

Jean-Pierre Poussou
& Isabelle Robin-Romero (dir.)

Histoire des familles de la démographie et des comportements

en hommage à Jean-Pierre Bardet

Préface de Pierre Chaunu, membre de l'Institut

ISBN : 979-10-231-2628-0



PUPS

Articles en versions numériques (PDF) :

Jean-Pierre Poussou & Isabelle Robin-Romero (dir.) · Histoire des familles, de la démographie et des comportements. En hommage à Jean-Pierre Bardet	979-10-231-2579-5	II Vincent Gourdon · La mobilisation symbolique de la parenté à travers le témoignage au mariage civil : Samoisi-sur-Seine (Seine-et-Marne) au XIX ^e siècle	979-10-231-2613-6
Pierre Chauau · Pour Jean-Pierre Bardet	979-10-231-2580-1	II Cyril Grange · La photo de l'éclipse de 1912 – Itinéraires croisés de trois familles de la bourgeoisie juive parisienne : les Hadamard, les Bruhl et les Zadoc-Kahn	979-10-231-2614-3
Christian Philip · Jean-Pierre Bardet et l'administration de l'enseignement supérieur et de la recherche	979-10-231-2581-8	II Maurice Gresset · L'hérédité dans les familles parlementaires comtoises, XVI ^e -XVII ^e siècles et les baux à custodinos, XVIII ^e siècle	979-10-231-2615-0
Jean-Pierre Poussou · Notre collègue et ami : Jean-Pierre Bardet	979-10-231-2582-5	II Muriel Jeorger · L'école de l'Hôpital des Enfants malades sous la Monarchie de Juillet	979-10-231-2616-7
Fabrice Boudjaaba & Marion Trevisi · Jean-Pierre Bardet, directeur de thèse	979-10-231-2583-2	II Christiane Klapisch-Zuber · Écritures privées et démographie chez les marchands et notaires de Florence et Bologne, XV ^e siècle	979-10-231-2617-4
Cyril Grange & Jacques Renard · Les enquêtes de démographie historique de Jean-Pierre Bardet	979-10-231-2584-9	II Jean-Marc Moriceau · Les enfants dévorés par les loups dans la France moderne (1590-1820)	979-10-231-2618-1
Jean-Pierre Bardet, Curriculum Vitæ	979-10-231-2585-6	II Alfred Perrenoud · « Tous parents ou presque », endogamie, parenté et alliances dans un village alpin : Sarreyer	979-10-231-2619-8
I Gérard Béaur · Trop de stratégie ? Transmission, démographie et migration dans la Normandie rurale du début du XIX ^e siècle (Bayeux, Domfront, Douvres, Livarot)	979-10-231-2586-3	II Jean-Pierre Poussou · L'histoire méconnue d'un couple royal : Louis XVI et Marie-Antoinette	979-10-231-2620-4
I Alain Bideau, Guy Brunet · Les jumeaux : étude historique et démographique à partir d'un exemple régional (XVII ^e -XIX ^e siècles)	979-10-231-2587-0	II Katia de Queiros Mattoso · Familles et systèmes de parenté à Salvador de Bahia (Brésil) au XIX ^e siècle	979-10-231-2621-1
I Dominique Bourel · Johann Peter Süssmilch et la naissance de la démographie en Prusse	979-10-231-2588-7	II Isabelle Robin-Romero, Marion Trevisi · L'assistance aux enfants à Paris, XVI ^e -XVIII ^e siècles	979-10-231-2622-8
I Philippe Cibois · Le nouvel avenir d'un ancien : le graphique triangulaire	979-10-231-2589-4	II Catherine Rollet · Le journal d'un père pendant la Première Guerre mondiale	979-10-231-2623-5
I Pierre Darmon · La catastrophe démographique algérienne de 1866-1868	979-10-231-2590-0	II Alain Tallon · « Père et mère honoreras » : quelques commentaires catholiques du quatrième commandement au XVI ^e siècle	979-10-231-2624-2
I Jean-Pierre Gutton · Matrones, chirurgiens et sages-femmes dans la généralité de Lyon (XVII ^e -XVIII ^e siècle)	979-10-231-2591-7	II Agnès Walch · Ego-documents et réseaux familiaux : l'exemple de la famille Ricard sous le règne de Louis XV	979-10-231-2625-9
I Steve Hackel · Effondrement d'une communauté et reconstitution des familles : l'étude de la mortalité et la fécondité des Indiens de Californie durant la période coloniale	979-10-231-2592-4	III Philip Benedict · Deux regards catholiques sur les premières guerres de religion à Rouen	979-10-231-2626-6
I Césary Kulko · La Famille en Pologne aux XVI ^e -XVIII ^e siècles : Essai de caractérisation des structures démographiques et sociales	979-10-231-2593-1	III Jacques Bottin · Apprendre au large et entre soi : la formation des négociants rouennais autour de 1600	979-10-231-2627-3
I Hervé Le Bras · Morphologie des migrations	979-10-231-2594-8	III Fabrice Boudjaaba · La fieffe normande : cycle de vie et usages d'une spécificité du droit coutumier de la propriété à la fin de l'Ancien Régime	979-10-231-2628-0
I Simon Mercieca · Introduction à la Démographie Historique maltaise : Une vue générale des sources et des documents conservés dans les archives	979-10-231-2595-5	III Denis Crouzet · La question du millénarisme et « l'esprit du capitalisme »	979-10-231-2629-7
I Michel Oris, Olivier Perroux · Les catholiques dans la Rome calviniste. Contribution à l'histoire démographique de Genève (1816-1843)	979-10-231-2596-2	III Anne Fillon · La parole au village ou les apports imprévus d'un manuscrit	979-10-231-2630-3
I Daniel Paul · Mortalité et structure familiale chez les métayers bourbonnais	979-10-231-2597-9	III Alain Gérard · Le philanthrope, la Vendée et la Révolution : Jean-Gabriel Gallot (1744-1794)	979-10-231-2631-0
I Jacques Renard · Approches techniques de la mesure des flux matrimoniaux	979-10-231-2598-6	III Pierre Gouhier · Les « sépultures » des Valois et des Bourbons	979-10-231-2632-7
I David Robichaux · Démographie historique des Indiens du Mexique : défis et promesses de la méthode de reconstitution de familles	979-10-231-2599-3	III Jean-Pierre Kintz · La création du premier hebdomadaire – 1605	979-10-231-2633-4
I Marc Venard · Les délais de baptême dans une paroisse de l'Uzège, au milieu du XVI ^e siècle	979-10-231-2600-6	III François Lebrun · Éducation de prince sous Louis XIV : le Grand dauphin	979-10-231-2634-1
II Scarlett Beauvalet · Les enfants de Port-Royal : le destin des enfants nés et abandonnés à la Maternité de Paris dans la première moitié du XIX ^e siècle	979-10-231-2601-3	III Jean-Paul Le Flem · L'Espagne, les Espagnols et la Bretagne au XVI ^e siècle	979-10-231-2635-8
II Lucien Bély · Une famille comme les autres ? Louis XIV et les siens	979-10-231-2602-0	III Francine-Dominique Liechtenhan · Le servage, talon d'Achille de l'autocratie russe ? Un sujet à controverser dans les années 1740 à 1760	979-10-231-2636-5
II Yves-Marie Bercé · Réflexions historiques sur les enfants sauvages	979-10-231-2603-7	III Michel Nassiet · Parenté et mentalités d'après les sources criminelles	979-10-231-2637-2
II Alain Blum, Irina Troitskaia, Alexandre Avdeev · Prénommer en Russie orthodoxe – une pratique particulière	979-10-231-2604-4	III Claude Quélet · Une chasse aux faux-sorciers à la fin du règne de Louis XIV	979-10-231-2638-9
II Patrice Bourdelais, Michel Demoner · Familles monoparentales et recomposées : veuvage et remariage au Creusot (1836-1866)	979-10-231-2605-1	III François-Joseph Ruggiu · L'identité bourgeoise en milieu urbain à travers les demandes d'exemptions de la garde à Amiens au XVIII ^e siècle	979-10-231-2639-6
II Serge Chassagne · Une famille de maîtres de forges catholiques de la région lyonnaise : les Prénat (XIX ^e -XX ^e siècle)	979-10-231-2606-8	III David Troyansky · La famille, la retraite et la magistrature française post-révolutionnaire	979-10-231-2640-2
II François Crouzet · La vie familiale des premiers industriels britanniques	979-10-231-2607-5	III Denise Turrel · La naissance de la « rude coutume » du bonnet vert à la fin du XVI ^e siècle	979-10-231-2641-9
II Gérard Dellile · Les filles uniques héritières	979-10-231-2608-2	III Andrzej Wyczański · Le marché des exploitations agricoles ou la mécanique socio-démographique à la campagne aux XVI ^e et XVII ^e siècles : le cas polonais	979-10-231-2642-6
II Dominique Dinet · Familles nombreuses et engagement religieux (XVII ^e -XVIII ^e siècles)	979-10-231-2609-9	III Anne Zink · La valeur du travail sous l'Ancien Régime : Coutumes et pratique	979-10-231-2643-3
II Olivier Faron · Hygiène, santé, mortalité dans les chantiers de jeunesse de la Seconde Guerre mondiale	979-10-231-2610-5	III André Zysberg · Un audit rétrospectif : l'analyse du budget des galères de France entre 1669 et 1716	979-10-231-2644-0
II Antoinette Fauve-Chamoux · Comment, en Europe, transmettre les biens de famille aux enfants ?	979-10-231-2611-2		
II Jean-Marie Gouesse · 1938. L'inceste et la guerre. Mariage entre alliés dans la ligne directe	979-10-231-2612-9		

