

Quelques lords déjà bien opulents peuvent, par hasard, gagner un peu plus de revenu dans cette spéculation d'un seul contre une classe d'hommes qu'on pourchasse pour la faire descendre jusqu'au prolétariat. Pour moi, je préfère l'état plus modeste de nos champs. Là, de faux dehors ne cachent pas de profondes misères; là, l'amélioration croissante du sort de nos cultivateurs présage la prospérité réelle qui attend notre agriculture; elle tranquillise l'observateur sur l'avenir d'une population intéressante et chère à la patrie. C'est bien assez des maux que la classe ouvrière des villes nous tient en réserve. Quant à nos campagnes si dédaignées de nos voisins, nous pouvons vivre exempts des inquiétudes qui préoccupent leur parlement.

L'Irlande, l'un de leurs trois royaumes, offre à un plus haut degré l'exemple de ces causes malfaisantes dont je parlais tout à l'heure, et qui compromettent l'élan de la classe agricole. Dans ce pays cependant se trouvent réunis par la nature tous les éléments de la prospérité sociale: une race d'hommes belle et vigoureuse, une population féconde et douée des plus heureux instincts, une terre fertile et pittoresque, un climat favorable à la végétation et qui connaît à peine les gelées, les sécheresses, les grêles, les inondations (1). Et pourtant l'infortune de ces cultivateurs est si grande qu'elle serre le cœur d'une douleur infinie, et l'on est tenté de désirer pour elle l'esclavage du paysan russe! Le tableau en a été tracé avec la chaleur d'une âme généreuse et la vérité d'un profond observateur, par M. Gustave de Beaumont, dans son beau livre de *l'Irlande*. Déjà un savant économiste, que j'ai plus d'une fois cité, M. de Sismondi, avait sondé la profondeur de cette plaie. Leurs récits contiennent plusieurs traits qui se rattachent à notre sujet et qu'il faut rappeler.

Un lord d'Angleterre sait, par la tradition et par les comptes de son intendant, qu'il est propriétaire en Irlande d'une terre immense. Sans entrailles pour les colons qui l'exploitent, car ils n'ont ni la même origine ni la même religion que lui, sans affection pour ce domaine, car une révolution peut, d'un jour à l'autre, lui enlever ce que la conquête lui a donné, il ne cherche qu'à retirer d'Irlande la plus forte somme de revenu, au risque d'épuiser la terre et de ruiner ceux dont les mains la travaillent. Cette rente énorme, qu'on appelle *rack rent*, et qui mérite ce nom affreux, car elle est, pour ainsi dire, arrachée

(1) M. de Sismondi, p. 261.

par la torture (1), n'arrive pas directement du paysan au propriétaire. « Ce dernier, dit M. Gustave de Beaumont, abandonne le loyer de son domaine à quelque traitant, moyennant un prix une fois payé, ou une somme annuelle dont le chiffre est fixé à forfait. Cet entrepreneur, riche capitaliste, résidant soit à Londres, soit à Dublin, ne loue pas une terre en Irlande pour en être le fermier. Mais il la prend à bail pour en faire la matière d'une spéculation, et, tout aussitôt le marché conclu, il n'aspire qu'à transmettre à un autre l'exploitation de cette terre, à la condition seulement qu'un bénéfice lui soit assuré. Alors il a coutume de diviser le domaine en un certain nombre de lots de cent, cinq cents, mille acres, qu'il afferme à des traitants secondaires, ou *midlemen*. Quelquefois le propriétaire vendant fait lui-même cette division qu'il livre ainsi directement aux spéculateurs subalternes.

« Mais comment ces traitants de seconde ou de première main feront-ils valoir les portions de terre qu'ils prennent à bail? Chacun d'eux établira-t-il sur sa part une grande ferme? S'il le faisait, il aurait à risquer un capital considérable; or, comment un traitant aura-t-il plus de foi dans la terre que le maître du sol lui-même? Que fait-il donc? Il ne fonde, sur la terre qu'il a prise à loyer, ni grandes ni petites fermes; il se borne, en général, à en défricher la surface. Ce travail étant fait, il subdivise son lot, et l'affirme au taux le plus élevé par parcelles de cinq, dix, vingt acres, à de pauvres agriculteurs du pays, les seuls qui prennent réellement la terre pour la cultiver,

« Mais comment tous ces petits agriculteurs feront-ils pour exploiter la terre qu'ils prennent à bail? Le propriétaire ou le traitant ont-ils pris le soin de construire une habitation sur chacune des petites parcelles qui leur ont été attribuées? Non, sans doute. Car pour faire cette construction il aurait fallu des capitaux dont nul n'a voulu faire l'avance. La terre leur est donc livrée toute nue. Mais où se logent-ils? Ils construisent eux-mêmes un amas informe de boue et de paille mêlées ensemble, qu'ils appellent leur cabine. Trouvent-ils du moins à leur disposition quelques instruments de culture? Non, mais ils ont à s'en pourvoir comme ils pourront (2). »

Ainsi, dans cette superposition de spéculateurs qui chevauchent les uns sur les autres pour mieux s'exploiter, le

(1) M. de Sismondi, p. 333.

