

**Zeitschrift:** Annales fribourgeoises  
**Herausgeber:** Société d'histoire du canton de Fribourg  
**Band:** 80 (2018)  
  
**Artikel:** Le fermier domanial  
**Autor:** Anderegg, Jean-Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-825665>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# LE FERMIER DOMANIAL

JEAN-PIERRE ANDEREGG

Ancien collaborateur scientifique au Service des biens culturels de l'État de Fribourg

Fribourg compte parmi les cantons qui accusent, aujourd'hui encore, un pourcentage élevé de terres affermees<sup>2</sup>. Ceci est surtout dû à une prédominance inhabituelle d'anciens domaines seigneuriaux. À partir du XVI<sup>e</sup> siècle, la maison de campagne devient le pendant indispensable de la demeure citadine des familles patriciennes<sup>3</sup>. Le domaine est alors exploité par un fermier-agriculteur soumis aux conditions du bail, renouvelable en principe tous les six ans.

Durant l'année agricole, les tâches qui incombent au fermier vis-à-vis du propriétaire sont nombreuses. Le contrat individuel souvent typé règle le détail. Seront présentés quelques cas de figure concernant des domaines agricoles, du XVIII<sup>e</sup> jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les principales sources proviennent des registres des notaires et des archives de famille, notamment de leur correspondance, ou encore des almanachs annotés par les propriétaires citadins. Des ouvrages de base d'ordre plus général, tel l'*Atlas de folklore suisse*<sup>4</sup>, nous renseignent sur les termes des foires annuelles et les échéances des baux en usage à Fribourg et en Suisse romande. En effet, l'année agricole est ponctuée d'un côté par les lois de la nature et du climat, de l'autre par des traditions séculaires, souvent attribuées à des régions politiques, culturelles et même confessionnelles. Tout agriculteur se trouve soumis à ces contraintes, mais le fermier domanial en subit encore plus, dictées par les besoins du propriétaire. Certaines conditions rappellent même le servage, et ceci encore au début du XX<sup>e</sup> siècle. Dans ce contexte, on peut se demander qu'elle était sa véritable marge de manœuvre.

Les documents disponibles ne permettent pas vraiment de répondre à cette question. Contrairement aux propriétaires patriciens dont certains ont eu la plume facile, le premier

concerné se tait. Dans l'attente -peut-être vaine- de repérer des témoignages dans des papiers de familles paysannes encore cachés, contentons-nous d'interpréter le bail à ferme comme cadre juridique des rapports entre fermier et propriétaire.

À titre d'exemple, décortiquons le bail à ferme conclu en l'an 1726 entre Carl de Weck et Joseph Jeckelmann, propriétaire et locataire respectifs du domaine de Blumisberg, paroisse de Boesingen<sup>5</sup>. Les 16 paragraphes (établis en allemand) contiennent l'essentiel des obligations du fermier, réparties sur l'année qui commence pour lui, non pas le 1<sup>er</sup> janvier, mais au début de Carnaval. Sa durée est de six ans, et il peut être résilié par les deux parties après trois ans (§ 1). Le loyer de 120 couronnes, monnaie fribourgeoise, est dû à la fin de l'année (§ 2). De toutes les céréales, le fermier doit la 3<sup>e</sup> gerbe au propriétaire (§ 3). La moitié du chanvre récolté appartient au seigneur, de même pour le lin (§ 4, 5). Les fruits du verger et de la cour du château seront partagés à parts égales, mais la cueillette incombe évidemment au fermier (§ 6). Celui-ci nourrira la vache et les 14 brebis du propriétaire pendant toute l'année (§ 7). Il nettoiera les fossés et entretiendra les bâtiments. Les ouvriers et les artisans seront ravitaillés par lui-même, leur salaire est par contre assuré par le propriétaire. Le fermier fournira le fourrage pour les chevaux du seigneur. Il est interdit de fumer dans la grange-écurie (§ 8). Le maintien en l'état de l'uniforme de dragon du fermier est pris en charge par celui-ci (§ 9). Pendant toute l'année, le fermier fera les courses nécessaires pour le propriétaire, soit le transport des vivres à la demeure citadine du seigneur, soit le voiturage de sa famille à l'église la plus proche pendant l'été (§ 10). Le fermier fournira le bois de construction pour l'entretien du château (§ 11). Il s'acquittera de la dîme en faveur du curé et de l'obligation de participer aux travaux d'endiguement des rivières attenantes au domaine (§ 12). Les autres devoirs du fermier sont: la fumure, l'irrigation et le dépierrage des prés (§ 13), puis l'élagage des arbres suivi de la pose et de la réparation des clôtures (§ 14), le défrichement et l'extraction des troncs, la préparation de la paille pour couvrir les toits de chaume. Les chèvres sont bannies du domaine (§ 15). Et finalement l'emplacement exact du tas de foin entre les travées de la charpente est bien défini (§ 16).

