ple), elles rendent la position du fermier incertaine, peu agréable et peu lucrative. Là où le sol est affranchi de la dîme, où les impôts publics sont à la charge du propriétaire, où le fermage est une somme fixe et déterminée pour toutes les années du bail et où le fermier n'a pas à craindre des réclamations arbitraires, l'agriculture est un art exercé avec satisfaction et bénéfice. En Écosse, les charges sont peu considérables ; les cultivateurs écossais jouissent d'une plus grande liberté et les rapports entre les propriétaires et les fermiers sont établis sur des bases plus équitables ; aussi les progrès de l'art agricole sont-ils plus rapides en Écosse qu'en Angleterre, quoique les circonstances physiques soient plus favorables dans le dernier de ces deux pays. Les principes qui ont été démontrés avantageux à l'agriculture écossaise, et qui sont à peu près ceux de la France, auraient dû y produire les mêmes avantages, surtout sous un climat bien plus propice à la production agricole.

D. Cautions et hypothèques.

L'intérêt du propriétaire lui fait un devoir d'exiger toutes *les sécurités possibles* pour assurer l'exécution des conditions qu'il impose à son fermier, lors même que pour obtenir ces garanties il serait forcé de se contenter d'un revenu moindre ; car la diminution momentanée de sa rente sera compensée et bien au-delà par les améliorations que ces précautions amèneront nécessairement. Ces garanties peuvent être de diverses espèces ; les plus ordinaires sont : la *caution simple*, la *caution hypothécaire*, ou enfin *l'hypothèque* consentie par le preneur lui-même sur ses propres biens. Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même. La caution simple est celle qui engage sa personne et ses biens à l'acquittement de l'obligation, mais sans affectation spéciale de tel ou tel bien ; en général, la caution n'est obligée envers le créancier qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens ; mais la renonciation à ce bénéfice est de style dans presque tous les contrats, et on stipule presque toujours que le créancier pourra s'adresser à la caution, qui s'engage alors solidairement à payer après un simple commandement fait inutilement au débiteur principal.

Si la caution affecte spécialement un immeuble à la garantie de son cautionnement, elle devient alors hypothécaire ; pour obtenir toutes les sécurités qu'il exige, le propriétaire doit alors se faire représenter un certificat du conservateur des hypothèques qui constate le montant des créances privilégiées qui grèvent l'immeuble ou qui prouve qu'il n'en existe pas. Il doit aussi faire examiner les titres de propriété et prendre les précautions que nous avons conseillées ci-dessus au propriétaire qui veut acquérir un domaine. Si l'hypothèque est consentie par le fermier sur ses biens personnels, le bailleur doit aussi faire les mêmes vérifications pour assurer son droit et son rang hypothécaire.

Lorsque le bail contient stipulation d'hypothèque, soit de la part du preneur lui-même, soit de la part de la caution, il doit être nécessairement *fait devant notaires* ; car l'hypothèque ne peut jamais résulter que d'un acte ayant un caractère authentique.

Enfin, dans quelques parties de la France et spécialement dans la Haute-Normandie, quelques propriétaires exigent à titre de garantie que le fermier paie l'année courante, et même quelquefois deux années, six mois après l'entrée en ferme. Cette clause, qui tend à priver le fermier d'une grande portion de ses capitaux disponibles, nous paraît offrir de grands inconvéniens.

10° *Des assurances de toute espèce.*

Tout propriétaire *doué* de prudence doit faire *assurer les bâtimens d'habitation et ceux destinés à l'exploitation de la ferme, contre les incendies* si fréquens dans certaines parties de la France ; il doit également exiger que ses fermiers fassent assurer les *ustensiles* et *bestiaux* qui leur appartiennent et qui garnissent la ferme, ainsi que leurs *récoltes*, car autrement un incendie en ruinant leur fermier porterait aussi un préjudice notable aux intérêts du propriétaire. Malheureusement les primes qu'exigent les compagnies d'assurance dans les départemens sont encore tellement élevées que le plus grand nombre des propriétaires répugnent à assurer leur sécurité par un sacrifice pécuniaire qui leur semble trop pesant. Enfin le propriétaire a un grand intérêt à exiger que le fermier fasse assurer les produits du sol encore attachés à la terre contre la grêle et autres accidens météorologiques ; car, ainsi que nous l'avons vu dans la partie législative, en cas de perte de la totalité ou de la moitié d'une récolte, il doit faire à son fermier une remise proportionnelle sur le prix de son bail. Le preneur peut, il est vrai, être chargé par une clause du bail de tous les cas fortuits prévus ou imprévus, mais cette stipulation n'assure pas encore entièrement les droits du propriétaire, puisque si le fermier est ruiné par suite d'un cas fortuit, contre lequel il pouvait se faire assurer, le propriétaire souffre nécessairement un dommage souvent très considérable, qu'il aurait pu éviter en obligeant le fermier à faire assurer chaque année les fruits de la terre recueillis ou non recueillis.

11° *Du sous-bail.*

En général le preneur a *le droit de sous-louer ou même de céder son bail* à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite, mais alors il n'en reste pas moins obligé envers le propriétaire à l'exécution de toutes les clauses du bail et devient ainsi responsable des faits de son cessionnaire. Cette faculté peut être interdite pour tout ou partie, et dans presque tous les baux à ferme on impose au preneur l'obligation de ne pouvoir céder son bail en tout ou en partie sans le consentement par écrit du bailleur. Ce dernier a le plus grand intérêt à imposer cette obligation au fermier, car autrement celui-ci pourrait se substituer dans la culture un homme qui n'aurait ni la même solvabilité, ni la même intelligence, ni