par chaque centimètre dont le chaume sera plus élevé que ce qui est convenu.

4° *De l'inventaire et état de lieux.*

Les 1res mesures qui doivent être prises par le propriétaire et par le fermier, aussitôt après la passation du bail, c'est de faire dresser un *inventaire exact* de tous les objets qui garnissent la ferme et qui en dépendent, comme aussi de faire dresser ou vérifier s'il existe déjà, par un ou plusieurs architectes vérificateurs, l'état des lieux et bâtimens de la ferme.

Le fermier, plus encore que le propriétaire, est intéressé à faire soigneusement vérifier et constater l'état des lieux; car, aux termes de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels; et comme l'article 605 du Code civil, ainsi que l'équité, mettent à la charge de celui qui jouit même les grosses réparations, lorsqu'elles ont été occasionnées par le défaut des réparations d'entretien à sa charge depuis son entrée en jouissance, on aperçoit de suite combien le fermier pourrait éprouver de préjudice s'il ne faisait pas dresser ou vérifier régulièrement l'état des lieux. L'article 1731 réserve, il est vrai, au fermier la preuve contraire, mais on sent combien cette preuve doit être difficile à faire admettre lorsqu'il n'existe pas d'état de lieux, que le propriétaire prétend qu'ils ont été livrés en bon état, et invoque la presomption légale qui résulte de l'article 1731.

Lorsqu'il a été dressé un état de lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la ferme telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (voy. *Législation rurale, bail à ferme,* page 258 et suiv.).

5° *De la durée des baux.*

Ce sujet est de la plus haute importance, car tant qu'un fermier n'aura pas la certitude de profiter des améliorations qu'il pourra introduire, il n'en fera aucune. Le plus mauvais mode de fermage est sans contredit celui où le fermier reste soumis à la volonté arbitraire du propriétaire, et on calcule qu'on n'obtient d'une terre louée de cette manière précaire que la moitié environ du prix qui en serait offert avec un bail de 20 années.

Les baux peuvent être classés en baux de courte durée; ce sont ceux de 3, 6 ou 9 années; en baux de durée moyenne, ce sont ceux de 15, 18 ou 21 années; et en baux de longue durée, ce sont ceux de 25, 30, 50 ou même 99 années.

Les baux de courte durée valent mieux que le louage soumis au seul caprice du propriétaire, pourvu toutefois qu'ils soient assez longs pour que le preneur puisse recueillir tous les fruits de l'héritage affermé. Un *bail à court terme* offre moins d'inconvéniens dans les pays où les terres sont généralement bonnes et bien cultivées; mais avec des baux de cette espèce l'agriculture ne saurait se perfectionner, car le fermier n'a aucun intérêt à faire des améliorations ni même à tenter un assolement avantageux. Un homme qui possède un capital considérable et qui veut l'employer sur une ferme étendue a le droit d'y chercher le bien-être, la sûreté et l'indépendance de lui et de sa famille. S'il ne trouvait pas ces avantages dans la carrière agricole, il renoncerait certainement à cette profession et chercherait à utiliser ses capitaux et sa capacité dans quelques autres branches d'industrie. *Les baux de longue durée sont donc une des conditions les plus essentielles aux intérêts agricoles de tous les pays.*

Les *baux de 20 années* environ sont ceux dont la durée est généralement préférable. Avec la sécurité qu'offre un pareil bail, le fermier peut payer un prix plus élevé, faire des dépenses en améliorations avec la certitude d'en recueillir les bénéfices. Du reste, c'est une bonne habitude dans ces sortes de baux de constater à la fin de chaque période les améliorations qui ont été exécutées et de signaler celles qui pourraient encore avoir lieu. On a reconnu aussi que le nombre exact d'années doit dépendre de la rotation qu'on a adoptée, attendu que le fermier doit jouir au moins des rotations complètes. Si la ferme est presque dans l'état de nature et qu'elle exige des clôtures, des amendemens, des desséchemens, un bail de 25 ans peut être suffisant; mais il faut le porter à 30 ans au moins si le fermier est obligé de dépenser des sommes considérables pour la construction ou la réparation des bâtimens de la ferme et de ses dépendances. Enfin, en certains cas, l'on a vu en Angleterre des propriétaires accorder des baux de 50 et 60 ans pour des terres incultes qui devaient être défrichées, et ce moyen a provoqué des améliorations importantes.

Ces baux peuvent devenir très avantageux, même pour les familles qui les consentent, lorsqu'on a soin de *stipuler une augmentation progressive du fermage* à chaque période de 10 ou 12 ans. La sécurité d'un long bail encourage les améliorations du fermier en même temps que l'élévation modérée et successive du fermage est un stimulant pour son industrie.

On pense en général qu'un bail à long terme n'est pas *aussi nécessaire pour les fermes de pâturages*, parce qu'elles exigent moins de dépenses et de travail que celles formées de terres arables. Mais même dans ce cas, il vaut mieux accorder un bail d'une durée modérée, de 15 ou 18 années, par exemple, avec stipulation que le prix augmentera à certaines périodes, cette stipulation dispensant le fermier de changer souvent de place et quelquefois même de changer ses bestiaux, circonstances qui nuisent essentiellement à ses intérêts.

Dans les *fermes arables* qui sont déjà très améliorées, on a prétendu que les longs baux n'étaient pas nécessaires, parce qu'elles exigent moins de dépenses et de travail pour leur exploitation, et l'on suppose que dans le cours de 10 ou 12 années le fermier peut trouver un dédommagement suffisant de ses travaux et un ample profit pour les capitaux qu'il a avancés. Cependant, comme on doit s'attendre à ce que les terres ne recevront, dans les 3 dernières années du bail, ni marnages ni autres amendemens permanens, et qu'aucune autre