HISTOIRE DES FAMILLES



CENTRE ROLAND MOUSNIER

collection dirigée par Jean-Pierre Poussou et Jean-Pierre Bardet

DERNIÈRES PARUTIONS

- Ville et violence dans la Grande-Bretagne victorienne (1840-1914)*
Philippe Chassaing
- Le livre maritime au siècle des Lumières. Édition et diffusion des connaissances maritimes (1750-1850)*
Annie Charon, Thierry Claerr & François Moureau (dir.)
Des Français outre-mer
Maria Romo-Navarrete & Sarah Mohamed-Gaillard (dir.)
Ruptures de la fin du XVIII^e siècle. Les villes dans un contexte général de révoltes et révolutions
Jean-Pierre Poussou & Michel Vergé-Franceschi (dir.)
Commerce et prospérité. La France au XVIII^e siècle
Guillaume Daudin
Monarchies, noblesses et diplomaties européennes
Mélanges en l'honneur de Jean-François Labourdette,
Jean-Pierre Poussou, Roger Bauray & M.-Ch. Vignal-Souleyreau (dir.)
Au plus près du secret des cœurs ? Nouvelles lectures historiques des écrits du for privé
Jean-Pierre Bardet & François-Joseph Ruggiu (dir.)
- La Société de construction des Batignolles. Des origines à la Première Guerre mondiale (1846-1914)*
Rang-Ri Park-Barjot
- Transferts de technologies en Méditerranée*
Michèle Merger (dir.)
Industrie et politique en Europe occidentale et aux États-Unis (XIX^e et XX^e siècles)
O. Dard, D. Musiedlak, É. Anceau, J. Garrigues, D. Barjot (dir.)
Maisons parisiennes des Lumières
Youri Carbonnier
Les Idées passent-elles la Manche Savoirs, représentations, pratiques (France-Angleterre, X^e-XX^e siècles)
Jean-Philippe Genet & François-Joseph Ruggiu (dir.)
Les Sociétés urbaines au XVII^e siècle Angleterre, France, Espagne
Jean-Pierre Poussou (dir.)
Noms et destins des Sans Famille
Jean-Pierre Bardet & Guy Brunet (dir.)
Les orphelins de Paris
Enfants et assistance aux XVI-XVIII^e siècles
Isabelle Robin-Romero
L'individu et la famille dans les sociétés urbaines anglaise et française (1720-1780)
François-Joseph Ruggiu

Jean-Pierre Poussou & Isabelle Robin-Romero (dir.)

Histoire des familles, de la démographie et des comportements

en hommage à Jean-Pierre Bardet

Préface de Pierre Chaunu, de l'Institut



Cet ouvrage est publié avec le concours
du Centre Roland Mousnier, de l'École Doctorale
d'Histoire moderne et contemporaine et du Conseil Scientifique
de l'Université Paris-Sorbonne

Les Mélanges offerts à Jean-Pierre Bardet ont été rassemblés
et mis au point par l'équipe suivante d'amis et d'élèves :

Jean-Pierre Poussou, Isabelle Robin-Romero, Cyril Grange,
Olivier Faron, Scarlett Beauvalet, Jacques Renard, Fabrice Boudjabaa,
Marion Trevisi, Thierry Claeys, Philippe Evanno.

Les PUPS, désormais SUP, sont un service général
de la faculté des Lettres de Sorbonne Université.

ISBN de l'édition papier : 978-2-84050-523-5.
Maquette et réalisation : Compo-Méca s.a.r.l. (Mouguerre-64990)
d'après le graphisme de Patrick Van Dieren
© Presses de l'Université Paris-Sorbonne, 2007

Adaptation numérique : Emmanuel Marc DUBOIS (Issigeac)
© Sorbonne Université Presses, 2022

SUP

Maison de la Recherche
Sorbonne Université
28, rue Serpente
75006 Paris
tél. : (33)(0)1 53 10 57 60

sup@sorbonne-universite.fr

sup.sorbonne-universite.fr

TROISIÈME PARTIE

Comportements

LA FIEFFE NORMANDE : CYCLE DE VIE ET USAGES
D'UNE SPÉCIFICITÉ DU DROIT COUTUMIER
DE LA PROPRIÉTÉ À LA FIN DE L'ANCIEN RÉGIME

Fabrice Boudjaaba
Chargé de recherches au CNRS

Si la Révolution française a changé les fondements mêmes de la notion de propriété, elle a aussi procédé à un large travail de clarification et de simplification des modalités de celle-ci. La profondeur de ces transformations explique assez largement nos difficultés à comprendre certaines subtilités du droit coutumier et notamment certaines catégories de propriété méconnues depuis l'avènement de la propriété en droit « inviolable et sacré »¹. Le Code civil ne reconnaît en effet qu'une seule forme de propriété : la propriété pleine et entière. La propriété devient dès lors « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue »² ; les distinctions entre propriété utile et propriété directe, par exemple, disparaissent³.

La fief est une des formes de la propriété propre au droit coutumier normand qui nous semblent bien surprenantes aujourd'hui. Bien qu'elle fasse l'objet d'un usage très fréquent à la fin de l'Ancien Régime, cette particularité de la Coutume de Normandie n'est pas pour autant clairement définie. Le principe en paraît pourtant simple : la propriété utile d'un bien passe au « fieffataire » en contrepartie du versement au « fieffant » non pas d'un capital mais d'une rente annuelle. Néanmoins, ce qui peut apparaître comme une sorte de vente est considéré par certains auteurs comme une sorte de location de longue durée, du fait de ce mode particulier de paiement. L'analyse des clauses des contrats de fief montre qu'ils s'apparentent en effet par bien des aspects à des baux de longue durée mais que, dans le même temps, ils prennent l'allure de véritables mutations de propriété par leur caractère définitif.

1 Article 17 de la *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*.

2 Décret du 27 janvier 1804, art. 544 du Code civil.

3 Guy-Robert Ikné, « Recherches sur la propriété foncière : problèmes théoriques et de méthode (fin XVIII^e - début XIX^e siècles) », *Annales Historiques de la Révolution Française*, 52, 3, n° 241, juil.-sept. 1980.

Notre objectif n'est pas de rendre compte d'un débat juridique sur la nature de ce type de contrat. D'une certaine façon, les deux points de vue reposent sur de solides arguments ; la fieffe tient à la fois de la vente et de la location. L'histoire du droit *stricto sensu* ajoute paradoxalement des difficultés supplémentaires à la compréhension de ce qu'est une fieffe. Plus généralement, le débat juridique nous renvoie à l'étrangeté du droit de propriété d'Ancien Régime dans la mesure où les catégories du droit coutumier ne sont pas les nôtres. Aussi nous a-t-il semblé nécessaire d'aller au-delà de cette approche. L'analyse des pratiques est à nos yeux plus éclairante.

758

Pour cela, nous nous appuyons sur le relevé des fieffes contractées dans la région de Vernon entre 1750 et le début du XIX^e siècle telles qu'elles apparaissent dans les archives du Centième Denier et dans les archives notariales quand elles existent. Il s'agit de comprendre en quoi la fieffe est une forme juridique particulièrement adaptée aux contraintes d'une société rurale préindustrielle. Plutôt que de chercher à trancher un débat juridique sur la nature de la fieffe, il semble que notre compréhension de ce droit si particulier progresse davantage en cherchant comment la fieffe peut constituer un moyen privilégié d'accéder à la propriété ou de gérer ses biens à certains moments de son cycle de vie. Comment, enfin, répond-elle en partie aux besoins de crédit des acheteurs ? Dans une économie où la rente foncière constitue le fondement de la richesse et dans un système encore faiblement monétarisé⁴ – celle des campagnes de la fin de l'Ancien Régime – le paiement sous forme de rente peut aussi apparaître comme une solution adaptée à ce type de contraintes.

LA FIEFFE : LOCATION DE TRÈS LONGUE DURÉE OU MODALITÉ DE LA VENTE ?

La fieffe est un type de contrat assez proche de ce que l'on connaît dans l'aire de la Coutume de Paris sous le nom de « bail à rente ». Houard, à la fin du XVIII^e siècle donne d'ailleurs à ces deux contrats la même origine⁵. Pour lui « les emphytéoses perpétuelles des Romains [...] ont donné naissance aux baux à rente dans la Coutume de Paris et à nos contrats de fieffe à rente non rachetable ». Le fieffant cède son bien au fieffataire moyennant une rente fixe. Cette rente foncière, généralement non rachetable, est versée perpétuellement par le « preneur ». Celui-ci s'engage à maintenir le bien en bon état et est assuré de n'être jamais

4 Cette faible monétarisation ne signifie pas cependant qu'il n'existe pas de mécanismes permettant de fluidifier les mutations foncières, et notamment un marché du crédit. Voir Gilles Postel-Vinay, *La Terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIII^e siècle au début du XX^e siècle*, Paris, 1988, p. 33 sqq.

5 D. Houard, *Dictionnaire analytique, historique, étymologique, critique, interprétatif de la coutume de Normandie*, Rouen, 1780-82, 4 volumes, article « fieffe » p. 319-344.

délogé par le « bailleur » – si l'on peut écrire – à la seule condition de payer régulièrement la rente. Le fieffataire a la possibilité de vendre et de transmettre ce bien qu'il « tient » à fiefte comme n'importe quel bien qu'il aurait acheté.

