ART. 13. — ÉPOQUES DU PAIEMENT DES FERMAGES.

Le fermage sera divisé en deux termes égaux payables les 1er janvier et juillet de chaque année, pour être le 1er paiement fait le 1er janvier 18...

ART. 14. — RÉSOLUTION DU BAIL A DÉFAUT DE PAIEMENT.

Si les preneurs, après l'échéance du dernier terme, restaient une année sans payer leur fermage, ce retard constaté par un commandement demeuré sans effet donnera lieu à la résiliation du présent bail, si le bailleur le juge convenable, pour tout le temps qui en resterait à courir, sans qu'il soit besoin de l'intervention de la justice pour faire prononcer cette résiliation.

Auquel cas les objets loués seront repris par le bailleur dans l'état où ils se trouveraient et sans autre indemnité que le remboursement de la valeur des façons, labours et ensemencemens qui pourraient exister et qui seraient constatés et appréciés par les experts, dont sera ci-après parlé, et sauf aussi les indemnités qui pourraient être dues au propriétaire pour réparations.

ART. 15. — ACQUIT DE L'IMPÔT.

Les impôts, quels qu'ils soient, assis sur la propriété ou qui pourraient l'être pendant la durée du bail, en principal et accessoires, pour quelque cause que ce soit, restent à la charge du bailleur ; mais le preneur en devra faire l'avance aux époques fixées par la loi, sauf compensation jusqu'à due concurrence avec ses fermages annuels, laquelle ne s'opèrera néanmoins qu'en justifiant des sommes payées, par quittances de percepteurs. Les preneurs demeureront en conséquence garans de tout retard ou défaut de paiement.

ART. 16. — ASSURANCES.

Le bailleur, pendant la durée du présent bail, s'oblige à faire assurer à ses frais tous les bâtimens de la ferme.

De son côté, les preneurs s'engagent à faire assurer aussi à leurs frais, avant la première récolte, et jusqu'à concurrence au moins de la valeur de trois années de fermage accumulées, tous les meubles meublans, tout le mobilier d'exploitation, les chevaux, bestiaux et troupeaux, les récoltes engrangées et celles en meules, ainsi que leurs risques locatifs.

Ils s'obligent aussi à faire assurer contre la grêle leurs moissons principales.

ART. 17. — CAS FORTUITS.

Le fermier supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, prévus ou imprévus, pendant la durée du bail. (*Quoique cette clause soit moins dangereuse pour le fermier s'il se conforme aux obligations imposées par l'art. précédent, elle est encore bien rigoureuse. Il serait plus juste d'excepter les pertes qui pourraient être la suite de risques contre lesquels il n'est pas actuellement possible de se faire assurer. Tels sont ceux qui résulteraient d'incendie ou pillage, par suite de guerre ou d'émeute populaire. Alors il faudrait ajouter à la clause ci-dessus.* Néanmoins, en cas de pertes d'une ou plusieurs récoltes par l'effet de pillage ou incendie résultant des faits de guerre ou d'émeute populaire, le fermier aura droit à des indemnités qui seront réglées conformément aux dispositions du Code civil).

ART. 18. — CHASSE.

Le bailleur renonce expressément au droit de chasser ou permettre de chasser sur les terres qui dépendent de la ferme. Ce droit n'appartiendra qu'au fermier (*voir ce que nous avons dit* p. 300 ; *si le bailleur veut conserver la chasse qui lui appartient de plein droit, il n'a aucune réserve à faire*).

ART. 19. — CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ.

Les preneurs veilleront à la conservation de la propriété et devront s'opposer à toutes anticipations, déplacement de bornes et établissemens de servitudes ; ils devront en prévenir immédiatement le propriétaire, à peine de tous dommages et intérêts.

ART. 20. — CESSION DE BAIL, ECHANGE DE JOUISSANCE.

Les preneurs ne pourront céder leur droit au présent bail sans la permission expresse et par écrit du bailleur, si ce n'est à l'un de leurs fils ou gendres, dont ils resteront cautions solidaires.

Ils ne pourront non plus céder à leurs voisins ni échanger avec eux la jouissance d'aucune pièce des héritages loués, sans autorisation du bailleur ou de son mandataire, à peine de nullité des cessions et échanges qui auraient été ainsi faits et de tous dommages-intérêts.

ART. 21. — FIN DU BAIL.

A la fin du bail, le preneur, s'il n'y a pas de renouvellement devra laisser, avant le 11 novembre à celui qui lui succédera, les bâtimens nécessaires à l'exploitation des jachères qui lui auront été abandonnées, savoir : une écurie, une chambre à feu, le droit au four, une cuisine, un grenier à fourrage un hangar, et un grenier à avoine (*voy. ci-après*, p. 372, *les clauses principales du bail de Roville*).

ART. 22. — USAGES LOCAUX.

Les parties renoncent respectivement à se prévaloir des usages locaux.

ART. 23. — CONTESTATIONS ET ARBITRAGES.

S'il survenait pendant la durée du bail quelques contestations entre les parties, elles conviennent qu'elles seront jugées en dernier ressort par deux arbitres amiables compositeurs, dispensés en conséquence de toutes les formes judiciaires, qu'elles choisiraient respectivement. Dans le cas où les arbitres ne seraient pas d'accord, ils nommeront un tiers-arbitre pour les départager, et s'ils ne pouvaient s'entendre sur le choix, il sera fait par le juge de paix du canton de la situation du corps de ferme, à la requête de la partie la plus diligente

ART. 24. — CAUTIONNEMENT ET HYPOTHÈQUES.

Les clauses de cautionnement et d'hypothèque seront ajoutées par le notaire rédacteur lorsqu'ils seront offerts ou exigés.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des clauses ci-dessus, les parties élisent domicile, savoir : le preneur en sa demeure.

Le bailleur (*s'il ne réside pas dans l'arrondissement*) en la demeure de M. . . . . , sise à . . .

Auxquels lieux les parties consentent que tous les