SECTION II.
Du cheptel simple. 445

SECTION III.
Du cheptel à moitié. 530

SECTION IV.
Du cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou colon partiaire. 533
§ 1. Du cheptel de fer. 533
§ 2. Du cheptel donné au colon partiaire. 537

SECTION V.
Du contrat improprement appelé cheptel. 565

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

TABLE

GÉNÉRALE, ALPHABÉTIQUE ET ANALYTIQUE

DES MATIÈRES

CONTENUES DANS CET OUVRAGE.

Les chiffres romains indiquent le volume ; les chiffres arabes indiquent le numéro des paragraphes, et non la page.
La lettre E, placée à côté d'un numéro, indique que le renvoi se réfère au Commentaire de l'*Echange*, placé en tête du premier volume.
Les autres numéros qui ne sont pas accompagnés de cette indication, se réfèrent au Commentaire du *Louage*.

A

ABUS DE JOUISSANCE est une cause de résolution de l'emphytéose. I, 47.

ACCESSION. La puissance du droit d'accession rend susceptibles de location des choses qui, isolées, n'en sont pas susceptibles. I, 83. — Mais il ne faut pas confondre avec des accessoires de l'immeuble, des choses qui n'en font réellement pas partie. I, 83.

ACCESSOIRES DE LA CHOSE LOUÉE, qui doivent être délivrés au fermier. I, 160 et suiv. — De la suppression ou suspension par force majeure d'un accessoire de la chose louée. I, 235.

ACQUÉREUR. Si celui qui acquiert avec connaissance un immeuble dotal peut demander la nullité du contrat. I, 23 (E). — Dans l'ancien droit l'acquéreur pouvait expulser le fermier : il n'en est plus de même aujourd'hui ; il doit entretenir le bail. II, 497 et suiv.

ACTE. Frais d'acte dans l'échange. I, 43 (E). — L'acte sous seing privé, contenant quittance, est opposable au tiers acquéreur ou au propriétaire. I, 327, II, 543.

ACTE D'ADMINISTRATION. Le bail est un acte d'administration. I, 19. — Conséquence de ceci relativement au bail de la chose d'autrui. I, 98.

ACTION PERSONNELLE ET RÉELLE. Le copermutant évincé a action contre les tiers pour reprendre sa chose. Il en était autrement en droit romain. I, 25 (E). — La *Condiction* des Romains était une action personnelle. I, 25 (E). — L'action en résolution est *in re scripta*. I, 25 (E). — Nature de l'action en délivrance de la chose louée. I, 170. — De l'action en délivrance de la chose vendue. I, 170, note.

ACTION POSSESSOIRE. L'emphytéote peut l'exercer. I, 38. — Mais non pas le fermier. I, 264, 271, 272.

AFFIRMATION. De l'affirmation du maître dans le cas de contestation sur les gages du domestique. II, 882, 883 et suiv.

AGER PUBLICUS, ou domaine public des Romains. Révolutions auxquelles il donna lieu. I, 31.

AGER VECTIGALIS. Origine de l'emphytéose. I, 31.

AGRICULTURE. Elle souffre du morcellement de la propriété en parcelles éloignées. I, 43, note (E). — Les baux prolongés sont favorables à l'agriculture. I, 78. — Abrogation de la loi *Emptorem*, par l'Assemblée constituante, dans l'intérêt de l'agriculture. II, 684.

Divers systèmes d'agriculture. L'assolement triennal, l'assolement alterne; lequel est préférable? II, 663, 664. — L'agriculture n'est pas toujours éclairée par la science. II, 663. — Routine des agriculteurs. II, 663. — Néanmoins, l'agriculture compte quelques progrès, II, 663.

Influence du cheptel sur l'agriculture, II, 1054.

AGRIER. En quoi consiste ce droit. I, 57.

ALIÉNATION. Nullité de l'aliénation de la dot; qui peut s'en prévaloir? I, 23 (E).

Si le bail est une aliénation temporaire de la chose. I, 5.

ALLUVION. Si le preneur a droit à la jouissance de l'alluvion. I, 190.

AMÉLIORATIONS. Le propriétaire qui a détaché la superficie du sol de son immeuble, le reprend, en fin de bail, avec les améliorations. I, 30. — L'emphythéose avait pour but l'amélioration des terres. I, 48. — Sort des améliorations faites par l'emphytéote. I, 48. — Dans quel cas le preneur peut-il réclamer une indemnité pour les améliorations, I, 351 et suiv.

ANTICHRÈSE. Droit de l'antichrésiste sur la chose. I, 19. — Différence de l'antichrèse et du bail. I, 19.

ARCHITECTES. Leur responsabilité spéciale. II, 993. — *Pour vice du sol*. II, 994. — Ils sont responsables, alors même qu'ils ont fait connaître au propriétaire le danger de la construction, II, 995. — *Pour vice de construction*. II, 997. — Pendant combien de temps dure cette responsabilité. II, 998, 1006. — Prescription de l'action en garantie. II, 1006. — *Pour inobservation des réglements*. II. 1012. — Prescriptions à cet égard. II, 1012, 1013. — Des changements à un plan arrêté et convenu. Moyens dictés par la loi pour mettre un frein à certains abus. II, 1016 et suiv. — La mort de l'architecte résout le contrat. II, 1032. — Conséquences de cette résolution. II, 1039.

