long-temps régné sur tout le nord de l'Europe, et qui subsiste encore dans les contrées à l'est du Rhin et en Russie. En effet, le métayer est libre; il n'est pas forcé de se courber sous le despotisme capricieux d'un maître; et son industrie est encouragée par la perspective d'augmenter sa part dans les produits en augmentant la fertilité du sol. C'est en Italie, en Savoie, en France et en Espagne, que ce système est le plus commun, et c'est aussi dans ces contrées où l'on peut mieux l'étudier.

En France, avant la révolution, les quatre septièmes au moins du territoire étaient cultivés en métairies; et même aujourd'hui malgré la grande division des propriétés, on calcule que le métayage enveloppe encore la moitié du sol arable de la France. L'Italie, depuis les Alpes jusqu'en Calabre, est couverte de cette classe de cultivateurs.

Cependant ce mode de culture offre de grands *inconvéniens*. L'avarice aveugle des propriétaires les engage trop souvent à faire peser toutes les charges sur le métayer, et à imaginer mille voies pour diminuer ses profits; à peine lui laissent-ils les moyens de subsister! Ils lui ravissent jusqu'à l'espérance de pouvoir améliorer sa condition par l'exercice intelligent de son industrie. Une espèce d'antagonisme fatal aux intérêts des deux parties, s'établit ainsi entre le métayer et le propriétaire. Le premier résiste aux conseils d'un maître dont il se défie, et de son côté, le propriétaire n'ose pas confier aux mains d'un métayer opiniâtre et ignorant de nouveaux moyens de production. D'ailleurs, le métayer redoute toujours les innovations parce qu'il vit d'après un système éprouvé qui lui est familier, et qu'il sent qu'une expérience malheureuse pourrait le réduire à la misère. De son côté, le propriétaire n'éprouve pas moins de répugnance à faire de nouvelles avances, lorsqu'il aperçoit que les capitaux qu'il doit avancer seul profiteront en définitive par moitié à son métayer. Il est donc difficile, comme le pense Arthur-Young, d'introduire des améliorations notables partout où subsiste ce mode imparfait de faire valoir.

La triste peinture de l'état de misère dans lequel ce système a plongé plusieurs de nos départemens que l'on peut considérer comme possédant les sols les plus fertiles du royaume, où les domaines ruraux les plus étendus ne produisent presque rien pour les propriétaires, et sont, sous le rapport vénal, infiniment au-dessous des domaines situés dans des sols plus ingrats, mais dans des cantons où un autre système de culture a prévalu, est la preuve la plus convaincante de *l'imperfection de ce système*. Les difficultés qu'on éprouve pour passer de ce système vicieux à un meilleur mode de faire valoir, sont signalés avec force par M. de Dombasle, dans un excellent article qu'il a inséré dans les Annales de Roville 4e livraison, p. 301 et suiv. Les moyens d'y parvenir et qui résultent d'un concours d'efforts tant de la part des propriétaires ruraux que de celle du gouvernement, seraient difficiles à résumer ici; ils résulteront de l'application de tous les principes économiques et d'administration privée que nous indiquons dans le cours de cet ouvrage.

C'est surtout aux progrès de l'intelligence dans nos campagnes, que nous devrons ces améliorations. Le propriétaire ne doit jamais perdre de vue que sa fortune dépend du succès de ses fermiers, et qu'il est en conséquence intéressé à leur accorder toutes les facilités nécessaires. Il ne devra pas hésiter à se conformer aux usages du pays et à les favoriser même lorsqu'ils seront fondés sur une utilité positive.

Quelques-uns de ces usages sont assez curieux: dans la Flandre orientale, par exemple, les baux sont ordinairement de 6 ou 9 ans, et c'est le fermier qui fournit tout le matériel. Mais il est rare que le propriétaire exige impérieusement ses fermages aux époques stipulées dans le bail; souvent même il attend 2 ans sans réclamer son paiement. Ce délai est nécessaire, parce que les petits fermiers dont le pays est couvert ne trouvent dans une récolte moyenne que les moyens de faire vivre leur famille, tandis qu'une bonne récolte leur fournit les moyens d'acquitter plusieurs années de fermage. Rien n'est plus admirable que l'harmonie qui règne dans ce pays entre les propriétaires et les fermiers. Là personne ne songe aux changemens, on cite même beaucoup de fermes qui, depuis des siècles sont ammodiées par les mêmes familles qui se considèrent comme copropriétaires du sol qu'elles cultivent (Schwerz, *agricul. de la Belgique*).

Au surplus, le métayage doit être considéré comme une espèce de bail à ferme, sous condition d'un partage de fruits. Tout ce que nous dirons par la suite des baux à fermes s'applique au bail fait au colon partiaire, sauf la différence de la tenue et sauf aussi les différences légales que nous avons signalées dans la partie législative.

Section II. — *Des diverses espèces de baux.*

On distingue *diverses espèces de baux* : les principaux et les plus usités sont le bail à ferme et le bail à cheptel. Les autres sont le bail emphitéotique, le bail à culture perpétuelle ou à locaterie perpétuelle, le bail à domaine congéable, et enfin le bail à vie. Nous ne parlerons que très succinctement de ces dernières espèces de baux qui appartiennent à notre ancienne législation, mais dont il est néanmoins important de connaître le caractère, puisque la plupart d'entre eux sont encore en usage en France.

§ Ier. — Du bail à ferme.

On appelle bail à ferme, le *louage des héritages ruraux;* ce contrat conserve la même dénomination, soit que le preneur cultive sous la condition de payer une certaine rente en argent, soit qu'il cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur.

La quantité de terres arables ayant, au moins dans les pays habités par une population nombreuse, riche, active et industrieuse, des limites déterminées, tandis que le nombre des cultivateurs et la masse des capitaux n'en ont point qu'on puisse assigner, il en résulte que les propriétaires terriens exercent une espèce de monopole envers les fermiers, car