À première vue, l'énumération pêle-mêle de toutes ces obligations disparates nous apparaît comme un immense pot-pourri. En plus, le rapport entre propriétaire et fermier est décidément unilatéral. Une seule prestation du seigneur est mentionnée, celle de rémunérer les ouvriers extérieurs au domaine. L'aspect du temps, qui nous intéresse en premier lieu, se trouve absent, à l'exception de la date d'entrée en vigueur du bail. On comprend que presque toutes ces prestations sont régies par les contraintes de l'année agricole, elle-même dictée par la végétation et le climat ambiant. En été, l'emploi du temps du fermier se trouve plus ou moins modifié durant le séjour du seigneur dans sa maison de campagne, au gré de celui-ci. Le locataire n'a plus qu'à se plier aux conditions établies par le bailleur



qui met à disposition ses terres. Au fermier de veiller à son propre sort afin de maintenir son cheptel et de nourrir sa famille et ses domestiques.

D'autres baux remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle sont un peu plus explicites quant aux échéances, même si certains se contentent de préciser que tout doit se passer «dans le cadre des termes» (*alles zur rechten Zeit*), manifestement reconnus des deux parties. Par contre, ce qui ne manque jamais, c'est la précision de la date d'entrage, c'est-à-dire de l'entrée en vigueur du bail. Le terme le plus répandu paraît être le début du Carnaval, fête mobile, ou, plus précisément, le 22 février, le jour de la Chaire de St-Pierre. Ceci est d'ailleurs valable, pour le canton de Fribourg, jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Le reste de la Romandie se comporte un peu autrement.

En effet, basé sur les relevés des années 1930/40, l'*Atlas de folklore suisse* nous renseigne sur les traditions assez différentes suivant la région<sup>6</sup>: Le canton de Vaud préférait l'entrée du bail au 1<sup>er</sup> mars, le Jura vaudois au 1<sup>er</sup> mai, tandis qu'à Genève on privilégiait le 1<sup>er</sup> décembre. La préférence pour ces dates «neutres», mais simples à retenir, semble être réservée aux cantons protestants, plutôt «laïques», à l'opposition des régions catholiques actuelles, à l'image de Fribourg, les jours de fêtes ou de saints. Au Jura du Nord c'est la St-Georges (le 23 avril) ou la célèbre St-Martin (le 11 novembre) qui, elle, apparaît également en Valais. Il incombera aux connaisseurs des traditions religieuses de confirmer ou d'infirmer l'hypothèse de la corrélation entre coutumes saisonnières et confession. Ces dates équivalent d'ailleurs en gros aux termes des fermages ou paiement des locations<sup>7</sup> même si le canton de Vaud semble ici préférer la St-Martin qui permettait, à la fin des moissons, de réaliser un gain pécuniaire. Les termes des foires et marchés<sup>8</sup> correspondent partiellement aux dates fixées plus haut.

Qu'en est-il des autres obligations du fermier tout au long de l'année? Sont-elles vraiment liées à un cadre temporel? L'une des premières contraintes était sans doute la durée du séjour du propriétaire dans sa maison de campagne, découlant des prestations inégales dues à la cohabitation directe des deux parties. Là encore, la mention de dates est plutôt rare. Toutefois, en 1762<sup>9</sup>, le Seigneur Nicolas-Albert de Castella précise que son fermier Jean-Baptiste Dedelley (ceci n'est pas une particule noble, mais une simple désignation de sa commune d'origine) lui doit deux pots de lait et une livre de beurre par semaine entre la St-Jean-Baptiste (quelle jolie coïncidence!) et la St-Martin, équivalant à son «estivage» ou sa villégiature prolongée. Comme la distance entre le domaine de Delley et la maison en ville était considérable (25 km à peu près), la livraison de denrées périssables n'était pas prévue dans le reste de l'année hormis les céréales et les fruits, également appréciés en hiver par le propriétaire.