ARISTOCRATIE ROMAINE. Son avidité. I, 31.

ARPENTEUR. L'arpentage des terres était presque une fonction publique chez les Romains. II 797. — Le contrat fait avec un arpenteur était un mandat et non un louage d'ouvrage. II, 797.

ARRHES. De l'influence des arrhes dans le contrat de louage. I, 124. — *Quid* dans la vente? I, 125, note. — Des arrhes dans le contrat de louage des domestiques. II, 849.

ASSOLEMENT. De l'assolement triennal et de l'assolement alterne, II. 663.—L'assolement alterne passe pour être supérieur, II, 663, 763. — Les anciens l'ont préconisé. II, 663.

Est-il permis de dessoler dans l'intérêt de l'agriculture? II, 663, 664.

ASSURANCES contre l'incendie. II, 393, 394. — La police d'assurance passée par le fermier est pour le bailleur *res inter alios acta*, II, 741.

Compagnies d'assurances contre les chances du recrutement. II, 836.

AUBERGISTE. De l'adage *Caupo non præstat factum viatoris*. I. 397.

AUTEUR. La vente d'un manuscrit par un auteur diffère des ventes ordinaires, II, 808.

AVOCATS. Sévérité de Cujas à leur égard. II, 792, 793 — Raison de ses paroles de censure. II, 793. — Le travail de l'avocat appartient aux professions libérales et non aux professions mercenaires. II, 799. — On emploie l'avocat comme mandataire et non comme locateur d'ouvrage. II, 797 et suiv. — La profession de l'avocat a un but humanitaire. II, 807.

B

BACS ET PASSAGES D'EAU. Des baux qui ont pour objet les bacs et passages d'eau. I, 73.

BAIL. Terme générique qui signifie gouvernement, administration. I, 68. — C'est à tort que quelques auteurs ont cru que cette expression était réservée pour le contrat de louage. I, 68. — Le sens de ce mot est fixé par son régime. De là *Bail* A FERME, *Bail* A CENS, *Bail* A COMPLANT, *Bail* A RENTE, etc. I, 68.

Quant aux règles du bail, voyez *Louage*. Du concours de plusieurs baux de la même chose. A qui est due la préférence? II, 500.

BAIL A FERME, A LOYER. Conditions de son existence. I, 1, 2, 3. — Du prix, I, 3. — Doit être temporaire. I. 4, 25. 49. — Des baux à long terme. I, 4, 25, 49. — Ils favorisent l'agriculture. I, 78. — Si le bail attribue le *jus in re*. I, 4 et suiv., 49. — S'il attribue un droit immobilier. I, 15 et suiv. — Le bail est un mode d'exploitation. I, 15, 22. — Il n'est pas susceptible d'hypothèque. I, 18. — Différence entre le bail et la vente. I, 21. — Bail à vie est-il la même chose qu'usufruit? I, 25. — Les baux ordinaires sont de 3, 6, 9 ans. I, 25, 49, 4. — Dans l'ancien droit le bail au dessus de 9 ans engendrait le *jus in re*. I, 25.

Le bail à vie peut s'étendre à trois générations. I, 27.

Des rapports du bail avec un usufruit stipulé moyennant une rente annuelle. I, 28.

Comparaison du bail et du droit de *superficie*. I, 30.

Comparaison du bail avec l'emphytéose. I, 31.

Les baux perpétuels ou à très-longs termes sont d'un usage constant et général lorsque les termes sont hors de proportion avec le nombre de ceux qui les possèdent. I, 31.

Différence du bail et de l'emphytéose. I, 49.

Différence du bail à ferme et du bail à rente foncière. I, 52. — Et du bail à locatairie perpétuelle. I, 53. — Et du bail à culture perpétuelle. I, 53, 54.

Les baux héréditaires ou à métairie perpétuelle ne transfèrent pas la propriété comme les baux à locatairie ou à culture perpétuelle. Ce sont de véritables contrats de louage. I, 56. — Différence du bail à ferme avec le *champart* et le *quart, tiers* et *demi-raisin*. I, 57, 58. — Le *complant*. I, 59, 60.—Le *domaine congéable*. I, 61.

Sens du mot *bail* pris isolément I, 68.

Des baux des biens nationaux. I, 70 et suiv. — De leur hypothèque. I, 172.

Des baux des biens de la couronne. I, 74.

Et des biens des communes. I, 75.

§. Quelles sont les choses qu'on peut louer. I, 81 à 100. — Bail de la chose d'autrui. I, 98. — Le bail est un acte d'administration. I, 93.

§. Formes du bail. I, 103 et suiv.

Obligation du bailleur. I, 159 et suiv. — Droit de louer la chose. I, 159.

Voy. pour le surplus *Louage*, *Locataire*, *Locateur*, *Chose louée*.

