



Cours : Histoire du droit privé : la propriété

Auteur : M. Jacques POUMAREDE

Leçon n° 7 : Le régime féodo-seigneurial

## Table des matières

<b>Section 1. Les tenures serviles et roturières, l'évolution vers la patrimonialité, bail à rente et rente constituée.....</b>	<b>p. 2</b>
§ 1. La censive.....	p. 3
§ 2. Bail à rente et rente constituée.....	p. 4
A. Dès le XIIIe siècle, des tenanciers ont cherché à sous-concéder des portions de leur censive.....	p. 4
B. La rente constituée.....	p. 6
<b>Section 2. Le fief, l'évolution de la propriété nobiliaire.....</b>	<b>p. 8</b>
§ 1. Définition.....	p. 8
§ 2. Evolution dans la nature du fief.....	p. 9
A. Patrimonialisation des fiefs.....	p. 10
<b>Section 3. La terre libre.....</b>	<b>p. 13</b>

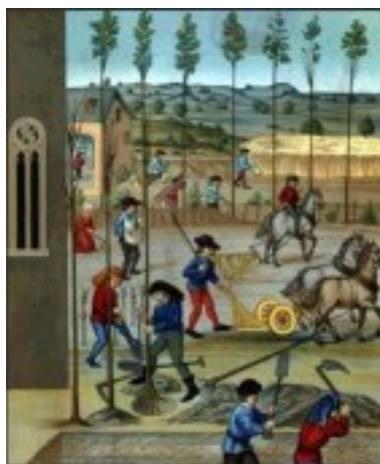
A partir du IXe siècle, le régime «féodo-seigneurial» ou féodalisme est venu se superposer aux formes de solidarités communautaires.

Le féodalisme est une forme d'organisation politique qui est née de la défaillance du pouvoir central sous les derniers carolingiens.



Les puissants (*potentes*), comtes, barons exercent pour leur compte les pouvoirs régaliens tenus du roi ou usurpés sur le roi. La puissance publique s'émiette entre les mains de ceux qui réussissent à s'emparer du pouvoir de «*ban*» - le pouvoir d'ordonner, de commander, de punir. Les féodaux sont reliés entre eux par des liens de vassalité.

Le féodalisme est aussi un système économique, une organisation des rapports de production, qui repose sur la maîtrise de la terre par les seigneurs et la dépendance des paysans soumis au servage. L'assise territoriale du système est la seigneurie où se mêlent les rapports de domination, de maîtrise foncière et de dépendance personnelle.



*Travaux des champs par des paysans sur des tenures. miniature des Très riches heures du duc de Berry (début du XVe s.)*

Le seigneur (*dominus*) impose son *dominium* sur les terres et les êtres qui y vivent, ce qui aboutit à une superposition de droits.

L'analyse classique distingue la tenure paysanne (roturière ou servile) et le fief noble tout en soulignant la convergence et notamment qu'il s'agit dans les deux cas d'une concession ou d'un contrat. Mais c'est là une vision très juridique et assez anachronique des rapports sociaux.

Dans la réalité, le tenancier et le vassal ne se trouvent pas dans la même situation vis à vis du seigneur concédant. Le premier est dans un lien de dépendance très étroit et la "concession" de tenure est en fait un mode d'exploitation du travail des paysans qui permet à la classe seigneuriale de vivre et de se reproduire. En revanche, le vassal est lié à son seigneur par un lien de fidélité librement consenti ; il s'agit là d'un contrat et le fief est le prix des services, essentiellement militaires.

Ce rappel du cours d'histoire des institutions de 1ère année de licence en droit, nous permet d'envisager maintenant les implications foncières du système féodo-seigneurial.

---

## **Section 1. Les tenures serviles et roturières, l'évolution vers la patrimonialité, bail à rente et rente constituée**



**Tenancier versant à son seigneur une rente ou cens en argent (la bourse) et un champart en nature.**  
 Les documents médiévaux révèlent l'existence d'une très grande variété de tenures.

