

RÉSUMÉS DES ARTICLES

Laurent FELLER, *Enrichissement, accumulation et circulation des biens : quelques problèmes liés au marché de la terre*, p. 3-28.

Est-il légitime de considérer que la terre peut donner lieu à un marché au Moyen Âge? La terre, en effet, est un élément de la nature, elle est également le support des statuts juridiques et sociaux; elle est aussi un instrument de production. Ces trois facteurs en font un objet particulièrement difficile à analyser et font s'interroger sur la signification des échanges à caractère apparemment économique dont elle est l'objet. Toutefois, la terre est un objet que l'on sait aussi mesurer et évaluer et que l'on cède contre d'autres valeurs ou contreparties monétaires ou non. L'échange a, en fonction des buts visés par chacune des parties, une connotation économique. Il est possible, en s'interrogeant sur eux de déterminer une sphère d'activité de l'échange où il est pertinent, au Moyen Âge, de parler de marché de la terre.

Florence WEBER, *De l'anthropologie économique à l'ethnographie des transactions*, p. 29-48.

La présente contribution propose de substituer les notions ethnographiques de transaction et de séquence de transactions aux notions abstraites de marché et de don. L'analyse des transactions doit distinguer trois phénomènes : la forme de la transaction, les relations entre les partenaires, l'équivalence des biens (troc ou paiement monétaire). L'auteur propose ensuite d'articuler analyse économique d'un marché (ensemble de transactions entre des individus abstraits, portant sur des objets interchangeables) et analyse ethnographique de séquences de transactions (histoire des relations entre des personnes singulières qui échangent tantôt des choses personnelles tantôt des objets). Enfin, parce que la terre est à la fois le support d'activités productives et le fondement de droits politiques, les transactions foncières permettent d'analyser la constitution de collectifs de production et de groupes politiques.

William R. DAY, Jr, *The land market in pre-industrial Europe : some implications of recent research on the rural economy (review essay)*, p. 49-61.

This review essay explores the implications of three disparate works of economic history for the study of the land market in pre-industrial Europe. Most

of the essay focuses on Robert Townsend's *The medieval village economy* (Princeton 1993), the least accessible of the three, which looks mainly at the way that the common fields system was used to allocate risk in pre-industrial rural societies in northern Europe. The essay then discusses one small section of Karl Gunnar Persson's *Pre-industrial economic growth* (Oxford 1988) that examines the impact of demographic change in medieval Europe on the relative scarcity of land and labour. It then turns to Philip Hoffman's *Growth in a traditional society* (Princeton 1996), a synthesis of rigorous historical and economic analysis that considers the ways in which tenurial arrangements and transport costs, among other things, bore upon the productivity of agricultural land. Seen together, these works highlight the importance of land in medieval and early modern Europe, and they illustrate, albeit in varying degrees, the value of modern economic approaches to economic change in pre-industrial Europe.

Christopher DYER, *The peasant landmarket in medieval England*, p. 65-76.

In this survey of historical writing on the English land market the development of research is traced from its origins in the 1950s and 1960s through to the climax of 1984 which saw the publication of two books on the subject. Then more recent developments are considered. The questions addressed by historians working in this field include the commercial character of the landmarket. Was there really a market in land, or was it transferred in response to the needs of families, and under the influence of lords and village communities? Two other areas of debate are the role of the landmarket in the origins of agrarian capitalism; and its significance in the development of social security.

Joseph MORSEL, *Le marché de la terre dans les régions de langue allemande à la fin du Moyen Âge : essai de bilan historiographique*, p. 77-98.

Cette contribution présente un état des lieux de l'historiographie germanophone au moment où commençaient les recherches sur le « marché de la terre » en 1999 (peu de choses ont changé depuis lors). L'étude des transactions portant sur les terres y est très largement sous-développée, bien que celles-ci soient fréquemment mises à contribution pour illustrer ou étayer des affirmations sur l'évolution sociale de la fin du Moyen Âge, le plus souvent à l'aide de (pré)concepts anachroniques. L'examen de données dispersées fournies par l'historiographie semble cependant montrer que ce qui fait l'objet de transactions est en fait moins « la terre » que les différentes formes de pouvoir social y afférentes, tandis que rien ne permet d'appréhender l'existence d'un « marché », c'est-à-dire d'un ensemble au moins tacite de règles qui à la fois gouverneraient les transactions particulières et les articuleraient ensemble autour des conceptions socialement partagées de la valeur.