Du bail à loyer, c'est-à-dire des maisons et des meubles. II, 526. — Le locataire doit garnir les lieux de meubles suffisants. II, 529. — De quelle qualité doivent être les meubles. II, 530. — De quelle quantité. II, 531. — Privilége du propriétaire sur les meubles qui garnissent les lieux. II, 532. — De la durée des baux à loyer et des baux de meubles. II, 595, 596, 597, etc.

Règles particulières du bail à ferme. II. 630 et suiv. — Origine du mot *Ferme*. II, 631. — Quel nom prennent les baux des héritages mixtes. II, 633. — Différence du bail à ferme et du bail à colonage. II, 635 et suiv. — Obligations du fermier (v. *Fermier*). — Clauses qu'on insère ordinairement dans les baux à ferme. De la stipulation *d'exploiter par soi-même*. II, 668. — Les clauses du bail à ferme doivent s'interpréter avec équité. II, 680.

Du bail à ferme sans écrit. De sa durée. II, 760. — Utilité des longs baux. II, 760.

BAIL A CENS. Son origine. Ses rapports avec l'emphytéose. I. 31.

BAIL A COLONAGE PARTIAIRE. BAIL DE MÉTAIRIE. V. *Colon partiaire*.

BAIL A LOCATAIRIE. V. *Locatairie perpétuelle*.

BAIL A MÉTAIRIE PERPÉTUELLE. Ne transfère pas la propriété. I, 56. — Diffère du bail à locatairie perpétuelle. I, 56.

BAIL A RENTE FONCIÈRE. Comparaison avec le bail à ferme. I, 52. — Le preneur est propriétaire de la chose. I, 52. — Confusion que quelques anciens auteurs ont faite entre le bail à rente foncière et l'emphytéose. I, 52.

BAIL HÉRÉDITAIRE. Ne transfère pas la propriété. N'est pas soumis au rachat. I, 56. — Diffère du bail à locatairie perpétuelle, qui est censé transférer le plein domaine. I, 56.

BAILLEUR. Pour ce qui concerne les obligations du bailleur, voy. *Garantie*, *Locateur*.

BALAYAGE DES RUES. Est-ce le locataire ou le propriétaire qui en est chargé. I, 336. II, 592.

BESTIAUX. Le fermier doit en garnir la ferme. II, 660, 661.

BIEN RURAL. Sens de ces mots. II, 632.

BIENS NATIONAUX. Baux des biens nationaux. I. 70 et suiv. — Leurs formalités. I, 72. — Si les baux passés par l'administration emportent hypothèque. I, 72.

Bois taillis. Différence entre la vente de la superficie d'un bois taillis et un bail. I, 22. — Durée de la ferme d'un bois taillis fait sans écrit. II, 766.

Bonne foi. Maintient les actes d'administration. I, 92.

C

Canon. Des canons emphytéotiques. Pourquoi ils sont de leur nature peu considérables. I, 34. — Influence des altérations dans les monnaies sur les canons emphytéotiques. I, 34. — De l'influence de la perte partielle de la chose sur le canon emphytéotique. I, 41. — De la déchéance de l'emphytéote en retard de payer le canon. I, 46.

Canonistes. Leur influence sur la question de réduction du fermage pour perte des fruits. II, 700.

Capacité de louer. I, 142 à 158.

Carrières. L'emphytéote a-t-il droit de les fouiller? I, 38, — Les carrières sont susceptibles de location. I, 93. — Si le preneur d'une carrière peut sous-louer. I, 131.

Cas fortuit. V. *Force majeure*. Des cas fortuits ordinaires et extraordinaires, prévus et imprévus. II, 756.

Cens. Bail à cens. Son origine. Ses rapports avec l'emphytéose. I. 31. — Influence des altérations dans les monnaies sur le cens. I. 31.

Cens électoral. Quelles contributions profitent au fermier pour le former. I. 333.

Cession de bail. Différence entre la cession de bail et la sous-location. I, 129 et suiv.

Champart. Origine et sens de ce mot. Est assimilé aux rentes foncières. I, 57.

Charges. De la différence des charges qui grèvent la propriété et de celles qui la fécondent. I, 5, 6, 7 et suiv.

Charrois. Interprétation de la clause qui oblige le fermier à faire des charrois. II, 677, 678.

Chasse. L'emphytéote a le droit de chasse. I, 38. — On peut louer la chasse. I, 94. — Le fermier n'a pas le droit de chasse, parce que la chasse n'est pas un produit utile, à moins qu'elle ne soit louée principalement. I, 161 et suiv.

Cheptel. Définition et utilité de ce contrat. II, 1054. — Son influence sur l'industrie agricole. II, 1054. Le cheptel est-il une société. II, 1059 et suiv. — Des différentes espèces de cheptel. II, 1064. — Quels animaux font le sujet du cheptel. II, 1066.

