

**LES BAUX RURAUX SUR LA
RIVE DROITE DU VAR
DANS LA DEUXIÈME MOITIÉ
DU XVIIIÈ SIÈCLE ET AU DÉBUT
DU XIXE SIÈCLE.**

F. BERAUDO

L'histoire de la vie rurale française présente un intérêt certain mais malheureusement trop longtemps méconnu. Marc Bloch semble, le premier, s'être sérieusement penché sur le sujet. Par la suite les chercheurs ont suivi ses traces et depuis, les ouvrages traitant des questions agraires sont chaque jour plus nombreux. Mais, comme le faisait déjà remarquer Bloch, cette histoire de la vie rurale française présente les caractères d'une infinie variété et ce n'est que grâce à la multiplication de monographies régionales que l'on peut espérer en avoir un jour une connaissance assez complète.

C'est dans le but d'apporter notre modeste contribution à cette œuvre de longue haleine que nous nous sommes attachés à l'étude des baux ruraux qui ont joué autrefois un rôle économique et social de toute première importance. Cette question ne semble pas jusqu'à présent avoir attiré les chercheurs de notre région. Ce n'est pourtant pas la documentation qui fait défaut. Les archives notariales fourmillent de contrats conclus entre propriétaires et fermiers ou métayers. Les archives communales apportent de précieux renseignements sur la réglementation rurale. Quant aux archives judiciaires, elles offrent de nombreux exemples des différends que soulevait la vie des campagnes. Toute cette documentation réunie aux Archives départementales est très facile à consulter bien que le dépouillement en soit parfois assez lent. A l'époque qui nous intéresse, ces manuscrits sont assez clairement et complètement rédigés, de sorte que leur lecture n'offre pas de difficulté majeure et se révèle du plus haut intérêt.

On peut par contre déplorer la pauvreté des sources imprimées: en effet, la plupart des ouvrages bibliographiques que l'on peut trouver sur le sujet ont trait aux régions qui s'étendent au-delà du massif de l'Estérel. Il faut toutefois signaler la "Statistique du Département du Var" de Fauchet qui traite abondamment de toutes les questions économiques et sociales dans notre région à la fin du XVIII^e siècle.

Avec l'aide de ces divers éléments, nous ayons essayé de décrire la pratique des baux ruraux au cours d'une période marquée par l'important bouleversement social et politique que fut la Révolution de 1789.

Par moments; notre étude semblera s'écarter quelque peu de la seule question des baux ruraux pour toucher aux questions agraires en général, mais les rapports entre propriétaires et rentiers (c'est ainsi que les actes de l'époque désignaient fermiers et métayers) étant conditionnés par les caractères de l'activité rurale, on ne saurait expliquer les uns sans connaître les autres.

Avant de nous livrer à une rapide synthèse des conclusions auxquelles nous sommes parvenus, quelques réflexions sur le cadre géographique de notre travail s'avèrent indispensables.

Ce sont en effet, avant tout, le relief et le climat qui vont imposer au cultivateur le choix des cultures, des moyens à employer et des méthodes à appliquer.

Le paysage provençal n'offre que peu d'éléments favorables à une agriculture prospère. Le relief accidenté rend le travail lent et difficile et le climat, contrasté et incertain, compromet bien souvent les récoltes.

Dans notre région, en effet, les surfaces planes sont rares. Le moindre terrain horizontal est aussitôt interrompu par un ravin ou une forte déclivité et le plus souvent le cultivateur doit faire porter ses efforts sur les terrains en pente couvrant les flancs des collines. Le pire ennemi du paysan provençal est certainement l'érosion: force est de recourir à des artifices pour retenir le sol que les violentes pluies d'orage ont toujours tendance à entraîner dans les bas-fonds. C'est pour lutter contre ce fléau que l'on a érigé les nombreux murs qui coupent en terrasses les pentes trop rapides, ou que des mesures légales sont venues freiner le déboisement souvent source de catastrophes,

Le climat quant à lui, se caractérise par une aridité tyrannique qui rend impossible un grand nombre de cultures. D'autant plus qu'au début du siècle dernier l'irrigation est encore peu développée et seules quelques terres privilégiées, le long des rivières ou près des rares sources,

peuvent être arrosées.