Chaque pays, chaque terroir pratiquaient des formes particulières, modelées par les coutumes et qui portaient des noms différents :

- en Normandie, le bourgage
- en Beauvaisis, le vilenage
- en Alsace, l'erbpacht (bail héréditaire)
- en Bourbonnais, Nivernais, le bordelage
- dans le Midi, la Savoie, la Provence, l'albergement
- en Languedoc, locataiterie perpétuelle, l'emphytéose (sous l'influence du droit savant)
- en Gascogne, le casilage
- en pays toulousain le fiu (fief).

Mais toutes ces variétés ont en commun quelques traits essentiels qui constituent comme un archétype : la censive.

## § 1. La censive

La censive se caractérise par l'obligation faite au tenancier (censitaire) de verser chaque année une redevance, le plus souvent pécuniaire : le cens.

Le montant du cens est modique (la valeur d'un sou, *solidus*) et invariable. Il a une signification essentielle qui n'est pas d'ordre économique : c'est le signe reconnaissant de la dépendance de la terre et de celui qui la travaille à l'égard du seigneur censier. Celui qui paie le cens est «*tenu d'obéir*», comme le dit Beaumanoir. En payant le cens à terme coutumier (Pâques-Toussaint), le censitaire fait "l'aveu" et reconnaît son seigneur, se soumet à sa justice foncière.

Le cens permet au seigneur censier d'exiger diverses redevances qui s'ajoutent au cens et qui ont une valeur économique : des prestations en nature (produits du sol - champart), en argent (sur-cens) ou prestations en travail comme des corvées de nature variée.

L'importance de ces redevances dépendait de la condition du tenancier. Le tenancier serf (condition la plus répandue aux XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles) devait des redevances plus lourdes et surtout arbitraires (sans bornes) que celles des tenanciers libres.

Au XIII<sup>e</sup> siècle, le phénomène d'affranchissement du servage a limité les exigences des seigneurs. Les tenanciers serfs détenus libres ont vu leurs redevances abornées par les coutumes ou par l'octroi de chartes de liberté, de franchises (souvent monnayées d'ailleurs par les paysans). Les corvées sont allégées, ou transformées en redevances et, surtout, les tenanciers libres peuvent désormais échapper à la soumission personnelle en abandonnant ou délaissant la tenure, c'est-à-dire par le *déguerpiement* (*werpitio*), ce qui était impossible pour le serf "attaché à la glèbe", à la terre qu'il travaillait.

Le défaut de paiement du cens était sanctionné par le seigneur censier dans le cadre de son droit de justice foncière par la saisie de la tenure. Les coutumes ont organisé une procédure, des mesures d'intimidation, des pressions progressives pour obliger le censitaire à s'exécuter :

### **Exemple**

La «*mise de l'huis en travers*», qui est une mesure conservatoire qui consistait à enlever les portes de la maison du serfs, pour l'obliger à s'exécuter, ou la saisie des récoltes (saisie brandon = la parcelle saisie est signalée par des perches entortillées de paille ou brandons plantés au quatre coins), avant la saisie définitive.

Il est possible que les censives aient été concédées, à l'origine, pour des durées déterminées ou tout au plus pour la durée de vie du tenancier. Cela coïncidait avec la condition servile et le droit de mainmorte du seigneur sur tout ce que possédait son serf décédé.

Mais la logique du système poussait à la transmission héréditaire de la tenure. L'existence des communautés familiales (ménagères) a certainement favorisé l'évolution. A la mort du tenancier, ses enfants restés en communauté continuaient l'exploitation en faisant l'aveu au seigneur par le paiement du cens reconnaissant. La preuve *a contrario* de cette évolution est la persistance de tenures «*mainmortables*» dans les pays où le servage s'est maintenu, par exemple en Bourgogne ou en Franche-Comté, c'est-à-dire le droit pour le seigneur de reprendre la tenure à la mort du serf (cette principale incapacité servile a persisté jusqu'à la Révolution).

En général, l'hérédité des censives était admise en ligne directe et en ligne collatérale, depuis le bas Moyen Âge. Le droit du seigneur se concrétisait dans le paiement d'une taxe de mutation appelée «*droit de relief*», et d'un montant variable selon les coutumes mais en général peu élevé et à caractère «*reconnaitif*».