(2) T. I, p. 224.

pauvre colon est la bête de somme qui supporte tout le poids. Comme les traitants ont exploité par avance à leur profit tous les bénéfices de la terre, il ne reste plus au travailleur que l'espérance de se tenir en équilibre sur la plus extrême limite qui sépare du déficit celui qui, après avoir chétivement vécu, parvient à grand'peine à joindre les deux bouts. Et encore, cette perspective, si triste qu'elle soit, est-elle la plus belle à laquelle puisse prétendre le cultivateur irlandais; car presque toujours la déconfiture est au bout de son bail. Comment en serait-il autrement? Son fermage est énorme; il est presque partout supérieur à ce que la terre peut produire (1), et ce n'est dans toute l'Irlande qu'un cri de malédiction contre ces superexactions qui dégradent le cultivateur jusqu'à la plus hideuse pauvreté. On a vu comment il est logé. Cette misérable cabane en gâchis, il la partage avec son cochon, *qui a bien le droit d'y vivre* dit-il, *car c'est lui qui en paye la rente* (2). La nourriture des fermiers les plus huppés consiste en pommes de terre, lait de brebis, pain d'orge et beurre; dans tout le pays de Waterford, ils ne mangent que des pommes de terre auxquelles ils joignent quelquefois les rebuts de la salaison des porcs (3). Quand, après tant de privations, arrive le moment de payer le fermage, il faut que le colon demande grâce; il lui est impossible de tenir sa promesse. Mais le créancier est impitoyable; il doit payer lui-même un autre créancier échelonné sur lui et qui ne lui accordera pas de merci. On saisit donc le porc qu'engraissait le colon et son misérable mobilier. Puis la justice l'oblige à grands frais à déguerpir. Mais le lendemain, il reparait et s'attache en désespéré à cette terre, sans laquelle il va mourir avec sa femme amaigrie et ses enfants déguenillés. Que faire alors pour vaincre cette obstination de la faim? Le maître fait démolir sa cabane et le laisse nu et sans asile. Mais malheur à ce riche trop attaché à ses droits! Lazare se révolte et demande à l'assassinat la vengeance de ce *summum jus*: oubliant à la fois et les préceptes de la loi écrite et les conseils de cette religion qu'il reproche à son oppresseur de ne pas connaître!... Bientôt Lazare est condamné. Oui! tout crime doit avoir sa répression. Cependant on ne tarde pas à apprendre que les témoins qui ont osé parler ont reçu la mort. On informe, on poursuit; pendant ce temps-là, le fils, le frère, la mère du

(1) M. de Sismondi, p. 259, 260.

(2) Mot des paysans irlandais (*id.*, p. 264).

(3) C'est ce que raconte un voyageur anglais, témoin oculaire, M. Inglis, dont la relation est en partie traduite par M. de Sismondi, p. 260.

dénonciateur tombent victimes d'un nouveau forfait. Enfin tous ceux qui souffrent s'associent et s'insurgent. Ils répandent au loin la terreur, la mort et l'incendie. L'Angleterre s'irrite; elle prodigue les lois d'exception et les rigueurs, et parvient à comprimer un instant la révolte de ces nouveaux barbares. Mais l'orage gronde sans cesse, et le volcan ne retient ses flammes que pour les montrer plus terribles quelque temps après. Ainsi donc voilà dans quels extrêmes se meut le contrat de louage des terres dans ce pays désolé! La fin de l'action du locateur, c'est la ruine du preneur; l'exception du preneur, c'est l' homicide du locateur!!!

Quand le voyageur étonné demande au fermier irlandais comment il se fait qu'il accepte sciemment des conditions qui le conduisent à sa ruine, il répond: Qu'aurais-je pu faire? comment aurais-je pu vivre (1)? Cette réponse est le secret d'une situation à laquelle concourent à la fois et les mœurs de l'Irlande et l'égoïsme de son aristocratie. Dans ce pays, en effet, ce n'est pas comme en Angleterre, où la classe plébéienne a su s'emparer du commerce en compensation de l'occupation du sol par la noblesse. L'Irlande n'aime et ne pratique en général d'autre industrie que la culture des terres; la masse de la population, exclue des emplois et des professions libérales autres que la médecine, trop pauvre pour se livrer au commerce, que l'état politique du pays environne, du reste, de mille entraves (2), est vouée par nécessité autant que par son penchant naturel et par ses habitudes au travail des champs. Mais le sol ne lui appartient pas; c'est l'aristocratie qui le possède, en vertu de la grande confiscation opérée par Cromwell, à la suite de la rébellion de l'Irlande, restée catholique, contre l'Angleterre devenue protestante; confiscation qui ne porta pas seulement sur les domaines des seigneurs insurgés, mais qui affecta encore les possessions perpétuelles que la féodalité avait concédées aux vassaux. Les vainqueurs, en effet, non contents de dépouiller les grands rebelles, changèrent aussi les tenures des vilains, et les rendirent précaires au profit des nouveaux propriétaires anglais et protestants, qui prirent la place des propriétaires nationaux. Ainsi donc, le paysan irlandais est entièrement exclu de la propriété, et cependant il faut qu'il travaille la terre, ou bien qu'il mendie, ou qu'il meure de faim. Mais comment trouver une place à occuper sur ce sol, couvert

(1) M. Inglis.

