la fin de leur jouissance sans aucune chance d'indemnité pour eux. Afin de parer à cet inconvénient et fournir un exemple qu'ils croient utile à l'agriculture, ils sont convenus de ce qui suit :

Si le preneur laisse écouler entièrement l'avant-dernière année du présent bail sans notifier au bailleur que le preneur entend proroger la durée du bail pour une autre période de 20 années, le présent bail sera terminé de plein droit.

Le preneur ne pourra valablement faire cette notification qu'en offrant au bailleur, pour tout le temps de la prorogation, une augmentation de canon de 1,000 fr. chaque année, et si cette notification reste 1 mois sans réponse, le bail sera prorogé aux mêmes clauses et conditions, à la charge de ladite augmentation de canon.

Si, dans le mois de la notification ci-dessus mentionnée, le bailleur répond par une autre notification qu'il ne consent pas à la prorogation, elle n'aura pas lieu ; mais ledit bailleur sera tenu de payer une somme de 10,000 fr. au preneur à titre d'indemnité.

A cette notification de la part du bailleur, le preneur pourra en faire une ou plusieurs subséquentes, mais toujours dans le mois qui suivra celle qu'il aura reçue, et ce pour demander la prorogation du bail, moyennant une ou 2 nouvelles augmentations de canon qu'il portera alors chaque fois à 500 fr.

Le bailleur pourra aussi de son côté répliquer à chacune de ces notifications, qu'il n'entend pas consentir à la prorogation du bail, mais à charge par lui d'offrir au preneur une augmentation d'indemnité de 5,000 fr. pour chaque fois que le preneur aurait fait des offres de 500 fr. d'augmentation par canon.

Cette sorte d'enchère ouverte entre le bailleur et le preneur ne sera terminée qu'après qu'une notification sera restée un mois sans réplique.

Si la dernière notification a été faite à la requête du preneur, le bail sera prorogé pour 20 années, moyennant l'augmentation de canon qui résultera de cette dernière notification, et alors un acte authentique de renouvellement sera passé aux frais du preneur, qui ne serait pas pour cela dispensé des frais d'une visite et de fournir une déclaration.

Si la dernière notification a été faite à la requête du bailleur, le présent bail sera terminé le.....; mais le bailleur sera obligé de payer au preneur l'indemnité qui résultera de la dernière notification. Cette indemnité sera exigible par moitié de 6 mois en 6 mois, à partir de l'époque fixée pour l'expiration du présent bail.

Dans le cas de prorogation du bail, en conformité des conditions prescrites par le présent article, il est entendu que la cession de la dernière récolte, ainsi que le paiement de la construction des usines que le preneur aurait pu faire construire, seront reportés à l'expiration du second bail, ainsi que le mode de jouissance établi pour les dernières années.

Si, à l'expiration du bail, le bailleur était alors représenté par plusieurs ayant-droit occupant diverses résidences, les notifications qui pourront être faites à la requête du preneur, relativement à la prorogation du bail le seront en la demeure de ceux desdits ayant-droit qui résideraient à Roville ; et, dans le cas où il n'y en aurait pas, elles seraient faites alors en la demeure de celui qui demeurerait dans le lieu le plus rapproché. Ces domiciles sont ainsi élus par le bailleur, relativement à ces notifications seulement.

32o *Résiliation du bail pour inexécution des conditions.* Faute par le bailleur ou par le preneur de remplir, chacun en ce qui le concerne, aucune des clauses, charges et conditions auxquelles ils se sont respectivement soumis par les présentes, celle des parties qui aurait à s'en plaindre, après avoir constitué l'autre en demeure, pourra et aura le droit d'exiger l'exécution desdites clauses, charges et conditions ou de faire prononcer la résiliation du bail.

§ II. — Du bail à cheptel.

Le cheptel est quelquefois une des conditions du bail à ferme, et quelquefois un contrat particulier qui a ses règles spéciales. Nous avons fait connaître dans la 2e partie du livre VI, intitulée : *Législation rurale*, page 263, tout ce qui est relatif à ce contrat.

§ III. — Du bail emphytéotique.

On appelle ainsi une convention par laquelle le propriétaire d'un héritage en cède à quelqu'un la jouissance pour un temps fixé, ordinairement 99 ans ou même à perpétuité, à la charge d'une redevance annuelle que le bailleur se réserve sur cet héritage pour marquer son domaine direct. Le terme *d'emphytéose* tire son origine d'un mot grec qui signifie planter, améliorer une terre ; et, en effet, l'emphytéose n'était en général accordé que sous la condition de défricher et d'améliorer. Ce contrat est fort rare aujourd'hui et n'est plus guère en usage que pour les biens cédés à des particuliers par la couronne, le gouvernement ou les hospices ; mais il en existe encore un très grand nombre qui ont été faits anciennement.

Si donc le détenteur actuel de l'héritage le possédait seulement à titre d'emphytéose, le fermier devrait examiner pendant combien de temps l'emphytéote a encore droit à la jouissance et ne pas accepter bail pour un espace de temps plus considérable ; car il est de principe que nul ne peut transporter à autre plus de droits qu'il n'en a lui-même ; en sorte que, quelle qu'en soit la durée stipulée par le bail, la jouissance du fermier finirait nécessairement avec celle de l'emphytéote. Si la concession a été perpétuelle, le possesseur est réellement propriétaire ; il ne pourrait être dépossédé qu'autant qu'il ne paierait pas la redevance stipulée, et même en ce cas le bail, s'il avait été fait et accepté de bonne foi, ne pourrait être résilié.

§ IV. — Bail à culture perpétuelle ou locatairie perpétuelle.

On appelait ainsi un contrat par lequel un fonds de terre était affermé à perpétuité à la charge de le tenir constamment en état de culture et d'en payer annuellement une redevance au bailleur ou à ses héritiers. Ce bail était donc une véritable aliénation de la propriété, moyennant une rente foncière ; il conférait au preneur tous les droits du propriétaire, à charge seulement de payer la redevance annuelle que la loi du 18 décembre 1790 a déclarée essentiellement rachetable.

§ V. — Bail à domaine congéable.

Ce bail, si commun encore dans plusieurs départemens compris dans les limites de l'ancienne Bretagne, est un contrat par lequel celui à qui appartient la propriété parfaite d'un