Dans ces conditions, la vie du cultivateur paraît, dès l'abord, bien difficile. Voyons ce qu'il en est en envisageant successivement le problème du point de vue économique puis social.

1° partie ETUDE ECONOMIQUE.

L'exploitation et les techniques de culture

Le morcellement de la propriété se trouve poussé ici à l'extrême par l'impossibilité de constituer des champs étendus dans un relief aussi tourmenté. On ne rencontre pratiquement pas de grands domaines mais uniquement des morceaux de terres dispersés et de faible étendue. L'exploitation donnée en fermage se compose habituellement de plusieurs parcelles disséminées dont la superficie dépasse rarement deux ou trois mille mètres carrés. Les économistes sont d'accord pour accuser la division de la propriété du retard subi par l'agriculture. Reboul notamment y voit la cause principale de ce retard. Des essais de reconstitution de grands domaines furent tentés, mais sans grand succès, car ils ne réussirent à grouper sous la même main qu'un grand nombre de parcelles dispersées. Ici, c'est la nature qui impose le morcellement. D'ailleurs, à produit égal par habitant, plus les propriétés sont étendues, moins elles sont payées, parce que leur exploitation est relativement plus coûteuse et moins productive,

L'exploitation confiée au fermier comporte habituellement un bâtiment, la bastide ou le mas, comprenant le logement du rentier et les divers édifices servant à la conservation des récoltes et du matériel, ainsi qu'à l'hébergement du bétail. Si les terres ne portent pas de construction, le soir, après le travail, tout le monde regagne le village.

Dans un cadre aussi restreint, les moyens dont peut disposer le cultivateur sont évidemment assez limités. Presque tout le travail s'effectue à bras, la charrue étant d'un maniement difficile dans les champs trop exigus. Pour gagner du temps, on utilise cependant l'araire classique (que les laboureurs appellent "la selouïro") dont la légèreté et la maniabilité sont appréciables en terrain accidenté. La charrue à avant-train, connue dans la région de Fréjus, retourne mieux la terre que l'araire, mais ne peut être utilisée sur les terrasses trop étroites.

On réserve généralement l'araire à la culture des céréales, les autres travaux s'effectuant à la bêche. Chaque exploitation possède une certaine quantité d'outillage qui fait partie du fonds et que le preneur doit restituer à la fin de son bail.

Bien que la plus grosse partie des travaux s'effectue à bras, les animaux de trait n'en demeurent pas moins utiles et l'on trouve à la ferme une ou plusieurs bêtes appartenant au bailleur et que le fermier emploie pour les labours et les divers charrois. Le mulet est préféré au cheval car il s'accommode mieux des sentiers escarpés. Le bœuf est très répandu parce qu'il coûte moins cher et que sa force est appréciée dans les labours.

La fertilisation du sol à une époque où les engrais chimiques sont encore inconnus, est pour le paysan un sujet de préoccupation constante car, en l'absence de fumures abondantes, le sol s'épuise rapidement et le repos périodique devient nécessaire. Au XVIIIe siècle, sous l'influence des physiocrates et agronomes, on assiste aux premiers efforts pour supprimer la jachère, mais celle-ci continué à être pratiquée pendant tout le XIXe siècle et l'on peut voir dans les contrats, les propriétaires l'imposer avec rigueur à leurs fermiers. On ne saurait énoncer une règle générale d'assolement car certaines terres très riches peuvent être ensemencées de façon ininterrompue et, inversement, les plus pauvres demandent une durée de jachère souvent supérieure à la période de culture. Mais dans l'ensemble, la jachère biennale est la pratique la plus répandue, soit que l'on laisse la totalité de la terre en repos une année sur deux, soit qu'on la divise en deux soles cultivées alternativement.

Le seul remède contre la jachère est l'emploi à haute dose du fumier de ferme ou, à

défaut, des engrais végétaux. On tient le bétail autant pour le fumier que pour le lait ou la viande. Il est rare qu'un bail oublie de mentionner un troupeau de moutons, si modeste soit-il, et l'on spécifie la quantité de fumier à enfouir annuellement, étant rigoureusement interdit au tenancier d'en détourner la moindre partie.

