



**HAL**  
open science

# L'exploitation de biens affermés en Angleterre au XIII<sup>e</sup> siècle : l'exemple du manoir d'Hemingford en 1279

Stéphane Pouyllau, Nelly Béothéguy

► **To cite this version:**

Stéphane Pouyllau, Nelly Béothéguy. L'exploitation de biens affermés en Angleterre au XIII<sup>e</sup> siècle : l'exemple du manoir d'Hemingford en 1279. 1997. halshs-00089917

**HAL Id: halshs-00089917**

**<https://shs.hal.science/halshs-00089917>**

Preprint submitted on 24 Aug 2006

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# ***L'exploitation de biens affermés en Angleterre au XIIIe siècle : L'exemple du manoir d'Hemingford en 1279.***

Ce travail est extrait d'un exposé réalisé en avril 1997 par Nelly Béothéguy et Stéphane Pouyllau dans le cadre du cours de licence d'histoire et d'archéologie médiévale de M. G. Louise<sup>†</sup>, Professeur d'histoire du Moyen-Age à l'Université Michel de Montaigne<sup>1</sup>, Bordeaux 3, Pessac, France.

*Note de l'auteur : Ce texte fut mis en ligne sur le web en mai 1997 sur le site d'Arisitum, puis sur celui du Service Informatique de Recherche en Archéologie de l'UMR Ausonius (CNRS-Université Michel de Montaigne, Bordeaux 3). Toujours en ligne sur ce site et sur d'autres serveurs web, il m'a semblé important de le déposer dans une archive ouverte (AO) après 9 ans de présence en ligne. Ce texte fut le point de départ d'un projet de recherche en archéologie médiévale et en réalisé virtuelle placé sous la direction de G. Louise et de R. Vergnieux (IR CNRS, UMR AUSONIUS, SIRA) qui dura de 1997 à 2001.*

Note des auteurs : Pour notre étude nous utilisons le *Cartularium Monasterii de Rameseia*, II, p. 244 qui décrit le manoir d'Hemingford en 1279.

## Bibliographie sommaire :

DUBY, G., *L'économie rurale et la vie des campagnes dans l'occident médiéval*, t. 1 et 2, Paris, 1977.

GUYOTJEANNIN, O., *Archives de l'occident*, Paris, 1991.

HALLAM, H.E., *Rural England, (1066-1348)*, Brighton, 1981.

HARVEY, P.D.A., *A medieval oxfordshire village : Cuxham, 1240 to 1400*, Oxford, 1965.

RAFTIS, J.A., *The estates of Ramsey Abbey*, Toronto, 1957.

\*\*\*

## **I. Un modèle de faire-valoir : le contrat à ferme.**

### ***A. La mise en ferme du manoir de Heminford***

#### **1. Définition**

la concession « à ferme » est un contrat de location d'une terre ou plus souvent d'un domaine, à un ou plusieurs hommes contre un versement annuel en argent, en nature ou mixte. Les hommes du domaine exploitent la terre pendant une durée déterminée, cela peut aller de 3 ans à deux générations, Ils travaillent pour une autorité qui en échange offre des avantages (protection par exemple).

Ce système se re-développe en Angleterre, particulièrement dans les domaines ecclésiastiques. Ce nouveau développement est loin d'être uniquement local, nous assistons dès le milieu du XIIIe siècle à un retour du fermage dans toute l'Europe.

---

<sup>1</sup> Site web : <http://www.u-bordeaux3.fr> [d.c. : 23-07-2006]

## 2. Comment se présente le bail à ferme de Heminford

Il n'est pas rare de trouver dans les possessions d'une abbaye plusieurs manoirs. Nous pouvons citer le cas de l'abbaye de Crowland ou celui de l'église de Worcester qui ont elle aussi plusieurs manoirs.

Ainsi, il faut en déduire que le sol en Angleterre est très encadré par le pouvoir ecclésiastique ou le pouvoir laïc. Dans le *Cartularium Monasterii de Rameseia*, II, p. 244, nous pouvons lire à propos du manoir de Hemmingford : « Nos hommes de Hemmingford ».

Cela veut dire que le manoir est déjà aux mains de l'abbaye de Ramsey. Les hommes sont probablement des villains, car le niveau de dépendance est marquée par le « Nos ». La prise en ferme de manoir par les hommes n'est qu'un changement « d'administration » du domaine. En poursuivant notre lecture nous comprenons que le manoir est mis à ferme avec toutes ses dépendances. Fait très important, cette clause permet de garantir la cohésion économique du manoir. En fait seul le système de gestion change. La continuité du travail est assuré. Le bail a une durée de sept ans et : « A la fin des 7 ans, ils nous rendrons le manoir... ».