La patrimonialisation de la tenure au bénéfice du tenancier s'est prolongée dans l'aliénabilité (la liberté d'aliéner). Elle fut admise d'abord à l'intérieur de la seigneurie, puis à l'extérieur. Les seigneurs censiers ont accordé l'autorisation au cas par cas, puis de manière systématique. Le principe est admis sans discussion au XIII<sup>e</sup> siècle. Le seigneur ne peut plus s'opposer à la vente, mais sa présence à l'acte est indispensable pour la mise en saisine de l'acquéreur (voir plus loin). Ce fut l'occasion pour le seigneur de percevoir un droit de mutation substantiel (*droit de lods et ventes*) dont la quotité varie selon les coutumes entre 1/6 et 1/12 du prix de vente, ce qui constitue d'ailleurs un élément essentiel de ses revenus fonciers, car le cens fixe et perpétuel ainsi que les redevances coutumières ont eu tendance à se dévaluer en raison de la dépréciation monétaire.

Cette évolution a eu pour conséquence de consolider les droits des tenanciers censitaires sur les tenures. Ils pouvaient l'exploiter, la transmettre à leurs héritiers, la vendre.

Les juristes nourris de droit savant vont reconnaître dans les droits du tenancier sur la tenure les attributs de la propriété à la romaine et pour les distinguer des droits du seigneur censier, ils ont élaboré la théorie du double domaine, comme nous le verrons plus loin, à propos de la confrontation doctrinale entre le droit romain et les pratiques coutumières.

## § 2. Bail à rente et rente constituée

La patrimonialisation des tenures a eu pour effet de faire naître des pratiques nouvelles qui ont multiplié les maîtrises simultanées sur un même sol.

### A. Dès le XIII<sup>e</sup> siècle, des tenanciers ont cherché à sous-concéder des portions de leur censive

Mais les coutumes féodales leur interdisaient les sous-concessions à caractère féodal ou seigneurial, en vertu du principe coutumier : «*cens sur cens ne vaut*». Les tenanciers vont utiliser une technique très proche : le bail à rente.



*Les très riches heures du duc de Berry - Source : Nicolas Remy*

Le censitaire cède tout ou partie de son fonds, de ses droits sur la terre moyennant le paiement d'une rente annuelle et perpétuelle. Cela ne confère aucune puissance, aucun droit de justice sur le preneur, ni de redevances à caractère fiscal. Théoriquement, la rente n'est pas assimilable à un cens, mais dans la pratique, la rente a eu tendance à se calquer sur le cens. Il y a une ressemblance dans le droit reconnu au bailleur ou «*crédientier*» de saisir les biens du débirentier (*saisie gagerie*), en cas de non paiement de la rente. Mais il ne s'agit que de saisie mobilière qui ne touche que les meubles meublants, garnissant la maison, de fruits produits par la chose. Cette pratique a connu un grand succès du fait de l'enchérissement du prix des terres et des biens immeubles, lié à l'expansion économique du XIII<sup>e</sup> siècle.

Les censitaires qui payaient un cens dévalorisé, avaient intérêt à céder leur fonds contre une rente réévaluée. A Paris, par exemple, c'est un moyen très prisé de spéculation de la bourgeoisie ; à Toulouse également : ainsi, les

bourgeois, tenanciers de l'abbaye de la Daurade, baillaient à rente leurs tenures et percevaient des rentes, alors qu'ils continuaient à verser aux religieux des cens dévalués : une spéculation qui leur permettait de s'enrichir.

Les juristes coutumiers se sont longuement interrogés sur la qualification juridique de cette opération. Certains l'ont analysé comme une vente, en y voyant un dessaisissement et une aliénation des droits réels détenus par le bailleur contre un prix versé non pas sous la forme d'un capital, mais sous la forme d'une rente annuelle (*reditus*). Mais cette analyse avait un inconvénient, celui de permettre éventuellement le retrait lignager qui pesait sur les ventes.