En fait, le cultivateur rencontre ici plus d'obstacles que d'éléments favorables à son activité. Dans ces conditions, que va-t-il pouvoir tirer de sa terre?

Les cultures.

Au XVIII^e siècle, les échanges commerciaux ne sont pas encore suffisamment développés pour que chaque région puisse songer à se spécialiser dans la culture qui lui convient le mieux et la polyculture demeure la règle.

C'est ainsi que la Provence, qui n'a rien d'une terre à blé, est bien obligée d'en produire pour sa propre consommation, sans toutefois y suffire: ceux qui s'inquiétaient de l'alimentation Provençale redoutaient les disettes souvent menaçantes. D'après Fauchet, la production locale dans les bonnes récoltes est, pour le département du Var, de 181300 charges de seize décalitres chacune et il faut en acheter 309360 quintaux (Statistiques du département du Var p.211).

Les céréales secondaires sont peu répandues. On sème un peu d'avoine ou d'orge sur les terres en chaume pour l'alimentation du bétail.

La semence est renouvelée tous les ans et c'est en général le propriétaire qui en fait l'avance. Mais certains, voulant éviter une dépense supplémentaire, préfèrent la prélever chaque année sur la récolte.

L'importance des céréales diminue au cours du XVIII^e siècle au profit de la vigne et de l'olivier qui sont mieux adaptés au sol et au climat. Les agronomes encouragent vivement le développement de ces deux types de plantations plus rémunératrices que les céréales. Aux environs de 1765, Expilly assure que, relativement à son étendue, la Provence est le pays de France qui produit le plus de vin. Mais la pratique des "cuillères" nuit à la qualité des récoltes en effet, le système des récoltes annuelles au sein des vignobles a prédominé en Provence jusqu'à la fin du XIX^e siècle car le colon partiaire veut avoir un peu de tout, et l'engrais appliqué au blé et aux légumes fume en même temps la vigne et les oliviers. Dans la zone montagneuse on mêle la vigne à l'olivier.

Partout où la température n'est pas contraire à l'olivier, on le préférera la vigne car il offre une meilleure rentabilité, n'exigeant qu'une ou deux façons par an et un surcroît de main d'œuvre pour la récolte, alors que la vigne exige des soins constants.

Pour Arthur Young, les huiles de Provence sont réputées les meilleures d'Europe. Aussi le bailleur exige-t-il de son fermier qu'il plante chaque année quelques pieds d'oliviers dont il lui fournit les sujets. Le rentier se voit aussi chargé de l'émondage comme des divers travaux de labour et de cueillette. Propriétaire et métayer partagent l'huile au moulin après le détritage, la part du premier étant généralement plus importante (les deux tiers ou les trois cinquièmes de la récolte). Les frais de mouture, y compris le droit de "vingt un", incombent habituellement au métayer.

A côté de ces cultures essentielles, on trouve quelques espèces diverses de moindre importance et qui, souvent, ont pour seul but de subvenir aux besoins du ménage. Une place à part doit cependant être faite aux plantes aromatiques qui procurent une notable prospérité à toute la région grasse. Les jardins d'orangers, de rosiers, de jasmins font l'objet de baux à ferme consentis pour un prix atteignant souvent un millier de livres par an.

La région vençoise cultive le chanvre dont la production est loin de satisfaire la consommation locale. Sous l'influence de la propagande officielle, on a également planté quelques mûriers mais ces arbres exigent un terrain assez riche et humide, sa culture n'a donc connu qu'un développement très limité quant aux légumes et aux fruits, on n'en produit que le

minimum nécessaire à l'usage domestique.

Certaines communes du littoral trouvaient un bénéfice intéressant dans la culture du tabac effectuée sur de petits lopins de terre loués pour une courte période excédant rarement une année. Mais vers 1840, cette activité fut frappée d'une interdiction gouvernementale maintenue malgré les multiples réclamations du Conseil Général.

L'élevage.

