

L'historiographie du marché de la terre en Catalogne

Lluís To Figueras

(Université de Girona)

L'étude du marché de la terre en Catalogne peut se diviser dans deux grandes périodes: celle du haut moyen âge (IXe-XIe siècle) et ensuite un long bas moyen âge (XIIe-XVIe siècle). Entre les deux il y a des différences concernant à la fois les sources disponibles et les conditions du marché. Cependant entre les deux il y a aussi des points communs, car au cours de ces deux périodes le marché de la terre est souvent analysé comme un indice de liberté paysanne, de leur capacité à agir en tant que maîtres de la terre, mais en même temps comme un moyen permettant de renforcer les inégalités, d'aboutir à une différenciation sociale, par le biais de la concentration foncière, la perte de droits sur la terre des uns au profit des autres.

I.- Le haut Moyen âge. 1.- Les sources.

Depuis longtemps on sait que dans les archives catalanes il y a un grand nombre d'actes écrits conservés concernant des transferts de biens fonds, depuis le IXe siècle. Ils sont de plus en plus édités. Pour la période antérieure à l'an mil, on envisage une édition complète dans le cadre d'un ouvrage commencé par R. d'Abadal i Vinyals, *Catalunya carolíngia*, dont on vient de publier récemment les volumes consacrés aux comtés d'Osona et Manresa avec 1882 actes¹. Et on dispose d'un nombre croissant de sources éditées des XIe-XIIe siècles². La plupart de ces corpus de documents comportent un grand nombre d'actes d'achat et vente de terres³. Pour la période antérieure à l'an mil ils sont souvent majoritaires et dépassent en nombre les dons. Les introductions de ces éditions s'accompagnent parfois d'une analyse du nombre d'actes de vente par rapport aux autres types d'actes. P. Bonnassie avait constaté que le pourcentage d'actes de vente parmi les parchemins originaux (plus de 50% pour la période antérieure à 1050) était beaucoup plus bas dans les cartulaires où il était moins souvent question de recopier les actes qui auraient précédé le parcours d'un bien jusqu'à son intégration dans une institution ecclésiastique. Autrement dit, que le grand nombre d'actes de vente conservés était en rapport avec le haut degré de conservation des parchemins originaux (qui n'étaient pas détruits à la suite de l'élaboration d'un cartulaire)⁴.

On peut constater aussi l'importance de ces actes de vente qui peuvent être la source d'un droit de propriété. En effet on sait que dans les procès, face à la cour de justice, l'acte écrit et signé par des témoins l'emporte sur les témoignages ou les serments oraux, depuis l'époque wisigothique. En suivant la tradition wisigothique, pour que l'acte juridique soit effectif, il suffit de céder le document. Les historiens du droit ont très bien montré l'importance de la loi wisigothique dans la pratique de la rédaction de titres écrits de vente depuis le IXe siècle en Catalogne. Les documents étaient la preuve qu'on avait versé le prix et

aussi que, lors d'une nouvelle aliénation le vendeur avait un titre de propriété valable. La cession d'un droit se fait *per cartam*.³ À propos des "aprisionnaires" on connaît leurs difficultés à cause du manque de titres de propriété écrites. Si face au tribunal quelqu'un contestait leur droit avec un titre de propriété écrit, c'était celui-ci qui l'emportait. D'où l'intérêt de se procurer des actes d'achat même à l'aide d'un faussaire.⁴

Les actes de vente sont rédigés, en partie du moins, à partir des modèles fournis par les formulaires. L'exemple le plus connu est celui d'un formulaire en provenance de l'abbaye de Ripoll du troisième quart du Xe siècle, mais qui incorpore des bribes de formulaires plus anciens (mérovingiens). Dans le formulaire de Ripoll il y a une formule de vente qui est attestée, d'après son éditeur, Michel Zimmermann, dès 908 dans le cartulaire de Sant Cugat, et qui reste identique jusqu'au XIe siècle dans son usage dans les chartes: *Prologus de venditione. In nomine Domini. Ego ille et ille vinditores summus vobis illi et illi. Per anc scripturam vindictionis nostre vindimus vobis alodem nostrum proprium, id est casas, casalibus, curtes, ortis, ortalibus et cetera quae nobis advenit pro qualicumque voce. Et est ipse alodus in comitatu illo in loco illo vel illo, infra terminos de castro illo. Et abet afrontaciones illam et illam. Quantum infra istas IIIor afrontaciones includunt sic vindimus vobis ipsum nostrum alodem... et cetera.*⁵

On peut noter que les préambules des donations reprennent parfois des éléments d'anciennes formules de vente franques, d'où la conclusion qu'il peut y avoir une frontière assez floue entre donation et vente, avec des pseudo-donations, aumônes forcées ou ventes travesties. Et on rencontre des hésitations dans la nature de l'acte, par exemple dans une *scripturam donationis vel venditionis* en provenance de Gerri de la Sal en 989.⁶

L'ampleur du mouvement de ventes de terres est perceptible non seulement dans la conservation elle-même des actes de vente, mais encore on signale dans les actes de donation ou dans les testaments que les biens donnés ou légués ont été acquis par achat. Un exemple, entre autres, le don d'un alleu en 942, atteste plusieurs 22 achats précédents de la part des donateurs⁷. Ce genre de données est pris en compte par J.M. Salrach qui constate par exemple qu'un grand nombre de terres transférées (données, échangées ou vendues au début du Xe siècle) proviennent d'achats précédents⁸. Par exemple, un testament comme celui de la *deovota* Aurucia, en 992, publié et commenté par M. Zimmermann, comporte plusieurs legs de terres acquises par achat à plusieurs personnages⁹.

Dans le même sens, un certain nombre de documents signalent que le receveur d'une terre a le droit de la vendre librement. Par exemple on lit dans une vente de 893 cette clause qui se répète avec peu de variantes dans de nombreux autres documents du Xe siècle: *Que uero uinea de meo iure in tuo trado dominio et potestatem abendi, uindendi, commutandi et quidquid exinde facere uel iudicare uolueris abeas potestate ab integre*¹⁰. Et dans les testaments on peut demander aux exécuteurs de vendre une terre (voir l'exemple de testament cité ci-dessus). C'est à dire qu'on envisage d'autres ventes de terres à l'avenir qui ne sont pas seulement celles enregistrées dans les documents conservés, ce qui confirme l'importance du phénomène.

2.- Les origines du marché de la terre aux IXe-Xe siècles.

Les premiers actes de vente datent de la première moitié du IXe siècle. Ils attestent déjà l'absence de contraintes apparentes pour l'aliénation de biens de la part de la parenté¹³. Si l'alleu pouvait désigner au IXe siècle les biens acquis par héritage (*ex alode parentum*) il s'applique depuis le Xe siècle, majoritairement à la pleine propriété (*alaudem proprium ou alaudem meum*) qu'on peut vendre par opposition au bénéficiaire¹⁴. Depuis le IXe siècle des individus seuls, des couples ou des groupes de frères peuvent aliéner des biens sans qu'aucune *laudatio parentorum* ne soit attestée. Néanmoins, on peut parfois limiter le droit de vendre quelques biens en dehors de la parenté¹⁵. A. Barbero avait interprété de la sorte une clause d'un capitulaire de Charles le Chauve pour les *hispani*, de l'année 844, où on leur concède le droit de vendre les biens acquis par *aprisio* mais seulement au sein d'un groupe que A. Barbero voudrait identifier avec un lignage, un groupe de consanguins. Mais d'après cet historien l'intégration des *hispani* dans le monde carolingien entraînerait très tôt la disparition de ces propriétés lignagères au profit de la possession individuelle des grands¹⁶. En tout cas, les acteurs des plus anciennes transactions soldées sont des individus sans rapport de parenté explicite entre eux.