Les vingt-six pages que Houard consacre à la fiefte montrent assez l'importance de ce type de contrat dans le droit normand à la fin de l'Ancien Régime. Mais les dimensions de cet article ne soulignent pas seulement son importance, elles s'expliquent aussi largement par la difficulté que rencontre Houard à démontrer qu'il s'agit bien, en l'espèce, d'une location perpétuelle et non d'une vente. Le célèbre juriste indique en effet que « les caractères essentiels qui distinguent l'emphytéose [catégorie à laquelle appartient la fiefte] des baux à ferme, sont la translation et la perpétuité d'une espèce de propriété : le caractère qui la distingue du contrat de vente est la propriété directe qui reste au bailleur ». La définition proposée n'est pas exempte d'une certaine approximation : la fiefte est une « espèce de propriété » et c'est par la négative que l'on comprend le mieux ce qu'elle est réellement. Ni bail, ni vente, la fiefte est une espèce d'entre-deux. L'article de Houard se fait ainsi l'écho des multiples statuts donnés à la fiefte au XVIII^e siècle, puisqu'il revient à plusieurs reprises sur ce qui la différencie du contrat de vente et, surtout, parce qu'il répond à ceux qui voient dans ce type de contrat une sorte de vente et un véritable transfert de propriété. Ainsi, d'une part, Houard indique que « On dira peut-être que la faculté de déguerpir qu'avoient les emphytéotes, et qui est refusée au fieffataire en Normandie, est une preuve que le fieffant n'a pas la propriété directe. On répond à cela que la faculté de déguerpir n'est pas contraire à la nature des contrats de fiefte » ; d'autre part, il précise : « ce n'est point un contrat [de vente], puisque toute vente donne ouverture à clameur et au treizième, et que le contrat de fiefte n'est passible ni de l'un ni de l'autre ; la fiefte n'est donc pas un contrat translatif d'une propriété absolue et sans réserve »⁶. À juste titre, ces deux éléments – l'impossibilité de *déguerpir*⁷ pour le fieffataire et l'absence de *clameur* sur les biens mis en fiefte – distinguent en droit la fiefte de la vente. Le *déguerpissement* est inutile parce que le fieffataire hypothèque tous ses biens pour garantir la rente au fieffant. La *clameur* est tout aussi inutile parce que, en cédant son bien à fiefte, le fieffant conserve la propriété directe. Par conséquent, les membres de son lignage n'ont aucun droit à revendiquer un bien dont le fieffant ne s'est pas dépossédé.

Houard conclut que « Le contrat de fiefte n'est conséquemment qu'un bail, mais bail perpétuel, tant que la condition du paiement est exactement observée, et qu'il est un bail seulement à temps, quand le paiement cesse d'être exact ». Les

6 D. Houard, *Dictionnaire...*, p. 321.

7 Le déguerpissement est la possibilité d'abandonner son fonds sans avoir à s'acquitter auprès du créancier des arrérages de rente qui pèsent sur le bien.

actes notariés que nous avons consultés, comportent tous une clause de maintien en bon état de l'objet de la fieffe. Lorsque Madeleine Lemerrier, veuve Lefebvre, donne en « bail à fieffe foncière et irraquitable », c'est-à-dire non rachetable, à Pierre Parmentier deux pièces de terre, l'une en vigne, l'autre en seigle, à Pressagny-l'Orgueilleux, celui-ci en tant que preneur « a la charge de conserver la possession et de mettre et maintenir toujours lesdits héritages en bonne culture et en la nature où ils sont et pour ce y faire toutes les fournitures & façons nécessaires »⁸.

C'est aussi dans le sens d'une assimilation de la fieffe à un bail qu'est allé J.-P. Bardet dans un de ses premiers travaux consacrés au bâti dans la ville de Rouen⁹. Il distingue « trois types de contrats locatifs [...] : la fieffe perpétuelle, la fieffe à longues années, la location à court terme ». Il ajoute que « l'expression *fiemme* est normande ; il faudrait la traduire par emphytéose »¹⁰. La fieffe n'est pas alors un transfert de propriété, mais une transaction qui a les mêmes effets qu'un bail de longue durée, c'est-à-dire que la charge du preneur s'étend à l'ensemble des réparations et des améliorations nécessaires au maintien du revenu tiré du bien.

760

Pourtant, il existe toute une série d'éléments qui semblent contredire cette définition de la fieffe et assimilent ce type de contrat à des ventes. Il faut noter tout d'abord que les fieffes font l'objet d'un enregistrement par l'administration du Centième Denier¹¹. Celle-ci est chargée de percevoir les droits sur tous les actes translatifs de propriété, qu'il s'agisse de ventes, de cessions, de successions collatérales¹² ou de fieffes. La fieffe, du point de vue de l'administration royale, est donc considérée comme un véritable transfert de propriété puisqu'elle est soumise à enregistrement et à la taxe tandis que les baux en sont exempts¹³. De la même manière, les rôles de vingtième dans notre région font peser l'impôt sur le fieffataire et non sur le fieffant comme si le preneur était bien le propriétaire¹⁴. Ensuite, dans les actes des notaires de Vernon dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle, on trouve seulement des fieffes perpétuelles. Ces rentes n'ont jamais de terme sauf dans le cas

8 Arch. dép. de l'Eure, 4E 27 120, étude Trichard.

9 Jean-Pierre Bardet, « La maison rouennaise aux XVII^e et XVIII^e siècles. Économie et comportements », dans Jean-Pierre Bardet, Pierre Chaunu, Gabriel Désert et Pierre Gouhier, Hugues Neveux, *Le Bâtiment, enquête d'histoire économique, XIV^e-XIX^e siècles*, Paris-Lahaye, Mouton, 1971 ; ainsi que Jean-Pierre Bardet, *Rouen aux XVII^e et XVIII^e siècles : les mutations d'un espace social*, Paris, SEDES, 1983, 2 vol., p. 178 sqq.

10 Jean-Pierre Bardet, « La maison rouennaise... », p. 363.

11 Pour un historique très complet du Centième Denier et de ses archives, voir Gabrielle Villar-Berrogain, *Guide des recherches dans les fonds de l'Enregistrement d'Ancien Régime*, Paris, 1958.

12 Les successions en ligne directe ne font l'objet d'aucune déclaration.

13 L'article 507 de la Coutume de Normandie précise que « les rentes à prix d'argent, encore qu'elles soient racquittables, sont immeubles ». Dans le cas de la fieffe, il s'agit bien d'une rente et non d'un fermage.

14 Arch. dép. de l'Eure, C 90 et C91.

où elles sont dites « racquatables » et que cette possibilité est réellement exploitée. Dans ce cas, la fiefte se transforme en une vente au profit du fiefteaire qui verse une somme égale à la valeur du bien – estimée à vingt fois le montant de la rente. Les fieftes de longue durée, telles que J.-P. Bardet les a décrites pour Rouen, n'existent pas à Vernon¹⁵. Leur absence a sans doute contribué à faire de la fiefte un acte beaucoup plus proche de la vente que de la location dans notre région. Enfin, le fiefteaire dispose d'un certain nombre de droits qu'il partage avec le propriétaire. Houard ne le dissimule pas lorsqu'il affirme que le fiefteaire « acquiert le droit de jouir, de donner, de vendre, de transmettre à ses successeurs ». Les actes notariés, tels qu'ils sont formulés, laissent entendre qu'il s'agit plus d'une vente que d'une location, même de longue durée. Le notaire Trichard utilise en général la formule suivante : le fiefteaire a « propriété, possession et usufruit » du bien.

Ces différences d'appréciation sur le statut de la fiefte sont assez déconcertantes. Houard en faisait état, les archives rouennaises et celles de Vernon présentent deux réalités divergentes. G. Béaur pour le bocage normand, et plus précisément pour le Domfrontais, voit dans les fieftes des contrats qui « participent [...] du système locatif »¹⁶. Ces fieftes, « sorte de baux à emphytéose ou baux à rente, prévoient une cession de propriété définitive contre le versement d'une rente perpétuelle appelée rente foncière ». L'auteur ici ne choisit pas clairement entre les deux options ; il préfère classer ce type de contrat parmi ce qu'il appelle des « mutations hybrides ».

La fiefte est donc une formule complexe qui semble tenir à la fois du marché locatif et du marché foncier ; encore faut-il être attentif à l'environnement dans lequel ce type de contrat est utilisé. Dans le cas de Rouen, la fiefte prend les allures d'un contrat de location. Il s'agit d'un marché particulier, puisque les fieftes concernent presque exclusivement des bâtiments, et très rarement des terres dans ce marché immobilier urbain. En revanche, à Vernon, il s'agit pour l'essentiel de terres à vocation agricole. Dans ces conditions, la fiefte apparaît comme une formule d'une grande souplesse qui permet de s'adapter à la nature des biens mis en fiefte et aux activités qui y sont associées. En milieu urbain, la fiefte fonctionne comme un contrat de location à perpétuité ou de longue durée, la « cession » du bien n'a pas le caractère définitif qu'on lui connaît à la campagne, qu'il s'agisse du Domfrontais ou de la région de Vernon. L'immeuble urbain et la terre à vocation agricole font l'objet de mises en valeur différentes.

15 Cette observation s'appuie à la fois sur l'analyse des fieftes contractées devant Trichard, notaire à Vernon, et celle des fieftes enregistrés dans le Centième Denier entre 1760 et 1789.

16 Gérard Béaur, « Le fonctionnement du « marché-père » : la circulation des propriétés dans le bocage normand au XVIII^e siècle », dans Rolande Bonnain, Gérard Bouchard et Joseph Goy (dir.), *Transmettre, hériter succéder. La reproduction familiale en milieu rural. France-Québec XVIII^e-XX^e siècles*, Lyon, EHESS-PUL, 1992, p. 77-87.

