de père en fils depuis de longues années, se fiant au caractère moral de ceux à qui il appartient, ne s'y regardent pas comme moins en sûreté que s'ils avaient un bail authentique; j'en ai vu même, ajoute-t-il, recevoir avec déplaisir l'offre d'un pareil acte; c'était pour eux limiter une possession qu'ils s'étaient accoutumés à regarder comme indéfinie.

On ne peut nier, continue-t-il, que dans tous ces cas la tacite reconduction ne soit un puissant stimulant pour engager le fermier à l'activité et à une bonne conduite. Ainsi, quand un ordre d'assolement ou de travaux est bien établi et qu'on n'a exigé que sa continuation, la crainte d'un congé est sans doute très forte sur un fermier et l'engage à s'observer lui-même. Cependant, dit-il en terminant, on ne peut s'attendre à ce que le fermier mette de grands capitaux en frais de culture pour l'avantage d'une propriété qui peut lui échapper à chaque instant. Je préfère donc généralement les baux qui ont un terme limité.

Quant à nous, nous croyons que cet état d'incertitude nuit au propriétaire aussi bien qu'au fermier, et que partout où l'agriculteur sentira la dignité de sa condition, il voudra pouvoir traiter d'égal à égal avec le propriétaire; il ne souffrira pas qu'on puisse le chasser comme un serviteur, et quelle que soit sa confiance dans son propriétaire actuel, il n'ira pas risquer ses capitaux et le sort futur de sa famille sur une ferme dont il pourra être dépouillé par les héritiers avides de l'homme le plus respectable. La tacite reconduction ayant d'ailleurs tous les inconvéniens des baux à courte échéance, il faut lui appliquer tout ce que nous avons dit dans le paragraphe précédent.

7° *Précautions à prendre lorsqu'on fait un bail.*

La nécessité de ces précautions est démontrée par d'innombrables exemples, et l'on s'expose, en les négligeant, à voir les fermiers abuser impunément des terres qui leur sont confiées. La *ferme peut se trouver ainsi réduite à la moitié de sa valeur primitive*, et la fertilité du sol ne peut alors être rappelée que par des moyens dispendieux, soit que le propriétaire prenne lui-même la direction de sa ferme pendant quelques années ou qu'il soit obligé d'en abaisser la rente et de la confier à des mains plus habiles, les résultats sont pour lui les mêmes.

Lorsqu'on veut passer un bail, il serait utile de faire *examiner l'état de la ferme* par un agriculteur expérimenté ou par un expert qui déterminerait quelles sont les améliorations, tels que desséchemens, clôtures, bâtimens, chemins, réparations, etc., qui sont nécessaires, et quelle est la portion qui doit être faite par le propriétaire et celle qu'on peut laisser à la charge du fermier. L'expert pourrait aussi dresser le plan d'un système de culture et déterminer quelles sont les terres médiocres ou mauvaises qu'il faut améliorer, l'époque où ces opérations devront être commencées et la manière d'y procéder. Ces points étant une fois bien fixés, il faudrait exprimer distinctement dans le bail les obligations de chacune des parties, afin qu'elles ne puissent les méconnaître.

Dans l'exploitation d'un vaste domaine, on ne pourrait dresser un plan uniforme applicable à toutes les terres quelles que soient leur situation, élévation ou état de culture. Le plan d'exploitation, lorsqu'on juge convenable de le dresser, devrait donc être fait dans ce cas en observant ces circonstances; il est même plus prudent, lorsque le fermier est un homme habile, d'un caractère respectable et pourvu de capitaux suffisans, de confier à son jugement le choix du mode d'exploitation des terres et de ne lui imposer d'autres obligations que celles qui sont nécessaires pour le forcer à rendre la ferme à la fin du bail dans un bon état de fertilité.

8° *Forme du bail.*

Les baux sont trop fréquemment faits par des hommes qui ignorent et les principes du droit et la science agricole; ils les remplissent en conséquence de clauses inutiles et surannées qui enchaînent, sans nécessité, le fermier, portent préjudice au propriétaire et occasionnent ainsi des pertes aux 2 parties. Les baux peuvent être faits devant notaire ou sous les signatures privées des parties. Nous avons offert dans la partie législative les règles spéciales à cette espèce de contrat.

9° *Clauses et conditions du bail.*

A. Restrictions et entraves aux opérations du fermier.

Les *clauses du bail ne doivent pas être trop nombreuses* ou trop compliquées; les restrictions inutiles sont toujours dangereuses, parce qu'elles enchaînent l'esprit d'amélioration et le génie des expériences qui est la source principale des améliorations.

En Ecosse, où les idées les plus saines en agriculture sont depuis long-temps mises en pratique, les clauses restrictives sont peu multipliées; elles ne s'appliquent en général qu'à la dernière période du bail. Les restrictions imposées au fermier n'ont rapport qu'au mode d'assolement, à la quantité de terres à laisser en prairies, au fumier de la ferme et à l'étendue de terrain que le fermier sortant doit laisser en jachères dans la dernière année de son bail. Mais rien n'est plus préjudiciable que de vouloir régler pendant toute la durée du bail, comme on le fait en Angleterre, toutes les opérations du fermier. L'agriculture est une science qui fait chaque jour des progrès; ce qui est considéré à une époque comme un bon assolement peut être démontré défectueux et préjudiciable par l'expérience et l'observation.

Mais s'il est nécessaire de repousser toutes les clauses qui pourraient enchaîner la liberté et l'esprit d'amélioration du fermier sans avantage pour le propriétaire, il n'en résulte pas que ce dernier doive négliger les *mesures de prévoyance*. Nous admettons sans balancer qu'il lui est avantageux de preciser dans le bail les règles générales de culture à suivre, telles que de mettre le sol en bon état, de consommer toutes les pailles de la ferme et de ne pas vendre de fumier. Non-seulement nous approuvons ces restrictions,