Le manque de pâturages a toujours rendu la Provence impropre à l'élevage. On ne trouve que quelques prairies naturelles le long des cours d'eau et les plantes fourragères commencent à peine à s'intégrer dans le système d'assolement. Le plus souvent, le bétail doit se contenter des herbes qui croissent sur le chaume ou dans les terres en friche, et des ramages que l'on coupe dans les bois. Ces "herbes mortes" ne sont presque jamais abandonnées au fermier, le propriétaire se réservant le droit de les louer aux troupeaux qui, l'hiver, descendent de la montagne. Cette difficulté de nourrir le cheptel explique le maintien dans certaines régions, des droits de dépaissance collective.

La pauvreté des herbages rend presque impossible l'élevage du gros bétail et le paysan ne possède que les animaux qui lui sont indispensables. A tel point qu'il ne peut se permettre de tenir des vaches uniquement pour le lait, leur entretien étant trop difficile et on les attelle aussi à la charrue ce qui évidemment, nuit à la qualité de leurs produits,

Heureusement les moutons et les chèvres s'adaptent mieux aux conditions du pays: ils cherchent sur les pentes rocailleuses la moindre touffe d'herbe, Aussi sont-ils élevés en grand nombre. Fauchet évalue à soixante mille celui des moutons et à quarante mille celui des chèvres, pour le département du Var. Les troupeaux dépassent rarement quatre ou cinq trenteniers l'un, et l'été ils se groupent pour gagner la montagne où la verdure résiste à la chaleur grâce à une relative humidité.

Les baux à cheptel sont fort nombreux dans les registres de notaires, tantôt joints aux fermages et métayages, tantôt séparément. L'avance du capital est toujours faite par le bailleur; le preneur sera tenu d'en restituer soit la totalité soit la moitié suivant que l'on se trouve en présence d'un bail à demi-produit ou d'un bail à demi-croît et capital- Chose curieuse, ce second mode, très avantageux pour le "meger" (dans notre région, le terme de " megerie" est réservé aux baux à cheptel à rente partielle) est chez nous le plus répandu.

Les porcs sont également assez nombreux car ces animaux procurent en un an une quantité de viande et de fumier appréciables tout en étant faciles à nourrir.

Le fermier, enfin, aime bien tenir quelques volailles pour son usage personnel et celui de son propriétaire.

L'apiculture avait connu autrefois une importance qu'elle a perdue à partir de 1789 car l'extension des défrichements avait raréfié les fleurs sauvages, objets de leur patient labeur: et le bas prix du sucre avait réduit la consommation du miel.

II° Partie,- ETUDE SOCIALE ET JURIDIQUE.

Les parties au contrat.

Il est intéressant de connaître la condition sociale respective du bailleur et du preneur pour mieux comprendre la nature de leurs rapports. Celle du maître est évidemment plus élevée: il bénéficie de la considération générale et dicte sa volonté. Dans le libellé du contrat, le notaire s'exprime plus au nom du propriétaire qu'à celui du rentier. Dans quelle classe de la société se recrute cet influent personnage? Les privilégiés sont peu nombreux mais ils ont d'importantes possessions qu'ils confient à des fermiers généraux pour en assurer la gestion. Il semble que le

clergé possède moins de terres que la noblesse, sa richesse provenant surtout de ses propriétés urbaines et de la dime. Les bourgeois par contre, sont fort nombreux et ce sont certainement eux qui, après la classe paysanne, détiennent la plus grande partie de la propriété. On rencontre parmi eux de gros propriétaires vivant exclusivement des revenus de leurs terres, mais aussi de riches négociants et des membres des diverses professions libérales: avocats, médecins, chirurgiens. Les magistrats, fonctionnaires et militaires s'intéressent aussi aux fruits de la terre. La propriété n'est d'ailleurs pas seulement l'apanage des notables, mais les petits commerçants et les artisans placent également leurs économies dans la terre et l'on peut voir des cordonniers, des peintres, des aubergistes donner à bail un morceau de bien. Souvent ces gens-là ne sont guère plus fortunés que leur rentier et ils se procurent de cette façon les denrées de première nécessité.

