

« s'en aller, il les fit jeter en prison pour pouvoir ensuite les
« envoyer plus aisément avec sa fille. On assure que plusieurs,
« craignant d'être séparés de leurs parents, s'étranglèrent de
« désespoir; le fils était ôté à son père, la mère à sa fille; ils
« partaient au milieu des gémissements et des malédictions, et
« les pleurs qui se répandirent alors dans Paris pouvaient se
« comparer à ceux qu'on versa en Egypte (1). » Dans une société que gouvernaient de tels actes de violence, les nuances délicates de l'esclavage et du colonat ne durent-elles pas s'éclipser bien souvent?

Du reste, la grande masse de la population était esclave dans les campagnes (2). Elle était attachée à la glèbe et elle se transmettait avec le sol qu'elle cultivait. Les titres nombreux de donations aux églises, et les Formules de Marculfe, font continuellement mention des esclaves qui peuplent les domaines des grands et du fisc, et que l'on donne avec les terres (3). Le savant Alcuin, enrichi par les libéralités de Charlemagne, avait vingt mille esclaves dans ses propriétés (4).

Ces hommes travaillaient à la terre et payaient au propriétaire une redevance; quelquefois elle était en argent; le plus souvent c'était la moitié des fruits (5). Ici nous trouvons le bécageau des baux à *locatairie*, à *culture*, à *métairie perpétuelle* (6), dont les traces se sont conservées jusqu'à la révolution, et ont même survécu à la régénération de la population agricole (7). On commence à apercevoir ici cette vérité qui tout à l'heure deviendra plus claire, savoir, que la féodalité, considérée dans ses rapports avec la classe des cultivateurs, n'a été autre chose qu'un vaste bail à ferme perpétuelle ou à colonage héréditaire (8). Ce point de vue, aperçu à travers quelques nuages par plusieurs de nos anciens légistes (9), a échappé en grande partie à nos historiens. Il doit nous préoccuper vivement, nous qui recherchons ici l'union du droit et de l'histoire, et qui voulons con-

(1) Liv. VI, p. 367.

(2) M. Sismondi, t. I, p. 408, et t. II, p. 273, 274, 428, 431.

(3) *Terris, domibus, ædificiis, silvis, pratis et mancipia his nominibus*, etc., etc. V. Marculfe. lib. II, c. 14, 15, 23, etc., et Preuves de l'Hist. de Lorraine, par D. Calmet, p. 267, 268, etc.

(4) Sismondi, t. II, p. 276.

(5) Donation de Hagauon à l'abbaye de Saint-Martin de Tours, en 819.

V. Ducange, v^o *Colonus*, et M. Guizot, t. IV, p. 260.

(6) *Infra*, n^{os} 55-56.

(7) En Alsace et dans le Limousin et la Marche (*infra*, n^o 56).

(8) V. *infra*, p. XLVIII.

(9) Dunod, p. 343, 344; Argou, t. I, p. 146.

naître le contrat de bail, non-seulement dans ses applications actuelles, mais encore dans ses phénomènes historiques et son influence sur la civilisation.

Donc, les colons, métayers ou fermiers perpétuels et nécessaires des riches, étaient répartis sur les domaines de la manière suivante: chacun avait une espèce de terrain à cultiver, et sur ce terrain s'élevait la maison où il demeurait avec sa famille. Ces sous-divisions de la terre seigneuriale, que nous nommerions aujourd'hui *métairies*, *fermes*, s'appelaient alors colonies (1); une terre en comprenait un nombre plus ou moins grand suivant son étendue (2). Dans les domaines du prince, qui couvraient peut-être les trois quarts de la France (3), tous les colons relevaient d'intendants à qui Charlemagne donne le nom pompeux de *judices* (4). Les denrées payées par les colons constituaient la part la plus considérable des revenus royaux (5). Chaque baron aussi recevait de ses serfs le pain, la viande, la laine et le lin dont il avait besoin pour sa consommation. Enfin les titres des couvents et des monastères attestent à la fois l'étendue et la source de leurs richesses lorsqu'ils parlent des salles appelées *firmariæ*, où l'on recevait les canons apportés par les agriculteurs (6).

Les colons continuèrent, du reste, à payer le tribut personnel auquel ils étaient soumis sous la domination romaine, et lorsque la souveraineté se fut localisée dans le fief, ils devinrent *taillables* à la merci des seigneurs.