Depuis un domaine situé aux alentours de la capitale, Mme de Praroman à Hohi Zelg (paroisse de Guin) avait, en 1825, droit à une livre de beurre et un pot de crème chaque semaine. En janvier, le «cochon gras du poids de 260 livres» ne devait pas manquer, «s'il pèse moins, le fermier en payera le déficit à raison de 3 batz la livre...». Seront également livrés 32 bichets de pommes de terre et 10 bichets de raves, ainsi qu'un quart du chanvre et du lin peigné<sup>10</sup>.

Si, aux yeux du petit paysan ou du journalier, en majorité dans la population agricole d'antan, la carrière du fermier domanial paraît enviable, c'est sans compter les risques permanents que celui-ci encourait. Prenons comme exemple, en 1799, le locataire du «Domaine national», soit la ferme du château baillival de Vuissens<sup>11</sup>. Dans l'article 16 du bail il est précisé que le fermier ne sera pas dédommagé en cas d'ovailles, donc de catastrophes naturelles. Selon le paragraphe 24, en l'absence de toute assurance, bétail, grêle ou incendie, «la généralité de ses biens», c'est-à-dire son cheptel, ses meubles et sa fortune, étaient pris en otage. Il va de soi que ces faillites signifiaient une déchéance sociale souvent durable qui entraînait un retour forcé au prolétariat rural. Ce n'est que dans les premières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle que Mme de Praroman, par exemple, consent à participer à raison d'un tiers à «l'impôt d'incendie», ainsi qu'à la taxe immobilière, tous les deux nouvellement introduits.

De l'étude des documents juridiques, passons aux sources écrites individuelles, c'est-à-dire aux notes personnelles concernant certains aspects de la gestion ou de la vie menée au manoir par le propriétaire. Certains patriciens ont daigné laisser des traces, éparses, il est vrai, dans des almanachs des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles<sup>12</sup>.

On trouve ici et là, à côté du calendrier mensuel, des notes esquissant une comptabilité sommaire des dépenses et recettes concernant la location du fermier ou des frais de constructions pour le domaine. Sont également notés les reçus en nature, surtout la part de production due au propriétaire en céréales (notamment épeautre, froment, avoine, seigle et orge).

Après le battage dans l'aire de grange, le fermier transportait les grains en ville. Ils étaient stockés dans des entrepôts individuels, regroupés dans la Basse-Ville en des «villages» de greniers, avant d'être livrés aux meuniers de la vallée du Gottéron. Bien que ce phénomène soit également connu, entre autres, dans les villes voisines de Berne et de Soleure, il semble que Fribourg ait battu le record en terme de quantité, car, entre le XVI<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle, on enregistre plus d'une centaine de ces greniers, construits dans un style tout à fait campagnard. Ces greniers ont d'ailleurs tous disparus autour de 1900 au plus tard<sup>13</sup>.

