

LES BAUX RURAUX

On l'a oublié aujourd'hui car la date est passée à la postérité pour les raisons que l'on connaît, mais le 11 novembre est le jour de la Saint Martin. C'est le jour qui a été choisi de longue date dans notre région pour officialiser le terme des baux. Dans d'autres régions c'est la Saint Michel qui fait cet office.

Pour être complet sur ce sujet sans prétendre être exhaustif, il me faut préciser qu'il y a plusieurs catégories de baux. Les baux à culture qui comportent une part viticole, les baux à ferme ou à "grangeage" où les fonds cultivés ne sont composés que de terres, de bois et de prés et les baux spécifiquement viticoles.

Découvrons ensemble les clauses généralement arrêtées entre les parties lors de établissement d'un bail à culture à moitié fruits passé à Jullié, aux Chanoriers le deux octobre 1731.

"Nicolas Leprince capitaine de milice, bourgeois de la ville de Dijon donne à titre de bail à culture et grangeage son domaine et vignoble situé à la paroisse de Jullié, hameau des Chanoriers et lieux circonvoisins consistant en bastiments, chambres haute et basse couvertes à thuiiles creuses, cour, four, étable, tinailler, cuves, pressoirs, jardin, vignes, prés, terres et bois taillis" à Jacques Delanairy vigneron de Pruzilly et à Antoinette Margerand sa femme et avec eux Madeleine Lige veuve de Michel Margerand. Pas plus de précision quand à la description des fonds loués, on règle la question de la manière suivante: *"la situation et contenue du tout les preneurs ont dit bien scavoir et s'en contentent pour en jouir comme les cy devant cultivateurs en ont joui ou dus jouir"*.

La durée du bail est précisée de la sorte *" et c'est pour le temps et terme de six années entières et consécutives qui commenceront à la Saint Martin prochaine et finiront à celle de 1736"*

Et s'ensuit la longue litanie des charges, clauses et conditions auxquelles devront se plier les preneurs :

"de bien faire et cultiver les fonds dépendants du domaine de toutes les façons requises et nécessaires, scavoir, les vignes les serper¹ sans les

¹ Serper, c'est tailler bien sûr, puisque avant l'invention du sécateur jusqu'au début du XXème c'est à la serpe que l'on taillait, d'où le terme utilisé.

surcharger de cornes ni de bourgeons, semarder¹, biner² et tiercer³, curer les rayes, chaintres⁴ et chevets et porter les terres aux endroits nécessaires, faire les recouches⁵ ou besoin sera".

Certains termes ne sont plus usités de nos jours mais ils avaient encore au siècle dernier une signification pour les vigneron de Jullié.

Voici le sort à réserver aux terres : *"les labourer sans les reprendre hors leur temps et saison, charrier les terres aux endroits convenables, sans que les preneurs puissent les amodier⁶ sous quelque prétexte que ce soit. Tenir les prés bien clos et bouchés, faire les rayes pour retenir et recevoir les eaux pour l'abreuvement des dits prés, mesme la tournée⁷ pour la prise des eaux dans le pré de monsieur de Chizeuil comme à l'ordinaire et suivant le titre du dit sieur bailleur et supportant par moitié les réparations pour la tournée avec le dit sieur de Chizeuil."*

Voilà une pratique qui s'est perdue jusque dans la mémoire collective. Pourtant, elle est spécifiée dans chaque bail comme étant une pratique indispensable au bon rendement en herbe des prés.

Le domaine possède une terre en Rémond à laquelle il faut apporter des soins spécifiques ; elle a été en partie *"apprayée"*: étymologiquement on peut penser qu'il s'agit d'y semer de l'herbe pour en faire un pré. Le preneur s'engage à terminer cette façon en y semant les graines, préalablement balayées dans le fenil, pour transformer cette terre en pré. Il conviendra d'abreuver ce pré en faisant des rayes pour y conduire l'eau du ruisseau qui jouxte le pré de même que celles qui fluent de la terre située au dessus du pré. On le voit, la gestion de l'eau est appliquée à la culture de l'herbe avec un soin particulier, il en va de la bonne croissance du bétail, Il est temps maintenant de parler rétribution : *"tous les fruits qui proviendront des fonds du dit domaine seront partagés par moitié entre les*

1 semarder n'est plus employé c'est le mot qu'employaient les vigneron pour désigner le travail profond du sol effectué au printemps pour enfouir mauvaises herbes et fumier. Avant les chevaux, il s'effectuait à la pioche, bien sûr.