Une autre solution fut retenue : il fallait analyser l'opération comme un échange, ce qui permettait de considérer juridiquement la rente comme un immeuble qui venait remplacer dans le patrimoine du bailleur la terre cédée, et, ainsi, le retrait lignager était exclu.

Le bailleur (crédirentier) était considéré comme propriétaire d'un droit réel sur le fonds, il pouvait céder la rente à nouveau, et la rente était une charge réelle qui pesait sur le fonds et qui le suivait. Le débirentier de son côté pouvait céder lui aussi ses droits (l'usage de la chose). Un même fonds pouvait ainsi passer de mains en mains et se trouver grevé d'une superposition parfois complexe de droits enchevêtrés.

## B. La rente constituée

C'est l'opération par laquelle le tenancier d'un bien, d'un fonds (qui peut être encore un censitaire) cède non pas le fonds lui-même, mais le revenu, en totalité ou en partie, sous la forme d'une rente annuelle et perpétuelle ; les arrérages de la rente sont assignés sur le bien-fonds. Dans cette opération, il n'y a pas dépossession.

La rente est parfois constituée à titre gratuit, pour faire une libéralité au profit d'un établissement ecclésiastique ou dans le cadre familial pour constituer une dot à un enfant qui se marie, mais cette pratique a surtout été utilisée à titre onéreux pour tourner la prohibition canonique du prêt à intérêt (que les règles de l'Eglise qualifient d'usure).



Miniature italienne extraite du *Traité des vices* - Source : Encarta

Un individu qui avait besoin d'argent cédait contre un capital une rente annuelle sur son bien. L'apporteur de capital (qui était souvent un établissement ecclésiastique) n'apparaissait pas comme prêteur et l'existence d'un intérêt (*usura*) était camouflée. Le «*capitaliste*» acquérait lui aussi une propriété coutumière, une maîtrise réelle sur une utilité du sol.

Ce système s'est largement étendu ; des constitutions de rente furent réalisées sur tous sortes de biens, non seulement des immeubles corporels, mais aussi des biens frugifères, sources de revenus comme des droits de justice, des péages, des offices, etc...

Les juristes coutumiers considéraient la constitution de rente non comme un échange, mais plutôt comme une vente partielle du fonds, ce qui est une position peu logique. La différence juridique avec un prêt à intérêt, en principe interdit, tenait à ce que le capital versé au début de l'opération n'était jamais remboursé. Le prêteur ne pouvait réclamer son capital, mais il pouvait vendre sa rente à un tiers.

A partir du XIV<sup>e</sup> siècle, il existait dans les villes un véritable marché des rentes, source de profits et de beaucoup de spéculations. Ces pratiques pouvaient s'avérer dangereuses, car l'accumulation des rentes pouvait finir par dépasser le rendement du bien grevé. Des difficultés économiques à la fin du Moyen Âge vont provoquer une crise. Par exemple, à Paris, au début du XV<sup>e</sup> siècle, beaucoup d'immeubles sont surchargés de rentes qui ne sont plus payées, ce qui oblige l'intervention de l'autorité publique.

Une ordonnance prise à Paris, en 1424 au nom d'Henri V d'Angleterre (Paris est à l'époque aux mains des Bourguignons, alliés au roi d'Angleterre) interdit « *de charger de rentes perpétuelles les héritages sis à Paris au-delà du 1/3 de leur valeur en rente* ».

Cette ordonnance fut complétée en 1428 par une nouvelle ordonnance qui permettait aux propriétaires des immeubles grevés de racheter les rentes « *en denier 12* », c'est-à-dire en versant 12 fois la valeur de l'arrérage, soit un intérêt de 8,33% l'an, et de libérer le fonds. Le Dauphin Charles devenu roi de France confirmera ces ordonnances en 1447, et les étendra à d'autres villes.

## Section 2. Le fief, l'évolution de la propriété nobiliaire

### § 1. Définition

On en trouve l'origine à l'époque franque dans le *beneficium* (bénéfice = bienfait). Il s'agit du cadeau ou du don fait par un roi franc ou un puissant à son fidèle.