(2) La noblesse, en effet, s'oppose de toutes ses forces à l'établissement des fabriques en Irlande (M. Sismondi, p. 262).

de myriades de familles prolétaires et chargé d'une population exubérante, que la misère semble féconder ? C'est de tenter l'avidité du propriétaire et de ses traitants par l'appât d'un fermage plus élevé ; c'est d'ouvrir une concurrence effrénée, qui donne l'accès du sol à ceux qui mettront la mise la plus forte. Il est vrai que le fardeau écrasera probablement le téméraire qui aura voulu le porter. Mais qu'importe ! il aura vécu une année, et puis il verra ce qu'il faut faire pour gagner du temps.

Ce système de folle-enchère, quelque déplorable qu'il soit, n'est pas nouveau dans l'histoire du bail ; il existe dans les vastes possessions de la compagnie anglaise des Indes. On sait que dans l'empire indo-britannique, comme dans toute l'Asie, la terre appartient au souverain, qui est censé l'avoir concédée moyennant une redevance qui forme l'impôt. Le premier possesseur, ne voulant ou ne pouvant pas cultiver par lui-même, sous-loue par petits lots à des preneurs qui eux-mêmes sous-afferment assez souvent. On comprend qu'à chacun des degrés de cette hiérarchie d'engagements, chaque cédant ne manque pas de faire sa part aussi bonne que possible ; de sorte que lorsque le bail arrive au cultivateur, il ne reste plus pour sa part que des travaux à faire sans bénéfices à espérer. Le paysan, ou *ryot*, placé sous ce triple étage de spéculateurs, n'est là que pour payer (quand il peut payer) tous les frais de la spéculation. C'est en vain qu'un heureux climat rend la vie de l'homme facile, et que la terre prodigue à pleines mains ses plus riches dons !! le *ryot*, exténué par un labeur infructueux, souffre comme le paysan irlandais, et par les mêmes causes : par la compétition d'une fourmilière de cultivateurs affamés, qui se disputent le coin de sol qui recevra leur misérable cabane et leur chétive industrie ; par une concurrence désordonnée, qui force le travailleur à se réduire à l'obole (1) !!

Que conclure maintenant de ces aperçus ? C'est que le bail à ferme, instrument de travail appliqué à la propriété foncière, est tour à tour impressionné par les conditions qui affectent la propriété même et par l'état de ceux qui la cultivent. Effacé par l'esclavage dans les pays où la grande propriété et la servitude se donnent la main, il reparait avec la liberté. Mais de l'état dans lequel se trouvent les classes libres qui le mettent en action, dépend la question de savoir s'il est entre leurs mains un instrument de progrès ou l'effort inutile d'un travail désespéré. Quelque faible que vous supposiez l'élément démocra-

(1) *Journal des Débats* du 12 août 1840.

tique, si les propriétaires du sol considèrent les cultivateurs comme des auxiliaires, et non pas comme une matière qu'on exploite, ne désespérez pas du travail libre, protégé et encouragé. La condition du fermier, tenant d'abord le milieu entre le journalier et le propriétaire, deviendra peu à peu une transition pour prendre part, à force de travail et d'économie, à la propriété. Les baux emphytéotiques ou à longues années, réglés avec équité, et sans le contact d'avidés proxénètes, lui en faciliteront surtout la voie. Ces baux prédominent ordinairement lorsque la constitution aristocratique du sol, aspirant à la perpétuité dans les tenures foncières, reflète son principe jusque dans les possessions précaires ; ils sont avantageux pour les preneurs, et, en les attachant à la terre, ils récompensent suffisamment leurs travaux d'amélioration, et les préparent à une honnête indépendance (1).

Supposez maintenant, à la place d'un État aristocratique, une société où règne une démocratie sage et puissante. L'impasse de toutes les carrières lucratives ne forcera pas la population à se ruer exclusivement sur la terre, comme un essaim d'oiseaux affamés. La liberté éclairée par l'intérêt donnant à chaque profession une moyenne raisonnable de bras, l'agriculture sera à l'abri d'un encombrement étouffant, et pourvoira sans parcimonie à la nourriture du paysan. La grande et brusque inégalité des fortunes fera place à une gradation mesurée des classes aisées, et la propriété moyenne et petite servira de point d'appui aux cultivateurs, qui la recruteront incessamment. Du reste, les longs baux ne s'harmonisent plus avec l'organisation démocratique du droit de propriété et ses tendances au mouvement. Cependant le fermier redoublera d'efforts et de soins pour que son bail satisfasse le propriétaire, et que ce dernier lui accorde pour le bail prochain une confiance justifiée par une bonne gestion.

