puisque cela dépend en général de l'époque où le bail de son prédécesseur vient à expirer. Les exemples que nous avons offerts sont tirés des usages de l'Ecosse et de l'Angleterre; ils pourraient s'appliquer au nord de la France. Quant aux autres parties de notre territoire, il faudrait nécessairement avoir égard au climat, à la culture et aux autres circonstances locales, pour déterminer les époques d'entrée en jouissance les plus avantageuses au fermier entrant et au fermier sortant.

Il serait fort à désirer que cet objet fût examiné avec tout le soin qu'il mérite et que des règles générales fussent posées par les propriétaires les plus influens de chaque arrondissement, pour déterminer le commencement et la fin des baux, suivant le climat, le mode de culture et les autres circonstances locales. Ces règles deviendraient bientôt la coutume du pays, et au besoin la loi pourrait les rendre obligatoires au grand avantage des propriétaires et des fermiers.

Quant aux *arrangemens généraux qui se rapportent à l'entrée en jouissance*, ils peuvent se résumer comme il suit : l'entrée en jouissance du nouveau fermier doit être entière et non partielle, le système contraire entraînant toujours de graves inconvéniens. Il fait naître des querelles sans cesse renaissantes entre le fermier qui sort et celui qui lui succède, au grand détriment des 2 parties.

La loi française (art. 1777 du Code civil) oblige le fermier sortant à laisser à celui qui lui succède les logemens convenables et autres facilités nécessaires pour les travaux de l'année suivante.

L'intention est bonne, mais son exécution est incomplète et peut donner lieu à de grands abus; car il est rare d'avoir dans une ferme des bâtimens suffisans pour loger une double population de bestiaux et d'ouvriers; il est donc nécessaire de compléter les dispositions de la loi par des conventions additionnelles. Ainsi, si le bail finit en novembre, on stipulera que le fermier sera tenu de loger en hiver un nombre d'ouvriers et de bêtes de trait pour travailler aux raies d'écoulement; au printemps, tel autre nombre pour les travaux de mars et les sarclages; et enfin en été, l'attirail nécessaire pour enlever les récoltes. Si le bail finit en mars, il faut stipuler que le fermier sortant laissera jouir celui qui le remplacera, des terres et chaumes immédiatement après la récolte, pour pouvoir y faire des cultures convenables à l'établissement de ses fourrages et pour le semis de ses mars, sans préjudice du parcours des troupeaux jusqu'au moment où la terre sera couverte.

Il est bon aussi d'établir par une clause expresse que le fermier entrant aura le droit de semer sur les mars du fermier sortant, ou sur les blés d'hiver, si l'on ne fait pas de mars dans le pays, une quantité déterminée de graines de trèfle, de sainfoin et d'autres fourrages, et que pour tous ces travaux le premier sera tenu de fournir logement à un nombre déterminé d'hommes et de bêtes de travail. On peut aussi fixer d'avance les parties de logement qui composeront cette jouissance momentanée. Il serait à désirer que la loi ou les stipulations du contrat de bail autorisassent également le nouveau fermier à retenir sur le pied de l'estimation, faite de gré à gré ou par des experts choisis par les parties, la portion de récolte dont il peut avoir besoin. De même, au lieu d'obliger, suivant les dispositions du même Code, le fermier entrant à laisser à celui qui sort les logemens convenables pour les récoltes restant à faire et autres facilités pour la consommation des fourrages, il vaudrait mieux que le fermier sortant fût indemnisé de ses frais de labours et remboursé pour les produits confiés à la terre, sur le pied de leur estimation, d'après leur état à la fin du bail. Au surplus, le même article déclarant qu'on doit se conformer à l'usage des lieux, les propriétaires sont toujours libres d'établir les usages qu'ils jugent utiles en en faisant une des clauses des baux qu'ils consentent et à modifier ainsi les dispositions de la loi.

L'expérience ne peut également qu'approuver l'obligation que l'article 1778 du Code civil impose au fermier sortant de laisser les *pailles et engrais* de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, en accordant même au propriétaire le droit de les retenir sur le pied de l'estimation, lors même que le fermier qui sort ne les aurait pas reçus à l'époque de son entrée en jouissance.

En Ecosse, la paille et le fumier sont également considérés comme tenant au sol, par conséquent ils appartiennent sans indemnité au fermier entrant. Cet usage qui existe aussi dans plusieurs comtés de l'Angleterre paraît, au 1er abord, également avantageux aux 2 parties; cela est vrai quant à la paille; le fermier entrant y trouve un bénéfice et le sortant n'y perd rien, puisqu'à son entrée il a joui de la même faveur. Il n'en est pas de même pour le fumier; le fermier sortant n'a pas d'intérêt à diminuer la quantité de paille, puisque le grain y est adhérent, mais il n'est pas intéressé à conserver le fumier. Or, comme l'engrais est d'une grande importance, il vaut mieux en trouver une quantité considérable en bon état, à un prix raisonnable, que d'avoir pour rien les balayures des cours et étables. La meilleure méthode serait donc de stipuler dans les baux que le fumier serait laissé au fermier entrant à prix débattu.

Enfin, comme le fermier sortant ne profite pas de la paille qui reste à son successeur, il arrive le plus souvent qu'il fait couper les blés de la dernière récolte très haut, ce qui lui procure quelque réduction sur le prix du faucillage, mais ce qui aussi diminue beaucoup la quantité de paille, au grand détriment de la ferme; c'est un abus dont il est lui-même victime dans la nouvelle ferme qu'il va occuper. L'intérêt commun du fermier et celui de la propriété exigerait donc que les propriétaires s'accordassent pour le faire cesser; ce qui dépend de chacun d'eux, en stipulant dans le bail à ferme la hauteur à laquelle seront faucillés les blés de la dernière récolte et en fixant une indemnité pour chaque pouce de hauteur dont le chaume dépasserait ce qui est convenu. Si les gerbes ont 1 mètre de hauteur et que l'hectolitre de grain produise 300 livres de paille, il en résultera pour chaque centimètre un poids de 3 livres. C'est donc sur cette évaluation et sur le prix moyen de la paille que l'on fixera la valeur de l'indemnité