Cependant, il y a très peu de ventes, et en général très peu d'actes écrits, conservés et datant du IXe siècle. R. Martí a essayé d'expliquer cette rareté par rapport à l'installation au pouvoir des comtes héréditaires qui, en contrepartie, garantissent "l'établissement définitif de la propriété seigneuriale sous forme d'alleux qui comporterait l'annulation des textes et des situations légales antérieures"¹⁷. Après avoir constaté que la série de ventes-achats commence en 881 dans le comté d'Osona, et dans les années 893-894 dans les archives de l'évêché de Barcelone, un peu plus tard dans celles de Gérone, en 909, il suggère que ces dates sont en rapport avec la prise de contrôle de ces comtés par Joffre le Poilu et son fils. D'après R. Martí, seuls ces comtes sont capables de garantir les achats-ventes, mais la seule preuve est un diplôme du roi Odon, concédé à l'évêque de Vic en 889 où il est dit que nul homme ne peut vendre sans la permission de celui-ci (mais à vrai dire la phrase peut se référer aux seuls biens qui sont concédés à l'évêque dans le diplôme, et non à un droit général), un droit qu'il croit bon de faire extensible aux comtes¹⁸.

J.M. Salrach a analysé avec plus de détail la chronologie du marché de la terre. À partir de l'exemple de la formation du domaine de l'abbaye de St. Cugat del Vallès il constate que les moines ont acheté surtout pendant le dernier quart du Xe siècle¹⁹. De façon plus générale il observe qu'après un IXe siècle où les ventes-achats sont rares, un grand nombre de terres sont vendues et achetées à partir de la première moitié du Xe siècle. Et il se fonde pour affirmer ceci sur un grand échantillon de 2000 documents environ, en provenance de tous les comtés catalans. D'après J.M. Salrach la rareté des actes d'achat-vente au IXe siècle peut être interprétée comme le résultat d'un marché de la terre toujours inactif ou naissant. Par contre au Xe siècle on assiste à l'éveil du marché de la terre (42% des terres cédées proviennent d'achats précédents). C'est la conséquence de la vague colonisatrice de la fin du siècle précédent, de

la croissance agraire (qui se manifeste surtout par des conquêtes du sol). Par ailleurs ce marché de terres est beaucoup plus actif dans les comtés méridionaux de la Catalogne (Osona, Barcelone) que dans les comtés pyrénéens (Pallars-Ribagorça par exemple), où les terres sont vendues dans des proportions beaucoup plus faibles²⁰.

3.- Les paysans et le marché de la terre.

P. Bonnassie, dans son analyse des transferts de terre remarque qu'il s'agit très souvent de très petites pièces de terre de faible valeur. Il en fait ainsi une preuve, à côté des testaments ou des descriptions des confronts, de l'existence des alleux paysans et de la liberté paysanne dans la mesure où les paysans sont capables d'en disposer sans contraintes apparentes ni de la part d'un lignage quelconque ni de la part d'un seigneur²¹. Dans le même sens J.M. Salrach constate avec plus de détail la participation de simples paysans aux transferts de terres en raison de l'objet des ventes: parcelles parfois très petites, pour lesquelles on paie peu d'argent ou de petites quantités de céréale. De plus le calendrier des ventes à partir du mois d'octobre jusqu'au mois de mai se situe pendant la période des difficultés paysannes. Et quelques ventes sont faites à la suite de dettes non remboursées. Bien entendu cette constatation n'empêche pas que parmi les vendeurs de terres on rencontre aussi des nobles et parfois les comtes eux-mêmes. Autrement dit que tous les groupes sociaux peuvent apparaître en tant que vendeurs ou acheteurs de biens fonds de toutes sorte²².

La propriété paysanne était sans cesse renouvelé grâce aux acquis par *aprisio* qui d'après les capitulaires carolingiens, pouvaient être vendus. D'ailleurs R. D'Abadal avait déjà signalé que c'est la possibilité de vendre des terres acquises par *aprisio* qui justifie une grande partie des actes de vente de la première moitié du Xe siècle conservés dans les fonds d'archives de Vic ou de l'abbaye de St. Joan de les Abadesses²³. Mais l'alleu paysan atomisé est aussi fragile: les ventes sont la preuve de son instabilité. En effet, P. Bonnassie remarque que dans un village, sur dix ou vingt années, "tout le terroir ou presque semble donc avoir changé de mains"²⁴. Les transactions, les achats-ventes, sont aussi le mécanisme qui permet d'intégrer de tout petits alleux à de grands domaines, de transformer la petite propriété en tenure. De même que les saisies opérées à la suite d'emprunts non remboursés. La faim, l'incapacité de payer les dettes, est la cause principale des aliénations au Xe siècle. J.M. Salrach, sans nier pour autant les remarques générales de P.Bonnassie, insiste davantage sur le moteur des ventes paysannes. D'après cet auteur la demande croissante des marchés urbains aurait permis de faire circuler la monnaie dans l'entourage rural et d'entraîner la paysannerie dans les mécanismes économiques du marché qu'ils ne contrôlent point. Les prix augmentent, et les paysans endettés sont forcés de vendre²⁵.

En Catalogne, comme ailleurs, les ventes permettent de constituer ou d'agrandir les grands domaines de la noblesse ou des grandes institutions ecclésiastiques (de même que les donations). P. Bonnassie indique comment l'abbesse Emma de St. Joan de les Abadesses achète parcelle à parcelle 70 alleux entre 905 et 930, à Vallfogona, un terroir assez petit

et proche du monastère qui regroupe quelques villages, ou comment certaines familles vicariales pratiquent une politique systématique d'achat de terres dans leurs châtellenies²⁶. De même J.M. Salrach a bien mis en lumière l'importance des achats dans la formation du domaine de l'abbaye de St. Cugat del Vallès. Les acquéreurs, ecclésiastiques ou laïques, nobles ou roturiers, dépassent le seuil de leurs capacités de travail et donnent à cens les terres acquises.