Mais, quelle que soit la constitution de la société, et soit que les baux soient prolongés ou à court terme, si un sentiment hostile existe entre les propriétaires du sol et les cultivateurs, si les haines de religion, les différences d'origine, les souvenirs de conquête et de confiscation, etc., etc., établissent l'animadversion entre deux classes qui doivent marcher unies, le bail à ferme, loin d'être un asile assuré pour le travail, deviendra une source d'iniquités et de déceptions. Ce ne sera plus ce

(1) Consulter *infra* (n° 31 et suiv.) l'histoire et les règles de l'emphytéose, on verra le rôle important que ce contrat a joué dans le bas-empire et dans le moyen âge.

contrat de *bonne foi* dont parlent les jurisconsultes!! les plus mauvaises passions s'y donneront rendez-vous. On verra la supercherie s'organiser pour combattre l'avidité spoliatrice; l'un mettra la force dans la balance, l'autre la ruse; la terre la plus fertile deviendra ingrate pour le colon; car mille abus, mille vexations, s'interposeront entre elle et lui pour laisser ses labours sans récompense. Que dirai-je alors? Le travail, frappé de stérilité, prendra conseil du désespoir, et la richesse privée, cet élément nécessaire de toute société organisée sur des bases complètes, la richesse privée, haïe et maudite, deviendra peut-être un don funeste de la Providence. C'est que, lorsqu'on en est arrivé à cette extrémité fatale, la société est bien voisine d'une dissolution.

Après ces vues générales sur la manifestation du bail à ferme dans les diverses formes de gouvernement, passons à son histoire spéciale chez les Romains et en France.

Nous trouverons ici, je crois, quelques aperçus utiles.

Je suppose qu'un érudit prenne un à un tous les textes du titre du Digeste, *loc. cond.*, non pour y étudier la science du droit, étrangère à ses méditations, mais pour s'y instruire des mœurs et des usages des Romains; eh bien, cette lecture aurait encore son bon résultat et son côté piquant; car le louage se mêle aux habitudes intimes de la vie domestique comme aux grandes nécessités du commerce et de l'agriculture, et toutes ces choses se reflètent dans les écrits des jurisconsultes de Rome, toujours attentifs à inculquer les préceptes par l'application pratique. Toutefois, nous ne nous appesantirons pas sur ces détails anecdotiques; notre sujet n'a pas besoin d'épisodes pour se rendre intéressant (1).

Les Romains connurent trois grands systèmes pour la culture

(1) Une note suffira pour indiquer quelques exemples :

#### § I. *Habitudes domestiques.*

1° Le bain, si cher aux Romains, se montre en première ligne, et la loi 8, § 2, *D. loc. cond.*, prévoit avec détail ce qui concerne les réparations des baignoires, des chaudières, des conduits et des tuyaux. Nous apprenons même que le bain était d'une si grande nécessité dans l'usage de la vie privée que les édiles avaient soin d'en louer au compte des municipes, afin que les habitants allassent se baigner gratis (l. 30, § 1, *D. loc. cond.*).

2° Il y avait dans les maisons un lieu appelé *horrea*, dans lequel on avait coutume de serrer les objets précieux qui ne se mettent pas en évidence, tels que l'or, l'argent et les bijoux (l. 60, § 6, *D. loc. cond.*, l. 3, § *Effract.*, *D. de Officii præfect. vigil.*).

3° Les incendies étaient fréquents par l'incurie des locataires (l. 9, § 3,

des terres : 1° l'exploitation par des fermiers libres ; 2° l'exploitation par des colons partiaires ; 3° enfin l'exploitation par des

*D. loc. cond.*; l. 2, même titre). V. au surplus *infra*, n° 358, les détails historiques dans lesquels je suis entré à ce sujet.

4° Il y avait des gens qui, à Rome comme chez nous, se portaient locataires principaux d'une maison et sous-louaient en détail (l. 30, *D. loc. cond.*).

5° Locataires logés dans les étages élevés de la maison, *cœnaculi*.

6° On avait des espèces de fiacres, *clisarii carrucarii* (l. 13, *D. loc. cond.*).

7° Et des esclaves muletiers (l. 60, § 7, *D. loc. cond.*).

8° Il y avait de plus des esclaves à qui le maître faisait apprendre des métiers et même des choses plus relevées (*servum docendum*, l. 13, § 3, *D. loc. cond.*).

#### § 2. *Commerce, industrie et professions.*

1° Bijoutiers qui travaillent l'or et sculptent les pierres précieuses (l. 13, § 5, *D. loc. cond.*; l. 1, § 1, *D. loc. cit.*).

2° Entreprises de transports (l. 2, § 3, *loc. cond.*).

3° Commerce par eau sur les rivières, par exemple de Rome à Minturne (l. 13, § 1 et l. 16, § 6, *loc. cond.*). Une loi raconte à ce sujet cette particularité : Une femme était sur le bâtiment au nombre des passagers, et elle accoucha pendant la route. La question que se pose le jurisconsulte n'est pas de savoir comment les autres voyageurs supportèrent cet incident assez désagréable; mais il se demande si cette femme devra le nolis pour son nouveau-né (l. 19, § 7, *D. loc. cond.*).