D'une certaine manière, un immeuble urbain lorsqu'il est destiné à loger le fieffataire ne lui rapporte rien et représente pour celui-ci une charge ; il doit en effet maintenir le bâti en l'état. Les charges qui pèsent habituellement sur le propriétaire – refaire la toiture par exemple – reposent alors sur lui. Se délester de cette charge reste toujours une option envisageable. En revanche, la terre prise à fieffe représente le plus souvent par sa mise en valeur un revenu pour le fieffataire. Dans ces conditions, celui-ci souhaite s'assurer durablement – perpétuellement – la possession de ce bien qui le fait vivre et qu'il a tout intérêt à améliorer dans la mesure où il a la certitude – pourvu qu'il s'acquitte régulièrement de la rente – de le transmettre à ses héritiers.

La fieffe fait l'objet d'interprétations différentes selon qu'on se situe en contexte urbain ou en contexte rural, et cela semble s'expliquer principalement par la destination des biens tenus en fieffe. Plus largement, la compréhension des usages de la fieffe passe par la prise en compte de l'environnement, c'est-à-dire ici de la structure du marché foncier et de l'activité économique liée aux biens mis en fieffe. Mais cette approche globale ne suffit pas, il faut aussi prendre en compte les motivations des contractants. Dans quelle mesure la fieffe constitue-t-elle, pour le fieffataire, mais aussi pour le fieffant, une solution adaptée à leur situation économique et à celle de leur foyer ? Pourquoi cette solution intermédiaire est-elle préférée à une vente pure et simple ou à un bail classique ?

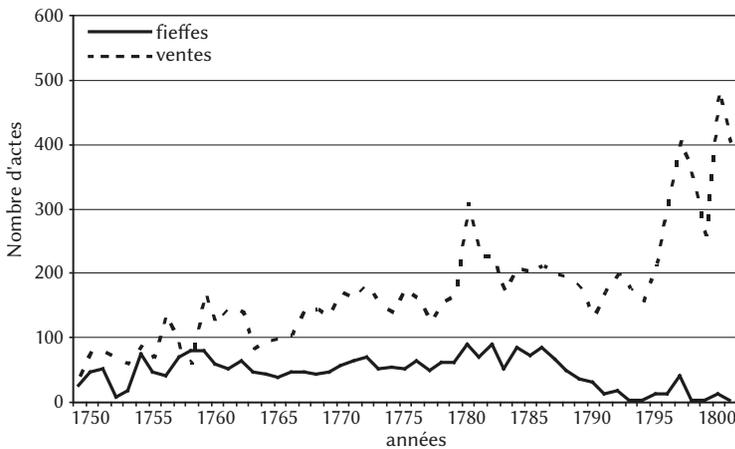
UNE FORME COURANTE DE LA MUTATION FONCIÈRE

La fieffe est à l'évidence une forme courante de la transaction foncière dans le Vexin normand et la vallée de la Seine. Elle représente un volume non négligeable puisque, pour les périodes 1761-1780 et 1786-1789 où l'intégralité des registres du Centième Denier ont été dépouillés, on compte 1291 fieffes pour 35 99 ventes, soit une fieffe pour 2,8 ventes¹⁷. Les fieffes représentent plus de 17 % des mutations foncières tout type d'actes confondus. Ces chiffres sont à rapprocher de ceux obtenus par G. Béaur pour le Domfrontais entre 1771 et 1790¹⁸. Dans cette région de bocage, la fieffe représente 15 % des transactions. En revanche, G. Béaur dénombre une fieffe pour 4,4 ventes. Dans la région de Vernon, cette pratique est donc relativement plus répandue qu'en pays bocager où la vente simple occupe une place bien plus importante dans l'ensemble des transactions. Ces différences, si elles ne sont pas facilement interprétables, montrent néanmoins que le marché

17 Ces données sont extraites d'une enquête collective menée dans le cadre du Centre Roland Mousnier et dirigée par J.-P. Bardet. Le bureau du Centième Denier englobe la ville de Vernon et une quarantaine de villages, soit un peu plus de 20 000 hectares.

18 Gérard Béaur, « Le fonctionnement du "marché-père"... », p. 85.

normand de la terre n'est pas homogène et que, selon les régions, tel ou tel type de transaction est plus ou moins privilégié. Pour autant, la fiefte est bien insérée dans le marché foncier et ne constitue pas un sous-marché. La dispersion par tranches de valeur des fieftes est assez proche de celle des ventes à Vernon : la fiefte concerne la même variété de biens que la vente. La fiefte présente l'avantage de créer du crédit, faute d'abondance monétaire. Le fiefte par le biais de la rente perpétuelle obtient, en quelque sorte, le financement de son acquisition. Il est cependant bien difficile de dire si la monnaie et le crédit font davantage défaut dans le Vexin que dans le bocage. Cependant, plusieurs éléments de l'environnement de ces deux marchés peuvent constituer des indices sérieux. Des structures agraires différentes impliquent des modes de peuplement différents. Le Domfrontais est une « zone de haute pression démographique [...] avec une densité proche de 100 habitants au km, dans un milieu presque exclusivement rural »¹⁹. Dans la région de Vernon, les densités sont sensiblement inférieures, elles s'établissent autour de 60 habitants au km (80 si l'on prend en compte la population de la ville de Vernon)²⁰. Dans ce contexte, la pression sur l'acheteur est sans doute moins forte. Celui-ci peut plus aisément négocier une fiefte, tandis qu'une vente le contraindrait à disposer de la totalité de la somme nécessaire à l'acquisition. En Domfrontais, la difficulté ne réside pas nécessairement dans le manque d'argent pour réaliser une acquisition, mais elle réside dans le manque de biens à acheter dans un contexte rendu plus concurrentiel par la pression démographique.



Volume annuel des fiefte et des ventes dans le bureau de Vernon (1750-1802)²¹

¹⁹ *Ibid.*, p. 78.

²⁰ Dans les limites du canton.

²¹ Courbes établies à partir de données exhaustives issues du dépouillement du Centième Denier pour les années 1761-1780 et 1786-1789, et de sondages dans les tables de vendeurs et d'acheteurs pour les autres années.

Tout au long de ce demi-siècle, l'utilisation de ce procédé pour acquérir un bien ne se dément pas. Certes, il semble qu'on assiste à un relatif décrochage de l'utilisation de la fieffe par rapport à la vente classique au début des années 1760. Ce décrochage, néanmoins, ne s'explique pas par une désaffection à l'égard de la fieffe, mais par une augmentation de l'activité du marché foncier au profit de la vente. Entre 1765 et 1788, le volume annuel des ventes double, passant d'un peu moins d'une centaine à plus de 200 ventes par an. Dans le même temps, les fieffes passent d'une quarantaine à plus de soixante-dix. La croissance est moins forte pour les fieffes que pour les ventes, mais elle accompagne la croissance générale du marché foncier dans les deux dernières décennies de l'Ancien Régime. L'évolution de cette pratique semble, elle aussi, propre à notre région. En Domfrontais, selon G. Béaur, elle semble régresser, de même qu'à Beaufort selon B. Garnier²².

764

Finalement, il faut attendre un bouleversement institutionnel et économique majeur pour que la place de la fieffe dans le marché foncier soit transformée. La Révolution, en mettant en place un nouveau droit de propriété, rend caduque cette formule intermédiaire entre la location et la vente pure. La notion de propriété pleine et entière et l'abolition de la féodalité rendent impossible le maintien d'une rente à perpétuité sur un bien foncier. Cela reviendrait à maintenir la dissociation entre propriété utile et propriété directe. Pourtant, l'attachement à cette forme de mutation foncière est réel puisque, dans le canton de Vernon, l'administration enregistre des fieffes passées devant notaire jusqu'en 1815. Le contexte économique de la Révolution reste cependant particulièrement intéressant. La fieffe est encore utilisée pendant cette période. On observe une résistance des pratiques à la réforme institutionnelle du droit des mutations foncières. Pendant les dix années de la Révolution, les nouvelles conditions économiques expliquent, elles aussi, les évolutions du volume des fieffes contractées. Le seul changement des règles institutionnelles ne rend donc pas compte de l'intégralité de cette évolution. Jusqu'en 1791, le volume des fieffes s'inscrit dans le mouvement général de baisse de l'activité du marché foncier. En revanche, les ventes rebondissent à partir de 1791 grâce, notamment, à la vente des biens nationaux tandis que la fieffe – exclue de ce marché si particulier – continue de régresser. Pourtant, l'arrivée massive de biens nationaux n'explique pas à elle seule ce déclin de la fieffe. L'inflation consécutive à l'émission abusive d'assignats interdit à tout propriétaire sensé de céder en

22 Bernard Garnier, « Problèmes de reproduction économique et sociale dans le bocage normand au XVIII^e siècle », dans Joseph Goy et Jean-Pierre Wallot (eds), *Évolution et éclatement du monde rural, France-Québec, XVII^e-XVIII^e siècles*, Paris-Montréal, EHESS-PU Lyon, 1986, p. 121-140. L'auteur observe que la part des fieffes dans les patrimoines fonciers des propriétaires de Beaufort entre 1754 et 1780 diminue.

fieffe son bien. Dès 1792, en effet, l'assignat a perdu une part importante de sa valeur dans l'Eure²³. Néanmoins, les contractants n'ont pas renoncé définitivement à ce procédé puisque, en 1798, le marché des fieffes repart une fois la stabilité monétaire assurée par la fin de l'expérience des assignats et des mandats territoriaux. Ce rebond est de courte durée puisque, avec l'instauration d'un nouveau droit de la propriété, la fieffe n'a plus d'existence légale. Toutefois, ce sursaut révèle que ce n'est pas seulement l'œuvre simplificatrice du Législateur qui a mis un terme à des pratiques juridiques singulières, c'est aussi, de la part des contractants, la prise en compte de l'environnement économique dans lequel ils évoluent qui détermine la manière d'aliéner un bien-fonds. L'inflation, au moins autant que le Code civil, a eu raison de l'attachement des Normands à la fieffe.