Le preneur est presque toujours d'une condition modeste. Il s'agit habituellement d'un petit agriculteur parfois lui-même propriétaire. La petite propriété paysanne était en effet très importante en Provence et elle s'est encore développée à la fin du XVIII^e siècle. Mais le morcellement de plus en plus poussé permit de moins en moins au petit cultivateur de vivre sur son lopin de terre toujours plus exigü et l'obligea à chercher un complément de revenu dans le fermage ou le métayage. Ce "ménager", comme on l'appelle dans la pratique, est plus aisé que le modeste travailleur qui n'a pour tout capital que ses bras. Toutefois, de façon générale, une réelle pauvreté semble régner dans le monde paysan. Le fermier ou le métayer, à part quelques gros tenanciers ou les fermiers généraux (détestés par le petit rentier obligé d'en passer par leur volonté), se nourrit mal, n'a que des vêtements grossiers et, le plus souvent, ne sait ni lire ni écrire. Il est en effet très rare de trouver sa signature au bas des contrats et une incursion dans les archives judiciaires le fait aussitôt apparaître couvert de dettes. Les plus déshérités, ne pouvant se placer comme fermiers ou métayers, louent leurs services comme simples ouvriers agricoles.

La durée du bail.

A fin du XVIII^e siècle les baux sont conclus pour une courte période variant de un à neuf ans, la moyenne étant de quatre à six ans. Les baux perpétuels étaient devenus rares à la fin de l'ancien régime et la Révolution les abolit définitivement car elle y voyait une atteinte au droit de propriété. On trouve encore quelques exemples d'emphytéoses dans les registres de notaires mais cette institution a perdu la place qu'elle occupait au cours des siècles précédents: les seigneurs se sont en effet servis de ce contrat pour créer des tenures car il fait naître au profit de son bénéficiaire un véritable droit réel (sur cette question on pourra voir: Pinatel, "L'emphytéose dans l'ancien droit Provençal", thèse. Aix.1938; ainsi que: Aubenas, autour de la Propriété foncière", Aix, 1957). Après 1789, le bail à comptant a remplacé l'emphytéose, mais tout caractère féodal en est désormais exclu: on donne une terre à bail à un paysan à charge de la planter dans un délai déterminé et le bail dure aussi longtemps que la plantation, moyennant une modeste rente annuelle.

Hormis ce cas particulier, la durée des fermages est toujours brève.

Trop brève au gré des rentiers qui demandent que la limite en soit élevée jusqu'à dix-huit et même vingt-sept ans.

Le preneur entre habituellement en possession à la Saint-Michel ou à la Toussaint, soit pour les guérets, soit pour les semailles, et il doit per-revoir autant de récoltes qu'il y a d'années comprises dans le bail. Mais celui-ci peut connaître une fin anticipée due à la volonté des parties ou à un événement fortuit. Les clauses réservant aux contractants la faculté de reprendre leur liberté sont fréquentes et le bailleur peut toujours expulser le fermier sous réserve d'une indemnité pour les travaux effectués. D'autre part, le bail, essentiellement conclu "intuitu personae", se trouve résilié par la vente du bien loué ou la mort de l'une des parties. Mais dans ce cas, les clauses prévoyant la continuation du bail par l'acquéreur ou les héritiers sont

fréquentes et le code civil décidait que les baux ne seraient plus résiliés d'office par la mort du bailleur ou par la vente: une clause spéciale serait désormais nécessaire. La durée du contrat est donc à la discrétion des parties et surtout du propriétaire.

La rente.

Le paiement du fermage constitue l'obligation principale du fermier.

Ce paiement s'effectue tantôt en argent tantôt en nature. Les membres de la noblesse et du clergé, qui ont presque toujours un pressant besoin d'argent, préfèrent en général stipuler une rente en monnaie dont la perception est beaucoup plus facile. D'autant plus facile qu'ils exigent la plupart du temps le paiement anticipé en tout ou en partie, ce procédé les mettant à l'abri des aléas. Ce versement préalable n'a parfois d'autre but que de couvrir les dettes du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère charger son fermier de désintéresser ses créanciers à sa place par le jeu d'une délégation parfaite, le fermier se trouve subrogé au bailleur et endosse son passif.

La triste expérience des assignats fit beaucoup de tort au fermage à prix d'argent et de nombreux propriétaires se tournèrent vers le métayage ou la rente en nature qui offre plus de sécurité.