4° Le commerce fait arriver de la Campanie des vins délicats pour être servis sur la table des riches Romains (l. 2, § 3, *D. loc. cond.*);

5° Il fait circuler les grains dans l'intérieur de l'empire, et la spéculation s'étend sur le transport comme sur la vente du froment (l. 31, *D. loc. cond.*).

6° L'huile voyage aussi des points les plus éloignés; la *Cirénaïque*, que nous ne connaissons aujourd'hui que par sa stérilité, expédie des chargements pour Aquilée (*de Cyrenensi provincia Aquileiam*), et alimente l'Italie, qui ne suffit plus à ses besoins (l. 60, § 1, *D. loc. cond.*).

7° Les objets d'art, des colonnes sculptées, des choses fragiles, circulent à l'envi pour alimenter le luxe de Rome et des provinces (l. 25, § 17, *D. loc. cond.*).

8° Armateurs, capitaines de navire, pilotes (l. 13, § 2, *D. loc. cond.*).

9° Entreprises de constructions et de bâtiments, travaux d'architecture (l. 22, § 2, *D. loc. cond.*, et l. 32, § 1, même titre).

10° Il y a place aussi pour la petite industrie des dégrasseurs d'habits (l. 13, § 6, *D. loc. cond.*).

11° Des tailleurs, etc. (*sarcinator, fullo*) (l. 25, § 7, *D. loc. cond.*);

12° Et du pauvre berger qui loue son travail pour la garde des veaux et des chèvres (l. 9, §§ 4 et 5, *D. loc. cond.*).

#### § 3. *Finances de l'État.*

1° La république, propriétaire de grands domaines, était dans l'usage de les faire valoir en les louant (l. 13, § 11, *D. loc. cond.*).

2° L'État percevait des droits d'entrée et de sortie, qu'il affermaient (l. 7, *C. loc.*; Pothier; *Pand.* t. I, p. 547, note e).

esclaves soumis à la surveillance d'un régisseur stipendié (*villicus*) et esclave lui-même (1).

Ce dernier système était fort en usage en Italie, et il était peut-être le meilleur entre les mains de ceux qui, suivant le conseil de Magnon, vendaient leur maison de ville le jour où ils achetaient une maison des champs (2), et qui allaient eux-mêmes diriger leurs gens avec la double autorité du maître sévère et de l'agronome intelligent. Caton le pratiquait dans ses domaines; tout son traité de *Re rusticâ* s'adresse à des hommes qui faisaient valoir par eux-mêmes, ayant pour auxiliaires leurs régisseurs (*villicus*) et des esclaves. A l'époque où ce grand homme écrivait, l'agriculture était florissante et placée au premier rang parmi les plus nobles occupations de l'homme. « Ex agricolis, disait-il, et viri fortissimi, et milites strenuissimi gignuntur; maximè que pius questus, habilissimusque consequitur, minimè que invidiosus! » Le propriétaire ne dédaignait pas de se vouer au travail des champs: il y consacrait son temps et ses prédilections. C'est aussi pour de tels hommes qu'écrivait Varron. Son livre est dédié à Fundania, qui venait d'acheter un fonds de terre, et voulait le cultiver par lui-même (3).

Mais quand le propriétaire, absorbé par d'autres soins ou

#### § 4. Agriculture.

1° Les troupeaux dont Caton conseillait la multiplication avaient dans les fermes (*villæ*) des logements plus ou moins considérables (l. 16, D. *loc. cond.*).

2° Les fermes étaient également munies du matériel nécessaire pour la confection du vin: tonneaux pour vendanges (l. 19, § 1, *loc. cond.*), pressoirs, etc., etc. (l. 19, § 2);

3° Et pour la confection de l'huile (l. 19, § 2, D. *loc. cond.*).

4° On attachait beaucoup de prix aux engrais (*infra* le commentaire de l'art. 1778).

5° On avait étudié les procédés agricoles qui conservent les terres et ceux qui les détériorent (l. 25, § 3, D. *loc. cond.*).

6° Les fléaux naturels et les maladies qui assiègent les récoltes; leur réaction sur la richesse agricole et sur le sort des fermiers n'avaient pas échappé aux jurisconsultes romains, qui eurent des notions très-solides sur l'agriculture (l. 26, §§ 2 et 4, D. *loc. cond.*; l. 23, § 4, D. même titre).

#### § 5. Philosophie.

1° La croyance dans la Divinité se retrouve ici comme d'ailleurs sous la plume toujours grave et morale des jurisconsultes de Rome (l. 25, § 6, D. *loc. cond.* Caius);

2° Et ils nous révèlent de nouveau leur foi dans un droit naturel supérieur aux inventions de tel ou tel législateur (Paul, l. 1, D. *loc. cond.*).

(1) Columelle, lib. I, c. 8.

(2) Pline, *Hist. nat.*, lib. XVIII, v. 11, 6.