Mais quelque nombreux que fussent les colons par rapport à la population libre, ils ne l'étaient pas assez pour utiliser les immenses domaines qui relevaient en toute propriété du fisc royal, des seigneurs et des églises. Nous sommes ici à une des époques les plus malheureuses de l'histoire. Les classes laborieuses languissaient au milieu des tourmentes qui remuaient une société sans assiette; et les classes élevées, en proie aux agitations politiques, s'épuisaient dans des luttes sanglantes pour arriver à des formes gouvernementales plus en rapport avec l'état des mœurs. L'aristocratie planait toujours sans in-

(1) « *Coloniæ*, dit Ducange, *villulæ cum modo agri quantum colonus unus colere potest*. » V. aussi Bignon, sur Marculfe, t. II, p. 516 et 517.

Une donation porte: « *Comparavit villam quæ dicitur PINDINGA cum servis ibi manentibus, in COLONIS suis*.

(2) V. Ducange, *Coloniæ*. Il y en a de 5, 40, 15, etc.

(3) Sismondi, t. II, p. 277.

(4) *Capit. de Villis*.

(5) Sismondi, t. II, p. 277.

(6) Ducange, v^o *Firmariæ*.

termédiaire sur une masse d'hommes voués à l'esclavage; ses sujets étaient des serfs; les vilains et les roturiers, ces premiers nés de la classe moyenne, ces premiers instruments de l'industrie agricole libre, n'existaient pas encore (1).

Mais, du dixième au onzième siècle, une grande révolution avait été consommée! Je veux parler de l'établissement définitif de la féodalité, qui fractionna en une multitude de souverainetés locales la grande et impuissante souveraineté des descendants de Charlemagne. Les légistes des siècles suivants ont fait entendre des cris de fureur contre ce morcellement du pouvoir royal. C'est qu'ils n'ont pas compris le sens de ce mouvement salutaire, qui sauva la France d'une ruine complète, et vint donner à ce corps défaillant un nouveau souffle de vie. Les première et deuxième races n'avaient joué qu'un drame ridicule et sanglant (2) en parodiant cette centralisation majestueuse par laquelle Rome avait gouverné le monde. Les populations grossières, ignorantes, matérialisées dans leur étroit horizon, n'avaient rien compris à cette folle prétention, à laquelle manquaient à la fois et les besoins contemporains, et les sympathies publiques, et l'habileté des princes!... L'instrument se brisa donc entre leurs mains. Les formes trop savantes et trop compliquées du génie romain échouèrent devant la brutalité féodale, et le pouvoir royal s'éclipsa totalement dans les hautes régions où il se tenait renfermé. Alors éclata la plus effroyable anarchie dont l'histoire fasse mention.

Mais quand la souveraineté se fut mise au niveau des intelligences, en se renfermant dans l'étroite enceinte des seigneuries, quand les formes politiques, secouant le joug d'une imitation stérile, eurent revêtu l'originalité qui convenait à des temps nouveaux, une heureuse réaction commença à s'opérer. Chaque fief devint un centre d'activité et d'énergie. Le seigneur s'appliquait à trouver, dans le nombre et l'aisance de ses sujets, la force dont il avait besoin pour rester à la hauteur de son rang, pour n'être pas inférieur à ses voisins. Dès le dixième siècle, les affranchissements se multiplièrent (3); les serfs obtenaient leur liberté, sous la condition que chaque manse du

(1) Le vilain (de villa, paysan) était opposé à gentilhomme (*gentilis, ingenuus*); mais le vilain n'était pas serf, comme le remarque Pierre de Fontaines (*Conseil à un ami*, ch. 21).

Roturier vient de *ruptura*; les *rotures* étaient les terres incultes données ordinairement par les seigneurs aux paysans et vilains pour les rompre, casser, essarter, labourer (Brodeau, *Sur Paris*, t. 1, p. 535).

(2) J'excepte Charlemagne.

(3) Sismondi, t. IV, p. 87 et 423.

village payerait une certaine somme d'argent et rendrait certains devoirs en nature (1); des concessions de terre furent faites à l'envi aux hommes du fief. On voit sans cesse revenir les baux à cens, les baux à rente, les baux à complant, les champarts, les agriers, les bordelages (2), les emphytéoses à perpétuité (3). Le seigneur se dépouillait de ses terres improductives, et, faisant un appel à l'industrie de ces hommes devenus libres, il leur livrait ses terres à eux et leurs familles pour les cultiver, moyennant une redevance en argent ou en fruits. Alors les solitudes se peuplèrent (4), les terres en friche se couvrirent de moissons (5); des villages entiers s'élevèrent au pied du château ou du monastère, groupant leurs humbles manoirs autour d'une église rustique. Enfin la population s'accrut, par ces causes diverses, d'une manière prodigieuse, dans l'espace de deux cents ans (6).

