dépense ne sera faite par le fermier dans cette dernière époque de sa jouissance, il est clair qu'une pareille ferme, qui changera de main tous les 10 ou 12 ans, se détériorera au lieu de s'améliorer. Cependant en France, pour les terres les plus médiocres et même pour les plus mauvaises, l'usage presque général est de ne pas faire de baux qui excèdent 9 années. Un propriétaire ne veut pas se *dessaisir;* c'est l'étrange expression dont il se sert; il considère un bail plus long comme une aliénation de la propriété utile de son domaine. Ce funeste préjugé, malheureusement encouragé par notre loi civile; qui ne permet pas au mari administrateur des biens de sa femme, aux tuteurs des mineurs et interdits et autres administrateurs de faire des baux qui excèdent 9 années pour les biens dont la gestion leur est confiée, tend à rendre stationnaire notre agriculture Un bail qui n'a qu'une durée aussi limitée a le double inconvénient de former obstacle à l'amélioration des fermes et de ne pouvoir rendre qu'un fermage peu considérable. En somme, l'expérience a démontré pleinement que les baux à court terme, ainsi que ceux dont la durée est incertaine, sont contraires aux intérêts des propriétaires et des fermiers, et qu'ainsi une période de 19 à 21 ans est le terme le plus avantageux pour toutes les parties, puisqu'il assure au propriétaire l'amélioration progressive de ses terres et une augmentation périodique de ses revenus, tandis qu'il stimule l'industrie du fermier par la certitude qu'il lui offre de recueillir les fruits de ses travaux, de son habileté et de ses capitaux. Si le bon sens des propriétaires ne parvient pas à secouer le joug des préjugés qui s'opposent encore aux longs baux, on ne peut calculer le préjudice qui en résultera, non-seulement pour leur intérêt spécial, mais encore pour l'agriculture du royaume; car, non-seulement ce funeste système formera un obstacle puissant à toute amélioration dans notre agriculture, mais il est même à craindre que notre sol n'éprouve une détérioration graduelle qui à la longue finirait par plonger la population dans la misère et l'abrutissement.

Enfin si l'on ne peut vaincre en France l'antipathie trop forte que l'on éprouve pour les longs baux, les propriétaires devraient au moins être assez amis de leurs intérêts et de leur pays pour introduire dans tous leurs baux la *clause dite de lord* Kames, du nom du propriétaire anglais qui le premier l'a mise en usage (1). Par cette clause excellente pour toute espèce de baux, mais surtout pour ceux de courte durée, le propriétaire s'engage à payer au fermier, à la fin de sa jouissance, dix fois l'augmentation de fermage que celui-ci propose, dans le cas où le propriétaire ne voudrait pas renouveler le bail avec l'augmentation proposée. Ainsi supposons que le fermier, à la fin de son bail, propose à son propriétaire de lui payer une rente de 6,000 fr. au lieu de 5,000 qu'il lui payait auparavant; si le propriétaire accepte, le bail est renouvelé à ces conditions; mais si le propriétaire n'accepte pas et qu'il veuille reprendre sa ferme ou la louer à un autre, il sera obligé de payer au fermier sortant une somme de 10,000 fr. Pour les baux de neuf années on pourrait peut-être fixer un multiplicateur moins élevé.

Au moyen de cette convention un fermier, même avec un bail de 9 ans, ne peut craindre d'entreprendre des opérations coûteuses, d'effectuer des améliorations importantes, car il sait qu'à la fin de son bail, si le propriétaire ne le laisse pas jouir du fruit de son travail et de ses dépenses, il sera obligé de lui donner une compensation. On n'a pas à craindre que le fermier, dans l'espoir d'obtenir une forte somme à sa sortie, ne propose une augmentation trop considérable, car le propriétaire, à moins de circonstances particulières, ne manquerait pas de le prendre au mot, et le fermier serait forcé de payer, pendant toute la durée de son nouveau bail, un fermage trop élevé et hors de proportion avec les améliorations qu'il aurait faites, de sorte que cette clause a le rare mérite de concilier les intérêts si souvent opposés du propriétaire et du fermier. Les fermiers, au lieu de se considérer pour ainsi dire comme en pays ennemi, cultiveraient leurs fermes en véritables propriétaires; le sol s'améliorerait d'année en année et les revenus des propriétaires croîtraient en proportion.

Il ne faudrait pas cependant conclure de tout ce que nous avons dit qu'il faut toujours et *indistinctement donner ses terres à ferme.* On ne doit faire bail que là où la terre est d'une étendue suffisante et en état d'être cultivée avec fruit; et là surtout où l'on peut trouver des fermiers assez habiles, assez industrieux et assez riches pour pouvoir diriger les cultures avec avantage. Les améliorations d'une propriété, loin d'être activées, sont au contraire retardées lorsque des baux sont accordés maladroitement et à contre-temps à des fermiers ignorans et nécessiteux qui ne méritent pas la confiance du propriétaire; mais surtout on ne doit jamais passer bail sans prendre les précautions nécessaires pour prévenir l'épuisement des terres et la dévastation de la propriété.

6° *De la tacite reconduction.*

On appelle ainsi la continuation de la jouissance d'une ferme, lorsque le terme du bail étant arrivé le fermier est laissé en possession et continue à jouir avec le consentement présumé du propriétaire aux conditions que portait le bail expiré.

La durée de ce bail tacite est alors censée faite, ainsi que nous l'avons dit dans la partie législative (*voy.* page 262), pour le temps nécessaire, afin que le fermier récolte tous les fruits de l'héritage affermé (C. c., 1774, combiné avec l'art. 1738) M. Gasparin, dans son *Guide du propriétaire de biens ruraux affermés*, p. 343, pense que les fermiers qui se trouvent dans ce cas n'éprouvent pas cet état d'inquiétude qui est le propre de ceux qui ne tiennent leur ferme que d'une manière précaire, suivant le caprice du propriétaire. Il s'établit souvent, dit-il, des habitudes de confiance entre eux et les propriétaires qui finissent par dissiper tous les doutes, et bien souvent les familles qui ont occupé un domaine

(1) Voyez ci après, pag. 375.