Ghislain BRUNEL, *Le marché de la terre en France septentrionale et en Belgique : esquisse historiographique*, p. 99-111.

Jamais étudié pour lui-même en France du nord et en Belgique, le marché de la terre a été subordonné à des faits économiques majeurs tels que la croissance démographique, le manque de terres arables ou l'appauvrissement de la paysannerie. Du coup, l'augmentation du nombre des transactions foncières est considérée plutôt comme le symptôme d'une crise (des prix, de la production, du niveau de vie paysan) que comme le signe d'un dynamisme économique. La hausse des prix de la terre au XIII^e siècle, parfois due à la proximité des villes (cas de Gand et Reims) et aux investissements des citadins, mériterait un réexamen. Quant à la régulation du marché, elle dépend du contrôle de la vente des tenures par le seigneur, bien attesté dès le XI^e siècle, car la complexité des mécanismes de rétribution du seigneur et de ses agents par les acheteurs et les vendeurs traduit une adaptation constante des pratiques juridiques à l'évolution économique. Elle dépend aussi des pratiques successorales et familiales qu'il reste à approfondir.

Patrice BECK, *Historiographie du marché de la terre au Moyen Âge en France médiane (Lyonnais, Bourgogne, Orléanais, Vendômois, Maine, Anjou, Bretagne)*, p. 113-129.

Entre Seine et Loire, du Lyonnais à la Bretagne, le « marché de la terre » n'est pas inconnu des enquêtes d'histoire médiévale rurale ou urbaine. Mais, à quelques exceptions près, l'étude apparaît plus subordonnée que centrale. Les raisons tiennent en une contradiction et une équivoque, plus ou moins affrontées par les chercheurs : la première touche à la valeur accordée alors à la terre, la seconde à la définition que l'on donne de la vente.

Une faiblesse de la recherche est liée aussi à la faiblesse de la source : les séries chiffrées sont courtes et donc les analyses statistiques restent minces : la recherche des possibilités d'une approche économétrique, par la modélisation et l'exploitation de dossiers riches de données quantitatives constituent évidemment un enjeu majeur pour le futur de ce type d'enquête.

Monique BOURIN, *L'historiographie du marché de la terre au Moyen Âge dans la France méridionale*, p. 131-145.

Les études méridionales ont peu porté spécifiquement sur le marché de la terre ou tout simplement sur les transactions foncières, à l'exception d'un article traitant des formes de la paupérisation paysanne au seuil du XIV^e siècle en Toulousain et des constatations inverses, de stabilité globale de la propriété, issues de Montailou. Mais des travaux consacrés à des villes du bas Moyen Âge ou à certains milieux sociaux ont apporté jadis des données, notamment sur les incidences de la démographie et de la conjoncture; puis le thème a été abordé par les formes du contrôle social. Les recherches récentes portant sur les pays de mas

conduiront à centrer les réflexions sur la différence cruciale entre les zones de tenures parcellaires et celles de grosses tenures et à reconsidérer sous cet angle l'organisation des transactions foncières, comme un marché et comme un élément-clé du système social.

François MENANT, *Les transactions foncières dans le royaume d'Italie du X^e à la fin du XII^e siècle : essai de bilan historiographique*, p. 147-160.

Dès le X^e siècle, quelques séries de ventes conservées attestent la réalité des transactions foncières dans le royaume d'Italie; dons et échanges l'emportent cependant de loin à cette époque. À partir de la fin du XI^e siècle, c'est en revanche par centaines que se comptent les ventes de terres, entre des propriétaires qui se situent à tous les échelons de la société. Largement utilisées par les historiens pour étudier la société et l'économie rurales, ces séries n'ont suscité que peu d'études sur le marché de la terre lui-même. Ces travaux évoquent une société de petits et moyens propriétaires ruraux, que la documentation saisit lorsqu'elle commence à se défaire sous la pression des acquéreurs citadins; avec celle-ci semblent se généraliser des prix conformes à un marché, qu'il était difficile jusque-là d'identifier. Le mouvement de concentration foncière devient absolument dominant à l'époque suivante, caractérisée par une documentation différente.