Et, en même temps qu'elle croissait en importance numérique, elle acquérait un certain bien-être. Elle se réunit dans des foires et marchés; elle jouit de fours et moulins banaux. L'établissement de péages, de droits imposés sur la navigation des bois, des ponts pour faciliter les communications de paroisses en paroisses, tout indique une certaine activité sociale qui s'essaye à prendre son essor (7).

Enfin des magistrats appelés *villici* (8) sont donnés à ce peuple nouveau qui surgit du sein de la terre. Cette dénomination seule est la preuve d'une élévation dans la condition de ceux à qui cet officier doit rendre la justice. Autrefois le *villicus* n'était que le directeur du domaine rural, l'homme d'affaires chargé de tenir les comptes et de surveiller les esclaves et leurs travaux. Aujourd'hui c'est un fonctionnaire revêtu d'attributions de justice et de police (9). C'est que le domaine

(1) *Hist. de Metz*, t. II, p. 64 et 65 (Affranchissement du 16 août 967).

(2) *Infra*, n^{os} 57, 58, 59.

(3) *Infra*, p. 138.

(4) Ego Theodoricus, Dei gratiâ Flan-driæ comes, et Philippus filius meus, *solitudinem* Reningensem, *victui nostro*, specia'iter deputantes, *sub annali censu*, agricolis excolendam donavimus (Charte de 1287, rapportée par Delaurière, sur Loisel, *des Rentes*, liv. 4, t. 1).

(5) V. *infra*, p. 190 et 191, ce que je dis de l'extension de la culture de la vigne par les complants.

(6) M. Sismondi t. III, p. 285.

(7) Calmet, t. I, p. 1221, et Preuves, p. 390 et 392.

(8) Calmet, t. I, p. 701.

(9) V. par exemple la charte de fondation de Varangeville en 966, par le comte Sigeric. « Hoc trado ut habeant (les moines), ministeriales suos, a videlicet, *villicum, scabinionem et cæteros officiales constituent.* » (Calmet, *Preuves*, p. 378.)

rural s'est transformé en peuplade, et la *villa* en village (1). Ce qu'il y a d'extrêmement remarquable, c'est que toutes ces concessions héréditaires se présentent à l'esprit des contemporains avec des idées analogues à celles que nous attachons aux baux ; on les appelait *fermes perpétuelles*, *MANUFIRMÆ*, et les terres qui en étaient l'objet portaient le nom de *terres renteuses* ou *cottières* (2). Les vieux titres parlent même de *fermiers nobles* (3). C'est le nom qu'on donnait à ceux qui étaient investis des terres nobles par baux à rente perpétuelle (4).

Si l'on y regarde de près, il y a certainement de frappantes dissimilitudes entre ces diverses tenures et le simple bail à ferme. Mais elles étaient alors le moyen à peu près unique de mettre les terres en *gagnage*, comme disait Loisel (5), et d'appliquer à l'agriculture le travail affranchi ; elles faisaient l'office du véritable bail à ferme, qui ne pouvait encore être fréquemment pratiqué ; elles empruntaient le nom qu'il garda plus tard exclusivement. Maintenant, si l'on veut bien ne pas oublier ce que je disais il n'y a qu'un instant des tenures par colons, qui se concilieraient aussi avec l'affranchissement des tenanciers, on verra, dans toute son évidence, cette combinaison singulière et si digne d'attention de la féodalité reposant dans ses rapports économiques sur la base d'un immense bail à ferme, mêlé de toutes ces bigarrures, ces anomalies, qui furent particulières à l'époque féodale. La féodalité a imprimé sur tout ce qu'elle a touché le cachet de son originalité. Elle a compliqué toutes choses de ses éléments propres (6), et opéré un mélange de principes divers d'où sont sorties une foule de relations civiles qui subsistent encore aujourd'hui, et que nous ne pourrions expliquer sans recourir à son histoire. Le contrat de bail a subi comme tout le reste son remaniement. Elle l'a plié à ses besoins au risque d'en fausser la pureté. Elle a groupé sous une appellation commune, qui a fini par lui rester propre, les positions les plus variées. Le but, c'est-à-dire la mise en produit des terres, a tout égalisé à ses yeux. Il a fallu que les légistes vinssent pour mettre chaque chose à sa place, pour rendre à

(1) Les titres du x^e siècle parlent de beaucoup de *villare* ou hameaux, qui sont l'intermédiaire entre les manse éparées et les villages (Charte de 960, dans Calmet, *Preuves*, p. 367).