Du cheptel simple. II, 1071 et suiv. — L'estimation du cheptel n'en fait pas passer la propriété au preneur. II, 1074 et suiv. (Voy. *Force majeure, perte.*)—Comparaison du cheptel avec l'usufruit d'un troupeau. II, 1100 et 1100. — Obligation du cheptelier de réparer avec le croît les pertes du troupeau. II, 1108. — Des droits du cheptelier dans le partage et des conventions prohibées au bailleur. II, 1113. — Des laitages, II, 1118. — Des fumiers. II, 1119. — Du travail des animaux. II, 1120.— Des laines, poils et crins. II, 1121. — Du croît, II, 1122. — L'industrie du cheptelier à moitié étranger est souvent fort petite. II, 1133. — Comment s'opère la nullité des clauses défendues par la loi dans l'intérêt du cheptelier. II. 1137. — Le bailleur et le preneur ne peuvent disposer du fonds du cheptel et du croît sans le consentement l'un de l'autre. II, 1139 et suiv. — Du droit de suite sur le cheptel. II, 1145 et suiv. — De la tonte des bêtes à laine, du partage de ce produit. II, 1164 à 1168. — De la résolution du cheptel par l'expiration du terme. II, 1169. — Et par la volonté des parties. II, 1172. — Par la mort du cheptelier. II, 1186. — De la tacite réconduction II, 1178 à 1181.

Du partage du cheptel ou *prix*. II, 1187 et suiv. — Règles à ce sujet. Comparaison du droit consacré par le Code Napoléon avec l'ancien droit. II, 1187 à 1193.

Du cheptel à moitié. II, 1194. — Ses rapports et ses différences avec le cheptel simple. II, 1194, 1198, 1199, 1200, 1207 à 1214. — De la perte. II, 1201. — Des profits et des stipulations à la relation. II, 102 à 1206.

Du cheptel de fer. II, 1215. — Sens de ce mot. II, 1216. — Ses différences avec les autres espèces de cheptel. II, 1217. — De la propriété du troupeau. II, 1223. — Du droit de suite. II, 1224. — Et du droit de saisie. II, 1225 et suiv. — Des profits. II, 1231. — De l'obligation de rendre le troupeau à la fin du bail. II, 1237 et suiv.

Du cheptel donné au métayer. II, 1246.

— C'est un cheptel simple adapté à l'exploitation d'une métairie. II, 1247. — Des clauses permises dans cette sorte de cheptel. II, 1250.

Du contrat improprement appelé cheptel. II, 1260 à 1271. — A quelle classe appartient le contrat. II, 1262.

Choses. Différence du louage des choses et du louage d'industrie. I, 1. — Choses qu'on peut ou qu'on ne peut pas louer. I, 82 et suiv. — On ne peut louer les choses fongibles. I, 83.

Chose d'autrui. Echange de la chose d'autrui. I, 20, 21, 22, 23, 25 (E).—Du bail de la chose d'autrui. I, 98.

Chose indivise. Baux de la chose indivise. I, 100.

Chose louée. De la garantie des défauts de la chose louée. II, 193 et suiv. — De la perte de la chose louée lorsqu'elle arrive par cas fortuit. I, 202 et suiv. — Hypothèses diverses dans lesquelles la chose peut se trouver affectée par la force majeure. I, 212. — De la force majeure détruisant la *chose matérielle* ou certaines de ses parties. I, 213. — De la force majeure empêchant seulement la *jouissance* de la chose. I, 225. — Suppression, non de la chose même, mais de *sa destination* par la force majeure. I, 234. — Suspension momentanée de l'un des *accessoires* de la chose, I, 236. — De la force majeure affectant un droit incorporel donné à bail. I, 236. — Le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée. I, 241 et suiv. — Le preneur doit la rendre en bon état de réparation. I, 337 et suiv. — S'il laisse perdre les servitudes dont elle était investie, il en est responsable. I, 338. — N'est pas responsable de la vétusté et de la force majeure. I, 339. — Le preneur est censé avoir reçu la chose en bon état de réparations locatives. I, 340. — Est responsable des dégradations arrivées à la chose louée pendant sa jouissance. I, 342. — Des améliorations faites à la chose louée par le locataire. I, 352 et suiv. — Le contrat de louage prend différents noms suivant la nature de la chose louée. II. 526. — *Quid* des choses mixtes, c'est-à-dire composées de plusieurs éléments? II, 527 et 633. — Il y a certaines choses dont la jouissance est commune entre les locataires. Qui doit les réparer? II, 590.

Choses fongibles. Ne peuvent être louées. I, 83.

Clause résolutoire. Elle est sous-entendue dans l'échange comme dans la vente. I, 3 (E). — Différence entre ses effets et ceux de la *condiction*. I, 25 (E).—Elle n'opérait pas chez les Romains de la même manière que chez nous. I, 25 (E). — Elle efface les charges et hypothèques créées, *medio tempore*. I, 26 (E). — Est-elle comminatoire dans l'emphytéose? I, 46.

Code Napoléon. Plus conforme au droit naturel que le droit romain dans son système pour la vente. I, 2 et 3 (E).

Changement considérable qu'il a introduit dans le droit du fermier. I, 12 et suiv.