2 biner est le seul terme qui soit passé à la postérité et que tout le monde comprenne !

3 Tiercer, se comprend sans qu'il n'ait besoin d'explications, dans certains baux, il est suivi de : *"si faire se peut"*

4 les chaintres, ce sont les dessertes au milieu des vignes, les chemins de vigne.

5 recouches, signifie à mon avis, le fait de plier un sarment dans terre pour lui faire prendre racines et venir ainsi remplacer un cep manquant. L'arrivée du phylloxera a provoqué l'abandon de cette pratique. Aujourd'hui les plants de vignes sont greffés, faire pousser un cep franc de pied le rendrait illico sensible à cette maladie.

6 amodier a pour sens ici sous-louer.

7 la tournée sert à amener l'eau sur place, sorte de minuscule bief, elle dévie l'eau présente à proximité - une source, un ruisseau ou une rivière - pour alimenter les rayes qui pour le bon fonctionnement du système doivent impérativement être bien curées.

parties, mesmes les bois des vignes vulgairement appelés sarments ou javelles¹".

Cette clause est rarement formulée, sans savoir si la cause est entendue ou si Leprince est particulièrement âpre au gain. Les sarments de vigne servent pour allumer le feu dans la cheminée et pour la cuisine en été, c'est une ressource limitée et indispensable, il n'en est pas perdu la moindre miette ; on les reliait en javelles, petites brassées enserrées dans un lien d'osier, que l'on mettait à sécher au grenier pour les avoir toujours sous la main sans être obligé de sortir de la maison.

En ce qui concerne les vins : *"ils se partageront à la cuve, fourniront les parties chacun leurs tonneaux pour envesseller² les vins, et le tout charriés aux frais des preneurs dans les bastiments et cave du dit sieur bailleur. Et ensuite les dits vins au port de Saint Romain aussy à leurs frais."*

Le bailleur considère normal que le preneur charrie son vin en Saône. Les marchés de vin, en effet, stipulent souvent cette nécessité. Cette clause fastidieuse est gourmande en temps, mais les exigences du bail ne s'arrêtent pas là !

A l'égard des terres: *"ils les sèmeront alternativement chaque année de vingt coupes de blé seigle pour en laisser la dernière année la mesme quantité et qualité ou seront obligés d'en payer la valeur en argent suivant le prix qu'ils conviendront pour lors";* et à l'égard des bois : *"se réserve le bailleur tous ses bois taillis sans que les preneurs y puissent rien prétendre au contraire seront obligés de veiller à la conservation d'iceux"* sans oublier que *"en cas de dégats seront obligés de faire demande contre ceux qui feront les dégradations et avertiront le bailleur qui fera les poursuites à ses frais"*

La dernière année, il est entendu que *"les foins et les pailles seront stockés bien secs et conditionnés sur les fenaux³ comme il les ont trouvé en entrant et les preneurs les feront consommer pour les réduire en fiens⁴ pour la bonification des fonds aux endroits les plus nécessaires sans pouvoir les divertir ailleurs"*

On s'assure que le preneur utilise bien le foin pour nourrir les bêtes et la paille pour en faire du fumier et en bonifier les terres et les vignes. Et au cas où le preneur possède un petit bien, il lui est expressément interdit d'utiliser ce fumier pour l'amender !

1 Javelle : petite brassée de sarment reliée par un osier

2 envesseler:loger dans les fûts

3 endroit au dessus de l'étable où l'on stocke le foin

4 fiens : fumier

Sur le domaine, il se trouve vingt coupées⁵ de terres vassibles sur lesquelles le bailleur n'a aucun droit en principe. Progressivement, insensiblement mais sûrement, les bailleurs tentent de s'approprier ces terres. Ici, il est spécifié que les pailles en provenant doivent impérativement servir sur les fonds du domaine et que pour contrepartie tant du blé que de la paille, les preneurs donneront chaque année trois tonneaux de bon vin clair provenant du domaine, à prendre sur leur portion et en fournissant les fûts. Cette clause est parfaitement abusive quand on sait qu'à l'origine, l'usage de ces terres étaient le seul bien des plus pauvres ! Mr Leprince en agissant ainsi se prétendait-il pauvre parmi les pauvres !!!