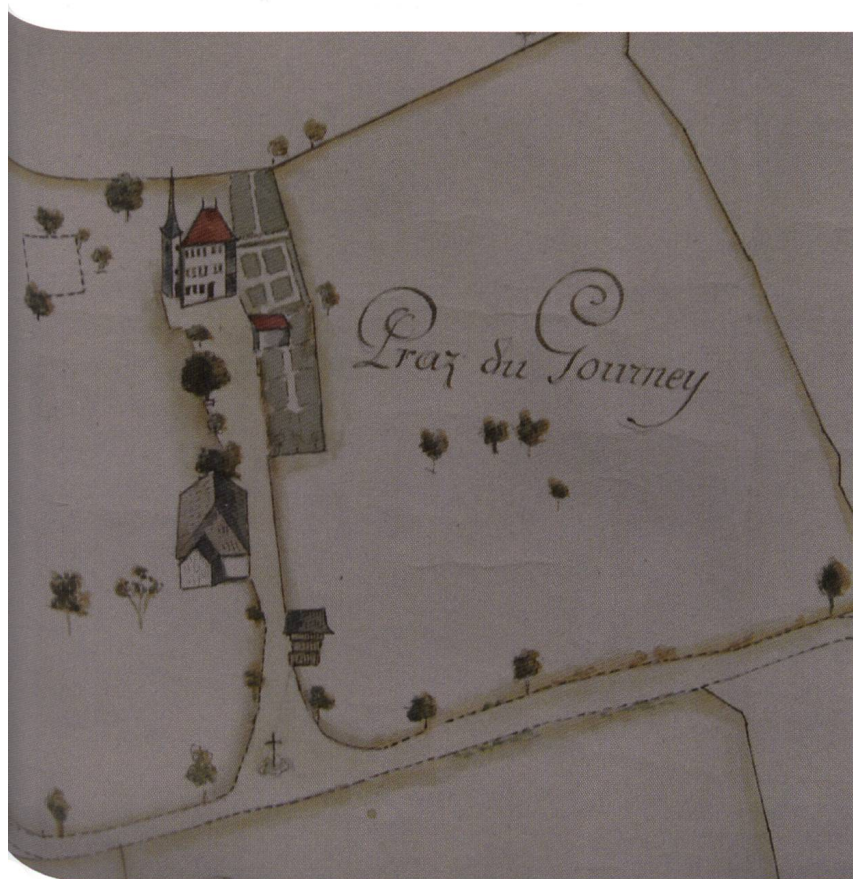
Les propriétaires citadins aisés préféraient donc conserver et faire moudre leur propre blé sur place. Certains patriciens, non dépourvus du sens de l'économie, calculaient explici-



tement le profit qu'apportait cette solution par rapport à l'achat direct du pain auprès du boulanger<sup>14</sup>. Les réserves du Grenier de l'État étaient par contre destinées à ravitailler les pauvres.

La vie au manoir différait fort de celle du fermier. Rita Binz<sup>15</sup> nous donne un récit de la journée de François-Pierre de Reynold, invité au château de Heitenried par son propriétaire de Diesbach en été 1745.

*On se lève entre 5 et 6 heures et boit à 6h30 du thé ou du café au lait avec la chanoinesse d'Affry, qui fait aussi partie des invités. À 7 heures tous deux assistent à la messe matinale dans l'église paroissiale toute proche. (...) Jusqu'au lever des maîtres de maison à 9 heures, on s'occupe à ses affaires personnelles, puis Reynold et le comte font une promenade jusqu'à midi. (...) L'après-midi la promenade se fait avec les dames avant ou après la partie des jeux (généralement les cartes, tarots et quilles). On soupe sobrement, et depuis 8 heures jusqu'à 10 le jeu est réglé. Puis chacun se couche (...). Le reste du temps, Reynold le passe à lire. (...) De plus il visite des fermes proches appartenant à des connaissances et s'entretient avec les fermiers.*



Malheureusement, on apprend peu sur le contenu de ces conversations. Il nous est donc impossible de mettre en parallèle ce récit de la belle vie d'un représentant de la couche aisée de l'Ancien Régime à celle, littéralement terre à terre et éreintant, du fermier de l'époque. Par contre, certains plans cadastraux du XVIII<sup>e</sup>/XIX<sup>e</sup> siècle nous donnent une image parlante de la situation architecturale du manoir, notamment du rapport entre maison de maître et maison plus annexes du fermier<sup>16</sup> (fig. 1).

Fig. 1 Le domaine de Raemy à Agy-Des-sus (Granges-Paccot), extrait du plan cadastral 1733: Le manoir avec son jardin, la ferme et le grenier. AEF, Plan H 116.



Retournons enfin, une fois encore, à la source principale de nos recherches, le bail à ferme. Notre dernier exemple, daté de 1906, règle la cohabitation entre fermier et propriétaire, exceptionnellement logés dans le même bâtiment (Invaud/Mossel). L'une des plus prestigieuses fermes fribourgeoises représente un cas rarissime puisque elle dispose de deux niveaux sur rez au lieu d'un seul. C'est en quelque sorte un manoir superposé à l'espace paysan. Ce dernier est en effet réduit à deux chambres plus deux minuscules chambrettes pour loger, entre 1879 et 1982, une dizaine de personnes en moyenne. Le ménage du propriétaire, non-résidant, occupe le double de l'espace habitable, au premier et au deuxième étage<sup>17</sup>.