Au-delà de l'aspect parfois déroutant de cette forme hybride de mutation foncière, la fieffe apparaît comme un procédé juridique d'une grande souplesse. En milieu urbain, elle s'apparente davantage à une location de très longue durée qu'à une vente. En milieu rural, il faut y voir un véritable transfert de propriété. Mais, là aussi, son utilisation ne se comprend qu'en tenant compte de l'environnement dans lequel se déroule ce type particulier de mutation foncière. Il est indispensable de connaître le fonctionnement du marché foncier local pour comprendre pourquoi on a plus ou moins recours à ce type de procédé. Choisir entre telles ou telles formes de mutation est en effet une décision complexe. Encadrés par des règles institutionnelles qui régissent la propriété, les contractants ne se comportent pas comme des juristes sourcilleux. Au contraire, ils adaptent les procédés juridiques à la configuration du marché foncier dans lequel ils évoluent. La fieffe est un de ces procédés. Elle répond assez bien, semble-t-il, au manque de numéraire qui permettrait de financer un achat foncier tout en fournissant un accès au crédit. La fieffe, en quelque sorte, met en relation un vendeur et un acheteur, mais aussi un créancier – c'est-à-dire un individu qui a un capital à placer – et un débiteur.

Par ces observations, nous avons envisagé la place de la fieffe dans le fonctionnement global du marché foncier et ses interactions aussi bien avec l'environnement économique qu'avec le marché du crédit. Il faut maintenant changer d'échelle et descendre au niveau des individus qui ont recours à ce type de contrat. Il s'agit alors pour nous de comprendre en quoi ce procédé juridique propre au droit normand répond à un certain nombre d'attributs socio-démographiques des contractants. Au-delà de l'approche juridique de

23 Bernard Bodinier et Eric Teyssier, *L'Événement le plus important de la Révolution. La vente des biens nationaux*, Paris, Société d'études robespierristes et CTHS, 2000, p. 312-313. 100 livres papier ne valent plus que 80 livres en numéraire dès janvier 1792.

la fieffe, l'analyse nominative permet de mieux saisir les motivations et les éléments du cycle de vie qui expliquent pourquoi les contractants préfèrent choisir cette formule plutôt que de recourir à une vente pure.

LA FIEFFE : UN OUTIL ADAPTÉ AUX CONTRAINTES DU CYCLE DE VIE

L'analyse nominative des contractants a été rendue possible par l'existence d'un fichier démographique de la population de Vernon et des villages environnants entre 1690 et 1836²⁴. Nous avons procédé à partir de cette base de données à l'identification des personnages qui participent à un contrat de fieffe, qu'ils soient fieffant ou fieffataire ; les deux positions impliquent évidemment des motivations et des logiques de comportement très différentes.

766

Le travail d'identification étant relativement long à réaliser, nous l'avons effectué pour un échantillon de 445 fieffes enregistrées entre 1750 et 1800 et préalablement repérées dans les tables de vendeurs et d'acheteurs²⁵. Cet ensemble de fieffes rassemble 938 individus. Le fichier démographique a permis d'identifier 427 intervenants, soit 45,5 % d'entre eux. Ce taux d'identification peut sembler faible et, à ce titre, pose la question de la représentativité des résultats établis à partir du seul groupe des individus identifiés. Aussi faut-il préciser pourquoi 55 % des intervenants nous échappent. La qualité de la base de données démographiques n'est pas en cause ici ; le plus souvent, en effet, ce sont les informations fournies par l'Enregistrement qui se révèlent insuffisantes. La profession et la résidence ne sont pas systématiquement indiquées, notamment avant les années 1770. Ensuite, même lorsque l'information indiquée par les tables ou le Centième Denier est complète, la présence d'homonymes ne permet pas une identification assurée. Enfin, les intervenants étrangers à la région sont naturellement absents du fichier démographique. C'est pourquoi les fieffataires qui disposent de la propriété utile et exploitent, dans la plupart des cas, directement le bien acquis en fieffe, sont mieux identifiés ; ils vivent dans la région de Vernon tandis que les fieffants sont plus souvent étrangers à celle-ci. Cet éloignement explique alors le recours à la fieffe qui permet au fieffant de disposer d'une rente sans avoir à se préoccuper quotidiennement de la gestion d'un bien foncier. De ce fait, 40 % seulement des fieffants ont été identifiés, contre 48 % des fieffataires²⁶.

L'âge moyen des fieffants diffère assez sensiblement de celui des fieffataires puisqu'il s'élève à 48,4 ans pour les premiers et à 40,6 ans pour les seconds. Cette

24 Base en cours d'achèvement au Centre Roland Mousnier sous la direction de J.-P. Bardet et J. Renard. Ce fichier regroupe à l'heure actuelle près de 210 000 individus.

25 Arch. dép. de l'Eure, 2C 2847 à 2C 2852. L'échantillon est composé de tous les actes où le patronyme d'un des contractants au moins commence par la lettre B.

26 Soit 224 fieffataires sur 468 contre 188 fieffants sur 470.

différence est attendue mais elle est prononcée. Les fieffants recherchent une valorisation, ou tout au moins une conservation, de la valeur de leur patrimoine foncier grâce au revenu de la rente ; c'est donc qu'ils ne sont pas en mesure ou qu'ils ne souhaitent pas mettre en valeur eux-mêmes leur bien foncier. L'âge avancé et la difficulté grandissante à exercer les travaux des champs peuvent expliquer le choix de ces individus. Par la fiefte, ils s'assurent un revenu pour leurs vieux jours. La formule peut être considérée comme plus avantageuse que la vente pure dans la mesure où elle assure un revenu à vie plutôt qu'un capital dont rien n'assure qu'il suffira pour le reste de son existence. Dans le même temps, ce procédé évite d'avoir à dilapider son héritage ; les enfants du fieffant, ou ses autres héritiers, percevront à leur tour la rente. Les fieffataires, à l'inverse, sont en moyenne plus jeunes puisqu'ils ont la charge du faire-valoir du bien foncier. Ils peuvent être d'autant plus jeunes que la fiefte n'exige pas, contrairement à la vente, d'avoir épargné ou hérité pour être en mesure d'acheter.

L'analyse de l'âge médian va dans le même sens puisqu'il s'élève à 50 ans pour le fieffant et à 40 ans seulement pour le fieffataire. L'écart est significatif et démontre clairement les avantages de la fiefte : la rente pour les vieux, l'accès à la propriété pour les jeunes. Dans une économie rurale traditionnelle, la fiefte pallie partiellement l'absence de système de retraite, comme les difficultés d'accès au crédit. Elle offre une solution adaptée, mais surtout, une solution plus adaptée que la vente pure au cycle de vie des individus²⁷.

Toutefois, l'âge moyen des acteurs de ce marché ne rend pas compte de toutes les dimensions du cycle de vie. La dispersion par âge des contractants, telle qu'elle est décrite dans le tableau 1, permet d'approfondir les relations qui existent entre cette forme particulière de propriété et les exigences du cycle de vie.

Tableau 1. Dispersion par âge des contractants de fiefte entre 1750 et 1800 dans la région de Vernon

Âge des individus	Fieffants	Fieffataires
Moins de 30 ans	15,13	16,67
30-39 ans	15,79	29,57
40-49 ans	17,76	31,72
50-59 ans	24,34	16,67
60-69 ans	16,44	4,8
70 ans et plus	10,53	0,54
Nombre de cas	152 cas	186 cas

27 L'âge moyen des vendeurs dans notre région et pour la période 1760-1789 est de 47 ans contre 43 ans pour l'acheteur. L'écart d'âge entre fieffants et fieffataires est de 10 ans, cette formule permet davantage de tenir compte des exigences de l'âge.

En ce qui concerne les fieffataires, plus de 60% des individus ont entre 30 et 50 ans. C'est dans la période de « pleine activité » que les individus prennent le plus souvent en fieffe des biens fonciers. Le vieillissement et les difficultés qui peuvent y être associées expliquent sans doute qu'au-delà de 50 ans les individus sont de moins en moins souvent acquéreurs d'une fieffe. Au-delà de 60 ans, il est même rare de devenir fieffataire. Cette position correspond de moins en moins aux possibilités physiques des individus d'une part et, d'autre part, les fieffants sont sans doute peu enclins à confier leurs biens à des personnes déjà âgées. Cela signifie, en effet, qu'il existe un risque important que le fieffataire change rapidement puisque les biens tenus à fieffe se transmettent comme tout autre bien foncier. Dans ce cas, le bien passe à un ou plusieurs héritiers dont rien n'assure qu'ils apporteront d'aussi solides garanties de mise en valeur du bien. Le risque est grand que le bien en fieffe fasse l'objet d'une situation – même temporaire – d'indivision ou de difficultés liées au partage d'héritage. Confier un bien en fieffe à un sexagénaire, c'est prendre le risque de voir modifier les conditions de réalisation du contrat dans un avenir proche, alors même que le fieffant en attend une rente « perpétuelle » et régulièrement versée.

