

A PROPOS DU BAIL TEMPORAIRE AU MOYEN AGE.

Depuis un certain temps déjà, les problèmes d'histoire agraire ont acquis droit de cité dans l'enseignement moyen. On ne peut que s'en réjouir. Il n'en faut pour preuve que l'exposé de M. J. Le Goff à propos de l'assolement triennal, dans son beau manuel consacré au Moyen Age ⁽¹⁾. De pareilles questions nous mettent en présence de ces « phénomènes de masse » qui retiennent aujourd'hui l'attention des enseignants et qui leur permettent de faire appel aux facultés de raisonnement de leurs élèves plutôt qu'à la capacité mémorielle de ceux-ci.

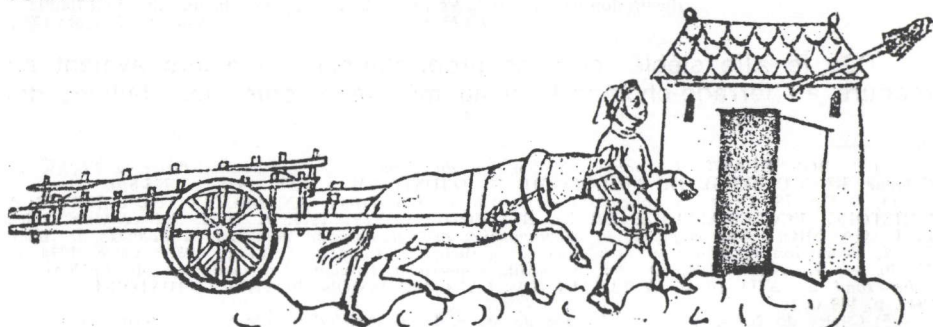


Illustration extraite de L. Verriest : *Le Polyptyque illustré*, dit « Veil Rentier » de Messire Jehan de Pamele - Audenaerde (vers 1275).

Mon propos est de rappeler simplement l'étonnement de l'Europe Occidentale devant l'apparition du bail à ferme temporaire au XIII^e siècle. Il est bien connu que les transformations économiques et sociales qui se sont manifestées depuis les Xe - XI^e siècles, ont pratiquement donné naissance à un nouveau type de civilisation dans l'Europe d'entre Loire et Rhin. Les grands domaines et surtout ceux qui étaient d'origine ancienne ont fait l'objet de gros efforts d'adaptation. Il est d'ailleurs facile de voir et de suivre leur modernisation et leur réorganisation au travers de textes aussi célèbres ⁽²⁾ que la « Donation d'Angele », — notice de donation du domaine de Leeuw-Saint-Pierre à

(1) J. LE GOFF, *Le Moyen Age*, Paris, Bordas, 1962, p. 114 et 121 ; nelle. édit., 1965, p. 274.

(2) Je ne retiendrai ici que les textes qui intéressent nos régions. C'est ainsi que pour la France de l'Est, je renverrai à C. E. PERRIN, *Recherches sur la seigneurie rurale en Lorraine d'après les plus anciens censiers*, Paris, 1935, in 8°.

l'Eglise de Cologne vers l'an mil ⁽³⁾, les « Droits du prévôt de Saint-Trond », — description du domaine de *Sarchinium* vers 1167 ⁽⁴⁾ —, la charte de saint Gérard pour Brogne de 919 dont les interpolations datent du XIIe siècle ⁽⁵⁾, la description du domaine de Malmédy au tournant des XII-XIIIe siècles ⁽⁶⁾, etc. Les censiers du XIIIe siècle, nouvelle époque à polyptyques ⁽⁷⁾, comme ceux de l'abbé Guillaume de Rijckel pour Saint-Trond ⁽⁸⁾, du chapitre de Sainte-Waudru ⁽⁹⁾, de Saint-Lambert de Liège ⁽¹⁰⁾, de l'abbaye de Villers ⁽¹¹⁾, de Saint-Bavon à Gand ⁽¹²⁾, de la commanderie d'Oudenbiesen à Rijkhoven ⁽¹³⁾, ou enfin le « Veil rentier » de Jean de Pamel ⁽¹⁴⁾, etc., nous permettent de mesurer l'ampleur des réformes accomplies.



Illustration extraite de L. Verriest : *Le Polyptyque illustré*, dit « Veil Rentier » de Messire Jehan de Pamele - Audenaerde (vers 1275).