Plus intéressant encore est le fait que les achats-ventes permettent à d'humbles personnages, d'origine paysanne, de devenir de grands propriétaires fonciers. Le marché de la terre peut stimuler la différenciation sociale. Un exemple classique d'accumulation foncière par le biais d'achats dans la plaine barcelonaise est celui de la famille Vives dont on connaît 73 achats réalisés entre 986 et 1046²⁷. Plus récemment V. Farías a analysé un autre exemple assez comparable à celui des Vives. Dans le village de Reixac, non loin de Barcelone, un paysan nommé Goltred apparaît comme acheteur dans 76 actes des années 986 – 1020, en tout plus de 100 biens immeubles (malgré un petit nombre de biens acquis loin du village)²⁸. Après cela, il est normal qu'il cumule un grand nombre de propriétés du terroir villageois (d'après les confronts). Les hommes tels que Goltred profitent des difficultés de leurs voisins, de ceux qui vendent par nécessité (*pro ipsa necessitate qui fuit in ipso anno...* etc.), incapables de travailler leurs domaines à l'aide de leurs familles ; ils doivent en céder des parties en bail à d'autres paysans, ce qui renforce davantage sa position sociale. Cependant, la position de départ de Goltred n'est pas celle de ses voisins. Sa famille dispose de ressources importantes avant sa série d'achats et lui-même a assez de numéraire pour les payer. L'ascension sociale est perceptible dans la génération de ses fils devenus clercs ou hommes pourvus d'armes et cheval. Or, la plupart du patrimoine de Goltred, comme celui des Vives, finit entre les mains de l'Eglise et V. Farías avance l'hypothèse selon laquelle l'accumulation foncière était peut être faite pour cela. C'est à dire pour permettre à l'un des enfants de la famille d'entrer dans le groupe privilégié des chanoines de la cathédrale.

4.- Les séries de prix et la monnaie.

P. Bonnassie fournit aussi des données précieuses sur les prix. En comparant les prix des biens vendus plus d'une fois il peut déceler une augmentation des prix entre des dates relativement proches. Une série de 95 transferts de vignes de la plaine barcelonaise de la période 970-1050 où la surface est donnée en modiatæ, lui permet de constater une nette augmentation des prix entre 980 ou 990 et les années 1020. Ils doublent deux fois pendant cet intervalle tandis qu'ils peuvent avoir quintuplé de 980 à 1050. Evidemment la courbe des prix n'est pas la même dans les régions plus éloignées de la ville de Barcelone, et l'inflation est plus difficile à entrevoir dans leurs séries de prix²⁹. En annexe, il offre trois graphiques et plusieurs tableaux pour montrer l'augmentation du prix moyen des transactions foncières dans plusieurs secteurs géographiques et dans l'ensemble de la Catalogne, et pour prouver, cas par cas, l'augmentation du prix de la *modiata* de vigne dans la région barcelonaise et deux autres régions³⁰. J.M. Salrach utilise ces données et les renforce à l'appui des sources de la région de Vic pour

prouver qu'il y a un vrai "marché de la terre". C'est à dire le rapport entre prix et surfaces permet d'affirmer que les achats-ventes "se rigen por pautas económicas de mercado". L'auteur ajoute à son analyse des sources catalanes une réflexion théorique pour défendre l'usage de ce mot dans le contexte de la société du haut moyen âge.

Sur la formation des prix, on accorde donc, un rôle décisif au marché. Néanmoins, on accepte que d'autres facteurs aient pu intervenir. Si d'habitude on peut supposer que le prix découle d'un accord entre les deux parties, quelquefois on sent l'intervention des bons hommes (*boni homines*). Ils sont capables d'établir un "juste prix" dans les transactions, mais surtout dans le cas de vente de gages qui garantissent des prêts³². De même J.M. Salrach accepte que certains prix ne sont pas dictés par des critères économiques et cela explique des prix très bas ou très élevés par rapport à la moyenne³³. Les ventes des parents aux enfants ou entre époux sont particulièrement suspectes de ne refléter nullement une transaction économique en suivant les règles du marché car elles sont aussi un moyen pour transférer un héritage, un moyen pour les enfants de prendre possession des biens des parents sans attendre leur décès³⁴. Or, rien ne distingue du point de vue du formulaire ces ventes de celles conclues entre des inconnus et on n'a pas de données suffisantes pour distinguer une formation différenciée des prix dans les deux cas.

Les transferts de biens sont réglés en monnaie ou en nature dont la valeur est exprimée en argent. Uniquement dans des cas très rares on assiste à un vrai troc, où la terre est vendue contre un prix en nature non évalué en argent. L'analyse de 94 actes de vente du IXe siècle montre bien qu'il n'y a presque pas de prix en nature (sans être évalué en argent)³⁵. La Catalogne se retrouve entre deux mondes parfaitement monétarisés et rien de plus naturel que tous les transferts soient évalués en argent. Néanmoins il y a toujours une relative insuffisance de numéraire qui explique qu'un pourcentage important des prix soient payés en nature (*in rem valentem*), surtout dans les comtés pyrénéens par rapport à ceux de Barcelone ou Gérone³⁶. Les trouvailles numismatiques attestent l'usage des deniers carolingiens et de "obols" à partir du IXe siècle, mais la masse monétaire qui circule augmente dès la fin du IXe siècle (toujours avec un certain retard de la part des comtés pyrénéens). Cela pourrait être le résultat d'une "balance commerciale" plus favorable dans les rapports avec l'empire carolingien³⁷. Mais le plus intéressant c'est que cette évolution se produit dans un contexte d'augmentation des achats-ventes, ce qui soutiendrait les thèses déjà énoncées sur le démarrage économique avant le milieu du Xe siècle.

P. Bonnassie a démontré qu'une réduction des transferts soldés en argent pendant la deuxième moitié du Xe siècle s'explique par une augmentation du nombre de transferts. Dans ce contexte une masse monétaire stable serait incapable de répondre aux besoins du marché, d'où la nécessité de solder un certain nombre d'achats en nature³⁸. En tout cas ainsi que le signale J.M. Salrach, les paiements en nature ne sont pas capables d'empêcher l'essor du marché. P. Bonnassie signale qu'à partir de l'année 940 des surplus plus abondants permettent de développer les échanges, il y a une "tendance nouvelle à la

commercialisation des denrées agricoles” en particulier du blé et du vin, peut être en rapport avec une demande croissante de la part du marché urbain.

C’est après avoir constaté cette pénurie monétaire, qu’arrive l’or musulman, les dinars, appelés *mancusos* dans les sources locales. L’or se fait présent surtout dans le comté de Barcelone et ses alentours à partir des années 980-990 et jusqu’à 1020 (après il se raréfie). Le meilleur indice est le grand nombre d’achats-ventes de terres payés en or, de l’or qu’on finit par frapper aussi à Barcelone en suivant les modèles musulmans³². Mais les *mancusos* se sont répandus très rapidement dans toutes les couches de la population. Si cet or est arrivé par le biais des hommes d’armes déplacés à al-Andalus (sans oublier non plus une balance commerciale favorable), il circule aussitôt, par les achats ou les dons des monnaies qu’ils ont pu effectuer dans les comtés catalans. En effet, il devient possible de s’en procurer par des ventes de terres, mais aussi de bétail, de blé, de vin...⁴⁰ On peut remarquer aussi que l’or musulman n’atteint que les comtés de Barcelone, Osona et Gérone, mais beaucoup plus rarement celui d’Urgell et les régions des Pyrénées. Par contre, à Barcelone, l’essor des échanges rend toujours insuffisantes les monnaies qui circulent d’où un nombre toujours considérable d’achats de terres qui sont réglés en nature (*in rem valentem*) jusqu’en 1050⁴¹. A partir de 1020 l’or musulman est beaucoup moins fréquent dans les marchés catalans. Sans doute à cause de la thésaurisation et les difficultés éprouvées par les musulmans d’atteindre les sources d’or du sud du Sahara, en plus d’une moins grande efficacité dans l’obtention d’or à al-Andalus de la part des catalans, malgré la reprise des entrées en or pendant la dernière période du comte Ramon Berenguer Ier⁴².