Lluís To FIGUERAS, *L'historiographie du marché de la terre en Catalogne*, p. 161-180.

Un grand nombre d'achats et ventes de biens fonds sont attestés en Catalogne depuis le IX^e siècle rédigés d'après de formulaires et le cadre formel de la loi wisigothique. Ces transactions foncières en grand nombre et avec la concurrence d'acteurs sociaux très divers ont été utilisées pour prouver la maîtrise de la terre de la part d'une paysannerie « alleutière » et pour attester des accumulations foncières de la part d'acheteurs d'origine sociale modeste. L'analyse des prix a permis de conclure qu'il y avait un vrai marché de la terre inséré dans une économie monétaire. Pour la période du bas Moyen Âge et malgré une période de stagnation on a pu relever aussi l'existence d'un marché de la terre très actif même dans le cadre des contraintes imposées par l'emphytéose ou la seigneurie.

Carlos LALIENA CORBERA, *L'historiographie du marché de la terre en Espagne au bas Moyen Âge : une révision historiographique*, p. 181-194.

La présente contribution dresse un bilan du faible développement du sujet du marché de la terre au Moyen Âge dans l'historiographie espagnole (à l'exclusion de la Catalogne). De fait, en Espagne, existent plusieurs historiographies régionales très autonomes les unes des autres; pour cette raison, l'auteur étudie dans un premier temps la prépondérance dans l'Andalousie médiévale des *lati-*

fundia et la dynamique de la grande propriété et, dans un second temps, la création d'une propriété bourgeoise dans la région de la Castille, d'après les études des historiens du bas Moyen Âge, pour enfin aborder la problématique tout à fait particulière de la Galice, ou un groupe de chercheurs a mené une étude ambitieuse sur les « transactions de terre sans marché » autour des monastères cisterciens de la région. Les conclusions portent sur le déficit de la recherche à propos du marché de la terre des IX^e-XIII^e siècles.

François MENANT, *Comment le marché de la terre est devenu un thème de recherche pour les historiens du Moyen Âge*, p. 195-216.

Les transactions foncières, qui ont laissé des traces documentaires importantes dans beaucoup de pays, ont été depuis longtemps prises en compte par les historiens du Moyen Âge en tant qu'indicateurs de l'évolution sociale et économique. Mais leur étude comme phénomène propre, et la discussion sur la question de savoir si elles constituent un véritable marché, n'ont commencé qu'il y a moins d'un demi-siècle. Cet article retrace le développement de ce thème historiographique et sa circulation d'un pays à l'autre, avec des réussites plus ou moins amples : le marché de la terre est devenu un secteur de recherche bien vivant en Grande-Bretagne et en Espagne, il est resté longtemps très timide en France et en Italie en dépit de quelques entreprises remarquables, mais qui n'ont pas eu d'effet d'entraînement sur les médiévistes de ces pays. L'étude de ce thème de recherche permet de montrer par quelles voies et dans quelle mesure certains groupes de médiévistes ont recueilli des héritages intellectuels parfois inattendus, après des cheminements qui ne l'étaient pas moins : les travaux des historiens modernistes de l'économie rurale, français ou italiens, mais aussi Chayanov, Polanyi, la micro-histoire, l'anthropologie de l'échange... De l'URSS stalinienne à l'Amérique latine du développement agraire, de l'EHESS à l'École française de Rome et au CSIC de Madrid, circule un mouvement d'idées qui était né à Cambridge un après-midi de 1938, d'une intuition de Michael Postan rendue publique un quart de siècle plus tard seulement.

Christopher DYER, *Seigniorial profits on the landmarket in late medieval England*, p. 219-236.