Dès le XIIe siècle, certains propriétaires ⁽¹⁵⁾ fonciers avaient eu recours au terrage-champart ou au métayage, cotes mal taillées qui

(3) P. BONENFANT, *La notice de donation du domaine de Leeuw-Saint-Pierre à l'Eglise de Cologne*, REVUE BELGE DE PHILOLOGIE ET D'HISTOIRE, t. XIV, 1935, p. 775-810.

(4) J. DARIS, *Droits et obligations du prévôt de Saint-Trond*, ANALECTES POUR SERVIR A L'HISTOIRE ECCLESIASTIQUE DE LA BELGIQUE, t. XIV, 1877, p. 28-35. Sur ce texte, voir : F. L. GANSHOF, *Une étape de la décomposition de l'organisation domaniale à l'abbaye de Saint-Trond*, Fédération historique et archéologique de Belgique. Congrès de Liège, 1932; Liège, 1934, p. 22-40. — J. STIENNON, *Documents inédits concernant l'organisation domaniale de l'abbaye de Saint-Trond au XIIIe siècle*, BULLETIN DE LA COMMISSION ROYALE D'HISTOIRE, t. 114, 1949, p. 149 et sv.

(5) Charte du 2 juin 919 dont l'édition de M. F. L. GANSHOF dispense de recourir aux autres : *Note sur une charte de saint Gérard pour l'Eglise de Brogne*, dans ETUDES D'HISTOIRE ET D'ARCHEOLOGIE NAMUROISES DEDIEES A F. COURTOIS, Gembloux, 1952, p. 219-255.

(6) J. STIENNON, *Le scriptorium et le domaine de Malmédy du Xe au début du XIIIe siècle*, BULLETIN DE L'INSTITUT HISTORIQUE BELGE DE ROME, 1950-51, p. 5-41.

(7) M. BRUWIER et M. GYSSELING, *Les revenus, les biens et les droits de Sainte-Waudru à Mons à la fin du XIIe siècle*, B.C.R.H., t. 121, 1956, p. 268 et sv.

(8) H. PIRENNE, *Le livre de l'abbé Guillaume de Rijckel (1249-1272)*, COMMISSION ROYALE D'HISTOIRE, coll. in 8°, Bruxelles, 1896.

(9) M. BRUWIER et M. GYSSELING, *op. cit.*, p. 239-330 - L. VERRIEST, *Polyptyque du chapitre de Sainte-Waudru de Mons*, 1278, ANALECTES, etc., 1912-1913.

(10) D. VAN DERVEEGHDE, *Le polyptyque de 1280 du chapitre de la Cathédrale Saint-Lambert à Liège*, COMMISSION ROYALE D'HISTOIRE, coll. in 8°, Bruxelles, 1958.

(11) E. de MOREAU et J.-B. GOETSTOUWERS, *Le polyptyque de l'abbaye de Villers*, ANALECTES, etc., 1906-1907.

(12) M. GYSSELING et A. VERHULST, *Het oudste goederenregister van de Sint-Baafsabdij te Gent (eerste helft XIIIe eeuw)*, RECUEIL DES TRAVAUX DE LA FACULTE DE PHILOSOPHIE ET LETTRES DE L'UNIVERSITE DE GAND, 1964.

(13) J. BUNTINX et M. GYSSELING, *Het oudste goederenregister van Oudenbiesen (1280-1344)*, TRAVAUX PUBLIES PAR LA COMMISSION ROYALE DE TOPONYMIE ET DE DIALECTOLOGIE (VLAAMSE AFDELING), Tongres, 1965.

(14) L. VERRIEST, *Le polyptyque illustré dit « Veil rentier » de messire Jehan de Pamele-Audenaerde (vers 1275)*, Bruxelles - Gembloux, 1950.