La durée du bail est assez courte, elle correspond probablement à un cycle de culture local. Le désir de contrôle de l'abbaye doit être important et il y a sûrement une prise de conscience de la mobilité des prix et des systèmes de production. Mais il faut savoir que même si les contrats sur deux générations ont tendance à disparaître après 1250, certains baux peuvent être d'une durée de 24 ans. Le fait que les hommes de Hemmingford « n'aient » que 7 ans pour faire fructifier la manoir prouve une chose : l'abbaye de Ramsey a besoin d'augmenter ses rendements en matière agricole. En concédant la gestion du manoir à ses hommes, elle responsabilise ces derniers. Il ont intérêt désormais de produire plus pour pouvoir réaliser du « bénéfice ». Pour ne pas avoir de dettes au bout des 7 ans quand il rendrons le manoir à l'abbaye. Ce qui nous mène avoir la réalité de l'autonomie des hommes.

## 3. La réelle autonomie des hommes du manoir affermé.

Dans l'établissement de la concession des restrictions apparaissent :

### *a) Sur le plan foncier :*

Le texte nous dit : « Nos hommes tiendrons ledit manoir [...] sauf le bénéfice de l'église quand il est vacant, notre pêcherie et la moulin que nous avons gardés en notre main. »

L'abbaye garde pour elle certains droits : les plus intéressants sur le plan économique. En effet les revenus des banalités ou le bénéfice d'une église ( qui est le revenu lié à une charge ou à une dignité ecclésiastique) sont bien plus importants que l'exploitation d'une tenure. Ceci veut dire que disparaît pour les hommes du manoir une part importante des revenus du manoir. Mais les restrictions sont encore plus grandes sur le plan banal.

### *b) Sur le plan banal :*

« Les hommes auront aussi tous les profits du village sauf nos tailles, [...] et les acres du prévôt de Ramsey. »

Toute la première partie de la phrases veut dire que les hommes n'ont rien des différents revenus que peut rapporter ces prélèvements (l'aide et l'écuage étant une sorte de rachat du service armé). Ce qui prouve qu'ils n'ont pratiquement que le travail de la terre comme type de ressource.

De plus, ils n'ont visiblement une partie de la basse justice dont ils ne touchent que la moitié des

amandes. « Les acres du prévôt » : Ce sont les terres du représentant de l'abbé de Ramsey. Le prévôt assure la direction économique et financière du manoir affermé. Le fait que les autres hommes du domaine ne touchent rien sur les terres du prévôt entraîne souvent des frictions entre les communautés.

Il est ensuite question du droit d'entrée sur la terre. L'abbaye, qui a déjà la propriété éminente, récupère la propriété utile de la terre à la mort de l'un des tenanciers. Le gersum étant le droit d'entrée sur une terre pour un nouveau tenancier. Grâce à ce moyen, l'abbaye de Ramsey ne perd rien des revenus que peut rapporter cette terre. La multiplication des droits d'entrée sur une terre entraîne de plus grand revenu pour l'abbaye. De plus, ceci empêche la transmission de façon héréditaire de la terre à l'intérieur d'une même famille.

Mais la suite est encore plus intéressante. Le cartulaire nous apprend que les hommes, probablement des dépendants sont fixés à la terre.

Cette clause permet aussi un contrôle plus important des hommes de Hemingford. L'autonomie des hommes est donc, sur un plan interne, réduite.

Mais elle fixe les tenanciers du manoir sur leurs terres, la mobilité des fermiers est donc contrôlée par le pouvoir ecclésiastique. Le manoir se ferme. « l'autorisation spéciale » peut être accordée pour l'installation d'un homme dont le travail est indispensable pour le travail agricole : un laboureur ou bouvier par exemple. Les hommes du manoir ne payent plus la taxe qui en fait, rachète depuis le milieu du XIIIe siècle le droit de gîte. Mais ils sont sûrement perdants : surtout pour la fourniture du sel. L'abbaye a remplacé la taxe par une aide en nature qui peut être plus lourde pour les hommes (exemple en cas de mauvaise récolte). Si cette clause est dans le texte cela veut peut-être dire que les visites sont régulières et fréquentes. L'autonomie des hommes du manoir est donc relative.