Miniature représentant le vassal à genoux, tête nue, rendant hommage à son suzerain. Archives nationales, Musée de l'Histoire de France, Manuscrit de l'aveu de Jean de Sainte-Maure au roi René (1469), document Archim.

**Etymologiquement** *feodum* viendrait du terme tudesque *fehu* qui désigne le bétail en général, et ici un animal domestique comme un cheval et le substantif *ôd* qui signifie « le bien ». Les puissants donnaient à leurs fidèles vassaux des chevaux, cadeaux de prix pour des guerriers.

Assez vite, la forme latinisée *feodum* supplante le latin *beneficium* et désigne un don d'une exploitation foncière dont les revenus permettront aux bénéficiaires de se consacrer au service militaire du seigneur.

La concession de bénéfice est associée aux IX<sup>e</sup>-X<sup>e</sup> siècles à la vassalité, qui est un lien personnel entre deux guerriers. La concession viagère se transforme en fief et devient héréditaire.

La concession de fief repose ici sur un contrat que l'on peut analyser en termes juridiques comme un pacte d'obligations réciproques, à caractère synallagmatique. Il met en présence deux individus qui ne sont pas de même rang social : le seigneur et son vassal, mais tous deux sont des hommes libres ; le vassal choisit son seigneur. On constate donc des différences de fond avec la censive, dans laquelle le censitaire subit sans aucun recours la domination et l'exploitation du seigneur censier. Dans le cas du fief, le pacte est scellé par l'hommage et la foi.

L'hommage est un rituel d'origine germanique, ce sont des gestes symboliques accompagnés de la "foi" le serment de fidélité prêté sur des objets du culte : les *sacralia* (croix, évangéliques).

Par l'acte de concession, le suzerain remettait au vassal un bien en fief et le transfert était opéré par la remise d'un objet symbolique : anneau, bâton (*festuca*), motte de terre. Le rituel liait ce que nous distinguons : le lien personnel d'homme à homme et le transfert de propriété, ou plus exactement la saisine sur la terre ou les revenus du fief. Le lien réel et le lien personnel étaient ainsi intimement associés.



La maîtrise sur le fief n'existait que dans la mesure où était respectée l'obligation de fidélité et l'exécution des services. Sinon, le vassal défaillant s'exposait à la confiscation - *commise* - ou au moins à une saisie féodale, effectuée sur les revenus du fief.

Il faut noter que de nombreuses inféodations au X<sup>e</sup>-XI<sup>e</sup> siècles ont été le fait d'hommes libres qui possédaient des terres libres (*alleux*) et qui sont entrés dans les liens de l'hommage en apportant leur propre bien. Cette entrée volontaire dans les liens de la féodalité s'explique par l'état de violence qui régnait à l'époque du «*premier âge féodal*» ; pour se protéger, des petits propriétaires préféraient entrer dans la vassalité d'un puissant et perdre leur pleine propriété, et tenir leur biens propres en fief d'un suzerain. Plus tard, dans le droit féodal, on donnera le nom de «*fief de reprise*» à ce type de fief.

## § 2. Evolution dans la nature du fief



A l'époque du premier âge féodal (X<sup>e</sup>-XI<sup>e</sup> siècles), le fief est un domaine capable d'entretenir au moins un chevalier et sa *mesnie* (famille et domesticité) : dans les coutumes il porte le nom de "fief de haubert", du nom de cette pièce de l'équipement militaire qui caractérise le guerrier. Le fief porte aussi souvent sur des châteaux, des maisons fortes - les mottes féodales - qui sont des éléments de puissance et les signes de la vocation guerrière de la classe féodale

Ensuite, aux XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles, on assiste à une assez grande diversification dans la nature des fiefs. Comme pour les censives, les concessions sans assiette foncière se multiplient que les juristes appellent « fief en l'air » : perceptions de redevances sur des maisons, des villages ; inféodation de fonctions productrices de revenus réguliers comme des prévôtés, des sergenteries fieffées, etc...

Les fiefs sont considérés comme des biens nobles en raison de la condition de ceux qui les détiennent.