Imperfection du Code Napoléon sur différents points. I, 14.—Et sur le classement des matières dans le titre du *louage*. I, 66, 102. — Imperfection des art. 1636 et 1737.

Colon partiaire. Ne peut sous-louer. I. 130; II, 643. — Est responsable de l'incendie. I, 373. — Ancienneté du bail à colonage. II, 635, 636. — Différence avec le bail à ferme. II, 637. — Le colon est plutôt un associé qu'un preneur à ferme. II, 638. — Ne paye pas de prix. II, 638, 641. — Si le bail à colonage est rompu par la mort du preneur. II, 645. — Règles du bail à ferme applicables au colon partiaire. II, 648. — Le colon ne payant pas de prix n'a pas de remise à demander au propriétaire en cas de sinistre. II, 650, 745.

Colons. Histoire des colons et du colonat, *préface*.

Le temple de Comana possédait 6,000 colons. I, 31

Commencement de preuve par écrit. Du commencement de preuve par écrit dans les baux. I, 112.

Commise emphytéotique. Ce que c'est. I, 31. — Quand elle est encourue. I, 31. — *Quid* en droit français? I, 44.

Commodataire. Différence entre le commodat et le bail. I. 19.

Communes. Baux des biens des communes. I, 75.

Compensation des causes bonnes ou mauvaises. II, 724-703.

Complant. Du bail à complant. Moyen de multiplier la vigne. Transférant la propriété. I, 59. — *Quid* du complant pratiqué en Bretagne? I, 60.

Concours. Du concours de plusieurs baux de la même chose. II, 500.

L'emphytéose transfère-t-elle le domaine utile? I, 32. — De la distinction du domaine utile et du domaine direct. 1, 32. — Sens propre et exact de ces mots *Domaine utile*. I, 32.

Domestiques. Sens de ce mot. II, 841, 843. — Son origine primitive et sa dégradation. II, 844. — Coup d'œil historique sur la domesticité. II, 844, 847, 848. — Quelles personnes sont censées être domestiques. 848, 887. — Du louage de domestiques. II, 849. — De la durée de l'engagement. II, 854 et suiv., 860. — On ne peut engager ses services à vie. II, 854, 855 et suiv. — De la nullité de cet engagement. II, 854 et suiv. — Des causes de résolution du louage de domestiques. II, 864 et suiv. — De la force majeure, considérée dans ses rapports avec le louage de services. II, 871 et suiv. — Des difficultés relatives aux gages. II, 882.

Dommages et intérêts. Des dommages et intérêts que peut réclamer l'échangiste évincé. I, 24 (E). — Des dommages et intérêts dus au preneur dans le cas de vices cachés de la chose. I, 200, 201, 194. — Dommages et intérêts dus au preneur pour réparations faites à la chose, lorsque ces réparations empêchent la jouissance de la chose. I, 248, 252. — Dommages et intérêts dus au preneur en cas d'éviction. I, 278, 279. — Dommages et intérêts dus au bailleur pour usage dommageable de la chose louée. I, 316. — Des dommages et intérêts dus au bailleur en cas d'incendie. I, 390. — Des dommages et intérêts dus au propriétaire par le locataire de maison qui donne lieu, par sa faute, à la résiliation. II, 620, 621, 622. — Des dommages et intérêts dus à l'ouvrier architecte entrepreneur, pour raison de la résiliation *ad nutum*, d'un ouvrage commencé. II, 1026. — Autre cause de dommages et intérêts, pour d'autres causes de résolution. II, 1032 et suiv.

Dot. Rôle important de l'échange dans le régime dotal. I, 10 (E). — Aliénation de la dot et cause de nullité ; mais qui peut l'invoquer? I, 23 (E).

Droit. Il a sa langue, qui subit des métamorphoses. I, 25.

Droit d'enregistrement. En matière d'échange mélangé de soulte. 1, 7 (E). — Des droits d'enregistrement en cas d'échange. I, 43, note (E).

Droit de suite. De la règle : *En fait de meubles la possession vaut titre*. II, 1145 et suiv. — S'il y a droit de suite pour les bêtes du cheptel vendues par le cheptelier. II, 1143, 1144 et suiv. — 1225, 1226.

Droit immobilier. Si le bail donne un droit immobilier au fermier ou au locataire. I, 15, 20.

Droit incorporel donné à bail. Des événements de force majeure qui affectent la chose. I, 236.

Droit naturel. En quoi le système des Romains sur la vente était contraire au droit naturel. I, 2 (E). — L'échange y était plus conforme. I, 2 (E). — Le Code Napoléon a égalisé sous ce rapport ces deux contrats. I, 2 (E).

Droit réel. Si le bail des maisons et fermes engendre le droit réel. I, 4 et suiv. — Explication du droit réel. I, 9. — Preuves que le bail engendre, d'après le Code Napoléon, un droit réel. II, 473 et suiv.

Droit romain. Perfectionnement apporté par le Code Napoléon au système du droit romain sur l'échange et sur la vente. I, 3 (E).

