

mais nous pensons aussi que lorsque les baux ont une durée convenable, il est très raisonnable que la propriété du bailleur soit protégée par des clauses restrictives pour les 5 dernières années du bail. A ces restrictions utiles on peut encore ajouter l'obligation de la part du fermier de laisser à sa sortie une étendue déterminée de terre en prairie, spécifier le mode d'assolement qui devra être suivi dans les dernières années du bail et l'état dans lequel les bâtimens et clôtures devront être laissés. Toutes ces conventions méritent la plus scrupuleuse attention, et le propriétaire qui les négligerait s'apercevrait certainement à la fin du bail que, loin d'avoir retiré un revenu de son domaine, il a éprouvé un véritable préjudice.

L'ancienne législation permettait au nouvel acquéreur, en cas de vente, d'expulser le fermier pour exploiter lui-même le domaine. Cette faculté, qui avait l'inconvénient très grave de rendre la jouissance du fermier tout-à-fait précaire, a été proscrite par l'article 1743 du Code civil, et toutes les fois que le fermier a un bail qui ne peut être légalement contesté son expulsion ne peut avoir lieu, à moins que cette faculté n'ait été réservée par le bail. Mais nous aimons à croire qu'il y a aujourd'hui peu de propriétaires assez ignorans ou assez ennemis de leurs intérêts pour insérer une pareille clause dans leurs baux, à moins qu'ils ne soient placés dans des circonstances particulières qu'ils peuvent alors seuls apprécier.

B. Prix du bail ou canon de ferme.

Le prix du bail peut être stipulé, soit en *argent*, et c'est le cas le plus fréquent, soit en *produits du sol*, soit enfin en *argent ou en produits du sol*, au choix du propriétaire. Cette faculté réservée au propriétaire de pouvoir exiger son paiement en nature s'il le juge convenable est même devenue de style dans presque tous les baux à ferme depuis la révolution de 1789. Le souvenir des désastres produits par l'abus scandaleux que le gouvernement révolutionnaire avait fait du papier-monnaie, a entretenu la crainte *chimérique* que ces désastres ne se représentent, et pour éviter ces maux qui ne reparaitront probablement jamais, on insère encore dans les baux une clause dont l'inutilité est le moindre inconvénient.

Nous disons d'abord qu'elle est inutile, car dans l'état actuel de la science économique, il est impossible qu'aucun gouvernement émette jamais un papier-monnaie à cours forcé; et si le pouvoir tombait jamais dans des mains assez ignorantes et ennemies du bien public pour ordonner despotiquement l'émission forcée dans les paiemens d'un pareil signe monétaire, on ne manquerait pas d'annuler arbitrairement toutes les clauses qui pourraient s'opposer à l'application de la loi, sans égard aux conventions et à la rétroactivité de la disposition. Mais le plus grand inconvénient de cette clause, c'est de perpétuer dans les campagnes une défiance mal fondée à l'égard de tous les agens de la circulation qui ne sont pas l'or ou l'argent; elle entretient des préjugés contre les billets de banque, les billets de confiance et banques locales qui pourraient

les émettre. Ce serait cependant une des sources les plus abondantes où pourrait puiser l'agriculture. Ce qui manque surtout aux agriculteurs, c'est l'argent ou plutôt le crédit qui en procure, et on peut voir dans ma brochure, citée, page 312 de ce recueil, les merveilleux résultats que les banques de l'Écosse ont produit sur l'agriculture de cette contrée industrielle. La clause surannée dont nous parlons doit donc désormais *disparaître de nos baux*.

A l'égard du paiement en *produits du sol*, il est en général préjudiciable aux intérêts du fermier. Une rente ou canon de ferme qui est payée en grains, soit en partie, soit en totalité, nuit nécessairement à celui qui paie, parce que la valeur de la rente est d'autant plus élevée que les moyens qu'il a de s'acquitter sont plus diminués et plus restreints par la modicité des récoltes qu'il a faites. Le prix du grain ne s'élève que lorsque les mauvaises saisons occasionnent une disette ou une diminution dans les approvisionnemens. Lorsque le fermier paie en argent, l'augmentation du prix des denrées le dédommage de la modicité des récoltes; mais lorsqu'il paie en nature, tous les produits de la ferme sont souvent insuffisans pour qu'il s'acquitte du paiement de son canon de ferme, et conséquemment il se trouve alors placé dans une position fort critique.

En tous cas, il faut *fixer positivement le lieu où le paiement doit être fait*, quelle que soit la nature des objets qui doivent servir à l'effectuer. Si aucune stipulation n'a été faite à cet égard, la règle générale est que le paiement doit être effectué au domicile du débiteur (C. c., 1247); mais presque toujours on a soin de stipuler dans les baux que le paiement sera fait au domicile du bailleur. Cette stipulation, lorsqu'elle est conçue en termes généraux, pourrait devenir une charge très pesante pour le fermier, surtout si le paiement devait être fait en produits du sol; car, lors même que le bailleur fixerait son domicile dans un département très éloigné, le preneur serait forcé d'y transporter les produits qui devraient servir à sa libération. Pour éviter cet inconvénient, on peut stipuler que le paiement sera fait au domicile actuel du bailleur, quelle que soit par la suite sa résidence, ou en tel autre lieu qui serait fixé par la convention des parties.

C. Charges publiques qui augmentent le prix.

Indépendamment de ce qu'on appelle le canon de ferme ou fermage, il arrive souvent que le fermier doit supporter plusieurs *charges publiques*, en vertu des stipulations de son bail ou des lois du pays. En Angleterre, par exemple, toutes les charges publiques qui pèsent sur la propriété foncière sont acquittées par le fermier; telles sont: les émolumens des maîtres d'école, la taxe des pauvres, les prestations personnelles ou corvées pour l'entretien des routes, les dîmes, etc.; souvent ces charges s'élèvent à une somme plus considérable que la rente nominale. En outre, la plupart de ces charges ou impôts n'étant pas fixes et n'étant souvent déterminés que par le mode de culture (comme la dîme, par exem-