

du Nord durent se préoccuper de faciliter par des échanges le remembrement de la petite propriété.

Les nouvelles catégories d'exploitants. Les entrepreneurs de culture ou fermiers. — Parmi les populations rurales se formèrent bientôt, à l'époque de l'émancipation, de nouvelles catégories d'exploitants, distincts des petits propriétaires libres et des tenanciers censitaires. Elles ne formèrent d'abord que des minorités restreintes, qui comprirent les fermiers, les métayers et les salariés agricoles.

Le fermage, c'est-à-dire l'entreprise de culture, permit à des paysans de caractère indépendant et énergique, pourvus de quelques capitaux et soucieux de garder leur liberté, d'essayer, moyennant le paiement d'un revenu déterminé au propriétaire, d'obtenir du sol des rendements dont ils prélevèrent la meilleure part. De leur côté, les possesseurs conservaient la propriété entière de la terre affermée, pouvaient participer à la plus-value du capital foncier et ne risquaient pas les aventures du faire-valoir direct ou les surprises que les accensements leur avaient souvent réservées. Le fermage apparut surtout dans les régions d'agriculture avancée, dès le XII^e siècle en Italie, au XIII^e dans les Pays-Bas, la France du Nord, la Catalogne et le Roussillon. Il ne se répandit qu'avec lenteur dans la plus grande partie de l'Occident avant le XIV^e siècle.

Ce fut un système d'entreprise spéculative à laquelle participèrent les bourgeois des villes, aussi bien que les paysans qui prenaient ainsi à forfait l'exploitation des domaines ecclésiastiques et seigneuriaux, moyennant l'obligation de les mettre en bon état, d'y réaliser les améliorations utiles et de payer en argent ou en nature une part déterminée du produit (appelée *canon* en Italie). Cette part variait en Toscane, du tiers pour les céréales, au dixième ou au onzième pour le vin, les olives et les fruits. Le propriétaire fournissait