(2) Brodeau, *Sur Paris*, art. 68, n^o 20.

(3) *Firma nobilis* (Brodeau, *loc. cit.*, et Ducange, v^o *Firma*).

(4) Brodeau, *loc. cit.*

(5) *Des Rentes*, liv. IV, t. 1, c'est-à-dire à profit.

(6) V. *infra*, p. 139 et 140.

chaque contrat son véritable nom, pour dégager l'élément simple de ses composés. C'a été l'œuvre de la science. Mais la féodalité ne fut pas savante. La critique lui a manqué complètement ; en revanche elle a beaucoup créé (1).

(1) C'est certainement à une de ces conceptions originales qu'il faut attribuer l'origine d'une certaine tenure qui s'est conservée jusqu'à nous dans une partie de la Picardie. On ne lira pas sans intérêt les détails suivants, qui font connaître comment elle s'est confondue avec le bail proprement dit dans l'esprit des populations. Ces détails m'ont été fournis par un ancien magistrat de mes amis, qui habite le département de la Somme, M. Husson, dont les lumières m'inspirent toute confiance.

Dans une petite portion de la Picardie connue sous le nom de Sangterre et dans la partie de l'ancien comté de Vermandois qui avoisine Péronne, la propriété immobilière se trouve diminuée ou entravée par un usage, ou, si l'on veut, par un droit dont l'origine et le mode d'exercice sont dignes de l'attention et des recherches du jurisconsulte ; je veux parler du *droit de marché* !

Ce mot a une signification complexe : il s'entend tantôt de la somme qu'un fermier a payée à l'occasion d'un bail, tantôt du droit même qu'il a d'exiger la restitution de cette même somme.

Dans ces contrées, le propriétaire d'un immeuble, lorsqu'il le fait valoir lui-même, jouit de la plénitude du droit de propriété, aussi bien que dans toute autre partie du territoire français. Mais si, changeant de position, il vient à affermer son immeuble, alors, dès ce moment, son droit subit une dépréciation singulière. Il ne pourra plus, par la suite, ni changer de fermier, ni augmenter le fermage, ni modifier les conditions de la jouissance. La somme de ses droits se résume en un seul, celui de percevoir, aux époques déterminées par la coutume ou par le bail, un fermage dont la quotité devient invariable : on peut dire qu'il a aliéné à perpétuité sa propriété en échange d'une rente irrévocablement fixée.

Le fermier, de son côté, considère sa jouissance comme dérivant d'une véritable copropriété de l'immeuble loué. Cette jouissance ne doit point avoir de terme : il la transmettra, comme d'ordinaire il l'a reçue lui-même, par héritage : il la cédera à titre gratuit ou onéreux, il la divisera par portions, en un mot il en disposera de la manière la plus absolue, sans que, pour aucun de ces différents actes, il songe même à consulter son propriétaire. Seulement il veillera avec soin à ce que ce dernier soit payé de son fermage avec exactitude. En dehors de ce rapport, le propriétaire n'est plus pour le fermier qu'un être de raison.

Il n'est pas rare de voir aujourd'hui dans le Sangterre des terres détenues depuis un temps immémorial par des fermiers, à un prix qui s'élève au quart ou au cinquième de leur valeur locative. Aucun titre n'établit la jouissance du fermier : c'est de la commune renommée que dérive son droit. Il est en effet constant pour les habitants du pays que, depuis un temps dont aucune personne vivante ne saurait préciser le commencement, le fermier, ses auteurs ou ayants-droit ont joui de l'immeuble moyennant un certain fermage annuel. Ce fait suffit dès lors aux yeux des habitants pour légitimer à toujours la possession du fermier et régulariser son droit d'une manière authentique.