La répartition par âge des fieffants est en quelque sorte beaucoup plus étalée. Les plus de 50 ans représentent plus de 40 % des fieffants. La tranche d'âge de « pleine activité », en revanche, représente moins de 34 % de l'effectif. La fieffe est donc bien une formule qui permet d'adapter la nature du patrimoine au cycle de vie. Le vieillissement conduit à transformer un capital productif, la terre, en une rente. Ce procédé évite d'avoir à sacrifier le capital au revenu, contrairement à la vente pure, puisque, en cas de non-respect des clauses du contrat, le bien revient au fieffant.

Plus étonnante est la forte proportion de jeunes gens parmi les fieffants. Les moins de 30 ans représentent en effet plus de 15 % de ces « vendeurs » – en proportion, et c'est assez surprenant, les plus jeunes sont aussi nombreux parmi les fieffants que parmi les fieffataires (16 %). Comment expliquer qu'un aussi grand nombre de jeunes soient attirés par la rente ? Certes, la rente en soi a bien des attraits. La profession et le lieu de résidence peuvent expliquer ce choix ; le métier pratiqué et l'éloignement interdisent à certains de cultiver eux-mêmes leur bien. Pourtant la rente de fieffe est une rente fixe. Le risque est donc d'autant plus gros de voir son revenu fortement réduit en cas de hausse des prix que le fieffant est jeune. La rente est perpétuelle, donc elle n'est pas renégociable. Dans ces conditions, il est sans doute prudent, si l'on ne tient pas à mettre soi-même en valeur son bien, de recourir à une formule qui ne vous lie pas à perpétuité. Le bail classique – généralement d'une durée de neuf années – apparaît comme un procédé bien plus avantageux puisque le montant du fermage est renégocié à chaque nouveau bail. Si les obligations de bailleur

semblent encore trop lourdes, ces jeunes individus ont encore la possibilité de vendre plutôt que de prendre le risque d'attendre de la fiefte une rente fixe qui, peut-être, ne vaudra plus grand-chose à la fin de leur vie.

L'analyse nominative de cette catégorie de fieffants permet de comprendre pourquoi la fiefte est aussi un procédé privilégié par les jeunes et pas seulement par les vieux. On compte 23 fieffants de moins de 30 ans dans notre échantillon ; en réalité, ces 23 interventions sont le fait de 19 individus. Quatre d'entre eux sont des urbains qui recherchent, à travers la mise en fiefte de leur bien, une rente foncière sûre et débarrassée de toutes les charges qui pèsent classiquement sur un propriétaire-bailleur. Il s'agit d'un tailleur d'habit, d'un perruquier et de deux Vernonnais dont l'un est dit « bourgeois ». Le choix de la mise en fiefte de leurs biens fonciers s'explique par leur profession ou leur état. Parmi ces 19 fieffants, on compte également deux femmes. La première, Marie-Catherine Bourdet, a 27 ans en 1762 et est encore célibataire. Elle tient sans doute son bien de sa mère décédée en 1754 (et elle-même héritière des biens fonciers de ses parents, faute d'héritier mâles) puisqu'elle n'apparaît pas comme acheteuse dans les tables d'Enregistrement entre 1750 et 1762. Son père s'étant remarié en 1757, il n'a plus la gestion des biens de feu sa femme. Quant à la seconde, Madeleine Lesage, elle a 29 ans en 1772 et est célibataire quand elle donne à fiefte sa terre de Mezières-en-Vexin pour sept livres de rente annuelle. Ces deux femmes, sans doute dans l'impossibilité de mettre elles-mêmes en valeur leurs biens, préfèrent s'assurer une rente tout en évitant d'avoir à assumer les charges d'un bailleur classique. Enfin, parmi ces 19 intervenants de moins de 30 ans, cinq agissent dans le cadre d'une indivision. Laurent Lavenant, « ayde de pont », a vingt ans en 1783 et c'est avec sa mère Jeanne Cartier qu'il met en fiefte 60 perches de vignes situées à Giverny. On compte aussi quatre frères mineurs mettant en fiefte un bien avec un ou plusieurs frères aînés. Dans ces situations d'indivision, la fiefte offre un mode de gestion simple du bien foncier tout en préservant le capital. En effet, aussi longtemps qu'un certain nombre des frères sont mineurs, l'indivision est maintenue. Dans ces conditions, la gestion du bien est compliquée ; la vente ne peut pas être la solution car, dans ce cas, le frère aîné se retrouve possesseur d'un capital en liquidité dont rien n'assure qu'il sera utilisé dans l'intérêt des frères mineurs. La fiefte permet d'immobiliser le capital afin de protéger les intérêts des mineurs, sans pour autant priver les indivis de son revenu.

Au total, la forte présence des moins de 30 ans parmi les fieffants s'explique en grande partie par une série d'éléments que seule l'analyse nominative rend perceptibles. Sur 19 personnes, quatre sont susceptibles d'aller vers la mise en fiefte de leurs biens parce que cette formule correspond le mieux à leur situation géographique ou professionnelle. Sept autres individus trouvent

dans la fieffe un procédé adapté à leur âge et à leur situation matrimoniale : cinq mineurs et deux femmes célibataires. La fieffe s'inscrit bien dans un schéma général caractéristique des sociétés rurales traditionnelles qui porte les vieux, quand ils en ont les moyens, vers la rente²⁸, et les jeunes vers l'acquisition d'un bien à faire-valoir. Mais au-delà de ce schéma général, la fieffe apparaît aussi comme un moyen de faire face à certaines difficultés du cycle de vie. Plus largement, ce sont ces situations de « fragilité » qu'il faut explorer en détails dans la mesure où elles mettent en évidence l'utilité de formes hybrides de propriété dans le cadre d'une société rurale où la terre reste la base principale des patrimoines et des revenus.

UN DROIT ADAPTÉ AUX SITUATIONS DE « FRAGILITÉ » DES INDIVIDUS ET DES BIENS

770 Parmi les 470 fieffants de notre échantillon, 65 sont des femmes, soit près de 14 %. Les veuves forment plus des deux tiers de ce groupe (46 individus). En revanche, on compte seulement 19 femmes, dont 13 veuves, parmi les fieffataires, soit 5 %. Ce rapport déséquilibré n'a en soi rien de surprenant. Les femmes sont sur le marché foncier plus souvent vendeuses qu'acheteuses ; à Vernon le marché est en effet pour l'essentiel structuré par la petite propriété en faire-valoir direct. Seules celles qui sont en mesure d'exploiter elles-mêmes la terre ont intérêt à en conserver la propriété. Plus intéressante est néanmoins la force du rapport. On compte en effet une femme fieffataire pour trois femmes mettant en fieffe. Ce rapport est à rapprocher de celui qu'on peut établir dans le cadre d'une vente pure. Dans ce cas, les femmes représentent 10 % des vendeurs et 5 % des acheteurs, soit un rapport du simple au double seulement²⁹. La fieffe apparaît donc comme un procédé relativement plus utilisé que la vente *stricto sensu* par les femmes. Les raisons du succès de ce type de transaction sont sans doute à chercher dans l'heureuse coïncidence entre un mode de rémunération et les besoins d'une femme célibataire ou veuve. Les femmes qui mettent en fieffe l'un de leurs biens obtiennent, par ce moyen, une rente régulière plutôt qu'un capital dont elles ne sauraient que faire puisque les possibilités d'investissement en dehors de la terre sont, malgré tout, assez réduites dans le cadre d'une société de petite paysannerie. Mais, surtout, grâce à la fieffe, elles sont à l'abri des charges pesant sur un bailleur qui mettrait son bien en location au moyen d'un bail classique de courte ou de moyenne durée. C'est la même logique

28 Jean-Marc Moriceau, « Un système de protection sociale efficace : exemple des vieux fermiers de l'Île-de-France (XVII^e-début XIX^e siècle) », *Annales de démographie historique*, 1985, p. 127-144.

29 Données établies pour les années 1761-1789.

qui prévaut en milieu urbain ; J.-P. Bardet l'a montré à travers l'exemple de l'Hôpital général. Celui-ci « est incapable de gérer son patrimoine immobilier parce qu'il n'a pas le volant financier suffisant »³⁰ ; l'Hôpital général utilise la fiefte de manière systématique car cette formule lui permet à la fois d'avoir des liquidités et le dispense des frais de gros œuvre qui incombent au propriétaire du bâti. Pour les femmes de la campagne vernonnaise, le raisonnement n'est pas nécessairement très différent. Si le bien comporte un bâtiment, la charge en cas de réparations deviendrait pour elles insupportable si elles choisissaient de bailier ledit bien plutôt que de le mettre en fiefte ; or, dans les vignes de la vallée de la Seine, les caves ne sont pas rares...

Les indivisions, quant à elles, sont des situations qui rendent la gestion d'un bien foncier particulièrement complexe puisqu'elles obligent, à la fois, à gérer de façon collective le bien et à en partager les fruits. Les interventions en indivis se répartissent de manière déséquilibrée sur le marché des fieftees entre fieftees et fiefteataires. Dans 39 cas, sur les 445 fieftees de notre échantillon, on compte plusieurs fieftees pour un même contrat alors que 21 fieftees seulement rassemblent plusieurs fiefteataires. Logiquement, l'indivision apparaît davantage comme une situation subie que choisie.