Il n'est pas oublié de préciser la nécessité de rendre les fonds en bon état à la fin du bail et de jouir et user du tout *"en bon père de famille"* pas plus que la clause suivante qui résume la confiance que Leprince porte à son vigneron : *"manque par eux d'orienter le contenu aux présentes, sera permis au bailleur de les expulser quand bon luy semblera en les avertissant néanmoins deux mois avant la St Martin sans qu'ils puissent prétendre aucun dédommagement"* .

Reste à ajouter la clause des bestiaux *"se chargeront à la St Martin prochaine des bestiaux qui leur seront remis par le bailleur suivant l'exegue² qui en sera fait pour lors"* . Le vigneron sera tenu de payer annuellement l'usage de ce cheptel par six chapons de géline, six douzaines d'œufs et six livres de beurre le tout bon et recevable.

On pourrait se considérer quitte vis à vis des exigences de Leprince, mais il n'en est rien, on ajoute : *"planteront chaque année pendant la durée des présentes vingt quatre peuples le long de la rivière d'épaisseur et rondeur de quatre pouces et de la longueur de six ou sept pieds aux endroits où il en manque et seront obligés de les entretenir et de les faire apparoir chaque année"*.

Le preneur s'attache à contrôler toutes les clauses établies pour le bon déroulement du bail sans se préoccuper de la disproportion de ses exigences.

Ce n'est pas tout, et cela est valable dans tous les baux de quelque nature qu'ils soient : *"payeront les frais et coûts des présentes et en donneront à leurs frais expédition au bailleur, ainsy convenu entre les parties qui ont*

5 unité de mesure qui à Jullié mesure trois cent quatre vingt seize mètres carrés. Vingt cinq coupées font un hectare.

2 l'exegue : ce mot pris dans son contexte semble vouloir dire la montre du cheptel et l'examen qui s'en suit.

promis par obligations respectives de tous leurs bien d'exécuter le contenu aux présentes a peyne de tous depens, dommages et interests soumission, renoncement et clauses, fait et passé aux Chanoriers maison du dit Leprince avant midy le deux octobre mil sept cent trente et un en présence des témoins"

Voilà le bail enfin rédigé, le vigneron peut penser en avoir fini avec ces clauses abusives... eh non, pour couronner le tout, il va lui falloir en assumer encore une :*"seront obligés les dits preneurs de veiller à la conservation de tout ce qui dépend du domaine, mesme aux bastiments et s'il y survient quelques accidents soit gouttières ou autres ils en avertiront le dit Leprince ou ceux qui auront de luy ordre pour faire faire les réparations nécessaires a peyne de répondre de tout en leur privé nom"*.

Pour faire bonne mesure, on ajoute à la toute fin :*"comme le dit Leprince a acheté cette présente année les foins et paille nécessaires à ses frais, les preneurs seront obligés par la suite de les fournir au cas qu'il y en ai de besoin"*.

Pour payer les frais de contrôle et d'insinuation à la charge du preneur, le bail est estimé à quatre vingt dix livres de revenu. Tous les actes notariés sont assujettis à ces frais. Les acquisitions doivent s'acquitter en surplus d'un droit dit du "centième denier" qui se monte comme son nom l'indique au centième du prix de la vente.

Nous reviendrons dans un prochain épisode sur les spécificités des baux à grangeage qui possèdent un paragraphe spécial pour détailler la valeur, le nombre et la qualité des animaux alloués au preneur par le propriétaire. A part cela, rien de nouveau sous le soleil, leurs clauses vont bien elles aussi dans le sens des intérêts du bailleur.

La nature et la valeur des animaux ne sont pas précisées, quoi qu'il en soit, Jacques devra descendre les vins au port de St Romain. S'il ne dispose que d'une paire de vaches, inutile de penser à les traire après le voyage aller-retour dans la journée, les efforts consentis auront immanquablement brûlé l'énergie nécessaire à la production laitière !

Robert BRIDET