D’après P.Bonnassie et J.M. Salrach l’or musulman n’est pas la cause de l’essor du marché de la terre qui est plutôt lié à la croissance de la production agricole. Il n’empêche que dès son arrivée dans les comtés catalans de la frontière l’or stimule les transferts et la hausse de prix, comme on vient de le signaler⁴³. À son instar on doit réévaluer le rôle de la ville de Barcelone, d’où provient la monnaie qui se répand dans le milieu rural. Car c’est là que les paysans vont vendre leurs surplus. En échange, ils obtiennent de l’argent qu’ils pourront, comme dans l’exemple de Goltred, investir dans l’achat de terres.

II.- Le Bas Moyen Âge

1.- Une stagnation du marché ?

Pour cette période plus tardive malheureusement les études ont été bien moins précises en ce qui concerne le marché malgré les possibilités offertes par des sources plus abondantes que dans la période précédente. Et si l’historiographie catalane s’intéresse beaucoup à l’évolution de la société elle ne s’est intéressée guère, sauf exceptions, au phénomène du marché de la terre en soi.

Les actes d’achat-vente de terres sont moins fréquents à la fin du XIe siècle et au XIIe siècle et ils occupent une place moins prépondérante dans l’ensemble des sources conservées de cette période. La stagnation du marché de la terre à partir du XIe siècle est dû, entre autres, au fait qu’un nombre de terres toujours plus grand, est intégré dans les

domaines ecclésiastiques et placé donc en dehors du marché de la terre⁴⁴. Quelques grandes abbayes, comme par exemple St. Cugat del Vallés, ont déjà un patrimoine foncier assez imposant et elles sont moins engagées dans une politique d'achats si on compare avec le Xe siècle. Le nombre de leurs achats diminue: 44 seulement pour le dernier quart du Xe siècle, 35 au XIe siècle et 22 au XIIe siècle⁴⁵. La ville de Barcelone et la plaine environnante sont de ce point de vue un peu exceptionnelles car le rythme des achats-ventes y demeure assez élevée au XIe siècle. Dans les fonds d'archives des comtes de Barcelone on conserve 404 achats et ventes pour la période 992-1076 dont plus de la moitié concernent cette région. Dans ces achats apparaissent toute sorte de groupes sociaux, en particulier les comtes qui sont présentes dans 48 achats des années 1057-1076⁴⁶.

Même dans ce secteur plus dynamique la fin du XIe siècle et le premier tiers du XIIe sont marqués par un ralentissement des achats-ventes. En effet, le nombre de transactions descend de même que le montant moyen des transactions ou encore plus précisément les prix moyen de la *modiata* de vigne⁴⁷. Toujours au cours de la même période il y a une nette diminution des transactions payées en or, contre une augmentation de celles soldées en argent ou en espèces⁴⁸. D'après S.Bensch, Barcelone était en train de subir une crise, provoquée tout d'abord par la fin de l'arrivée de l'or musulman, la fin provisoire des "parias" depuis l'installation du Cid à Valence. La crise des années 1090-1140 frappe tout particulièrement les gros alleutiers qui avaient cumulé des terres et qui produisaient pour un marché urbain, désormais en déclin. C'est à dire les Vives, la famille de Bernard Ramon Ric, et d'autres qu'on place à mi-chemin entre la paysannerie et la noblesse. Ils essayent de conserver aussi longtemps que possible leurs terres qui ont une valeur symbolique, le prestige attaché à la propriété foncière, mais ils s'endettent et à la fin leurs patrimoines disparaissent. Les alleutiers qui avaient acheté beaucoup de terres dans la plaine barcelonaise aux X-XIe siècles n'apparaissent plus parmi les élites sociales de la seconde moitié du XIIe siècle⁴⁹.

Un autre secteur qui reste à analyser est celui de la Catalogne conquise au milieu du XIIe siècle. Dans les nouveaux territoires conquis aux musulmans quelques grandes institutions telles que les abbayes cisterciennes étaient en train de bâtir des grands domaines, parfois à l'aide d'achats de terres. Par exemple, l'abbaye de Stes. Creus fait 48 achats entre 1150 et 1200. Les cisterciens vendaient leur production sur les marchés et avec leurs bénéfices il pouvaient investir comme jadis l'avait fait Goltred ou d'autres gros alleutiers de Barcelone ou de la région environnante⁵⁰. Dans cette région, le marché paysan reste peut être moins actif en raison de la plus grande disponibilité de terres. Par exemple dans les archives des templiers de Tortosa, étudiées par L. Pagarolas, les acensements dépassent largement en nombre les achats-ventes⁵¹. On peut aussi signaler des ventes de terres quelque temps après l'installation des conquérants, incapables de gérer l'ensemble de leurs terres⁵².

2.- Le marché des tenures, l'emphytéose.

Le marché de la terre réapparaît avec les transferts de tenures. Il faut

souligner que tout au début les contrats ne prévoyaient pas le droit d'aliéner la tenure qui pourtant était souvent perpétuelle. Le servage qui impose la résidence et la seigneurie en général sont un obstacle au développement d'un marché de la terre à l'intérieur des grands domaines. Sans oublier que les prélèvements seigneuriaux drainent un argent que les paysans pourraient investir dans l'achat de terres³³. Or il y avait toujours des exploitations paysannes capables de durer et d'autres qui échouaient, vouées à la vente de terres. Il faut croire que les seigneurs ont dû accepter la réalité des transferts au prix d'un certain contrôle.

En effet, à partir de la fin du XI^e siècle, et surtout au XII^e siècle, on rencontre des baux qui prévoient la vente de la terre de la part du preneur à condition de prémunir le seigneur. Les premiers signes de cette réalité apparaissent dans le contexte des villes et de leurs environs. D'après J.M. Salrach les tenanciers auraient utilisé d'abord les sous-acensements pour contourner l'interdiction de vendre et la diffusion des sous-acensements aurait précédé les ventes de terres³⁴. S.Bensch constate de son côté, l'importance des revenus issus des nouveaux droits d'entrée des baux concédés par les bourgeois sur les terres qu'ils avaient pour l'église ou d'autres seigneurs.

À partir du XII^e siècle, le renouveau juridique permet d'identifier le droit du tenancier au *dominium* utile de l'emphytéose romaine. D'après celle-ci, les tenanciers étaient autorisés à vendre s'ils respectaient certaines conditions bien connues des historiens qui les ont repéré dans les chartes médiévales, bien avant l'emploi du terme emphytéose dans les textes. Il est intéressant de signaler que les premiers baux de ce type utilisent parfois la formule de la vente³⁵. Tout d'abord l'acheteur doit rentrer dans une catégorie sociale proche de celle du vendeur (en général on interdit aux roturiers de vendre aux nobles ou à l'église, par exemple). Puis le vendeur doit avertir le seigneur qui garde un droit d'achat préférentiel pendant un délai fixé normalement à trente jours (*fatica*, en catalan *fadiga*). L'acheteur doit verser un droit d'entrée au seigneur ou plutôt une taxe de mutation, lots-et-ventes, qui est calculée sur un pourcentage du prix de la vente (*laudimium*, en catalan *lluïsmè*). Cette taxe de mutation se répand beaucoup plus tardivement, vers 1200. À Barcelone, S. Bensch constate un phénomène paradoxal la baisse du montant moyen des transferts au XIII^e siècle qu'il interprète comme la conséquence d'un lotissement croissant de l'espace. Les ventes portent sur des surfaces plus petites mais en réalité le prix du sol augmentent. Par contre on paie de plus en plus pour l'achat de rentes de la terre qui rapportent de plus en plus à cause des taxes de mutation les lots-et-ventes ou droits d'entrée des sous-acensements³⁶.