Le propriétaire, en présence d'un fermier qui ne représente aucun titre

J'ai dit que les effets de ces tenures, inventées par le génie de la féodalité, approchaient du bail à ferme; en effet, elles

de bail, et qui pourtant jouit de sa chose à un prix très-faible, ne pourra que rarement obtenir une augmentation de redevance. Il trouvera dans le fermier une résistance dont l'opiniâtreté variera en raison de l'esprit d'opposition dont seront animés les habitants de la commune de la situation des biens: dans la plus grande partie du Sangterre, cette résistance sera invincible. Le propriétaire défendra-t-il alors au fermier de continuer à jouir de sa chose? Celui-ci obéira; mais personne ne se présentera pour lui succéder. La haine de tous les habitants, la crainte et les menaces de la famille du fermier dépossédé paralyseront toujours les plus ardentés dispositions d'un successeur. En attendant, les terres restent en friche, et le propriétaire, pour qui la condition de toucher de faibles revenus est préférable à celle de ne rien toucher du tout, finit, de guerre lasse, par revenir au fermier et subir ses exigences et ses conditions.

Quelques propriétaires ont essayé, à diverses reprises, de cultiver par eux-mêmes leurs terres ainsi débarrassées; mais ces tentatives n'ont pas été heureuses. D'abord pour exploiter il faut une maison et des dépendances convenables, condition qui se rencontre rarement. Mais quand, après cette première difficulté vaincue, il faut faire entrer en ligne de compte les sentiments hostiles des populations qui, sur ce point, professent la plus complète unanimité, l'impossibilité d'obtenir au milieu d'elles le service le plus léger, des résistances continuelles à combattre, des désagréments journaliers à essuyer, et enfin une ardeur de vengeance qui se traduit quelquefois par le meurtre et très-souvent par l'incendie, on conçoit après cela que le propriétaire doit se résigner à conserver sa propriété *in statu quo*, ou la vendre en détail.

Ce parti est celui qu'ont pris successivement une grande partie des propriétaires: mais pour rendre cette vente d'abord possible et ensuite avantageuse, ils ont dû préalablement libérer leurs terres, c'est-à-dire acheter de leurs fermiers la renonciation à leur droit de jouissance. Cette renonciation ne s'obtient ordinairement qu'à un prix très-élevé, qui va quelquefois jusqu'au tiers ou à la moitié de la valeur de l'immeuble à vendre. La propriété ainsi rendue libre se vend en détail à un prix très-avantageux, et le fermier désintéressé par le propriétaire devient pour la réussite de la vente un auxiliaire puissant, mais toujours indispensable.

Je me suis plus d'une fois entretenu avec des habitants du Sangterre de cet usage singulier, qui, entravant d'une manière aussi fâcheuse qu'elle me semblait peu fondée le droit de propriété, retient dans des prix très-bas des terres d'une admirable fertilité, repousse les capitaux des acquéreurs étrangers, arrête l'essor de la culture et attache réellement le propriétaire à la glèbe, puisqu'il ne peut, sans une diminution considérable de sa chose, cesser de la cultiver pour la donner à bail.

Mes interlocuteurs sont tombés d'accord sur les déplorables effets de cet usage: mais tous m'ont paru pénétrés de sa justice et de sa moralité; tous se sont montrés persuadés qu'il est fondé sur un contrat librement consenti dans l'origine par le propriétaire et le fermier. Ils assurent qu'à une époque très-reculée, dont il ne reste aujourd'hui aucun souvenir écrit, mais seulement des traditions orales, les fermiers ont payé en commençant leur jouissance un pot de vin à leurs propriétaires, comme prix de la renonciation faite par ces derniers à la faculté de changer les conditions de cette jouissance; que ce pot de vin, auquel la tradition a conservé le nom de droit de

procuraient aux seigneurs des produits considérables; les censives étaient les revenus les meilleurs des seigneurs

marché, indique par cette appellation même qu'un marché, c'est-à-dire une convention bilatérale, a originairement existé entre les parties, que cette convention n'a été autre chose qu'un acensement de terres à rente perpétuelle; que si aujourd'hui les fermiers sont dans l'impossibilité de justifier de leurs droits par des titres que le temps, les révolutions et les guerres ont détruits, la conscience publique, gardienne de leur propriété, doit leur venir en aide, et repousser les iniques prétentions des bailleurs qui veulent rompre seuls un contrat synallagmatique; que, loin de blâmer les habitants d'une contrée, lorsqu'ils vouent à la haine et au mépris publics l'imprudent qui voudrait *dépointer* un fermier sans l'indemniser de son droit de marché, il faut voir, au contraire, qu'ils font en cela acte de moralité et de probité. S'ils mettent le propriétaire au ban du pays, s'ils lui interdisent en quelque sorte le feu et l'eau, ils ne font en cela que prêter secours à l'opprimé contre l'oppresser en empêchant la spoliation du fermier, dont la loi civile méconnaît injustement le droit.