(3) Quoniam emisti fundum, quem *benè colendo fructuosum facere velis* (c. 1).

par d'autres goûts, vivait éloigné de ses domaines, ce système d'exploitation était le pire de tous (1). Il avait les innombrables inconvénients du régime des hommes d'affaires, que nous avons vu si funeste aux moyennes fortunes de la moyenne noblesse d'autrefois. L'histoire rapporte que lorsque Archytas revint de Métaponte, où il avait été étudier la philosophie, il trouva ses terres dans le plus fâcheux état de dépérissement et de dégradation par la faute de son intendant (2). Sa colère fut grande, mais pas assez cependant pour l'empêcher de penser aux préceptes de Pythagore. « Ah! que je te châtierais sévèrement, dit-il à ce gérant infidèle, si je n'étais pas aussi irrité contre toi (3). » Cette parole est restée comme un des plus beaux traits de la modération philosophique, et aussi comme un exemple, entre mille, de l'ancienneté de certaines pratiques des intendants (4).

Or donc, pour ceux qui voulaient être tout à la fois citadins et propriétaires ruraux, sans pouvoir veiller par eux-mêmes à la culture de leur domaines, il y avait un système préférable, c'était celui du bail à ferme. Les économistes de l'antiquité le recommandent (5). Le soin avec lequel les jurisconsultes romains ont traité les principes et les applications de ce contrat, prouve combien il était fréquent dans la pratique. Il y avait des fermiers qui payaient en argent (6), d'autres qui s'acquittaient en nature (7); les baux présentaient, à cet égard, autant de diversité que chez nous. Columelle recommandait au propriétaire d'agir avec douceur avec son fermier, et de se montrer facile dans ses rapports avec lui (8); « soyez plus exigeant pour

(1) Columelle, lib. I, c. 7.

(2) Animadvertit, NEGLIGENTIA VILLICI, *rura sua corrupta et perdita* (Valer. Maxim., lib. IV, de *Moderat. in extremis*, n° 1).

(3) Quo te modo accepissem, nisi iratus essem (Cicer. *Tuscul.*, lib. IV, n° 36). Valère-Maxime lui fait dire: « *Sumpsissem a te supplicium, nisi tibi iratus essem* » (*loc. cit.*).

(4) Les traducteurs de Cicéron et de Valère-Maxime ont traduit le mot *villicus*, dont ces deux auteurs se servent, par celui de *fermier*. Il y a là une inexactitude très-grave.

(5) Colum., lib. I, c. 7: « *Pejorem, rem esse urbanum colonum, qui per familiam mavult agrum quam per se colere. . . Propter quod, operam dandam esse ut et rusticos et eosdem assiduos colonos retineamus, cum aut nobismetipsis aut per domesticos colere non expediret.* »

« . . . . In longinquis tamen fundis in quos non est facilis excursus patrisfamilias, omne genus agri tolerabilius est sub liberis colonis, quam sub villicis servis, habere. » Voy. aussi Gibbon, t. VI, p. 18.

(6) *Colonus qui nummis colit*. Paul, l. 26, § 1, D. de *Fustis*, *infra*, n° 3.

(7) *Diocl. et Mar.*, l. 21, C. de *loc. cond.*

(8) *Comiter agat cum colonis facillimè que se præbeat* (lib. I, c. 7).

« son travail, disait-il, que pour son fermage. Le fermier qui « cultive bien ne vous demandera pas de réduction, à moins que « les fléaux du ciel ne viennent le contrarier (1). Ne soyez pas « minutieux, surtout sur l'exercice des droits que vous donne « le bail, et sur l'accomplissement de certains devoirs qui « donnent au cultivateur plus de fatigues que de dépenses. *Nam « summum jus antiqui summam putabant crucem.* Toutefois, « n'abandonnez pas entièrement ce qui vous est dû; l'usurier « Alphius avait coutume de dire qu'une bonne créance devient « mauvaise quand on la laisse sommeiller. »

Souvent les baux étaient de cinq ans (2); mais les pères de famille soigneux de leurs intérêts préféraient toujours pour fermiers ceux qui étaient nés sur leurs terres. C'était la maxime de Volusius (3), sénateur illustre, qui fut l'artisan de la grande opulence de sa maison (4). En effet, le fermier héréditaire s'attache au sol; il le cultive avec affection; son intérêt est à la fois de le ménager et de le féconder, tandis que le fermier transitoire, pressé de jouir, lui arrache en un jour les forces productives de plusieurs années.