L'analyse nominative permet à nouveau de mieux comprendre pourquoi la fiefte est privilégiée à un autre mode de mutation foncière. Sur les 21 cas, 20 concernent une indivision entre deux fiefteataires. L'association entre frères est vraisemblablement la forme d'indivision la plus courante ; si dans 4 cas, le lien est clairement identifié, dans 6 autres cas l'homonymie le laisse fortement supposer. Les autres formes d'association concernent, pour 2 cas, un fils et sa mère veuve. L'association, ici, a en fait un caractère temporaire. La fiefte permet au fils d'accéder à la propriété d'un bien foncier, puisqu'il apporte la garantie de sa mère³¹ au fiefteant et, qu'à terme, il récupèrera la totalité du bien. En effet, le fichier démographique nous apprend que Jacques Queruel est l'unique fils d'Anne Bouquet lorsqu'ils prennent ensemble à fiefte des biens-fonds à Vernon pour la somme considérable de 200 livres de rente annuelle. Sa sœur étant exclue, comme la Coutume le prévoit, de l'héritage des biens fonciers, le bien à fiefte reviendra à Jacques Queruel en totalité³². Un cas associe un oncle et son

30 Jean-Pierre Bardet, « la maison rouennaise... », p. 366.

31 Le fiefteataire hypothèque systématiquement tous ses biens « présents et à venir », selon la formule consacrée des contrats notariés. Le droit normand protégeant la veuve par le douaire notamment, les héritiers du père bien souvent doivent attendre le décès de la mère pour disposer de leur héritage.

32 Le second cas présente à peu près les mêmes caractéristiques. Le fils Duchesne acquiert à fiefte avec sa mère Marie-Catherine Lebreton un jardin à Mezières en 1786. Le destin de ses frères et sœurs nous est inconnu.

neveu, un autre quatre frères et beaux-frères³³. Les sept derniers cas réunissent des personnes sans lien établi. À travers ces cas d'indivision « choisie », la fieffe apparaît comme une solution privilégiée pour s'installer. La mère apporte les garanties à une préinstallation d'un fils qui ne peut pas encore s'appuyer sur son héritage, si petit soit-il. L'association entre frères peut aussi être comprise comme le seul moyen d'accéder à la propriété d'un bien foncier. Non seulement chaque fieffataire n'a sans doute pas individuellement les moyens d'acheter un bien foncier comptant, mais il ne présente pas non plus, à lui seul, les garanties suffisantes pour prendre un bien à fieffe. En effet, si la fieffe est à l'évidence une alternative au crédit, cette formule exige de la part du ou des fieffataires des garanties solides, c'est-à-dire des biens fonciers à hypothéquer.

772

Pour les fieffants, la situation d'indivision permet de mieux comprendre l'intérêt de ce procédé juridique particulier. La forme la plus courante d'indivision est, là encore, celle qui associe les membres d'une même fratrie. En effet, sur les 39 fieffes relevées, dans 17 cas il s'agit de frères ou de frères et sœurs. Si le chiffre est surévalué par le cas de deux sœurs veuves qui mettent des biens en fieffe à huit reprises, il est également sous-évalué par l'insuffisance des informations contenues dans les tables de l'Enregistrement³⁴. Dans 13 autres cas, l'indivision concerne des homonymes non identifiés dans le fichier démographique et qui sont, on peut le penser, pour une partie d'entre eux, des frères. Toutefois, ces fratries n'ont pas tout à fait le même profil que celui observé chez les fieffataires. Sur les neuf groupes de fieffants composés de frères et de sœurs, et dont les âges au moment de l'acte nous sont connus, sept comptent un ou plusieurs enfants mineurs. Cette configuration familiale particulière, mais courante, dans laquelle les enfants héritent de leurs parents avant d'avoir atteint l'âge adulte pose de nombreux problèmes en matière de gestion du patrimoine. Une partie des propriétaires est trop jeune pour participer à la mise en valeur quotidienne du bien. Dans le même temps, la minorité des plus jeunes retarde toute prise de décision à l'égard de ces biens. Le partage est difficilement envisageable aussi longtemps que tous les héritiers ne sont pas en mesure d'assumer la charge de la part qui leur revient. Dans ces conditions, la fieffe est une forme de propriété intermédiaire bien adaptée à ce type de circonstances.

33 Parmi les quatre cas on trouve le seul fieffataire identifié de plus de 70 ans. Jean-Baptiste Dumontier a 88 ans, son rôle actif dans la gestion de cette fieffe, qui se compose d'une maison et de terres à Vernon, est nécessairement de courte durée. Arch. dép. de l'Eure, 613Q3.

34 Il n'est pas rare que le nom du second fieffant indiqué dans l'acte notarié ne soit pas reporté dans le Centième Denier et dans les tables d'Enregistrement.

La fieffe signée le 16 mai 1773 chez Trichard, notaire à Vernon, est à cet égard particulièrement intéressante³⁵. Jean Nicolas Gambard et Nicolas Bernard donnent à fieffe à Pascal Saintard une terre à Giverny pour 9 livres de rente annuelle. L'acte notarié nous apprend que Jean Nicolas Gambard partage en fait sa moitié du bien avec son frère et nous précise les raisons de sa mise en fieffe :

L'héritage appartient pour moitié audit Bernard et pour l'autre moitié audit Jean Nicolas Gambard et audit Louis Gambard mineur son frère. En faisant raison à leurs deux sœurs de leurs légitimes, et leur est resté en commun cause qu'il est en totale ruine et décadence, et la communauté étant un obstacle entre lesdits propriétaires pour y faire les réparations nécessaires ils ont pris le party de donner ainsy a fieffe afin de ne le pas laisser tomber et devenir de nulle valeur nonobstant lesquelles raisons péremptoires pour le donner ainsy a fieffe. Et est convenu que si le mineur Gambard veut prétendre son quart que ledit fieffataire lui en fera raison soit par la voye de la licitation tel que de droit soit autrement de manière toujours à ce que ledit Saintard son tuteur ne puisse être inquiété ny recherché parce que en cas de réclamation de la part dudit mineur ledit Saintard fieffataire se fera rembourser par lui de sa part contributive à l'entretien.

L'indivision apparaît ici comme un obstacle à la mise en valeur du bien puisqu'elle oblige à partager la décision et les obligations. La fieffe offre la possibilité de continuer à tirer un revenu de son bien sans avoir à en assumer les coûteuses réparations. Par cette procédure, l'aîné assure la permanence d'un revenu pour lui et pour son frère. Le mineur est protégé puisque le capital est en quelque sorte immobilisé par la création d'une rente. Une vente ouvrirait la porte au risque de voir l'aîné dilapider le capital. Pour le tuteur, la fieffe permet de préserver le bien du mineur sans s'encombrer de sa mise en valeur.

Au total, le fait que les femmes recourent fréquemment à cette forme hybride de propriété ou que des frères en situation d'indivision utilisent ce procédé juridique révèle clairement les avantages de la fieffe sur la location ou la vente pure.

La fieffe et, d'une manière générale, toutes ces formes intermédiaires de la propriété si communes au droit coutumier ne témoignent pas uniquement de la complexité de la notion de propriété sous l'Ancien Régime, pas plus qu'elles ne constituent un sous-marché foncier. La compréhension de cette forme singulière de partage entre propriété utile et propriété directe passe, en fait, par la prise en compte de l'environnement économique et de l'organisation du système productif dans les campagnes traditionnelles. Il faut tout d'abord

³⁵ Arch. dép. de l'Eure, cote 4 E 27-115.

souligner que la fieffe ne fait pas l'objet d'un usage uniforme dans toute la Normandie. En milieu urbain, elle s'apparente largement à un bail de très longue durée de type emphytéotique. À la campagne, il s'agit bien à terme d'un véritable transfert de propriété ; la fieffe à durée limitée y est à peu près inconnue. Ces deux conceptions de la fieffe s'expliquent en grande partie par la nature des biens qui sont mis sur le marché foncier. En ville, le marché est avant tout constitué de bâti ; d'une certaine façon, il s'agit d'un capital improductif dont le fieffataire se séparera plus aisément en cas de difficulté, d'où une certaine proximité entre ce type de contrat et la location. En milieu rural, en revanche, le fieffataire prend possession d'un capital dont il tirera son revenu – il s'agit le plus souvent de terres – et dont il veut s'assurer la propriété « à perpétuité ».

774

Ce droit intermédiaire de la propriété offre aussi une solution adaptée à l'état du marché du crédit et au niveau de circulation monétaire dans la France d'Ancien Régime. Certes, il existe à la fin du XVIII^e siècle un véritable marché du crédit en France³⁶, mais, dans le cadre de la petite paysannerie vernonnaise, la fieffe est sans doute un moyen plus efficace de financer une acquisition foncière. Le mode de paiement, c'est-à-dire une rente foncière annuelle, présente le double avantage de pouvoir acquérir un bien sans épargne préalable et, en même temps, de répondre à la difficulté d'accumuler des espèces sonnantes ; il permet de fluidifier les transactions foncières. Dans une économie où une part importante de la production de ces petits propriétaires ne fait l'objet d'aucune commercialisation, mais d'une auto-consommation, il peut être en effet parfois difficile de réunir la somme nécessaire au paiement comptant d'une terre. Ce droit hybride de la propriété participe donc à la fluidité du marché foncier. Toutefois, cette formule permet seulement d'arrondir son patrimoine foncier et non d'accéder pour la première fois à la propriété. Chaque fieffataire apporte en effet son patrimoine foncier comme garantie hypothécaire du paiement régulier de la rente.