## A. Patrimonialisation des fiefs

La maîtrise du vassal sur le fief était à l'origine viagère et s'est renforcée très tôt. Dès le XI<sup>e</sup> siècle, l'hérédité s'installe, certainement du fait de la structuration des lignages nobles. Le fief concédé à un individu est considéré par ses parents comme un bien du lignage, et ceux-ci s'opposent à la reprise du fief par le suzerain. Le droit des fiefs a suivi ainsi un processus parallèle à l'évolution de la censive, avec en plus des raisons politiques.

C'est alors qu'apparaissent les coutumes successorales que nous avons évoquées plus haut. Une hésitation se manifeste entre l'aînesse et le parage (indivision entre cohéritiers), mais l'aînesse s'impose pour la cohérence du système. Une ordonnance de Philippe Auguste en 1209 supprime le parage dans le domaine royal.

L'aliénabilité est acquise au XIII<sup>e</sup> siècle plus difficilement car cela impliquait des modifications des rapports vassaliques : dissociation du lien personnel et du lien réel.

Le droit féodal a d'abord accordé au vassal la possibilité de vendre son fief dans deux cas seulement.

- pour pauvreté jurée (prouvée par serment),
- pour partir à la croisade.

Puis on admettra l'aliénabilité pure et simple.

Ces évolutions sont le résultat d'un changement de mentalité induit par un développement de l'économie marchande. Les valeurs changent : la fidélité, l'honneur, ces mythes de la chevalerie s'estompent au profit des valeurs proprement bourgeoises, à savoir le culte de l'argent, l'esprit d'entreprise. Un c'est fourni par la poésie d'un des grands troubadours du début du XIII<sup>e</sup> siècle, le poète-chevalier Bertrand de Born qui dans ses *sirventes* (poèmes courtois rédigés en occitan) ne cesse de regretter l'époque ancienne des vertus chevaleresques et l'irruption de la nouvelle morale des marchands et des juristes faite de tromperie (*engan*).



Les règles du droit féodal évoluent. Le suzerain ne peut s'opposer aux effets de l'hérédité qui entraîne la substitution du vassal par son héritier, puis en cas de vente par l'acquéreur. Les seigneurs suzerains ont choisi d'en tirer profit, en percevant des taxes. En cas de succession, ils perçoivent le droit de relief sur les héritiers, qui est une somme assez modique au caractère reconnaissant.

En cas de vente, ils perçoivent un droit de mutation beaucoup plus substantiel, égal au 1/5 du prix, le *droit de quint*. Si le nouveau titulaire du fief ne leur convient pas, les seigneurs gardent aussi le droit de reprendre le fief - *retrait féodal* - mais en payant le prix.

Ce privilège peut entrer en concurrence avec le retrait lignager, mais sur un bien noble, le retrait féodal prime le lignager.

Toute diminution de substance du fief (abrègement) doit également comporter une indemnité au profit du suzerain, et ne peut être réalisée sans son autorisation, afin d'éviter le risque que les services féodaux ne soient plus rendus.

Le problème a commencé à se poser lorsque les bourgeois se sont mis à acheter des fiefs, par vanité pour se comporter comme des nobles, ou par intérêt. Mais dans la plupart des cas, ces bourgeois n'étaient pas en mesure d'accomplir les services militaires, et n'en avaient d'ailleurs pas l'intention. Les coutumes féodales ont trouvé la solution : le bourgeois pouvait engager les services d'un chevalier «*franc*», qui remplissait, moyennant rétribution, les services à leur place. Cette obligation s'est transformée assez vite en redevance versée directement au suzerain, et censée représenter la valeur des services non rendus et appelée *droit de franc-fief*.

Le lien personnel ayant perdu de sa force, le rituel hommage s'est lui-même transformé. Au XIV<sup>e</sup> siècle, le changement de vassal donne lieu à la rédaction d'un acte écrit qui constate l'accord du suzerain - le rituel de l'hommage est simplement décrit, sans être effectivement réalisé. Le vassal, de son côté, reconnaît par écrit qu'il fait l'hommage pour tel ou tel fief, dont la nature et les éléments sont décrits dans l'acte (c'est l'aveu et le dénombrement) - il reçoit ensuite sa mise en saisine formelle.

