

“ Le temps que doit durer le bail est ordinairement exprimé par le contrat. Si l'on a omis de l'exprimer, le bail ne laisse pas d'être valable, dit Pothier; et si c'est le bail d'un héritage dont les fruits se recueillent tous les ans, le bail, lorsque le temps n'est pas exprimé par le contrat, est censé fait pour un an. Lorsque le bail est d'un héritage dont les fruits ne se recueillent qu'après plusieurs années, le bail est censé être fait pour tout le temps qui est nécessaire pour que le fermier en puisse percevoir les fruits.” L'auteur cite des exemples. Ainsi dit-il, “ lorsque les terres d'une métairie sont partagées en trois soles ou saisons, où une partie s'ensemence en blé, une autre partie en avoine et autres menus grains qui se sèment au mois de mars, et une autre se repose; si le temps que doit durer le bail n'est pas exprimé par le contrat, et qu'il soit dit seulement que le bail est fait à raison de tant par an, le bail doit être présumé être fait pour le temps de trois ans.”

“ Par la même raison, lorsque les terres sont partagées en deux saisons, dont l'une, tour à tour est ensemencée, et l'autre se repose, le temps du bail, lorsqu'il n'est pas exprimé par le contrat, doit être de deux ans.”

Telle est aussi sous le droit nouveau l'opinion de Laurent et Troplong. Ce dernier ajoute que lorsque la nature de l'héritage est telle que tous les fruits se recueillent dans une année, le bail est censé fait pour un an. Tel est le bail d'un pré, celui d'une vigne, tel serait aussi celui d'une partie de terre à ensemencer en blé ou de toute autre manière. La récolte étant faite, le bail expire de plein droit.

“ Le bail d'une ferme ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours d'une année, dit Laurent, est censé fait pour un an..... Les baux à ferme ont une durée fixe, quoiqu'ils soient faits sans écrit, ce qui dans le langage du Code signifie que les parties n'ont pas stipulé de terme dans le contrat. La nature des choses et l'intention des parties contractantes, suffisent pour déterminer la durée de la jouissance du fermier; celui-ci en prenant un héritage à ferme, veut nécessairement en recueillir tous les fruits; le bail doit

“ donc durer tout le temps nécessaire pour que le preneur puisse faire la récolte.”

Les codificateurs du Code Civil tout en adoptant ces vues, ont dû cependant eux aussi consulter les usages et les coutumes du pays pour régler les rapports entre locataires et locataires, ainsi qu'ils le déclarent dans leur quatrième rapport.

Ainsi l'article 1651 qui décrète que si le bail est pour deux années ou plus, le locataire dans le cas de perte de la récolte en tout ou en partie par cas fortuit ou force majeure pendant la durée du bail, ne peut demander aucune diminution du prix, est de droit nouveau. Les codificateurs ont été induits à faire cette suggestion par la considération que les récoltes dépendent en grande partie du mode de culture, 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 d'ordinaire compensée par l'abondance d'une autre. Il leur a paru juste de décider que le locataire doit balancer les mauvaises années avec les bonnes, et comme règle simple, évitant toute incertitude et tout litige, ils ont jugé convenable d'en laisser le risque au locataire.

Les mêmes considérations les ont engagés à adopter l'article 1653 de notre Code qui déclare que le bail d'une ferme ou d'un fond rural, à défaut de terme préfix, est présumé bail annuel finissant au premier jour d'octobre chaque année, sans la signification de congé, au lieu de l'article 1774 du Code Napoléon qui veut que le bail sans écrit d'un fond rural soit censé être fait pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé, et de l'article 1775 du même Code, qui déclare que le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'art. 1774.

(Voir le 4me Rapport des Codificateurs, page 27.)

Comme on le voit, l'article 1653 n'est pas en principe de droit nouveau; il ne fait que déterminer d'une manière absolue l'époque à laquelle doit expirer, dans notre pays, le