This paper enquires into the entry fines paid by English peasants who held their land by customary tenure. They paid a fine in order to enter into a tenancy of land after inheritance or purchase. Many thousands of entry fines are recorded from about 1270 into early modern times. The institution of the entry fine is firstly considered, and its relationship to other payments by tenants to lords, such as heriots (death duties) and reliefs (payments by free tenants). Then the significance of the variations in the geography of fines in the period 1270-1348 are considered, leading to the conclusion that they reflect the market for land, but were also influenced by other factors, such as the policies of lords. The

changes in fines over time, both before and after the Black Death, are explained. There is discussion of the significance of fines as an influence on the landmarket.

Phillipp R. SCHOFIELD, *Manorial court rolls and the peasant land market in eastern England, c. 1250-c. 1350*, p. 237-271.

This paper sets out to explore the potential of manorial court rolls as a source for the peasant land market in medieval England. Manorial court rolls, the records of the manor court, essentially the private jurisdiction of the lord of the manor, survive in increasingly large number from the middle years of the thirteenth century. The range of information in the rolls reflects both the expectations of lordship but also some of the needs of the local community, including their own regulation of land use, inter-personal litigation and the registration of rights. The geographical focus of the paper is eastern England, and chiefly the counties of Norfolk and Suffolk, counties characterised by an impressive survival of court rolls from this period as well as evidence of a precocious and very active land market, two features which may not be wholly independent one of the other.

Phillipp R. SCHOFIELD, *The market in free land on the estates of Bury St Edmunds, c. 1086-c. 1300 : sources and issues*, p. 273-295.

The peasant market in free land in eastern England, that is the *inter-vivos* transfer of land for money or money's worth, has been underexplored. While the market in unfree land has been given considerable attention for the years after c. 1250, there has been much less discussion of the market in free land and almost no discussion of the peasant market in free land. Although a twelfth- and thirteenth-century market in free land amongst higher status groups has been described in a number of contexts, the discussion of the peasant land market in free land is confined to some few, but important, wider studies.

It is the purpose of this short paper to set out some of the possible sources that can be exploited to investigate the peasant market in free land from the eleventh to the thirteenth centuries; in conclusion some further attempt will be made to consider the potential message of this material for investigators of the peasant land market.

Miriam MÜLLER, *Seigniorial control and the peasant landmarket in the 14th Century : a comparative approach*, p. 297-313.

This paper compares the nature of the peasant landmarket in two very different peasant communities, one, Brandon in Suffolk, located in eastern and another, Badbury in Wiltshire, located in south-western England. While focussing on the regional peculiarities, which are to some extent mirrored in the natures of the two peasant communities considered, the essay seeks to look at

long-term developments in the landmarkets of these villages. It becomes apparent that of fundamental importance to the local peasant landmarket was the nature of seigniorial control exercised. In fact the way in which peasants exchanged, swapped, sold or even passed land to their heirs, was profoundly influenced by the policies lords adopted concerning the landmarket.

The way peasants were trying to transfer their land also changed over time, especially in response to the drastically changed land-labour ratio in the post Black Death period.

Mark PAGE, *The peasant land market in Southern England : the estate of the bishops of Winchester, 1260-1350*, p. 315-340.

This paper offers an overview of the transfer of customary land on the bishop of Winchester's estate before the Black Death. Three principal arguments are presented. First, most customary holdings remained within the family and were transferred to the heir on the death or retirement of the tenant; additional land might be acquired to provide for non-inheriting children. Secondly, land transferred outside the family, except on the marriage of a widow or heiress, generally consisted of smallholdings, and might even be recovered by the tenant at a later date. Thirdly, the bishops of Winchester sometimes intervened to ensure that land transfers were in the best interests of the estate, and to confiscate holdings from unsuitable tenants.

Julien DEMADE, *Transactions foncières et transactions frumentaires : une relation de contrainte ou d'opportunité? : l'exemple des tenanciers de l'hôpital de Nuremberg (1432-1527)*, p. 341-403.

