

pays de l'Europe centrale et orientale tombèrent même dans la condition des vilains, voire des serfs de la période antérieure.

L'accroissement du fermage, du métayage et du salariat agricole en Occident. La naissance du prolétariat rural. — Dans l'Europe occidentale, où pareille régression n'était guère possible, en raison de l'état des mœurs et de la civilisation, ce furent des classes nouvelles qui s'accrurent aux dépens des tenanciers censitaires, les unes en pratiquant l'entreprise et l'association agricole, les autres en demandant au salariat leurs moyens d'existence.

L'entreprise libre de culture ou *fermage* devient une spéculation, à laquelle se livre volontiers la bourgeoisie riche qui loue l'exploitation à forfait des terres de l'Église et de la noblesse et qui se rend adjudicataire de fermes générales, c'est-à-dire de vastes domaines appartenant à des particuliers ou à des collectivités. Bientôt, la partie la plus entreprenante du tiers état rural prend goût à ce système, et, à côté des fermiers généraux, se multiplient les petits fermiers qui exploitent des biens fonciers d'étendue plus restreinte. En Italie, aux Pays-Bas, en Allemagne rhénane, en Angleterre, en France, où il se généralisa dans les provinces du bassin parisien, en Normandie, en Champagne, en Picardie, en Orléanais, dans les pays de l'Est, le fermage fit de grands progrès, sous ses deux formes, le bail à culture des terres et le bail d'élevage du bétail (à *cheptel* en France, *socida* en Italie). Ces derniers baux furent conclus pour un an, ou encore trois à cinq ans. Les premiers, consentis parfois à vie, parfois pour une ou plusieurs générations, tendirent à s'enfermer dans des limites de temps plus restreintes, soixante-dix ans en Angleterre, trente à cinquante ans en France, six à vingt-neuf ans en Italie. Tantôt, la rente payée par le fermier fut fixe, tantôt elle varia avec le produit de l'exploitation, et le taux en fut plus ou moins élevé