Ainsi s'organise, là encore, la maîtrise simultanée sur un même bien. La maîtrise du suzerain est associée et superposée à la maîtrise du vassal.

## Section 3. La terre libre

La domination féodale ne s'est pas imposée partout uniformément. La mise en place du féodalisme a laissé échapper dans les interstices du réseau de dépendances, des terres libres qui ne supportent aucune redevance, aucun service.

Le terme générique qui désigne ces terres est « *alleu* (lat. méd. *allodium*) », mot d'origine germanique (*all ôd*) qui signifie « *tout le bien* ».



L'alleu est une terre qui n'est tenue d'aucun seigneur, qui échappe au réseau des concessions féodales, et qui n'a jamais payé de cens à quiconque. L'alleu (franc alleu) se rapproche de notre propriété.

La question de l'origine de ces alleux est difficile et controversée. A la fin de l'époque carolingienne (IXe s.--Xe s.), lorsque se répand le féodalisme, les alleux sont encore nombreux, mais en diminution rapide, car les hommes libres se placent sous la protection de plus puissants et donnent leurs terres qui sont transformées en tenures. S'il s'agit de grands domaines, avec l'expansion de la vassalité, l'alleu devient fief de reprise.

Dans les régions fortement féodalisesées comme l'Ouest, l'Île de France, ce processus a abouti à une quasi disparition de l'alleu et à l'énonciation d'un principe sous forme d'adage : « *Nulle terre sans seigneur* ». Toutes les terres, sont présumées féodales.

En revanche, dans le Midi, l'alleu persistera mieux car la féodalité est plus lâche. La densité des alleux est assez forte en Provence, en Languedoc et surtout en Gascogne et en Bordelais ou dans les Pyrénées. Ici, c'est l'adage : « *Nul seigneur sans titre* » qui a prévalu. Les seigneurs doivent prouver leurs droits.

L'alleu libre échappe aux redevances seigneuriales (cens, champart) mais l'alleutier reste soumis à la justice du seigneur territorial (banalités).

Il est soumis aussi, comme toutes les autres terres, aux autres formes de maîtrises simultanées non féodales.

A partir du XVII<sup>e</sup> siècle, les alleux ont fait l'objet de pressions de la part du pouvoir royal. Les agents de la centralisation monarchique - les intendants, les chambres des comptes - ont revendiqué au nom du roi un droit supérieur sur toutes les terres du royaume y compris les alleux en vertu d'une théorie dite de « la Directe royale universelle » énoncée dans la grande ordonnance connue sous le nom de Code Michau de 1629 et rappelée par un édit d'août 1692 : les alleux échappent à la féodalité, mais la Couronne (incarnation de la puissance publique) détient un droit supérieur sur eux. Cette théorie et les édits qui s'en inspirent n'avaient pas d'autre but que la fiscalisation des alleux. Ils ont établi au profit du trésor royal une taxe de mutation sur toutes les transactions foncières concernant ces alleux.

Mais il y eut une très vive réaction des parlements du Midi, parlement du Languedoc, du Dauphiné, de Provence qui résistèrent à l'enregistrement de ces édits bursaux (fiscaux) et qui finirent par obtenir l'affranchissement de ces provinces.

### **En savoir plus : maîtrises simultanées ou superposées**

En résumé, la propriété dans l'Ancien droit n'est pas un droit exclusif et absolu. Il s'agit plutôt de maîtrises simultanées ou superposées sur les choses et touchent davantage l'utilité de la chose que la chose elle-même.

Sur une même terre, on pouvait voir ainsi se combiner une maîtrise de nature féodale :

- du tenancier qui la travaille
- du vassal titulaire du fief dans lequel la tenure se trouve (seigneur censier)
- du suzerain (seigneur de fief)

Mais ce bien-fonds pouvaient être également assujetti aux droits reconnus :

- au lignage
- à la communauté familiale
- au village.

