

de propriété. De la même manière agissent le bail perpétuel (*ajoramento*) en Portugal et le contrat (*livello*) à rente foncière (*fitto*), qui se généralise en Italie. Dans ce dernier système, le paysan était même dispensé de droits de mutation (*lods et ventes*) ; le propriétaire gardait seulement le droit de préemption en cas de vente ; il empêchait la prescription de ses titres, en faisant renouveler le contrat à des intervalles plus ou moins longs. Ainsi s'accomplit peu à peu un des événements les plus importants de l'histoire, la translation du droit de propriété réelle, sous la forme de baux à longue durée ou héréditaires, en attendant que les derniers vestiges de l'ancienne sujétion fussent entièrement abolis.

Caractères de la propriété paysanne, sa faible étendue et son morcellement. — La propriété paysanne qui fit alors son apparition, sous ces modestes déguisements, conserva l'aspect qu'elle présentait à l'époque féodale. Elle se composa de petits domaines souvent formés de parcelles disséminées. Elle tendit à se morceler à l'infini, par suite de l'égalité des partages ou par le hasard des ventes et aliénations. En Allemagne, le manse rural (*huje*), qui variait de 7 hectares et demi à 50 en étendue, diminua des trois quarts en superficie moyenne, depuis le XIII^e siècle. En Angleterre, rarement le *copyholder*, comme le *freeholder*, eut plus d'une *vergee* (10 à 22 hectares) de terre ; souvent il n'en possédait que la moitié et bon nombre de tenures n'avaient que 4 acres et demi (moins de 5 hectares), avec une parcelle de pré. En Picardie, les laboureurs à bœufs avaient d'ordinaire une dizaine d'hectares. Le morcellement alla si loin qu'il y eut en Roussillon des *bordes* (domaines ruraux), formés de 16 à 62 parcelles, qu'en Picardie des laboureurs appelés *haricotiers* s'associaient pour cultiver ensemble leurs parcelles, dont l'étendue n'était pas suffisante pour leur permettre d'avoir des attelages, et qu'en Italie les communes