En tout cas les sous-acensements et les lots-et-ventes ont bientôt entraîné des conflits à propos du partage des revenus. Au début du XIII^e siècle, on doit fixer le droit du seigneur lors de ventes ou de sous-acensements, et vers 1280 on décide de réduire le *laudimium* à 10% du prix de la vente, dans la ville de Barcelone³⁷. De plus il a fallu préciser dans le cas de superposition de plusieurs seigneurs sur la même terre, la part qui revient à chacun: la moitié pour celui qui se trouve immédiatement au dessus du tenancier et l'autre moitié à partager entre le reste de seigneurs.

On peut dire que l'emphytéose a permis de multiplier le marché sans élargir le terroir tout en ouvrant de nouvelles possibilités de transferts à plusieurs niveaux⁵⁸. Au niveau le plus bas il y avait un marché des tenures pour tous ceux qui en avaient le *dominium* utile, mais au-dessus, un marché des rentes qui pouvait être aussi dynamique que l'autre⁵⁹. Et probablement plusieurs possibilités d'interaction entre les deux. M. Aventín a très bien montré la simultanéité des marchés de la terre, des rentes, de la dette (annuités) et d'autres encore⁶⁰. J. Fernández Trabal a montré aussi, en suivant l'exemple des achats d'une famille bourgeoise de Gérone, la possibilité de combiner les achats d'alleux avec ceux des tenures, les acquêts avec des contrats d'acensement, de sous-acensement, de fermage ou de métayage dans une seule stratégie d'ensemble pour accéder au contrôle de la terre⁶¹.

3.-

Conjonctures

Le marché de la terre parmi les paysans, même soumis aux restrictions qu'impose la version catalane de l'emphytéose, se poursuit pendant tout le bas moyen âge⁶². On peut penser parfois qu'il ne prend pas une grande ampleur et qu'il ne concerne qu'une toute petite frange de terrains à la périphérie des grandes exploitations agricoles qui elles ne sont presque jamais vendues ou achetées. Cependant entre le XVe et le XVIe siècle la moitié des familles de Vilamajor, entre Barcelone et Gérone, ont participé à des achats-ventes de petites parcelles. M. Aventín affirme qu'avec le marché de la terre, mais aussi avec les sous-acensements, on essaie de s'adapter aux possibilités économiques des familles paysannes, à leurs besoins ou à leurs possibilités en force de travail, en suivant une logique "chayanovienne". Par exemple quand une famille perd de la force de travail elle peut se défaire de la terre qu'elle ne peut plus labourer contre des redevances en argent⁶³. C'est la logique du marché de la terre qui s'insère dans celui de l'économie paysanne.

Il est possible d'établir un rapport entre l'endettement et les ventes de terres. Les paysans endettés et incapables de rembourser leurs créances finissent par vendre. Ils peuvent le faire par un pacte qui permet de récupérer la terre vendue si, dans un certain délai, on rend le prix de la vente, ce qui souvent en revient à "allonger un peu l'agonie". Parfois ce sont les cours judiciaires qui forcent la vente face aux réclamations des créanciers. Il s'agirait donc pour une grande partie d'un "marché forcé"⁶⁴. D'un autre point de vue, on observe que le prêt peut être le premier pas d'une stratégie d'achat de la part des bourgeois qui finissent par s'emparer des terres de leurs débiteurs, d'après le cas analysé par J. Fernández Trabal⁶⁵.

Avec les aléas de chaque famille, il est toujours possible de repérer des phénomènes plus généraux à l'origine des ventes de terres: par exemple les années de mauvaises récoltes⁶⁶. Les ventes se sont multipliées en particulier au début du XIVe siècle, pendant une période d'augmentation des prix de la terre⁶⁷. La Pia Almoïna de Barcelone en tout cas fait de nombreux achats dans ce contexte. Après 1348, il y a une certaine baisse du rythme des transactions qui ne se récupère qu'à la fin du XVe siècle. L'analyse de terriers entre deux dates relativement proches aux alentours de 1500 montre une grande mobilité de la propriété par le biais des achats⁶⁸. À long terme les monographies locales

mettent en évidence le rapport entre les ventes de terres et les contrats d'acensement, car si les paysans achètent peu c'est en partie parce qu'ils peuvent trouver des terres vacantes à prendre en bail⁶⁹.

Après 1348 on peut déduire que les prix de la terre ont descendu car la demande de terres était bien moindre que dans la période précédente, tandis que l'offre était toujours importante⁷⁰. Mais, la formation des prix dans cette période est le résultat de plusieurs facteurs: montant de la rente seigneuriale, existence ou non de la clause prévoyant de récupérer l'objet de la vente, et d'autres⁷¹. Tout cela rend assez hypothétique toute reconstruction de l'évolution des prix, d'autant plus que les historiens utilisent des échantillons assez réduits. De plus, il faudrait tenir compte des importantes variations monétaires intervenues pendant le XVe siècle, après un période de relative stabilité qui font augmenter la valeur du "croat" d'argent de 12 à 18 deniers et baisser celle du "flori" d'or de 11 à 13 sous⁷².

La conséquence du marché de la terre à long terme serait d'après J.M. Salrach et d'autres, une plus grande polarisation sociale. Autrement dit : l'accumulation des terres est un signe de l'ascension sociale⁷³. Un peu partout on a observé que les acheteurs des parcelles sont souvent des voisins, des paysans aisés. Pour l'époque moderne, P. Gifre signale que les achats se font après les récoltes, quand les paysans les plus riches disposent de liquide qui leur permet de profiter des offres des villageois appauvris⁷⁴. Les paysans du lieu achètent parcelle à parcelle pour arrondir leurs exploitations agricoles et uniquement dans un second terme des exploitations agricoles entières⁷⁵. De sorte que les acquéreurs de terres pourraient renforcer leur position en haut de la communauté villageoise tandis que les vendeurs seraient amenés parfois à disparaître en tant qu'exploitation agricole indépendante⁷⁶. D'après les sources géronaises J. Fernández Trabal a constaté non seulement les différences mais aussi la diversité du sort des paysans des grandes exploitations complètes, ceux des plus petites exploitations souvent voués à vendre au marché et finalement les salariés.

Finalement les achats-ventes permettent la pénétration du patriciat urbain dans les campagnes avec des exemples d'accumulation foncière à partir du XIIIe siècle⁷⁷. Ils profiteraient, peut être, des moments de crise plus générale quand on ne trouve pas d'acheteurs chez les paysans⁷⁸. Les achats de la bourgeoisie urbaine dans les environs des villes sont un phénomène qu'on ne devrait pas exagérer, surtout si l'on compare avec les grandes villes italiennes. Les historiens ont cherché à démontrer que dans les terres acquises par les bourgeois il y avait des modèles de gestion de la terre différents. Des investissements plus importants visaient à garantir un type de production plus exigeante destinée aux marchés plus qu'à l'autoconsommation⁷⁹.