Dumoulin. Ce grand jurisconsulte n'a pas bien connu l'histoire de l'emphytéose. I, 32. — Il est plus versé dans le droit français que dans le droit romain. Mot sévère du président Favre à son égard. I, 32. — Sa supériorité dans les questions de divisibilité des obligations. I, 292, note.

Durée des baux. Ceux à long terme sont favorables à l'agriculture. I, 78. — Durée légale des baux de maisons, boutiques, etc., etc. II, 596 et suiv. — Durée des baux de meubles. II, 595, 603, 604. — Durée des réconductions de maisons. II, 612. — Durée des baux à ferme sans écrit. II, 760. — Durée de la réconduction de ces sortes de baux. II, 773.

Durée du louage de domestiques. II, 860.

Durée du cheptel simple. II, 1169 ; du cheptel de fer. II, 1215, — et du cheptel donné au métayer. II, 1256.

E

Échange. Antérieur à la vente dans l'ordre chronologique de la civilisation. I, 1 (E). — Ses différences avec la vente. I, 2 (E). — Donnant lieu à la *condiction* dans le droit romain, tandis que la condiction n'avait pas lieu en cas de vente. I, 2 (E). — Rapports de l'échange et de la vente. I, 3, 30 et suiv.

(E). — S'il peut y avoir échange quand il y a prix en argent. I, 2 (E). — Subrogation des choses échangées. I, 4, 11, 12 (E). — On peut échanger les biens dotaux et non les vendre. I, 4 (E). — On peut échanger des immeubles contre des meubles. I, 4 (E). — Echange mélangé de vente. I, 5 (E), — Echange avec soulte est-il susceptible de rescision? I, 6 (E). — Du consentement et de son expression en matière d'échange. I, 14 à 18 (E). — De la délivrance. I, 19 (E). — Des causes de trouble qui rendent la délivrance imparfaite. I, 20 et suiv. (E). — Droit de l'échangiste contre son copermutant et contre les tiers. I, 20 et 25 (E). — La rescision n'a pas lieu dans l'échange. I, 27 (E). — Faveur de l'échange des immeubles entre voisins ; abus auxquels il donne lieu ; mauvaises raisons par lesquelles on les combat. I, 43, note (E).

Écouailles. Sens de ce mot. II, 1165. — A qui appartient dans le cheptel le profit des écouailles. II, 1165.

Emphytéose. Origine de l'emphytéose. I, 31. — Son histoire. I, 31. — Son développement sous les empereurs. I, 31. — Elle fut un moyen d'utiliser les grands domaines des empereurs, et de lutter contre une affluence de population. I, 31. — Droits de l'emphytéote. I, 31. — Obligation de payer le canon emphytéotique. I, 31, qui consistait en denrées et en or. I, 31. — L'emphytéose est-elle un bail, ou une vente, ou un contrat *sui generis*? I, 31. — Rôle de l'emphytéose dans le moyen-âge. I, 31. — Ses rapports avec le bail à cens. I, 31. — Sens équivoque du mot *emphytéose* dans le moyen âge. I, 31. — Définition de l'emphytéose. I, 52. — La redevance qu'elle impose est modique dans notre droit français. I, 32. Il en était autrement en droit romain. I, 34. — Détails historiques à ce sujet. I, 34. — Transfère-t-elle le domaine utile? I, 32. — Différence de l'emphytéose et du droit de superficie. I, 33. — Comment s'établit l'emphytéose. I, 35 et suiv. — Sur quels immeubles. I, 36. — Durée de l'emphytéose. I, 37, 32. — De ses droits à la chasse, à la pêche, à l'alluvion. I, 38. — De ses obligations quant à l'impôt. I, 39. — Comment finit l'emphytéose. I, 40. — L'emphytéose n'admet pas la tacite réconduction. I, 40. — De l'influence de la perte de la chose sur la diminution du canon. I, 41. — Si l'emphytéote peut vendre, hypothéquer, etc. I, 44, 45. — De la *commise* emphytéotique. I, 44. — De la déchéance de l'emphytéote en cas de retard dans le payement du canon. I, 46. — De la cessation de l'emphytéose pour cause d'abus, dégradations et malversations. I, 47. — Du sort des constructions faites par l'emphytéote pendant sa jouissance. I, 48. — Différence du bail et de l'emphytéose. I, 49. — Le contrat emphytéotique n'a pas été proscrit par le Code Napoléon. I, 50. — Dans quels cas il peut être employé avec avantage. I. 50, 51.

Quelles sont les époques auxquelles le bail emphytéotique exerce le plus d'influence. I, 51.

Différence de l'emphytéose et du bail à rente foncière. I, 52. — De la locataire perpétuelle. I, 53.

La faculté de rachat ne s'applique pas aux emphytéoses non perpétuelles. I, 54.

Le droit de quart, tiers et demi-raisin, est un emphytéose. I, 58.

Engrais. Leur utilité. II, 663, 782. — Ils appartiennent à la ferme. Le fermier ne peut en changer la destination. II, 666, 667. — Obligation du fermier sortant quant aux engrais. II, 782.

Enregistrement. Droit d'enregistrement en cas d'échange. I, 43, note (E).