La vente par des «paysans» auto-consommateurs de leur terre est généralement comprise comme ne pouvant résulter que d'une contrainte, celle de mauvaises récoltes qui rendent nécessaire, pour pouvoir se nourrir, de se procurer ainsi de l'argent. L'analyse du cadre juridique des *property rights* (qui interdit aux tenanciers de vendre séparément des parcelles) et de ses conséquences sur le déroulement concret des transactions (qui, parce qu'elles ne peuvent donc porter que sur des exploitations entières, lient toujours pour un même agent une vente à un achat), couplée à l'étude statistique du rapport entre production et prix frumentaires d'une part, et transactions foncières d'autre part, aboutit au résultat inverse : les tenanciers n'effectuent leurs transactions foncières que lorsque la conjoncture agricole est bonne, afin de les effectuer aux meilleures conditions possibles. Ainsi se révèle la maîtrise par les tenanciers tardo-médiévaux des mécanismes de la valeur d'échange, sans pour autant que celle-ci fonctionne dans le cadre d'échanges impersonnels, c'est-à-dire d'un marché.

Emmanuel GRÉLOIS, *La terre, la rente et la dette : l'exemple de Clermont et de ses environs au XIII^e siècle d'après les fonds ecclésiastiques*, p. 405-427.

Les fonds canoniaux et abbatiaux clermontois, conservent des centaines des transactions foncières concernant aussi bien des parcelles mises en culture que des maisons ou des terrains à bâtir. L'étude, à partir de 160 actes complétés par quelques mises en séries de chartes portant sur un même bien, montre comment les temporels ecclésiastiques augmentent mais aussi l'extrême variabilité des prix de vente, en dehors de toute régularité qui serait fonction de la superficie ou des cens; elle révèle surtout l'existence d'une sorte de marché financier reposant sur la terre en dehors de toute véritable circulation des tenanciers et des exploitants. Bien plus que nourricière, la terre est réserve de richesse et soutient les systèmes de crédit à une époque, la fin du XIII^e siècle, où l'endettement devient un fait omniprésent, constitutif des relations sociales.

John DRENDEL, *Le marché de la terre dans la haute vallée de l'Arc au début du XIV^e siècle*, p. 429-444.

Les documents notariés émanant la haute vallée de l'Arc à l'est d'Aix constituent une source important pour une période d'histoire rurale peu documentée en Provence, la première moitié du XIV^e siècle. Il n'y a pas d'expansion du terroir dans la période 1330-1350, mais la demande de terre est forte. Elle s'exprime à travers une hausse du loyer (cens) des terres aliénées en emphytéose et par un mouvement de conversion des terres à blé en vigne dans les années trente. Les paysans mis en difficultés par des crises frumentaires avaient du mal à vendre leurs terres au prix fort puisque le marché était dominé par des aliénations à prix faible mais à cens élevé; ainsi le recours au crédit fut le recours habituel des paysans en gêne. Le marché de la terre ne révèle pas de crise sociale parmi les paysans à la veille de la Peste Noire.

Stéphane BOISSELLIER, *Le marché de la terre et la Reconquête : les transactions du monastère Saint-Vincent de Lisbonne (1147-1205)*, p. 445-477.

À partir d'un corpus documentaire restreint (un petit cartulaire du principal monastère de Lisbonne, Saint-Vincent-hors-les-murs), la contribution vise à tester la validité de quelques approches économiques et anthropologiques du marché de la terre dans le contexte d'une «colonisation», politique plus qu'écologique. La nature des sources (l'acte de vente) y est considérée comme un facteur à part entière de la réflexion; l'instrument écrit, très fruste, semble utilisé pour des usages variés et reflète des objectifs sociaux souvent fort éloignés de la réalisation d'une plus-value (au sens vénal). Malgré le filtre déformant qu'impose la compilation des actes dans un cartulaire, on peut lire en filigrane le poids des stratégies familiales et des rythmes de la colonisation; ces facteurs se combinent avec des données rationnelles, comme la taille des biens vendus ou leurs aptitudes agricoles, mais ne leur sont pas subordonnés : les prix stipulés (qui sont notre princi-

pal indice des règles de détermination de la valeur) ne semblent donc pas issus principalement des mécanismes de la concurrence et de la rareté.

