

L'article 26 énonce la même règle que celle exprimée par l'article 1733 C. N., mais sous une autre forme; l'objet des deux articles est d'établir que dans le cas de perte par incendie la présomption est contre le locataire; de là la responsabilité qui pèse sur lui. L'article 26a a été préparé pour empêcher qu'on étende cette présomption rigoureuse au-delà de son application légitime. Il n'a pas d'article correspondant dans le Code Napoléon. Art. 26.
Art. 26a.

L'article 27 ne coïncide pas avec l'article 1734 C. N., qui déclare que lorsqu'il y a plusieurs locataires, leur responsabilité au cas d'incendie est conjointe et solidaire, voulant sans doute en ce cas parler des locataires de parties distinctes de la même maison. Les Commissaires sont d'opinion que la règle de la solidarité en pareils cas, n'est pas établie sous la loi en force; l'article 27 a, en conséquence, été rédigé de manière à restreindre la responsabilité de chaque locataire, suivant le *quantum* de son loyer. Cet article a été adopté comme réglant un point de droit douteux. Art. 27.

L'article 30 correspond au 1724c C. N., excepté quant à cette partie qui veut que, lorsque les réparations sont devenues nécessaires avant le bail, le locataire ait droit à une diminution du loyer suivant le temps et les circonstances. C'est une modification raisonnable et qui pourrait probablement être considérée comme étant dans l'intention de l'article 1724, et elle s'insère indubitablement des principes d'équité de l'ancien droit. Art. 30.

L'article 38 repose sur l'autorité de Pothier, dont l'article 1758, C. N., paraît avoir été emprunté. Tous deux ont trait aux maisons garnies, mais le mot "garnies" a été omis dans notre article, afin de l'adapter aux usages de ce pays où rarement les maisons sont louées garnies. Il faut aussi observer que cet article ne traite que des cas où il y a bail; l'article 7 de ce titre règle les cas où il y a occupation sans bail. Section 4.
Règles particulières au bail des maisons.

Les articles 39, 40, sont semblables à ceux qui y correspondent dans le Code Napoléon. Arts. 39, 40.

Un article numéroté 41 est soumis dans le but d'écartier tout doute sur l'application des règles relatives au bail des maisons. Il est nécessaire, vu que l'intention est de comprendre sous ces règles tout ce qui tombe sous la désignation de propriété urbaine, par opposition aux propriétés rurales. Art. 41.

Les articles 42, 43, 44, 45, 46 déclarent également l'ancien comme le nouveau droit. L'article 1770 C. N., fixe la moitié de la récolte comme étant le *minimum* de perte qui donne au locataire droit à diminution du loyer de la ferme; cette limitation n'est pas reproduite dans l'article 46 qui laisse ce point à la doctrine ou à la discrétion des tribunaux. Sec. 5. Règles particulières au bail des propriétés rurales.
Arts. 42 à 46a.

L'article 47 énonce le droit actuel et coïncide en principe avec l'article 1769 C. N. Les Commissaires ont néanmoins soumis un article en amendement, changeant la loi et n'accordant aucune diminution du loyer à raison de la perte des récoltes lorsque le bail est fait pour plusieurs années. Ils ont été induits à faire cette suggestion par la considération que les récoltes dépendent en grande partie du mode de culture et de l'habileté et de la diligence du fermier, dans le choix et l'arrangement de ses semences; et que dans ce pays où il est d'usage de cultiver sur chaque ferme une variété de semences, la destruction d'une récolte est ordinairement compensée par l'abondance d'une autre; il semble donc raisonnable d'établir que le locataire doit balancer les mauvaises années avec les bonnes;—et, comme règle simple évitant toute incertitude et tout litige, il semble convenable de lui en laisser le risque. Art. 47.

Les articles 48, 49 et 49a correspondent aux 1771e, 1774e et 1778e, C. N., mais on a ajouté les mots "qui se termine au premier jour d'octobre" dans l'article 49, pour le mettre d'accord avec l'usage dont on a déjà parlé—et dans l'art. 49a, la rédaction de l'article 1778 a été modifiée afin d'exclure les pailles que le locataire destine à d'autre objet que l'engrais. Arts. 48, 49, 49a.