Entrepreneur. Voy. *Ouvrage*, *Ouvrier*, *Force majeure*, *Louage*, etc. Responsabilité spéciale des entrepreneurs pour vices du sol. II, 994. — Défaut de construction. II, 997. — Inobservation des règlements. II, 1012. — Voy. *Architecte*.

Des changements à un plan arrêté et convenu. Abus auxquels la loi a voulu porter remède. II, 1016 et suiv. — Sens étendu du mot entrepreneur. II, 1053.

Estimation. De la règle : *Æstimatio facit venditionem*. II, 1076, 1224.

Établissements publics. Baux des établissements publics. I, 76.

Établissement industriel. De la souffrance des établissements industriels loués. Lorsqu'elle arrive par force majeure, le preneur peut-il demander la résolution? I, 1229.

États des lieux. Du bon état des lieux. Obligations du bailleur et du preneur. I, 340. — Etat des lieux pour les répa-

rations locatives. I, 340. — Preuves de cet état. I, 341.

Éviction. Eviction de l'immeuble échangé. I, 24 (E). — Eviction du preneur, action qui en résulte pour lui. I, 278.

Exploitation. De la clause que le fermier exploitera lui-même. II, 666.

Expulsion. Mode d'expulsion du preneur qui ne veut pas quitter les lieux. I, 435. — Le bailleur peut-il enlever les portes et fenêtres. I, 435. — Juge compétent en matière d'expulsion des lieux. I, 434. — Le fermier dont le titre a date certaine ne peut être expulsé par l'acheteur. II, 473 et suiv. — Mais le bailleur peut se réserver par convention le droit d'expulser le preneur. II, 518. — Le bailleur peut se réserver d'expulser le preneur pour occuper lui-même sa maison. II, 624. — Autrefois, ce droit était sous-entendu dans tous les baux, d'après la loi *Æde* (Voy. loi *Æde*). Mais elle a été abrogée par le C. N. II, 623. — L'expulsion ne peut plus avoir lieu qu'en vertu d'une convention. II, 624. — Principes qui la gouvernent. II, 625, 626 et suiv.

F

Faillite. A qui le preneur doit-il payer en cas de faillite du bailleur? I, 324, 326. — Si la faillite est une cause de résiliation du bail. II, 467.

Fait du prince. Est un cas de force majeure. Exemples. Nécessité de ne pas faire de confusion dans l'appréciation du fait du prince. I, 215 et suiv.

Faute. Des cas fortuits qui n'excluent pas nécessairement la faute. I, 222. — Celui qui allègue la force majeure, en pareille circonstance, doit prouver qu'il n'a pas commis de faute. I, 222. — Le preneur est tenu de sa faute et de celles des personnes qu'il emploie ou qui l'environnent. I, 298. — De quelle faute est tenu le preneur. I, 345. — Est-il tenu de la faute très-légère. II, 345, 664. — De la faute contractuelle et de la faute aquilienne. Distinction. I, 359. — Dans le doute la loi présume la faute du locataire, tant qu'il ne prouve pas le contraire. I, 222, 342, 363, 364, II, 561, note.

De quelle faute répond le voiturier, II, 946, 936. — On présume la faute contre lui. II, 936. — Comment doit-il prouver la force majeure? II, 937.

De quelle faute répond l'ouvrier. II, 981. — La loi présume sa faute en cas de perte. II, 787. — De quelle faute répond le cheptelier. II, 1078. — Détails à ce sujet. II, 1079 et suiv.

Femme mariée. De sa capacité pour passer bail. I, 149.

Féodalité. Moyens qu'elle emploie pour venir au secours de la classe indigente. I, 31. — Et pour sous-diviser les terres. I, 31.

Ferme. Voy. *Bail à ferme*. Sens du mot *ferme*. II, 631.

Fermiers. Intérêt réciproque des fermiers et des propriétaires. I, 3, note. — Nécessité de maintenir l'harmonie entre ces deux classes. I, 3, note. — A quels accessoires de la chose le fermier a-t-il droit? I, 160 et suiv. A-t-il droit à la chasse? Dissertation à cet égard. I, 161. — A-t-il droit à la pêche? I, 163. — Quelles contributions profitent au fermier pour la formation de son cens électoral. I, 333. — N'a pas droit aux produits extraordinaires. I, 316. — Ont besoin de garantie, de stabilité pour leurs exploitations. II, 484. — Voilà pourquoi la règle du Code Napoléon, qui veut que l'acquéreur respecte le bail, est si sage. II, 484. — Le fermier est l'auxiliaire de l'agriculture. Exposé sommaire de ses droits et de ses devoirs. II, 630 et suiv. — Détail des obligations du fermier. Garnir la ferme de bestiaux et ustensiles. II, 661. — Cultiver. II, 662. — Soigner la chose en bon père de famille. II, 663. — Bien cultiver. II, 662, 663 (voy. *Assolement*). — Leurs pratiques agricoles ne sont pas toujours éclairées. II, 663. — Ne peut changer la destination des pailles, engrais et fourrages. II, 666. — Le fermier que son bail oblige à exploiter par lui-même, est-il contraint d'habiter les bâtiments de la ferme? II, 668. — Doit engranger dans les lieux à ce destinés. II, 683. — Doit prévenir le propriétaire des usurpations et troubles. II, 687 à 694. — Action du fermier en réduction de prix, en cas de sinistre sur les fruits. II, 695 à 741.