Ils déplorent du reste que ce droit juste et légitime ait donné naissance à un droit bâtard qui n'est ni l'un ni l'autre. L'habitude qu'a contractée le fermier du Sangterre de se regarder comme copropriétaire de l'immeuble qui lui est affermé, lui fait conserver cette opinion alors même qu'il a reçu des mains du propriétaire une terre libre, et que son bail reconnaît expressément qu'il n'a payé aucun pot de vin ou droit de marché. On ne peut se dissimuler que, même dans cette hypothèse, lorsque l'expiration de la jouissance sera arrivée, le bailleur éprouvera, pour se faire remettre sa chose, et *dépointer* son fermier, des difficultés extrêmes. Les habitants de la commune manifesteront contre lui une opposition qui, pour être moins vive que dans l'autre cas, sera cependant encore d'une grande énergie.

Depuis quelques années, on remarque que le droit de marché qui, pendant des siècles, a formé en quelque sorte le droit public du Sangterre, commence à rencontrer, au sein même des populations, une opposition qui grandit incessamment et qui, très-certainement, le fera un jour complètement disparaître de cette contrée; mais ce bienfait doit être l'œuvre du temps. La paix qui règne depuis un quart de siècle a permis à la justice d'exercer sur les populations du Sangterre une action plus immédiate et mieux sentie. Les coalitions entre habitants, les faux témoignages, les crimes contre les personnes et les propriétés ont pu être plus facilement constatés, et une répression sévère a plus d'une fois donné au pays de salutaires exemples. Des routes nouvellement ouvertes traversent le Sangterre en sens divers, facilitent les échanges et les relations, et amènent avec les contrées voisines des froissements qui poliront le caractère abrupte et sauvage des habitants. Mais ce qui hâtera surtout la décadence du droit de marché, c'est le changement important qui survient insensiblement dans la position sociale des habitants du Sangterre. Dans quelques années, cette position sera, on peut le dire, complètement retournée. Autrefois le Sangterre était possédé par des propriétaires qui demeuraient hors du territoire et dans les villes voisines: ceux qui cultivaient la terre n'en étaient que les fermiers. Aujourd'hui une grande partie de ces fermiers sont devenus propriétaires, leur nombre tend à s'accroître chaque jour, et tous doivent voir avec dévouement et chagrin l'existence d'un droit qui restreint et diminue leur propriété. On peut donc prédire, sans crainte d'être plus tard démenti par l'expérience, que lorsque le territoire du Sangterre appartiendra en totalité aux

ries (1) ; d'autant que les sous et deniers en quoi consistaient assez souvent les canons, avaient alors une valeur telle, qu'ils représentaient une portion notable des fruits (2).

Mais lorsque les altérations de monnaie eurent converti ces pièces métalliques en cuivre, les redevances devinrent de nulle importance. Beaucoup de seigneurs firent de grosses pertes à ces changements, tandis que leurs vassaux y trouvèrent un adoucissement marqué. Ce fut pour eux un pas immense que d'arriver à ne considérer ces sous et deniers censuels que comme des reconnaissances de la supériorité du bailleur. Il en résulta une sorte d'expropriation insensible en faveur des tenanciers et au préjudice des seigneurs dont les canons n'étaient pas payables en denrées. La classe rustique entra plus avant dans les cadres de la propriété; elle en retira les profits pécuniaires et les avantages moraux.

Mais, pour le dire en passant, les variations dans les monnaies sont un jeu funeste où le même joueur ne gagne pas toujours : elles avaient soulagé le peuple des campagnes; plus tard, et sous Philippe le Bel, elles faillirent ruiner les locataires de maisons et faire une révolution dans Paris. Ce prince avait ordonné que trois de ses deniers ne seraient reçus que pour un denier de bonne monnaie : « L'exaspération fut portée
« au comble, à l'époque où la grande majorité des bourgeois
« de Paris devaient payer les baux de leurs maisons, et où les
« propriétaires, d'un commun accord, leur demandèrent le
« triple du loyer convenu. La populace se précipita vers le pa-
« lais du Temple, où logeait alors Philippe, et, n'ayant pu
« être admise auprès de lui pour lui exposer ses plaintes, elle
« résolut de le soumettre par la famine, et elle empêcha qu'on
« ne portât aucune provision au palais. Cependant le bruit s'é-
« tait répandu qu'un riche bourgeois, Etienne Bardel, avait
« suggéré cette ordonnance, dont il comptait tirer de grands
« profits, *comme propriétaire de maisons*. La foule, sur ce
« soupçon, quitte le voisinage du Temple pour se porter en la
« maison de Bardel, près de Saint-Martin-des-Champs, et la

cultivateurs qui l'habitent, le droit de marché, repoussé par l'intérêt universel, aura cessé d'exister.