Mais quel que soit le mode de paiement choisi, à la fin de l'Ancien régime, le mécontentement est général. Les fermiers se plaignent de la hausse exagérée du prix des fermages, réclamant entre autres une réduction pour cas de force majeure. Mais ils n'obtinrent pas grand chose: la Révolution ne fit rien et si la législation impériale prévoyait une indemnité pour le fermier en cas de perte par cas fortuit ou force majeure, les bailleurs s'empressèrent de la détourner par des clauses contraires. Les propriétaires pour leur part, reprochent aux fermiers leur manque d'empressement dans l'exécution du bail.

Avec le métayage on évite ces inconvénients mis ce mode de faire-valoir fait aussi l'objet de vives critiques telles que celles formulées par De Gasparin dans son "Guide des propriétaires de biens ruraux affermés"(1829).

Dans ces conditions, à quel type de contrat allait la faveur des intéressés ? On ne peut répondre avec certitude car, bon nombre de contrats étant conclus verbalement, il est impossible de dresser une statistique valable en partant des registres de notaires. D'après les auteurs, le métayage serait prépondérant. Nous avons été toutefois frappés par le nombre élevé de fermages rencontrés. Voici à titre indicatif, les proportions que nous avons pu relever:

Fermages en argent :	1862
" nature :	268
Métayages	199

Les charges respectives des parties.

a) Les charges fiscales.

L'impôt foncier est représenté par la taille qui frappe les biens fonds roturiers et se répartir, entre les communautés d'après le nombre de feux. Outre la taille foncière, les communautés ont souvent recours à des taxes sur les récoltes ou le bétail.

Habituellement, le propriétaire supporte les impôts fonciers et le rentier les droits sur les produits. Il n'est cependant pas rare que le bailleur demande au fermier de participer aussi à l'impôt foncier; parfois même il se refuse à toute participation aux charges fiscales, exigeant le paiement de la rente "franche de toutes charges et impositions soit du Roi, de la province ou de la communauté".

A ces impôts, il faut ajouter la dîme et la tasque qui, sous l'Ancien Régime, grèvent plus

le budget du paysan que toutes les autres charges réunies. La dime est perçue en nature au moment de la récolte: le métayer n'en supporte donc que la moitié alors que le fermier doit prendre la totalité à sa charge. La tasque est également prélevée en nature et elle est toujours à la charge du preneur, les contrats prenant bien soins de le préciser.

Le rentier doit enfin acquitter les droits de banalités lors de la mouture des grains ou du détritage des olives.

La Révolution améliora son sort en supprimant tous les impôts indirects.

b) L'obligation d'entretien.

Elle incombe, en principe, au preneur qui doit jouir des biens arrentés "en bon père de famille". Mais il ne Supporte pas systématiquement tous les frais de réparations: seules celles dites locatives sont à sa charge. Mais il n'est pas toujours facile de définir la limite entre réparation locative et réparation foncière et il sable que le preneur se voit souvent imposer des travaux qui ne relèvent plus du simple entretien. La jurisprudence estime que toute réparation effectuée spontanément par le preneur doit être considérée comme locative. De toute façon, le fermier est tenu d'assurer la surveillance de l'exploitation et en conséquence devra y résider en permanence.

c) L'obligation de garantie.

Le bailleur doit délivrer l'exploitation dans l'état et avec les accessoires convenus. Il devra également assurer par la suite au preneur, une jouissance paisible et sans trouble. Cette garantie s'étend aussi bien à l'éviction de fait provenant des tiers ou de toute autre cause (sauf cas fortuit et force majeure) qu'à l'éviction de droit due à la vente ou à la contestation du droit de propriété. Mais le bailleur aime assez se dégager de cette obligation par une clause expresse du contrat, en sorte que la garantie dont bénéficie le rentier est bien souvent illusoire.

d) Prestations diverses dues, par le preneur.