Peu importe qu'il s'agisse d'un patricien bien né ou d'un banquier, figure de l'aristocratie moderne, l'esprit de soumission transparaît encore dans ce bail du début du XX<sup>e</sup> siècle.

*Les fermiers Currat (finalement en 5<sup>e</sup> génération!) se sont engagés à entretenir et à cultiver la propriété en lui donnant les soins d'un bon père de famille; (...) ils rendront aux propriétaires (...) les égards qui leur sont dus, ils renverront les domestiques qui manqueraient de convenance et de respect (...) ou qui s'enivraient, ils écouteront et exécuteront docilement les ordres qui leur seront donnés par les propriétaires ou leur représentant (...). Il est entendu que la famille Currat demeurera unie pendant la durée de ce bail, et qu'aucun des membres qui la composent actuellement ne pourra quitter la propriété sans en avoir obtenu le consentement écrit des propriétaires (...).*

Pour conclure, on peut dire que l'emploi du temps d'un fermier domanial a surtout été régi, jusqu'au début du dernier siècle, par les nombreuses obligations exigées de la part du bailleur. Parler dans cette relation d'interdépendance équilibrée des deux parties affleure l'euphémisme; c'est clairement le propriétaire qui tenait les commandes. Aujourd'hui, les choses ont bien changé. La législation agricole actuelle protège le fermier plutôt que le propriétaire des terrains, elle va jusqu'au droit de préemption du premier. Et trouver un fermier valable, «agissant en bon père de famille et améliorant le domaine à dire d'experts» devient un coup de chance.

Imbrication de la demeure seigneuriale avec l'habitat du fermier (XVII<sup>e</sup> s.), flanquée de bâtiments ruraux. Les domaines de Gottrau de la Grande et Petite Riedera (Essert/Montévraz). Photo de l'auteur, vers 1980.





## NOTES

<sup>1</sup> Exposé présenté le 21 octobre 2016 au Colloque international de l'Université de Lausanne: Organisation et mesure du temps dans les campagnes européennes, du Moyen Âge au XX<sup>e</sup> siècle.

<sup>2</sup> En 1965, 20,3% des terrains agricoles appartenaient à un domaine affermé, contre 12,6% pour toute la Suisse (Statistische Quellenhefte ESTA). Les chiffres pour les domaines non-familiaux en 2013 sont: 14,3% contre 9% (Landwirtschaftliche Betriebszählung BSF).

<sup>3</sup> Voir aussi SCHÖPFER Hermann, «Die Landhäuser der Oberschicht im Kanton Freiburg», in *Zeitschrift für Archäologie und Kunstgeschichte*, 1993, p. 25-33.

<sup>4</sup> GEIGER Paul et al., *Atlas der schweizerischen Volkskunde = Atlas de folklore suisse*, 1950-1995.

<sup>5</sup> AEF, Fonds de Weck, TB 56.

<sup>6</sup> AFS, carte I, 121.

<sup>7</sup> AFS, carte I, 124.

<sup>8</sup> AEF, Calendrier 1850, n. 1.

<sup>9</sup> BCU Fribourg, Archives de Castella, A-956.

<sup>10</sup> AEF, Fonds de Praroman, acte notarial du 5.11.1825.

<sup>11</sup> AEF, Vuissens, Titres de l'État 2b.

<sup>12</sup> AEF, Almanachs 1688 et 1770, n. 1.

<sup>13</sup> ANDEREGG Jean-Pierre, «Speicher und Kornhaus im spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Freiburg», in *Freiburger Hefte für Archäologie*, 9 (2007), p. 204-211.

<sup>14</sup> AEF, Fonds de Gottrau, Livres de compte 1753-1865.

<sup>15</sup> BINZ-WOHLHAUSER Rita, «Le mode de vie de la noblesse à Fribourg au 18<sup>e</sup> siècle», in *Revue suisse d'art et d'archéologie*, 72 (2015, 3/4), p. 236ss.

<sup>16</sup> AEF, Fonds de Raemy d'Agy, Plan cadastral 1733 et vignette, 138.

<sup>17</sup> ANDEREGG Jean-Pierre et al., «Histoire d'une ferme (Invaud)», in *Repères fribourgeois*, 5 (s.d.).