(15) J'ai conscience d'employer ici abusivement le substantif « propriétaire ». Il ne convient qu'en ce qui concerne les alleuds. Or, certains domaines sont tenus en fief; mais tous les spécialistes du système féodo-vassalique reconnaissent qu'au Bas Moyen Age les droits des vassaux sur les fiefs dépassent étrangement les droits d'un locataire ou d'un usufruitier si l'on s'obstine à recourir à des notions de droit romain. Du point de vue où je me place, qu'il s'agisse de propriétaires *stricto sensu* ou de simples possesseurs, la différence n'est pas essentielle.

en faisaient encore des exploitants du sol toujours soumis aux aléas de la récolte. Il est bien possible que l'hostilité paysanne à l'égard de ces deux systèmes en ait eu finalement raison et explique, en définitive, le peu de succès qu'ils rencontrèrent en Europe Occidentale. Ces contrats à part de fruit qui pouvaient être permanents ou temporaires, eux aussi, étaient fort lourds pour les paysans. Qu'on réfléchisse, ne fût-ce que quelques instants, au poids du champart. Par suite de la pénurie d'engrais, du caractère rudimentaire de l'outillage agricole, le rendement du sol était peu élevé au Moyen Age ; les historiens de l'agriculture avancent des rapports de 1 à 4 ou même 2,5⁽¹⁶⁾. C'est dire que dans le cas le plus favorable, il fallait une mesure de semences pour obtenir quatre mesures de céréales à moissonner. Supposons un contrat de champart ou de terrage *ad medietatem*. Le paysan devait donc fournir au propriétaire 50 % de la récolte ; sur les 50 % qui lui restaient, il devait encore consacrer la moitié, soit 25 % du total, aux semences à réserver. Il ne gardait donc pour lui que 25 %, le quart de la production céréalière, ce qui n'est guère. Dans le cas le moins favorable (on cite même des rapports de 1 à 1,6), le paysan versait 50 % de la récolte au propriétaire, bloquait 40 % pour les semences à venir et bénéficiait de 10 % seulement de la récolte. Le métayage qui laisse la fourniture des semences à charge du seigneur du sol était moins accablant pour le tenancier. Mais tout contrat à part de fruit exigeait une surveillance draconienne au moment de la répartition des gerbes, surveillance difficile à organiser avec un personnel domanial peut-être insuffisant, surveillance jugée à coup sûr tracassière par les cultivateurs. On se ferait, je crois, de graves illusions en pensant que les paysans étaient incapables de faire entendre leur point de vue au Moyen Age. Leur opposition à certaines innovations, et qui dit innovation dans l'optique médiévale dit chose mauvaise, pouvait aller de l'inertie pure et simple au sabotage organisé⁽¹⁷⁾. D'autre part, la lecture de bien des chartiers et de cartulaires permet de constater que certaines communautés paysannes avaient réussi, les unes plus tôt, les autres plus tard, à se garantir contre l'arbitraire seigneurial par un moyen ou par un autre et même, pour les plus favorisées, à imposer au propriétaire leur participation à la gestion de la seigneurie⁽¹⁸⁾. Ce fut probablement pour des raisons parallèles que le bail temporaire n'a pas connu un succès généralisé au Moyen Age. C'est au XIII^e siècle qu'il a fait son apparition dans nos principautés.

(16) Ces rendements variaient selon la qualité des terres, les espèces cultivées et les circonstances historiques, j'entends par là les guerres, les crises économiques, sociales, sanitaires et météorologiques. En choisissant les rapports 1-2,5, 1-4, je me rapproche des moyennes raisonnables avancées par B. H. VAN BATH (*De agrarische geschiedenis van West-Europa*, Utrecht - Anvers, 1960, p. 76) et par J. LE GOFF (*La civilisation de l'Occident médiéval*, Paris, 1964, p. 266 et p. 308) notamment.

(17) U. BERLIERE, *Monastères et sujets au Moyen Age*, REVUE BENEDICTINE, t. 41, 1929, et t. 42, 1930.

(18) Je me contente de renvoyer ici aux ouvrages de L. VERRIEST, et principalement au *Régime seigneurial dans le comté de Hainaut du XI^e siècle à la Révolution*, Louvain, 1917-1957 et aux INSTITUTIONS MEDIEVALES, Mons - Frameries, 1947. Voir aussi le mémoire de licence encore inédit de W. STEURS, *Les franchises du Brabant et plus particulièrement du Roman Pays aux XII^e et XIII^e siècles*, exempl. dactylographié, U.L.B., 1966.