L'analyse nominative, enfin, permet de comprendre comment ce type de transaction associe la gestion d'un patrimoine foncier aux contraintes du cycle de vie. En particulier, la fieffe offre une solution adaptée aux situations de « fragilité » de certains individus dans un système productif où la terre reste la principale ressource et où la rente foncière constitue la principale garantie contre les aléas de la vie. Sans la prise en compte des attributs socio-démographiques des individus, on ne comprendrait pas en effet pourquoi un fieffant accepte de céder son bien contre une rente fixe. Les charges qui pèsent sur le fieffant sont inexistantes bien qu'il conserve la propriété directe. Cet avantage est considérable pour des individus en situation de « fragilité » – vieux, veuves

³⁶ Gilles Postel-Vinay, *La Terre et l'argent, op. cit.*

ou enfants mineurs – puisqu’il permet de préserver un revenu, la rente, et, en même temps, son capital. Du point de vue de la transmission des patrimoines, la fieffe est une formule intéressante. La rente se transmet comme n’importe quel bien foncier. Le fieffant s’assure un revenu pour ses vieux jours tout en préservant son bien en vue de sa transmission, tandis qu’en vendant sa terre, le vendeur ne laissera rien à ses héritiers s’il vit longtemps. Bien sûr, la hausse des prix à long terme réduit la valeur réelle de cette rente fixe mais à moyen terme, la fieffe constitue un compromis intéressant entre les exigences du cycle de vie individuel – assurer un revenu pour ses vieux jours en l’absence de système de retraite – et celles du cycle de vie familial – transmettre un patrimoine à ses enfants.

Du point de vue méthodologique, l’analyse développée autour du cas de la fieffe montre l’intérêt d’une démarche nominative appliquée à l’étude de données économiques plus globales. Cette démarche permet d’approcher les motivations des individus et d’éclairer ainsi le fonctionnement des différents marchés dans lesquels ils s’insèrent, qu’il s’agisse du marché foncier, du marché du crédit ou de la rente.

TABLE DES MATIÈRES

Pour Jean-Pierre Bardet	
Pierre Chaunu	7
Jean-Pierre Bardet et l'administration de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche	
Christian Philip	11
Notre collègue et ami : Jean-Pierre Bardet	
Jean-Pierre Poussou	13
Jean-Pierre Bardet, directeur de thèse	
Fabrice Boudjaaba & Marion Trevisi	19
Les enquêtes de Démographie historique de Jean-Pierre Bardet	
Cyril Grange & Jacques Renard	23
Curriculum vitae.....	29
Bibliographie succincte.....	31

PREMIÈRE PARTIE

DÉMOGRAPHIE ET DÉMOGRAPHIE HISTORIQUE

Trop de stratégie ? Transmission, démographie et migration dans la Normandie rurale du début du XIX ^e siècle (Bayeux, Domfront, Douvres, Livarot)	
Gérard Béaur	37
Les jumeaux : étude historique et démographique à partir d'un exemple régional (XVII ^e -XIX ^e siècles)	
Alain Bideau, Guy Brunet	55
Johann Peter Süssmilch et la naissance de la démographie en Prusse	
Dominique Bourel	67
Le nouvel avenir d'un ancien : le graphique triangulaire	
Philippe Cibois	73
Une crise démographique en Algérie au XIX ^e siècle	
Pierre Darmon	83
Matrones, chirurgiens et sages-femmes en lyonnais aux XVII ^e et XVIII ^e siècles	
Jean-Pierre Gutton	105

	Fécondité et mortalité des Indiens de Californie Steve Hackel.....	121
	La Famille en Pologne aux XVI ^e -XVIII ^e siècles. Essai de caractérisation des structures démographiques et sociales Césary Kuklo.....	137
	Morphologie des migrations au XX ^e siècle Hervé Le Bras.....	159
	Introduction à la Démographie Historique maltaise. Une vue générale des sources et des documents conservés dans les archives Simon Merciecca.....	183
	La minorité catholique dans la Rome protestante. Contribution à l'histoire démographique de Genève dans la première moitié du XIX ^e siècle Michel Oris & Olivier Perroux.....	201
1072	Impact de la mortalité sur la structure familiale. Exemple du sud de l'allier au XIX ^e siècle Daniel Paul.....	227
	La mesure de la mobilité géographique Jacques Renard.....	241
	La reconstitution des familles en Amérique latine David Robichaux.....	259
	Les délais de baptême dans une paroisse de l'Uzège au XVIII ^e siècle Marc Venard.....	279

DEUXIÈME PARTIE
FAMILLES, ENFANTS ET SOCIÉTÉ

	Les enfants de Port-Royal : le destin des enfants nés et abandonnés à la Maternité de Paris dans la première moitié du XIX ^e siècle Scarlett Beauvalet-Boutouyrie.....	291
	Une famille comme les autres ? Louis XIV et les siens Lucien Bély.....	309
	Les premiers enfants sauvages Yves-Marie Bercé.....	325
	La prénomination en Russie au XVIII ^e siècle Alain Blum, Irina Troitskaia & Alexandre Avdeev.....	337

Familles monoparentales et recomposées : veuvage et remariage au Creusot (1836-1866) Patrice Bourdelais & Michel Demonet	359
Une famille de maîtres de forges catholiques de la région lyonnaise : les Prénat (XIX ^e -XX ^e siècle) Serge Chassagne	369
La vie familiale des premiers industriels britanniques François Crouzet	385
Les filles uniques héritières Gérard Delille	405
Familles nombreuses et engagement religieux (XVII ^e -XVIII ^e siècles) Dominique Dinot	421
Hygiène, santé, mortalité dans les chantiers de jeunesse de la Seconde guerre mondiale Olivier Faron	433
Comment, en Europe, transmettre les biens de famille aux enfants ? Antoinette Fauve-Chamoux	445
1938. L'inceste et la guerre. Mariage entre alliés dans la ligne directe Jean-Marie Gouesse	457
La mobilisation symbolique de la parenté à travers le témoignage au mariage civil : Samois-sur-Seine (Seine-et-Marne) au XIX ^e siècle Vincent Gourdon	469
La photo de l'éclipse de 1912 – Itinéraires croisés de trois familles de la bourgeoisie juive parisienne : les Hadamard, les Bruhl et les Zadoc-Kahn Cyril Grange	497
L'hérédité dans les familles parlementaires comtoises, XVI ^e -XVII ^e siècles, et les baux à <i>custodi nos</i> , XVIII ^e siècle Maurice Gresset	543
L'école de l'Hôpital des Enfants malades sous la Monarchie de Juillet Muriel Jeorger	555
Écritures privées et démographie chez les marchands et notaires de Florence et Bologne, XV ^e siècle Christiane Klapisch-Zuber	569
Les enfants dévorés par les loups dans la France moderne (1590-1820) Jean-Marc Moriceau	585

« Tous parents ou presque », endogamie, parenté et alliances dans un village alpin : Sarreyer Alfred Perrenoud.....	595
L'histoire méconnue d'un couple royal Louis XVI et Marie-Antoinette Jean-Pierre Poussou.....	617
Familles et systèmes de parenté à Salvador de Bahia au XIX ^e siècle Katia de Queiros Mattoso.....	639
L'assistance aux enfants à Paris, XVI ^e -XVIII ^e siècles Isabelle Robin-Romero	651
Marion Trevisi	651
Le journal d'un père pendant la première guerre mondiale Catherine Rollet.....	683
« Père et mère honoreras » : quelques commentaires catholiques du quatrième commandement au XVI ^e siècle Alain Tallon.....	699
Ego-documents et réseaux familiaux : l'exemple de la famille Ricard sous le règne de Louis XV Agnès Walch.....	713

TROISIÈME PARTIE

COMPORTEMENTS

Deux regards catholiques sur les premières guerres de religion à Rouen Philip Benedict.....	729
Apprendre au large et entre soi : la formation des négociants rouennais autour de 1600 Jacques Bottin	741
La fieffe normande : cycle de vie et usages d'une spécificité du droit coutumier de la propriété à la fin de l'Ancien Régime Fabrice Boudjaaba.....	757
La question du millénarisme et « l'esprit du capitalisme » Denis Crouzet.....	777
La parole au villageois les apports imprévus d'un manuscrit Anne Fillon.....	807
Le philanthrope, la Vendée et la Révolution : Jean-Gabriel Gallot (1744-1794) Alain Gérard.....	815

Les sépultures des Valois et des Bourbons Pierre Gouhier	841
La création du premier hebdomadaire – 1605 Jean-Pierre Kintz	857
Éducation de prince sous Louis XIV le Grand dauphin François Lebrun	871
L'Espagne, les Espagnols et la Bretagne au XVI ^e siècle Jean-Paul Le Flem	879
Le servage, talon d'Achille de l'autocratie russe ? Un sujet à controverse dans les années 1740 à 1760 Francine-Dominique Liechtenhan	885
Parenté et mentalités d'après les sources criminelles Michel Nassiet	905
Une chasse aux faux-sorciers à la fin du règne de Louis XIV Claude Quétel	927
L'identité bourgeoise en milieu urbain à travers les demandes d'exemptions de la garde à Amiens au XVIII ^e siècle François-Joseph Ruggiu	985
La famille, la retraite et la magistrature française post-révolutionnaire David G. Troyansky	1011
La naissance de la « rude coutume » du bonnet vert à la fin du XVI ^e siècle Denise Turrel	1023
Le marché des exploitations agricoles ou la mécanique socio-démographique à la campagne aux XVI ^e et XVII ^e siècles : le cas polonais Andrzej Wyczanski	1037
La valeur du travail sous l'Ancien Régime. Coutumes et pratique Anne Zink	1043
Un audit rétrospectif : l'analyse du budget des galères de France entre 1669 et 1716 André Zysberg	1063
Table des matières	1071