Lluís TO FIGUERAS, *Le marché de la terre et la seigneurie dans la Catalogne médiévale*, p. 479-542.

Le droit de vendre la tenure est explicitement reconnu dans des baux depuis le XI^e siècle mais avec des restrictions parmi lesquelles le versement de lods et ventes aux seigneurs en échange de son accord à l'aliénation. Le taux du tiers du prix souvent prélevé dans les régions du Nord-Est de la Catalogne a été par la suite nuancé par les chartes de franchises. Les lods et ventes ont été, malgré les conflits, un outil efficace pour partager les profits de la croissance entre les maîtres du sol et les tenanciers lotisseurs en particulier dans les villes. Ailleurs, les restrictions et les lods et ventes révèlent une stratégie seigneuriale cohérente et n'ont pas empêché l'essor d'un marché foncier particulièrement actif concernant les parcelles de terre qu'on peut observer dans l'exemple du domaine des chanoines de la cathédrale de Gérone dans la vallée d'Aro aux XIV^e-XV^e siècles.

Carlos LALIENA CORBERA, *Les structures du marché de la terre dans la vallée de l'Èbre aux XIV^e et XV^e siècles*, p. 543-572.

Au bas Moyen Âge, le marché de la terre dans la région de l'Èbre apparaît comme une structure complexe à plusieurs niveaux. Il y a un marché de la terre paysan, que nous étudions d'après les registres de notaires d'un village moyen, Épila (Vallée du río Jalón, Saragosse), modèle pour l'ensemble de cette région. Dans un second temps, nous envisageons la participation des écuyers et des notables locaux au marché de la terre, à travers les exemples des Rueda, un lignage d'écuyers d'Épila (1374-1421), et les España, une famille de notaires de la zone de Calatayud. Finalement, nous observons la formation de la grande propriété d'un lignage mobilier de premier ordre, les Ximénez de Urrea, qui loue des possessions de l'Église et achète des propriétés d'autres nobles locaux dans la région de Épila-Calatayud.

Antoni FURIÓ et Antonio José MIRA JÓDAR, *Le marché de la terre dans le pays de Valence au bas Moyen Âge*, p. 573-623.

Les diverses sources (notariales, fiscales, judiciaires) coïncident pour témoigner de l'existence dans la région de Valence au bas Moyen Âge d'un très dynamique marché de la terre qui mettait en circulation la possession d'un grand nombre de parcelles. En fait, le marché était aussi important ou plus que la transmission intra-familiale (dot et héritage) dans la conformation des petites exploitations paysannes. Pourtant, malgré que les transactions soient toujours marchandes et exprimées en monnaie, l'analyse détaillée de la formation des prix, des formes et moyens de paiement, des motivations des vendeurs et acheteurs,

montre que cet actif marché ne répond pas uniquement au jeu impersonnel de l'offre et la demande, mais à de fortes déterminations sociales qui lui impriment une logique propre. Une logique guidée par une fonction essentiellement régulatrice dans laquelle les complexes rapports entre transferts de terre et mécanismes d'endettement – qui d'un côté poussent à vendre et d'un autre côté permettent vendre – jouent un rôle fondamental.

Chris WICKHAM, *Conclusions*, p. 625-641.

The main themes of the volume are reviewed in this article. The differences and similarities between the land market in different regions derive in some cases from the types of evidence available (especially land sales vs. registers of entry fines), and sometimes also from national historiographical preoccupations. Whether the land market is a «market» or not also depends largely on one's ideal type of what a market is; most, but not all, medieval land markets did at least have some relation to standard supply-demand-price calculations. How land markets worked in practice depended on, among others, whether sales were of properties or tenures; whether transactors were cultivators or not; whether there were many or few transactors; what institutional constraints there were on land sales; whether buyers and sellers were from the same social groups; and how locally variable prices were. Land transactions inevitably had both «economic» and «social» elements in feudal societies; even political power, as expressed in land sales, had a price.