Jusqu'à plus ample informé, l'exemple le plus ancien remonte à 1210. Il concerne des terres situées à Wondelgem⁽¹⁹⁾ et à Kolegem⁽²⁰⁾ qui appartenaient à l'abbaye gantoise de Saint-Bavon⁽²¹⁾. Il s'agit d'un contrat d'affermage d'un bonnier de pré et d'un demi-bonnier de terre arable pour un terme de 20 ans⁽²²⁾. En théorie, le bail temporaire, en même temps qu'il modifiait profondément les données du régime domanial traditionnel, apportait une solution aux difficultés du seigneur. A l'expiration du contrat, le propriétaire pouvait évincer un paysan qui avait cessé de plaire. Il lui était loisible, d'autre part, de revoir le montant du loyer dans le sens de la hausse comme dans celui de la baisse, d'ailleurs. Ce cas s'était présenté lors des crises, quand les terres ne trouvaient plus preneurs aux anciens prix. Le seigneur pouvait rattacher ainsi le loyer à l'index du coût de la vie selon le jargon de nos économistes modernes⁽²³⁾. En fait, des études aussi riches d'enseignements que celles qui ont été faites par M. H. Janssen à propos du bail dans le territoire de la mairie de Bois-Le-Duc et en Campine prouvent qu'il existait au Moyen Age une véritable question



Illustration extraite de L. Verriest : *Le Polyptyque illustré*, dit « Veil Rentier » de Messire Jehan de Pamele - Audenaerde (vers 1275).

(19) Wondelgem, Flandre Orientale, canton d'Evergem.

(20) Kolegem, lieu-dit à Wondelgem et Mariakerke, Flandre orientale, canton de Gand.

(21) A. VERHULST, *De Sint-Baafsabdij te Gent...*, VERHANDELINGEN VAN DE K. V. ACADEMIE VOOR WETENSCHAPPEN LETTEREN EN SCHONE KUNSTEN VAN BELGIE, KL. DER LETTEREN, nr 30, Bruxelles, 1958, p. 313-314.

(22) Remarquons que bien souvent — ce n'est pas le cas ici — les termes des baux sont des multiples de trois. On assure généralement qu'il s'agit là d'une influence de la technique agricole : l'assolement triennal. S'il en était bien ainsi, il serait curieux de rechercher si les termes des contrats en région d'assolement biennal sont multiples de deux.

Je reproduis ici ce texte d'après l'édition qu'en donne C. SERRURE, *Cartulaire de Saint-Bavon à Gand* [655 - 1255] Gand 1836 - 1840, p. 82 :

Ego E. Dei gratia [abbas], totumque capitulum Sancti Bavonis notum facimus universis quod unum bunarum prati, quod jacet apud Gondelghem, et dimidium terre arabilis, quod jacet apud Colengem, quas Lambertus, filius Erkenbaldi, dedit elemosine Sancti Bavoni, Balduinus de Honlede, procurator elemosine, Waltero, filio Gosuini, et Sigero Soir ad excolendum, XX. annis, sub hac condicione, consilio et consensu nostro concessit : sive terra ferat, sive sterilis remaneat, III. halt. stilitis inde solvent quolibet anno et III. capones ad Nativitatem Domini et dimidiam partem fructuum qui de prato venient, elemosinario dabunt, et antequam suam minaberit, omnes expensas tam in septis quam in aliis rebus facient, semen etiam solvent, ita quod elemosinarius nihil de suo apponet. Actum anno Incarnacionis Domini M^oCC^oX^o coram legitimis testibus. S[ignum] E. abbatis, S[ignum] G. prioris, signum S. prepositi. »

(23) Il me semble que le mécanisme de la dévaluation ait été parfaitement bien compris au Bas Moyen Age. Sinon, comment expliquer non seulement l'apparition du bail temporaire mais l'obligation pour les sheriffs de la monarchie plantagenet de payer leur ferme à l'Echiquier en *blanch monney*, c'est à-dire en argent fin (J. BOUSSARD, *Le gouvernement d'Henri II Plantagenet*, Paris, 1956, p. 263, 268-272, 445-450), et le souci des propriétaires en Brabant, à la fin du XIII^e siècle, de se faire payer leurs revenus et arriérés fonciers en monnaie non dévaluée, *moneta bona et antiqua*, alors que les dettes et revenus non fonciers étaient acquittés en monnaie dévaluée, *moneta communiter in bursa currens* (P. DE VROEDE et R. WANGERMEER, *L'expression « Moneta communiter in bursa currens » dans les textes brabançons du Moyen Age*, R.B.P.H., t. XXII, 1943, p. 97-108).

sociale liée à l'application de ce type de contrat⁽²⁴⁾. Il semble que les terres passaient souvent aux mains d'autres fermiers à l'expiration des baux⁽²⁵⁾. Il se peut aussi que les campagnes ne furent pas seules à être « victimes » des contrats temporaires. Le malaise semble avoir été aussi évident dans les bourgs. C'est peut-être la raison pour laquelle le duc de Brabant, Henri III, prit position en 1259 contre le renouvellement annuel des contrats concernant les biens et revenus fonciers à Louvain et dans tout le ban de cette ville⁽²⁶⁾. Sa sentence fut confirmée et renouvelée par son fils et successeur Jean Ier, en 1270⁽²⁷⁾.