N. B. Le Sangterre est situé dans l'arrondissement de Montdidier et il s'étend aussi un peu dans celui de Péronne.

(1) Argou, t. I, p. 146.

(2) *Infrá*, n° 34, voyez ce que je dis là-dessus.

Montesquieu, *Esprit des lois*, liv. XXXI, ch. 33.

« livrer au pillage. Philippe profita de ce moment de liberté
« pour mettre ses archers en mouvement ; les mécontents, qui
« étaient sans armes, furent arrêtés par centaines : les potences
« manquant pour leur supplice, on en fit pendre à tous les
« arbres de toutes les avenues de Paris (1). »

J'en ai dit assez pour montrer l'état de la population agricole avant la naissance de la féodalité et depuis l'établissement de cette forme de gouvernement. On l'a vue tomber dans un esclavage à peu près général; puis se relever enfin à la voix des seigneurs et du clergé, et obtenir les premiers bienfaits de l'émancipation. Les historiens ont coutume de fixer au douzième siècle l'affranchissement des serfs. Cette date est arbitraire. Sans doute à cette époque le mouvement d'affranchissement prit une marche plus large et plus générale; mais il n'en est pas moins vrai que déjà au dixième siècle, dans l'obscurité de la vie féodale, dans la silencieuse enceinte des fiefs ruraux, il s'était réalisé sans tumulte et sans ostentation, par des effets puissants et salutaires. La classe libre des agriculteurs avait fait son apparition; elle était propriétaire, car les censives, les champarts, etc., étaient devenus des tenures en toute propriété. Sans doute elle était encore soumise à de graves restrictions dans le droit de disposer; elle éprouvait plus d'une gêne et d'une entrave; mais il n'en est pas moins vrai qu'elle avait été mise en possession des premiers biens de la vie civile, la liberté et la propriété.

C'est aussi à ce moment que les baux à ferme temporaires commencent à signaler leur apparition; je n'en ai pas trouvé d'exemples avant 1089 et 1100 (2); et en effet, avant cette époque, comment y aurait-il eu place pour des fermiers volontaires, lorsque les seigneurs seuls propriétaires du sol avaient dans leurs serfs des fermiers héréditaires et des cultivateurs forcés? Comment le bail temporaire aurait-il pu trouver des bras empressés, lorsque les concessions perpétuelles étaient un aiguillon à peine suffisant pour donner à la terre les ouvriers dont elle manquait? Le bail à ferme ou à métairie temporaire ne pouvait donc naître qu'avec la liberté de la classe agricole! Les faits se trouvent ici parfaitement d'accord avec les données philosophiques.

Si maintenant nous voulions suivre le développement des baux dans les différentes provinces de la France, il nous suffi-

(1) M. Sismondi, t. IX, p. 180, d'après le *cont. de Nangis*, p. 59, et *Math. Westm.*, p. 436.

(2) Ducange, v° *Firma*; *infrá*, n° 631.

rait peut être, à défaut de documents particuliers, de constater les progrès toujours croissants de la classe rustique, lancée désormais dans les voies du travail libre. Je sais que, dans les troubles qui jusqu'au règne de Louis XIV n'ont cessé d'agiter la France, les paysans, sur qui retombait exclusivement le poids de l'agriculture, furent constamment en proie à des vexations de toute nature. Outre les charges habituelles qui comprenaient les redevances pour le seigneur, la taille pour le roi, la dîme pour le curé, il y avait la part de l'oppression dans les moments de crise sociale. Tantôt le fisc rançonnait le cultivateur d'une manière démesurée; tantôt le soldat venait l'insulter dans son manoir et le traitait en vaincu. L'on voit dans les cahiers des Etats du Languedoc que, pendant les règnes de Henri III et Henri IV, les mauvais traitements de la soldatesque faisaient périr un grand nombre de familles de paysans, et que le nombre des feux avait diminué rapidement dans la province (1). Mais ces rapines elles-mêmes sont une preuve que la condition du paysan était assez bonne pour qu'il y eût quelque chose à prendre chez lui. Et puis, quand la sécurité revenait, la classe agricole trouvait bientôt le moyen de réparer les ravages de la tempête, comme une fourmilière laborieuse qui refait avec patience l'asile qu'une main ennemie a voulu lui enlever. Il est certain que l'esprit de la féodalité française n'a pas eu pour but, en général, de tenir le paysan dans la pauvreté; elle l'humiliait sans doute; elle lui faisait sentir sa supériorité en exigeant de lui l'obéissance personnelle et une dépendance blessante. Mais elle fut plus vaine qu'avare; elle comprit que son intérêt était lié à celui du cultivateur, et elle fit beaucoup pour améliorer sa condition (2). Au moment de la révolution, la classe agricole était arrivée à un état de bien-être incontestable. Si elle s'insurgea avec tant de fureur contre les châteaux, ce n'est pas la misère qui arma ses mains acharnées; ce fut l'orgueil féodal qu'elle voulut châtier, orgueil puéril mais insultant, qui corrompit les bienfaits immenses que la féodalité prodigua à ses vassaux.

