la même habileté; puis dégarnir la ferme des ustensiles et bestiaux qu'il employait à son exploitation et laisser ainsi le propriétaire vis-à-vis un fermier incapable et nécessiteux.

Au contraire, celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits *ne peut ni sous-louer ni céder son bail*, parce qu'alors la convention qui intervient avec lui est basée principalement sur la considération de sa personne. Cette faculté peut, il est vrai, lui être réservée par le bail, mais il y a peu de propriétaires assez négligens de leurs intérêts pour permettre l'insertion au bail d'une pareille réserve, qui pourrait devenir pour eux une source de pertes et de regrets.

12° *Fin de jouissance, remise de lieux et réparations.*

Lorsque l'époque fixée pour la durée du bail est arrivée, l'inventaire et l'état des lieux, qui ont dû être dressés au moment de l'entrée en jouissance du preneur, doivent être vérifiés avec soin. Le preneur doit justifier qu'il a fait toutes les réparations et améliorations que lui imposaient les clauses de son bail, et si aucune stipulation n'a été faite à cet égard, il doit rendre les lieux, les ustensiles et machines dans l'état où il les a reçus. Nous avons vu ci-dessus que, lorsqu'il n'avait pas été dressé d'état de lieux, le preneur était censé les avoir reçus en bon état de réparation; il doit alors faire toutes les réparations dites locatives que la loi met spécialement à sa charge.

Ces réparations sont en général celles qui sont *désignées comme telles par l'usage des lieux*, et entre autres celles à faire aux âtres, contre-cœurs et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartemens et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre, aux pavés et carreaux des chambres, s'il y en a seulement quelques-uns de cassés; s'ils étaient pour la plupart brisés, la réparation ne serait plus locative, parce qu'on présumerait alors qu'il y a vétusté, sauf la preuve contraire qui serait facile par l'inspection même des lieux; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle et autres accidens extraordinaires; aux portes, croisées, planches de cloison, fermetures, gonds, targettes et serrures. A quoi il faut ajouter les réparations à faire aux mardelles des puits, aux poulies, aux auges en pierre, mangeoirs, râteliers, fours et autres menues réparations analogues.

Les *grosses réparations* sont à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, auquel cas elles seraient aussi à la charge du fermier.

Le *curement des puits* et celui des *fosses d'aisance* sont toujours à la charge du propriétaire, s'il n'y a convention contraire.

Le propriétaire ne doit pas laisser *dégarnir la ferme des ustensiles d'exploitation et des bestiaux* qui appartiennent au preneur, jusqu'à ce qu'il ait obtenu pleine satisfaction, car autrement il perdrait le privilége que la loi lui accorde sur les objets mobiliers qui garnissent la ferme. Toutefois, si ces objets avaient été déplacés sans son consentement, il pourrait encore les faire saisir et conserver ainsi sur eux son privilége, pourvu qu'il ait fait la revendication dans le délai de 40 jours (C. c., 2102).

S'il avait obtenu une caution ou une garantie hypothécaire, il ne devrait donner décharge ou main-levée que lorsque tout aurait été réglé à sa satisfaction.

13° *Modèle de bail à ferme.*

Pour compléter ce sujet important, nous allons offrir à nos lecteurs un modèle très simple de bail à ferme que l'on peut considérer comme un des moins imparfaits parmi les baux que rédigent ordinairement les notaires. Comme ce modèle laisse encore beaucoup à désirer et qu'il serait insuffisant pour des exploitations étendues, où la liberté d'action du fermier et l'amélioration du sol formeraient la base des conventions des parties, nous ajouterons, comme appendice à ce modèle, les clauses principales du bail de l'établissement agricole de Roville, qui est le plus parfait que nous connaissions parmi ceux qui ont été rédigés en France.

PAR-DEVANT, etc.

Furent présents (*nom, prénoms, qualité et demeure du propriétaire, ainsi que de sa femme, si le bien provient du chef de cette dernière. Si les propriétaires ne résident pas dans l'arrondissement, il sera bon qu'ils élisent domicile chez une personne qui l'habite pour l'exécution des clauses du bail.*)

Lesquels donnent à ferme les bâtimens et terres ci-après désignés, pour... récoltes consécutives, à commencer par celle de...

A (*nom, prénoms et demeure du fermier et de sa femme.*), ce acceptant.

La jouissance pour la préparation et l'exploitation de ces... récoltes commencera à partir du 11 novembre 18... et finira le 24 juin 18... (*Pour la fixation de l'époque d'entrée en jouissance, voyez ce que nous avons dit ci-dessus.*)

OBJET AFFERMÉ.

Une ferme sise à... canton de... arrondissement de... avec toutes ses dépendances, et comprenant, savoir :

1° Habitation du fermier, bâtimens d'exploitation et dépendances, de la contenance de...

2° Terres, clos, vergers, pâtis, contenant :

	hect.	ares.	cent.
En terres labourables.	»	»	»
En prés.	»	»	»
En vignes.	»	»	»
En plantations de mûriers ou d'oliviers	»	»	»
En bois	»	»	»
En étangs	»	»	»

tel que le tout est détaillé au mesurage et plan figuré, avec tenans et aboutissans et bornage fait par... duquel mesurage copie a été remise au preneur qui déclare l'approuver.

(*S'il n'y a pas de mesurage, on dira : Il sera fait dans la première année du bail un mesurage et plan figuré avec bornes, en présence du fermier; une expédition lui en sera remise.*)

(*Souvent on désigne dans le bail chaque pièce de terre; mais un plan particulier est préférable, puis-*