Je viens d'écrire qu'en théorie le bail temporaire permettait d'évincer un locataire à l'issue du terme prévu par le contrat. Il est bon de ne pas perdre de vue qu'entre la théorie et la pratique, la marge est quelquefois sensible. Je me rends parfaitement compte que le cas que je vais faire intervenir ici est un cas-limite, né de circonstances exceptionnelles, — éloignement du centre domanial principal qu'était Nivelles, date fort tardive, difficultés de langue, de religion et, à cette époque, de nationalité. C'est à Rheinbrohl, dans le canton de Neuwed in Rhénanie, que nous nous transportons maintenant. A la fin du XVI^e siècle, les biens qu'y possédait l'abbaye de Nivelles avaient été affermés à la famille Kauttem. Après Jean, fermier depuis 1568 au moins, Bernard poursuivit l'exploitation de la Gertrudenhof dont il reste encore

(24) H. P. JANSEN, *Landbouwpacht in Brabant in de veertiende en de vijftiende eeuw*, Assen, 1955.

(25) *Id.*, op. cit., p. 105.

(26) Le 12 octobre 1259, Henri III, duc de Brabant, décida qu'on en reviendrait aux contrats viagers ou temporaires à terme déterminé en ce qui concerne les biens fonciers et les revenus qui en découlent dans la ville et le ressort du ban de Louvain; il ne sera plus question de renouvellement annuel de ces contrats.

« Henricus, Dei gratia dux Lotharingie et Brabantie, universis presens scriptum visuris, salutem et cognoscere veritatem. Ad notitiam omnium volumus pervenire quod propter pacem et plurimorum utilitatem, de consilio hominum nostrorum et jurisperitorum ac prudentum atque etiam scabiorum Lovaniensium, super hereditatibus, quas homo aliquis extra manus suas ponere et in manus alterius cujuscumque transferre, ac proventus earum hactenus de anno ad annum conducere solebat, statumus et volumus quod per unam conductionem semel factam sive ad vitam hominis masculi vel femine, sive ad terminum statutum, sicut in primo facto determinabitur, in perpetuum defendantur. Nec ipsam conductionem aliquo tempore oporteat renovari. Et hoc in oppido Lovaniensi ceterisque oppidis atque villis quorum iudicia sive sententie in Lovanio requiri solent, volumus perpetuum stabilitatem obtinere. In cuius rei testimonium et evidenciam presentibus litteris sigillum nostrum dignum duximus appendendum. Datum apud Lovanium, dominica post festum beati Dionisii, quarto idus octobris, anno dominice Incarnationis millesimo ducesimo quinquagesimo nono. »

Original sur parchemin aux Archives communales de Louvain; Copie du XIV^e siècle dans le *Cleyn Charterboek* aux mêmes archives; éd. J. F. WILLEMS, *De Brabantsche Yeesten*, t. 1, 1839, p. 658, d'après la copie.

(27) L'acte de confirmation de Jean Ier est du 16 mai 1270 :

« Johannes, Dei gratia dux Lotharingie ac Brabantie, universis tam propinquis quam remotis ad quorum audientiam presens scriptum pervenerit, salutem in omni um Salvatore. Tenore presentium declaramus ubicumque fuerit necesse quod nos illud statutum quod illustris genitor noster, Henricus, bone memorie dux Lotharingie ac Brabantie, dilectis opidanis nostris in Lovanio et ceteris oppidis ac villis quorum iudicia sive sententie apud Lovanium requiri solent, indulset super conductione bonorum sive hereditatum ad manus alienas devolutorum, prout in litteris inde confectis plenius est expressum, eisdem opidanis nostris Lovaniensibus et aliis universis et singulis ad eorum sententiam spectantibus apud quos fuit necesse, innovamus et confirmamus inviolabiliter observandum. presentium testimonio litterarum quas per litteras domini genitoris nostri predicti fecimus transfigi sigillo nostro patenter roboratas. Datum Lovanio, mense maio, feria sexta post festum beati Servatii, anno dominice Incarnationis M^oCC^o setuagesimo. »