Bibliographie.

- I. Sources
- R. d'Abadal i de Vinyals, *Catalunya carolíngia. Els comtats de Pallars i Ribargorça*, Barcelone, 1955.
- C. Baraut, "Els documents conservats a l'arxiu ccapitular de la Seu d'Urgell. I-IX", *Urgellia*, II-X, 1979-1990-91.

- A. Fàbrega, *Diplomatari de la Catedral de Barcelona. Documents dels anys 844-1260*, vol. I. *Documents dels anys 844-1000*, Barcelone, 1995.
- G. Feliu et J.M. Salrach (dirs.), *Els pergamins de l'Arxiu comtal de Barcelona de Ramon Borrell a Ramon Berenguer I*, Barcelone, 1999.
- J.A. García de Cortázar, J.A. Munita, L.J. Fortún, *CODIPHIS. Catálogo de colecciones diplomáticas hispano-lusas de época medieval*, Santander, 1999.
- M. Golobardes, *Els remences dins el quadre de la pagesia catalana fins el segle XV*. Documents, II, Peralada, 1970.
- J.M. Marquès Planagumà, *Cartoral dit de Carlemany, del bisbe de Girona (s.IX-XIV)*, Barcelone, 1993.
- R. Martí, *Col.lecció diplomàtica de la Seu de Girona (817-1100)*, Barcelone, 1997.
- F. Miquel Serra, *Liber Feudorum Maior*, Barcelone, 1945-47.
- R. Ordeig i Mata, *Catalunya carolíngia. Els comtats d'Osona i Manresa*, Barcelone, 1999.
- P. Puig i Ustrell, *El monestir de Sant Llorenç del Munt sobre Terrassa. Diplomatari dels segles X i XI*, Barcelone, 1995.
- J. Rius i Serra, *Cartulario de "Sant Cugat" del Vallès*, Barcelone, 1945-47.
- F. Udina Martorell, *El archivo condal de Barcelona en los siglos IX-X. Estudio crítico de sus fondos*, Barcelone, 1951.
- M.Zimmermann, "Un formulaire du Xème siècle conservé à Ripoll", dans *Faventia*, 4/2, 1982, 25-86.
- M. Zimmermann, *Les sociétés méridionales autour de l'an mil. Répertoire des sources et documents commentés*, Paris, 1992, p.211-214.

II.

Études.

- R. d'Abadal, *Els primers comtes catalans*, Barcelone, 1958.
- C. Argilés, "Paisatge, societat i organització del territori a Rocallaura (Urgell) al segle XV", dans J. Bolós (coord.), *Paisatge i societat a la Plana de Lleida a l'dat Mitjana*, Lleida, 1993, p.83-114.
- M. Aventín, *La societat rural a Catalunya en temps feudals. Vallès oriental, segles XIII-XVI*, Barcelone, 1996.
- A.Barbero, "La integración social de los hispani del Pirineo oriental al reino carolingio", dans *Mélanges offerts à René Crozet*, I, Poitiers, 1966, p. 67-75 réédité dans A. Prieto (éd.), *Conflictos y estructuras sociales en la Hispania Antigua*, Madrid, 1977, p. 151-165.
- A.Barbero et M. Vigil, *La formación del feudalismo en la península ibérica*, Barcelone, 1978.
- S. Bensch, *Barcelona and its Rulers, 1096-1291*, Cambridge Univ. Press, 1995
- P. Bonnassie, "Une famille de la campagne barcelonaise et ses activités économiques aux alentours de l'an mil", dans *Annales du Midi*, 76, 1964, p. 261-303.
- P.Bonnassie, *La Catalogne du milieu du Xe à la fin du Xie siècle. Croissance et mutations d'une société*, Toulouse, 1975-76.
- P. Bonnassie, "D'une servitude à l'autre. Les paysans du royaume, 987-1031", dans R. Delort (dir.), *La France de l'an Mil*, Paris, 1990, p.125-141.
- G.M. de Brocà, *Historia del Derecho de Cataluña, especialmente del civil*, Barcelone, 1918.
- J. J. Busqueta, *Una vila del territori de Barcelona: Sant Andreu de Palomar als*

- segles XIII-XIV, Barcelone, 1991.
- G. Carceller, *La Baronia de Queralt al segle XV. Organització del territori i gestió econòmica d'un espai feudal*, Montblanc, 1998.
- F. Carreras Candi, "Notes sobre los orígens de la enfiteusis en lo territori de Barcelona", dans *Revista Jurídica de Catalunya*, 15, 1909, p. 193-212, 241-244, 289-302, 504-508 et 16, 1910, 26-34, 64-85, 122-133, 145-153.
- J. Codina, *Els pagesos de Provençana (984-1807). Societat i economia a l'Hospitalet pre-industrial*, Barcelone, 1987, 3 vols.
- M. Crusafont i Sabater, *Història de la moneda catalana. Interpretació i criteris metodològics*, Barcelone, 1996.
- C. Cuadrada, *El régimen feudal en el Maresme (s.X-XIV)*, Madrid, 1988.
- C. Cuadrada, *El Maresme medieval: les jurisdiccions baronials de Mataró i de Sant Vicenç/Vilassar* (Hàbitat, Economia i Societat, segles X-XIV), Barcelone, 1988.
- C. Cuadrada, "Sobre les relacions camp-ciutat a la baixa edat mitjana: Barcelona i les comarques de l'entorn", dans *Acta historica et archaeologica mediaevalia*, 11-12, 1990-91, p.161-185.
- C. Cuadrada, "L'organització de l'espai urbà: Barcelona (s. XIII)", dans *Anuario de estudios medievales*, 26/2, 1996, p. 879-908.
- C. Cuadrada, "Senyors i ciutadans: les senyories catalanes a la Baixa edat mitjana", dans *Revista d'història medieval*, València, 8, 1997, p. 57-77.
- V. Farías, "Compra venta de tierras, circulación monetaria y sociedad campesina en los siglos X y XI. El ejemplo de Goltred de Reixac", dans *Anuario de estudios medievales*, 29, 1999, p. 269-299.
- G. Feliu i Montfort, "La pagesia catalana abans de la feudalització", dans *Anuario de estudios medievales*, 26, 1996, p. 19-41.
- J. Fernández Trabal, *Una família catalana medieval. Els Bell-lloc de Girona 1267-1533*, Barcelone, 1995.
- P. Gifre, "Mercat de la terra i formació de patrimonis agraris (1486-1720). Una primera aproximació", dans R. Congost et L. To Figueras (éd.), *Homes, masos, història. La Catalunya del nord-est (segles XI-XX)*, Barcelone, 1999, p. 185-228.
- A. Iglesia Ferreiros, "La creación del derecho en Cataluña", dans *Anuario de Historia del Derecho español*, XLVII, 1977, p. 99-424.
- P.D. King, *Law and society in the visigothic kingdom*, Cambirdge Univeristy Press, 1972.
- R. Martí, "Territoria en transició al Pirineu medieval (segles V-X)", dans *La vida medieval als dos vessants del Pirineu. Actes del 3r curs d'arqueologia d'Andorra 1991*, Andorre, 1995, p. 37-83.
- R. Martí, "L'alou a la documentació catalana d'època comtal: solució d'un problema historiogràfic genèric", dans *La vida medieval als dos vessants del Pirineu. Comunitats pageses. Estructures d'hàbitat. Cultura medieval. El registre de dades arqueològic. Actes del 4rt curs d'Arqueologia d'Andorra 1994*, Andorre, 1997, p.28-60.
- L. Pagarolas i Sabaté, *Els templers de les terres de l'Ebre (Tortosa). De Jaume I fins a l'abolició de l'Orde (1213-1312)*, Tarragona, 1999.
- P. Puig i Ustrell, *Els pergamins documentals. Naturalesa, tractament arxivístic i contingut diplomàtic*, Barcelone, 1995.
- J.M. Salrach, "Formació, organització i defensa del domini de Sant Cugat en els segles X-XII", dans *Acta historica et archaeologica Mediaevalia*, 13, 1992, p.127-173.