En général, les Romains ne paraissent pas avoir eu pour les baux indéfinis et perpétuels les susceptibilités de notre droit moderne. Gaius parle de locations faites à perpétuité (5). On avait coutume d'affermir ainsi les vastes propriétés appartenant aux villes, c'est-à-dire l'*ager vectigalis*, qui joue un si grand rôle dans l'histoire du *louage* (6). Les baux à court terme, ainsi que je l'ai déjà dit, s'harmonisent mieux avec la petite propriété qu'avec la grande; celle-là est trop mobile, trop démocratique (si je puis parler ainsi), pour supporter la gêne des longs baux; mais la grande propriété, élément nécessaire de toute société aristocratique, la grande propriété, dis-je, dont toutes les tendances inclinent vers la perpétuité et l'immobilité, marche toujours accompagnée de très-longes baux; les longs baux représentent dans l'administration des fortunes le prin-

(1) *Remissionem colonus petere non audet (loc. cit.)*

(2) Paul, l. 24, §§ 2 et 4, D. *loc. cond.*

(3) Sed et ipse nostrâ memoriâ veterem consularem virumque opulentissimum L. Volusium asseverantem audivi, patrisfamilias felicissimum fundum esse, qui colonos indigenas haberet, et *tanquam in paternâ possessione natos jam indè à cunabulis longâ familiaritate retineret.* ITA CERTE MEA FERT OPINIO REM MALAM ESSE FREQUENTEM LOCATIONEM FUNDI (Columelle, lib. I, c. 7. *Jurg. Gibbon*, t. VI, p. 18).

(4) Tacite *Annal.*, lib. III c. 30. « Opumque quis (quibus) domus illa « immensam viguit *primus accumulator.* »

(5) Inst. III, n° 145. Gordian, l. 3, C. *De loc. Infrâ*, n° 4.

(6) *Infrâ*, p. 121 et 122.

cipe de leur existence et de leur solidité. Assurément ces six citoyens qui possédaient à eux seuls la moitié de l'Afrique lorsque Néron les fit périr (1) ne pouvaient remanier souvent le personnel de leurs fermiers.

Indépendamment du bail à ferme, il y avait une autre combinaison qui, sans avoir le même mérite que la précédente, était cependant préférable à la gestion d'un intendant mercenaire et infidèle. C'était le colonage partiaire que Gaius assimilait à une société entre le maître et le preneur (2).

Du reste, les fermiers et les colons partiaires, pris dans les rangs de la population libre, avaient à leur service des esclaves sur lesquels retombaient les travaux les plus rudes (3). Pline conseillait de ménager ces infortunés; car tout ce qui est fait par des hommes désespérés n'est jamais bien fait. « *Coli rura ab « ergastulis (4) pessimum est, et quidquid agitur a desperantibus (5).* » On voit aussi, par la loi 112, au Dig. *de legat.*, § 1, qu'il y avait des esclaves ruraux attachés aux fonds de terre et inséparables du sol (6).

Tel fut le triple état de choses dont nous instruisent les lois et les auteurs de l'époque classique.

Mais quand on arrive à la législation des empereurs chrétiens, une nouvelle classe de cultivateurs se révèle tout à coup, et le mot *colonus*, qui jusque-là avait plutôt désigné le cultivateur libre, propriétaire (7) ou fermier (8), prend une acception plus large; il s'étend spécialement à une condition intermédiaire entre l'esclavage et la liberté. Le colon, tel que les constitutions des empereurs nous le représentent, n'est plus le colon des anciens temps, celui à qui s'adressent les préceptes de Caton et les réponses des jurisconsultes; c'est un nouvel état social d'hommes attachés à la culture. Quel a été

(1) *Semissem Africæ*, dit Pline (liv. 18, c. 7). *Infrâ*, p. 123.

(2) *Infrâ*, n° 636.

(3) L. 27, § 11. D. *ad. leg. aquil.* La loi 7, C. *de Agricul.* les appelle *servi rustici.*

(4) Esclaves enchaînés.

(5) *Hist. nat.*, lib. 18, c. 7.

(6) « Si quis *inquilinos* sine prædiis, quibus ADHÆRENT legaverit, inutile est legatum. » Cujas, sur cette loi, dit: « *Inquilinos* quos vocat? An ædium « *conductores?* minimè!! Sed eos quos veteres appellarunt *operarios*, « quorum opera prædia custodiebantur et colebantur. Hi *prædiis perpetuo* « *adhærebant cum progenie suâ.* »

(7) Caton dit que pour désigner un homme de bien on disait *bonum agricolam, bonumque colonum.* Voici ses paroles: « Et virum bonum cum laudabant, ita laudabant *bonum agricolam, bonumque colonum.* » (*De Rusticâ*, Préface.)

(8) Le mot *colonum* est employé dans ce sens dans le Digeste, *passim.*

le point de départ de ce grand changement? quels ont été ses progrès, ses transformations? Ce sont là des problèmes historiques fort obscurs. Nous essayerons plus tard d'émettre quelques idées sur une question qui se rattache à l'origine d'une des fractions les plus importantes de la démocratie moderne. En attendant, signalons les principaux caractères du colonat, tel que nous le voyons organisé sous les empereurs (1).

Je parlais tout à l'heure des esclaves attachés à des fonds de terre et inséparables du sol. Cette classe n'avait pas disparu aux temps où je suis arrivé; les lois en font encore mention (2); mais il ne faut pas la confondre avec la classe des colons dont je vais m'occuper. Les esclaves sont les agents passifs des plus rudes labeurs de l'agriculture; pour salaire le maître ne leur donne que la nourriture, le logement, à peu près comme aux bêtes de somme destinées à l'exploitation des terres; mais les colons, quoique tenant d'assez près à l'état servile, exercent une espèce d'industrie; ils sont, en quelque sorte, les fermiers perpétuels des domaines auxquels leur naissance ou la convention les attache (3); ils payent au propriétaire une redevance annuelle. C'est là surtout le point caractéristique pour le sujet qui nous occupe.