Original sur parchemin aux Archives communales de Louvain; éd. en dernier lieu par P. F. X. de RAM, *Les quatorze livres... de Jean Molanus*, t. II, 1861, p. 1210.

aujourd'hui le bâtiment principal et la chapelle⁽²⁸⁾. En 1661, à l'occasion de l'expiration d'un contrat de neuf ans, le chapitre avait décidé de durcir sa position en présentant à son fermier un contrat moins favorable que le précédent⁽²⁹⁾. Bernard Kauttem n'accepta pas les modifications apportées et Nivelles décida alors de le mettre « hors cense ». Mais, fort de l'appui de son beau-père, écoutète de la localité, soutenu par la population locale, Kauttem ne se laissa pas faire : tout en refusant de souscrire le nouveau contrat, il mourut fermier de la Gertrudenhof entre 1614 et 1617. En 1618, sa veuve qui lui avait d'ailleurs succédé, vit la ferme et les vignobles capitulaires passer en d'autres mains⁽³⁰⁾. Nous voici donc en présence d'un fermier dont le bail commença le 29 septembre 1591 ; il s'agissait d'un bail de neuf ans, répétons-le⁽³¹⁾. Sans titre juridique à partir de 1599-1600, le fermier se maintient en place pendant un quart de siècle et longtemps contre le gré du propriétaire. Encore une fois, il serait dangereux de généraliser à partir d'un cas comme celui-ci ; mais l'exemple de Bernard Kauttem devrait nous inciter à nuancer nos affirmations quand nous essayons d'analyser les avantages du bail temporaire pour les propriétaires. Quoi qu'il en soit, et j'en reviens aux conclusions de M. Janssen, la lente introduction du bail à ferme provoqua quelques remous au Bas Moyen Age et marqua un changement profond dans les coutumes rurales : elle dut favoriser l'émancipation juridique des paysans⁽³²⁾.

J. J. HOEBANX.

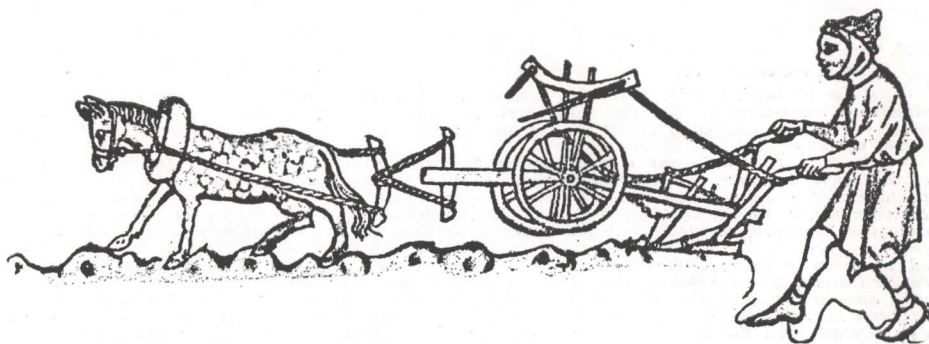


Illustration extraite de L. Verriest : *Le Polyptyque illustré*, dit « Veil Rentier » de Messire Jehan de Pamele - Audenaerde (vers 1275).

(28) H. NEU, H. WEIGERT et K. H. WAGNER, *Die Kunstdenkmäler des Kreises Neuwied*, Dusseldorf, 1940, p. 360. L. GIRGENRATH, *Der Rheinbrohler Gertrudenhof*, HEIMAT-KALENDER FÜR DEN KREIS NEUWIED, 1939, p. 104.

(29) J. J. HOEBANX, *A propos de Bernard Kauttem, fermier de Rheinbrohl*, ANNALES DE LA SOCIÉTÉ ARCH. ET FOLKLORIQUE DE NIVELLES ET DU BRABANT WALLON, t. XVII, 1957, p. 263-264.

(30) ID., *loc. cit.*, p. 266.

(31) ID., *loc. cit.*, p. 272.

(32) Ne fût-ce que par la disparition de l'attache théorique à la seigneurie et par conséquent aussi du droit de suite.