J.M. Salrach, "El mercado de la tierra en la economía campesina medieval. Datos de fuentes catalanas", dans *Hispania*, vol. LV/3, n. 191, 1995, p.921-952.

R. Sarobe, "L'evolució socioeconòmica de Rosselló del Segrià. De la repoblació a la consolidació (1149-1260)", dans *Territori i societat a l'edat mitjana. Història, arqueologia, documentació* (J. Bolós et J.J. Busqueta eds.), I, Lleida, 1997, p.191-202.

A.Serra, *La comunitat rural a la Catalunya medieval: Collsacabra (s. XIII-XVI)*, Vic, 1990.

L. To Figueras, *Família i hereu a la Catalunya nord-oriental (segles X-XII)*, Barcelone, 1997.

-
1. R. d'Abadal i de Vinyals, *Catalunya carolíngia. Els comtats de Pallars i Ribagorça*, Barcelone, 1955 et R. Ordeig i Mata, *Catalunya carolíngia. Els comtats d'Osona i Manresa*, Barcelone, 1999.
 2. J. Rius i Serra, *Cartulario de "Sant Cugat" del Vallés*, Barcelone, 1945-47; F. Miquel Serra, *Liber Feudorum Maior*, Barcelone, 1945-47; P. Puig i Ustrell, *El monestir de Sant Llorenç del Munt sobre Terrassa. Diplomataris dels segles X i XI*, Barcelone, 1995. C. Baraut, "Els documents conservats a l'arxiu capitular de la Seu d'Urgell. I-IX", *Urgellia*, II-X, 1979-1990-91; J.M. Marquès Planagumà, *Cartoral dit de Carlemany, del bisbe de Girona (s.IX-XIV)*, Barcelone, 1993; R. Martí, *Col·lecció diplomàtica de la Seu de Girona (817-1100)*, Barcelone, 1997; G. Feliu et J.M. Salrach (dirs.), *Els pergamins de l'Arxiu comtal de Barcelona de Ramon Borrell a Ramon Berenguer I*, Barcelone, 1999 et beaucoup d'autres cartulaires et séries de parchemins publiés notamment dans les éditions de la Fundació Noguera. Pour un aperçu général des éditions d'actes dans la péninsule ibérique voir le catalogue: J.A. García de Cortázar, J.A. Munita, L.J. Fortún, *CODIPHIS. Catálogo de colecciones diplomáticas hispanolusas de época medieval*, Santander, 1999.
 3. Exemple de 995 traduit et commenté par M. Zimmermann, dans *id. Les sociétés méridionales autour de l'an mil. Répertoire des sources et documents commentés*, Paris, 1992, p.211-214.
 4. P. Bonnassie, *La Catalogne du milieu du Xe à la fin du XIe siècle. Croissance et mutations d'une société*, Toulouse, 1975-76, I, p.25-26.
 5. A. Iglesia, "La creación del derecho en Cataluña", dans *Anuario de Historia del Derecho español*, XLVII, 1977, p. 99-424 et P.D. King, *Law and society in the visigothic kingdom*, Cambridge University Press, 1972. P. Puig i Ustrell, *Els pergamins documentals. Naturalesa, tractament arxivístic i contingut diplomàtic*, Barcelone, 1995, p.63-88.
 6. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, p. 209 et p.307.
 7. M. Zimmermann, "Un formulaire du Xème siècle conservé à Ripoll", dans *Faventia*, 4/2, 1982, 25-86.
 8. *id.* p. 34.
 9. F. Udina Martorell, *El archivo condal de Barcelona en los siglos IX-X. Estudio crítico de sus fondos*, Barcelone, 1951, p. 276-279, n.121.
 10. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra en la economía campesina medieval. Datos de fuentes catalanas", dans *Hispania*, LV/3, 191, 1995, p. 921-952.
 11. M. Zimmermann, *Les sociétés méridionales autour de l'an mil. Répertoire des sources et documents commentés*, Paris, 1992, p.232-238.
 12. A. Fàbrega, *Diplomataris de la Catedral de Barcelona. Documents dels anys 844-1260*, vol. I. *Documents dels anys 844-1000*, Barcelone, 1995, p. 193, n. 4.
 13. Par exemple vente d'une pièce de terre à Salt, tout près de Gérone, en 834: M. Golobardes, *Els remences dins el quadre de la pagesia catalana fins el segle XV. Documents*, II, Peralada, 1970, p. 9, n.1.
 14. R. Martí, "L'alou a la documentació catalana d'època comtal: solució d'un problema historiogràfic genèric", dans *La vida medieval als dos vessants del Pirineu. Comunitats pageses. Estructures d'hàbitat. Cultura medieval. El registre de dades arqueològic . Actes del 4rt curs d'Arqueologia d'Andorra 1994*, Andorre, 1997, p. 28-60.
 15. Voir par exemple R.Ordeig, *Catalunya carolíngia...*, doc. n. 212 et n.1245.
 16. A. Barbero et M. Vigil, *La formación del feudalismo en la península ibérica*, Barcelone, 1978, p. 356-357. Et A. Barbero, "La integración social de los hispani del Pirineo oriental al reino carolingio", dans *Mélanges offerts à René Crozet*, I, Poitiers, 1966, p. 67-75 réédité dans A. Prieto (éd.), *Conflictos y estructuras sociales en la Hispania Antigua*, Madrid, 1977, p. 151-165.