Le fermier comme le métayer est chargé d'une quantité de menus travaux pour le compte du propriétaire: lui fournir les légumes et les volailles nécessaires à son ménage, le fourrage pour ses bêtes; effectuer les divers charrois dont le bailleur peut avoir besoin ou procéder à des ouvrages sur des serres non comprises dans l'arrentement. Ces obligations variées prennent parfois l'aspect de véritables corvées domestiques, notamment quand il s'agit d'aller chercher la famille du maitre en ville ou de l'y reconduire, de couper le bois pour son chauffage, de curer l'écurie, etc...

L'exécution du contrat.

Pour que le contrat prenne toute sa valeur, il faut en assurer l'exécution. La première précaution à prendre est donc d'en constituer la preuve afin que l'un des contractants, de mauvaise foi ne puisse nier ses engagements. On fait alors appel au notaire qui va enregistrer les accords et les rendre ainsi irréfutables. Toutefois, les parties voulant éviter les frais d'acte, de nombreux baux sont conclus verbalement; ce sont d'ailleurs eux qui engendrent le plus de litiges.

Le contrat prévoit on outre, un certain nombre de garanties consenties par chacune des parties. Les sûretés personnelles sont beaucoup moins employées. Seul le cautionnement est encore assez répandu mais depuis le XVIIe siècle, la caution n'est plus qu'un débiteur accessoire et jouit des bénéfices de discussion et de division; toutefois, la plupart du temps, on lui demande

d'y renoncer expressément, devenant ainsi un véritable codébiteur solidaire.

La faveur va aux sûretés réelles qui offrent beaucoup plus d'avantages. Dans tous les contrats, on voit les parties graver leur patrimoine d'une hypothèque générale, obligeant "tous leurs biens présents et à venir". En réalité il s'agit plutôt d'un gage sans dépossession portant sur l'ensemble du patrimoine que d'une hypothèque au sens où nous l'entendons actuellement (c'est-à-dire, s'appliquant uniquement aux immeubles). L'hypothèque spéciale portant sur un meuble déterminé se répandit sous le Directoire avec l'apparition de la publicité et de la spécialité des hypothèques. Le fermier consent également un gage sur ses instruments de travail et sur les produits de ses récoltes, qu'il détient "à titre de constitut et précaire du propriétaire sans pouvoir rien vendre ni divertir" : pour en disposer, la main levée du bailleur est nécessaire. Le preneur se soumet par ailleurs, aux diverses voies d'exécution. La contrainte par corps est devenue exceptionnelle car elle constitue plus un moyen de pression qu'une garantie. Par contre, la saisie judiciaire, essentiellement à titre conservatoire, est très employée; la saisie privée n'a pas complètement disparu et le bailleur veut toujours y recourir.

Enfin le contrat renferme toujours l'élection de tribunaux, les parties déclarant obliger leurs biens "à toutes cours et tribunaux"; certaines juridictions, comme la Cour des Soumissions, sont plus particulièrement recherchées pour leur sévérité.

Les conflits entre bailleur et rentier.

Malgré toutes les précautions, les sources de litiges demeurent nombreuses car le preneur n'apporte pas toujours le soin requis à l'exécution des travaux ou bien il ne rembourse pas les avances que lui a faites le propriétaire, ou encore, le plus souvent, il met trop de mauvaise grâce à payer son fermage. Dès lors, il est très fréquent que maîtres et rentiers se retrouvent devant le juge, à moins qu'ils ne conviennent de recourir à l'arbitrage d'un expert choisi d'un commun accord, ce qui est souvent préférable à un procès. Il suffit de parcourir les archives notariales et judiciaires pour s'apercevoir que les experts jouent un grand rôle dans toutes les questions agricoles on trouve quantité de rapports dressés par ces praticiens; ils sont minutieusement faits et constituent une précieuse source de renseignements.

En conclusion, on peut dire qu'à la fin de la période considérée, le bilan de près d'un siècle d'activité agricole paraît assez pauvre. Les méthodes et les moyens de culture sont encore très rudimentaires, l'irrigation est quasi inexistante, la jachère s'impose encore presque partout. L'élevage est insuffisant. Quant à la condition des petits fermiers et métayers qui représentent une majorité, elle apparaît comme peu reluisante et la Révolution, qui a soulevé tant d'espoirs, n'a rien fait pour l'améliorer. Il faudra attendre jusqu'après 1850 pour constater un progrès sensible.