon partiaire.*

La loi appelle *colon partiaire* celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le propriétaire. Ce mode de faire valoir est connu dans la plupart des contrées de l'Europe sous le nom de *métayage*. Dans les pays soumis à ce régime, le métayer paie au propriétaire une portion fixe, généralement la moitié des produits de la terre dont la culture lui est confiée; le propriétaire lui fournit tout ce qui est nécessaire pour la cultiver. Le capital fixe et même le capital de circulation appartiennent presque toujours au propriétaire.

Ce mode de faire valoir indique déjà une *amélioration* dans le mode de culture, si on le compare aux moyens qui étaient en usage avant son adoption, et surtout à la corvée qui a