Une constitution de Valentinien (4) exigeait que cette rede-

(1) Les sources sont :

1° Code Theod., liv. V, t. 9, *De fugitivis colonis inquilinis et servis*. T. 10, *De inquilinis et colonis*. T. 11, *Ne colonus, inscio domino, suum alienet vel peculium*, etc.

2° Cod. just., lib. XI, t. 47, 49, 50, 51, 52, 63, 67. — *De Agriculis et censitis, et colonis*. — *In quibus causis coloni censiti*. — *De colonis Palæstinis*. — *De colonis Thracensibus*. — *De colonis Illyricianis*. — *De fugitivis colonis*. — *De Agriculis et mancipiis dominicis vel fiscalibus rei publicæ et rei private*. — *De prædiis Tamiacis*.

3° Novel. de Justin., 54; 156; 157; 162, C. II et III.

4° Const. de Justinien *De adscriptitiis et colonis*, tirée de Julien.

Const. de Justin. *De filiis liberarum*.

Const. de Tibère Constance *De filiis colonorum*.

(2) La loi 7 au C. *De Agriculis* les appelle *servos rusticos*.

(3) Coloni, dit Isidore, lib. IX, c. 4 « sunt cultores advenæ, dicti à cultura agri, sunt enim aliunde venientes; atque alienum agrum locatum tenentes ac debentes conditionem genitili solo, propter agriculturam, sub dominio possessoris, pro eo quod iis locatus est fundus. » Ces dernières paroles se retrouvent dans saint Augustin (Mort en 430, sous Justinien). « Appellantur coloni, qui conditionem debent genitili solo « propter agriculturam, sub dominio possessorum » (*De Civit. Dei*, liv. X, ch. 1, n° 2).

V. Ducange, v° *Colonus*,

Et Dunod, *Prescription*, p. 343 et 344.

(4) L. 5, C. *De Agriculis*; elle est souvent appelée *reditus annuæ pensionis*.

vance fût payée en nature, à moins d'usages contraires (1), désirant en cela favoriser les colons (2), souvent embarrassés pour convertir en argent les fruits de la chose. Quelques érudits ont vu dans cette constitution une des causes principales qui ont maintenu et développé les cultures à mi-fruit dans les provinces où nous les voyons encore si fréquentes (3). Cette redevance était fixe; il était défendu au maître de l'élever. Les constitutions impériales, voulant sauver une classe de personnes si utiles à l'agriculture de l'avarice des propriétaires autorisaient tout colon de qui son maître exigeait plus que la redevance accoutumée et déterminée par l'usage ancien du domaine, à s'adresser au juge afin de faire réprimer ces exigences et de forcer le propriétaire à rendre ce qu'il aurait exigé de trop par une telle superexaction (4). C'était là pour les agriculteurs une importante garantie (5); ils pouvaient se livrer à des améliorations et augmenter leur aisance sans crainte de se voir arracher le fruit de leurs sueurs par une main jalouse.

Une autre garantie leur était assurée: c'est qu'il n'était pas permis de les séparer du domaine; le propriétaire ne pouvait les vendre qu'avec la terre, et la terre ne pouvait être vendue sans eux (6). Lorsque l'héritage était soumis à des partages de succession, on prenait des précautions pour que les familles de colons ne fussent pas divisées. Qui aurait pu supporter, disent les lois (7), que les enfants fussent séparés de leurs parents, les sœurs de leurs frères, les femmes de leurs maris?

Toutefois, le propriétaire de plusieurs fonds pouvait distraire des colons de ceux qui en avaient trop, pour les transporter dans ceux qui n'en avaient pas assez. L'intérêt de l'agriculture l'emportait ici sur les convenances du colon. Mais dans ces déplacements, on s'appliquait toujours à ne pas séparer les membres d'une même famille (8).

Ainsi, soit sous le rapport des liens du sang, soit sous le rapport de la sécurité des possessions, le sort des colons avait été environné de certaines précautions tutélaires. Leur lien héréd-

(1) V. la loi 20 C. *De Agriculis*, qui raisonne dans un cas de paiement en argent.

(2) La loi 5 se sert du mot *rustici*.

(3) *Infrà*, n° 636, je cite un passage de Pasquier.

(4) L. 1, C. *In quibus causis coloni censiti* (Constantinus).

L. 2 (Arcadius et Honorius).

(5) M. Guizot, t. IV, p. 243.

(6) L. 7, C. *De Agriculis*; elle parle des *originarii* et des *servi rustici, censitique*. — La loi 2 (de Constance) parle des *colonos*.

(7) L. 2, C. *Comm. utriusq. judicis*.

(8) L. 13, C. *De Agriculis*.