Quoi qu'il en soit, nous le répétons, c'est au moment où la féodalité forme dans les campagnes le noyau d'une classe libre et propriétaire, que le bail à ferme reparaît. Il a sommeillé avec l'extinction de cette fraction la plus importante du tiers-état; il renaît lorsqu'un pouvoir intelligent vient la régénérer. Aussi,

(1) M. de Sismondi, *Études sur l'écon. polit.*, t. I, introd., p. 21.

(2) M. de Sismondi (*loc. cit.*, t. I, p. 186) est aussi de cet avis.

quand les coutumes se forment, elles nous montrent la plus grande partie du territoire exploitée par les baux à ferme et les baux à colonage (1). Dès lors, on respire plus à son aise; l'industrie agricole a trouvé ses ouvriers, la liberté ses plus robustes enfants.

Mais pendant que le bail à ferme partageait, ainsi que je viens de le dire, les vicissitudes de la propriété, quel avait été le sort de l'agriculture, cette compagne de ses revers et de ses succès?

Quelques lueurs sont parvenues jusqu'à nous sur la science agricole au quatorzième siècle. Cette science est par sa nature celle qui reste le plus stationnaire. Si, d'un côté, elle est lente aux progrès, de l'autre elle trouve dans ses immuables traditions des points d'arrêt qui l'empêchent de déchoir tout à fait. La méthode de labour était presque la même que du temps de Caton, Varron et Columelle. La charrue du Midi était celle des Romains; celle de la Touraine avait compliqué de deux roues son mécanisme. Sans le savoir sans doute, on semait, on sarclait, on moissonnait suivant les préceptes de Virgile. La faux, la faucille, les autres instruments d'agriculture, avaient la même forme que dans les temps de la plus haute antiquité. Pour se procurer des engrais artificiels, on semait dans les champs des graines qui donnaient de grandes plantes, et, lorsqu'elles étaient venues, on les enterrait par un nouveau labour. Après la moisson, on laissait reposer les terres un an sur trois, sur quatre, sur cinq, sur six, sur sept, suivant qu'elles étaient fertiles (2). A part ce dernier point, sur lequel les idées commencent à se modifier beaucoup (3), y a-t-il une grande différence entre ce temps et le nôtre?

Un point sur lequel il y en a beaucoup plus, c'est l'état où la classe des fermiers et des cultivateurs est arrivée de nos jours; classe intéressante qui va puiser les moyens d'améliorer sa position, non dans les perturbations sociales, mais dans le travail et l'économie; classe progressive surtout, qui, en faisant tous les jours de nouvelles et pacifiques conquêtes sur le sol qu'elle arrose de ses sueurs, se pénètre de plus en plus des

(1) Cambrai, t. XIX, art. 45, 46, 3. — Anjou, art. 104. — Maine, art. 117. — Berry, t. V, art. 15, t. IX, art. 31 et 37, t. IV, art. 5. — Nivernais, ch. 32, art. 19. — Bergues, t. VI, art. 20. — Dunois, art. 87. — Courtrai, t. VII, art. 161. — Lille, t. XVI, art. 5 et 6. — Gouvernement de Douai, ch. 13, art. 10. — Vermandois, art. 191. — Reims, art. 90. — Châlons, art. 192. — Vitry, art. 33.

(2) M. de Monteil, *Histoire des Français, des divers Etats*, t. I, p. 201.

(3) *Infrà*, n° 663.