Fermier entrant et fermier sortant. Obligations respectives, ménagements pour faciliter la transition. II, 777 et suiv.

Du cheptel donné au fermier. Comment le fermier le possède. II, 1216.

Fisc. Source impure des richesses du fisc sous les empereurs romains. I, 31. Voy. *Domaine*.

Force majeure. De son influence sur l'emphytéote. I, 43. — Rôle important que la force majeure joue dans le louage. — I, 204 et suiv. — Sa définition. I, 204. — Des cas fortuits prévus et imprévus. I, 204, II, 756. — Causes de la force majeure. I, 205. — Cas fortuits naturels. I, 206. — Cas fortuits provenant du fait de l'homme. I, 208. — Gravité que doit avoir la force majeure pour être imputable. I, 210. — Il faut aussi la considérer dans sa fréquence. I, 211. — De la perte de la chose louée, par force majeure. I, 213 et suiv. — Exemple du fait du prince. I, 215 et suiv. — Le locataire privé par force majeure d'une partie de la chose peut opter entre la résiliation ou une diminution de prix. I, 219. — S'il reste, il est fondé à exiger les réparations. I, 220. — Il y a certains cas fortuits qui n'excluent pas nécessairement la faute, par exemple l'incendie. I, 357. — C'est à celui qui allègue la force majeure à prouver qu'il a été exempt de faute. I, 222. — Exemption dans le cheptel. II, 1092. — Du cas où la force majeure, sans détruire la chose, en empêche la jouissance. I, 225 et suiv. — La concurrence dans l'industrie n'est pas un événement de force majeure. I, 233. — Du cas où la force majeure change la destination de la chose. I, 234. — Exemple tiré d'une maison louée pour y établir une maison de jeu. I, 234. — Du cas où la force majeure détruit un accessoire de la chose. I, 235. — Ou en suspend l'usage, comme quand la sécheresse tarit dans l'été la source qui alimente un moulin. I, 235. — Du cas où la force majeure s'appesantit sur un droit incorporel donné à bail, par exemple, un octroi, un péage. I, 236, 237. — Le bailleur peut se garantir par convention de l'effet de la force majeure. I, 238, 239. — Si la force majeure qui fait augmenter les bénéfices du preneur peut donner matière à une augmentation de prix. I, 239. — Différence entre la force majeure qui détruit, et des travaux de réparation à faire d'urgence. I, 247. — Différence entre la force majeure et certains troubles que la prudence du preneur peut, à la rigueur, empêcher. I, 261. — Des payements faits par force majeure à un usurpateur. I, 322, 323. — Le locataire n'est pas tenu des dégradations arrivées par force majeure. I, 339. — La force majeure assimilée à la vétusté. I, 339. — C'est au preneur à prouver la force majeure et la vétusté. I, 342, 221, 222, 223. — Exemples de force majeure qui déchargent le preneur de la responsabilité. II, 588, 560, 577, I, 482. — Des événements de force majeure qui affectent les récoltes. II, 707, 708; voy. *Perte*, *Réduction*. — Le preneur peut se charger de la force majeure. II, 756. — Que comprend cette clause? II, 755. — De l'influence de la force majeure sur le louage de services. II, 871, 834, et sur le louage de voiturier. II, 912 et suiv. — Dans les devis et marchés. II, 971, 972. — De la force majeure dans le cheptel simple. II, 1083.

Fourrages. Doivent être consommés sur la ferme. II, 666.

Frais d'acte. Qui doit les payer dans l'échange? I, 43 (E).

Fruits. Différence de la vente des fruits et du bail. I, 22. — Du sinistre arrivé sur les fruits de la chose louée. Dans quel cas il y a lieu à une diminution du canon. I, 230. — Application des principes de la matière à la perte tombant sur les produits d'un établissement industriel. I, 230. — Les fruits récoltés périssent pour le fermier. I, 231. — Les produits extraordinaires n'appartiennent pas au fermier. I, 316. — Le fermier doit engranger les fruits dans les lieux à ce destinés. II, 683. — Privilége du propriétaire sur les fruits de la ferme. II, 683. — Les fruits avant leur perception font partie du fonds et leur perte est réglée comme la perte du fonds même. II, 695. — Indemnité due au fermier pour perte des fruits par force majeure. 695 à 741. Voy. *Perte*, *Réduction*, *Stérilité*.

Lorsque les fruits sont séparés de la terre, la perte est pour le fermier. II, 742 et suiv. — Quand sont-ils censés récoltés par lui? II, 743.

Fumiers. Utilité du fumage des terres. Attention des anciens Grecs et Romains pour entretenir leurs fermes d'engrais. II, 782. Voy. *Engrais*.

Les fumiers données par les bêtes prises à cheptel appartiennent au cheptelier.