17. R. Martí, "Territoria en transició al Pirineu medieval (segles V-X)", dans *La vida medieval als dos vessants del Pirineu. Actes del 3r curs d'arqueologia d'Andorra 1991*, Andorre, 1995, p. 37-83, en particulier p. 69.
18. R. Martí, *Col·lecció diplomàtica de la Seu de Girona (817-1100)*, Barcelone, 1997, p. 50-51.
19. J.M. Salrach, "Formació, organització i defensa del domini de Sant Cugat en els segles X-XII", dans *Acta historica et archaeologica Mediaevalia*, 13, 1992, p. 127-173.
20. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra en la economía campesina medieval. Datos de fuentes catalanas", dans *Hispania*, vol. LV/3, n. 191, 1995, p. 921-952, surtout p.929-930.
21. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, cit. n. 3, p. 229. L'alleu paysan gage de la liberté dans id. "D'une servitude à l'autre. Les paysans du royaume, 987-1031", dans R. Delort (dir.), *La France de l'an Mil*, Paris, 1990, p. 125- 141. Contre l'alleu paysan voir qR. Martí, "L'alou a la documentació catalana..." et G. Feliu i Montfort, "La pagesia catalana abans de la feudalització", dans *Anuario de estudios medievales*, 26, 1996, p. 19-41.
22. Bilan de J.M. Salrach à propos de 390 actes de vente des années 981-1077 dans G.Feliu et J.M.Salrach (dirs.), *Els pergamins...*, p.223-229.
23. R. d'Abadal, *Els primers comtes catalans*, Barcelone, 1958, p. 102.
24. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, p. 232.
25. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.925.
26. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, p. 237 et p.240.
27. P. Bonnassie, "Une famille de la campagne barcelonaise et ses activités économiques aux alentours de l'an mil", dans *Annales du Midi*, 76, 1964, p. 261-303.
28. V. Farías, "Compra venta de tierras, circulación monetaria y sociedad campesina en los siglos X y XI. El ejemplo de Goltred de Reixac", dans *Anuario de estudios medievales*, 29, 1999, p. 269-299.
29. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, p.409-414 en particulier graphique à p.412.
30. Id. p.898-901 et 911-926.
31. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.926.
32. Id. p.310.
33. Id. p.926.
34. L. To Figueras, *Família i hereu a la Catalunya nord-oriental (segles X-XII)*, Barcelone, 1997, p. 129-139.
35. Échantillon étudié par A.M. Balaguer cité par M. Crusafont i Sabater, *Història de la moneda catalana. Interpretació i criteris metodològics*, Barcelone, 1996, p. 53.
36. Id. p. 29.
37. Id. p.59-60.
38. P. Bonnassie, *La Catalogne...*, p. 369-371, sur la même question voir J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p. 925-927.
39. Id. p. 372-398.
40. Id., p.383.
41. M. Crusafont, *Història de la moneda...*, p.60-63.
42. P.Bonnassie, *La Catalogne...*, p.391-398, M. Crusafont, *Història de la moneda...*, p.68.
43. V. Farías, "Compra venta de tierras...", p.273-282.
44. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.930-932.
45. J.M. Salrach, "Formació, organització i defensa...", p.152.
46. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.936.
- 47.S. Bensch, *Barcelona and its Rulers, 1096-1291*, Cambridge Univ. Press, 1995, p.92.
- 48.Id., p.101.
49. Id., p.151-159.
50. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p. 937-938.
51. L. Pagarolas i Sabaté, *Els templers de les terres de l'Ebre (Tortosa). De Jaume I fins a l'abolició de l'Orde (1213-1312)*, Tarragona, 1999, vol. I, p. 259.
52. R. Sarobe, "L'evolució socioeconòmica de Rosselló del Segrià. De la repoblació a la consolidació (1149-1260)", dans *Territori i societat a l'edat mitjana. Història, arqueologia, documentació* (J. Bolós et J.J. Busqueta eds.), I, Lleida, 1997, p.191-202.
53. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.934.
54. Id., p.933.
55. F. Carreras Candi, "Notes sobre los orígenes de la enfiteusis en lo territorio de Barcelona", dans *Revista Jurídica de Cataluña*, 15, 1909, p. 193-212, 241-244, 289-302, 504-508 et 16, 1910, 26-34, 64-85, 122-133, 145-153, et G.M. de Brocà, *Historia del Derecho de Cataluña, especialmente del civil*, Barcelone, 1918, p. 241-243 et 310-318.
56. S.Bensch, *Barcelona...*, p. 306-309.
57. Id., p. 310-311 et J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p. 934.
58. Id., p. 213.
59. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p. 940.
60. M. Aventín, *La societat rural a Catalunya en temps feudals. Vallès oriental, segles XIII-*

- XVI, Barcelone, 1996, p.287-288, 326, 419.
61. J. Fernández Trabal, *Una família catalana medieval. Els Bell-lloc de Girona 1267-1533*, Barcelone, 1995, p.218-225.
62. Plusieurs monographies locales enregistrent un grand nombre de ventes-achats de terres pendant le bas moyen âge, par exemple: J. Codina, *Els pagesos de Provençana (984-1807). Societat i economia a l'Hospitalet pre-industrial*, Barcelone, 1987, 3 vols; A. Serra, *La comunitat rural a la Catalunya medieval: Collsacabra (s.XIII-XVI)*, Vic, 1990, p. 295; G. Carceller, *La Baronia de Queralt al segle XV. Organització del territori i gestió econòmica d'un espai feudal*, Montblanc, 1998, p. 88-91.
63. M.Aventín, *La societat rural...*, p.101, 118-119, 140, 216-218.
64. Les conclusions de P. Gifre sont tout à fait valables pour le bas moyen âge: "Mercat de la terra i formació de patrimonis agraris (1486-1720). Una primera aproximació", dans R. Congost et L. To Figueras (éd.), *Homes, masos, història. La Catalunya del nord-est (segles XI-XX)*, Barcelone, 1999, p. 195-199.
65. J. Fernández Trabal, *Una família catalana...*, p.246-253.
66. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.951.
67. C.Cuadrada, *El régimen feudal en el Maresme (s.X-XIV)*, Madrid, 1988, p.73. id. *El Maresme medieval: les jurisdiccions baronials de Mataró i de Sant Vicenç/Vilassar (Hàbitat, Economia i Societat, segles X-XIV)*, Barcelone, 1988, p.234 et id. "L'organització de l'espai urbà: Barcelona (s. XIII)", dans *Anuario de estudios medievales*, 26/2, 1996, p. 879-908 et A. Serra, *La comunitat rural...*, p. 80-81.
68. C. Argilés, "Paisatge, societat i organització del territori a Rocallaura (Urgell) al segle XV", dans J. Bolós (coord.), *Paisatge i societat a la Plana de Lleida a l'edat Mitjana*, Lleida, 1993, p.104-107.
69. M. Aventín, *La societat rural...*, p.246-248 voire aussi C.Cuadrada, "Senyors i ciutadans: les senyories catalanes a la Baixa Edat Mitjana", dans *Revista d'història medieval* (València), 8, 1997, p.57-77.
70. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.943, M.Aventín, *La societat rural...*, p.249-250.
71. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p.942.
72. M. Crusafont, *Història de la moneda catalana...*, p.96 et 134-135.
73. C.Cuadrada, *El régimen feudal...*, p.76-77.
74. P.Gifre, *Mercat de la terra...*, p. 195.
75. Id., p.197-225.
76. J.M. Salrach, "El mercado de la tierra...", p. 949.
77. J. Busqueta, *Una vila del territori de Barcelona: Sant Andreu de Palomar als segles XIII-XV*, Barcelone, 1991, p. 27-55 et p. 175-216, et J. Fernández Trabal, *Una família catalana...*, p. 103 et 231-246.
78. C'est la brillante conclusion de P Gifre dans un analyse qui porte sur le XVIIe siècle.
79. J. Fernández Trabal, *Una família catalana...*, p. 59-60, 161-167 et 178-179, voire aussi C.Cuadrada, "Sobre les relacions camp-ciutat a la baixa edat mitjana: Barcelona i les comarques de l'entorn", dans *Acta historica et archaeologica mediaevalia*, 11-12, 1990-91, p.161-185 réédité dans id. *L'aixada i l'espasa. L'espai feudal a Catalunya*, Tarragona, 1999, p.173-198.