## ***B. La grange et son importance pour l'économie du domaine.***

### **1. Définition**

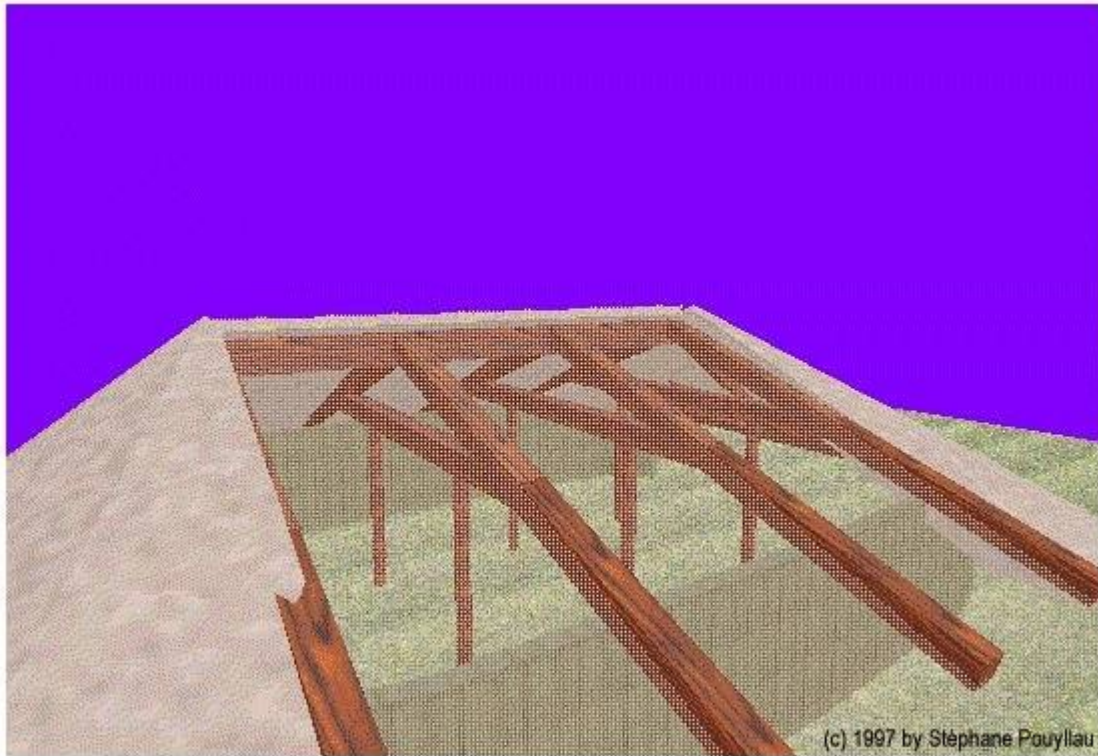
Nous sommes en présence d'une description d'une grange agricole. Cela nous permet d'avancer une définition ou plutôt plusieurs définitions de ce qu'est une grange :

Dans le cas de Hemingford : La grange est en premier lieu un entrepôt que l'on utilise pour stocker les céréales après la moisson. Elle est une partie très importante de l'exploitation. C'est, en effet, souvent le lieu le plus sensible de tout le manoir. Les granges de Ramsey sont en fait les greniers à céréales de l'abbaye. Nous comprenons donc pourquoi elle occupe une place importante dans le texte. Elle est un talon d'Achille pour l'économie d'un domaine.

La grange est donc aussi une protection pour la récolte du manoir, mais au-delà des récoltes étant regroupées dans ce lieu, nous pouvons comprendre facilement quels avantages en retire l'autorité : protection, évaluation de la moisson, gestion communautaire plus facile.

## 2. description de la grange

Il y a soit : une grange partagé en deux, soit deux granges : une petite et l'autre grande (nous avons le cas au manoir de Cuxham dans le Oxfordshire). Pour les dimensions qui nous sont données : En comparant plusieurs types de granges particulièrement celle des cisterciens nous pouvons estimer ses dimensions et tenter d'en donner une reconstitution en trois dimensions (en VRML 2.0) :



largeur : 8 m, longueur : 11 m, hauteur du plafond : 3 m. Il faut ajouter qu'un côté est rond. Nous pouvons en déduire que la grange peut avoir une forme de hall, à deux ou trois nefs.



Si nous interprétons le texte de cette façon le volume de la grange est en fait supérieur à 302 m<sup>3</sup>. Ce qui nous prouve que le volume de céréales qu'elle peut contenir est assez important. La spécialité du manoir de Hemingford est peut être la culture de céréales car nous savons que certaines granges (au sens économique du terme) étaient plus ou moins spécialisée dans telle ou telle chose.

### **3. Importance de la grange dans la vie économique du manoir**

Les hommes du manoir ont reçu un tas d'orge de 36 pieds de long, de 11 pieds de large, de 11 pieds de haut et de 18 pieds de large au milieu. La taille de ce tas d'orge nous permet de penser que la population de ce manoir est assez importante. Il faut y rajouter le fait que la grange est pleine et que visiblement elle est trop petite pour contenir tout le grain au moment de la mise en ferme. La description précise de la grange et de la hauteur de son contenu est assez important. Grâce à ce document le sergent qui évalue le capital la dernière année à un document de référence : Ce document se rapproche d'un Accounts Rolls, (voir les comptes du manoir de Cuxham en 1275).

La grange est donc un élément important pour l'économie du manoir :

Elle sert de lieu de stockage mais elle est aussi un endroit sensible et souvent sous surveillance.

Elle est, par ailleurs, un système d'évaluation de la bonne santé de l'économie du domaine. Il facile grâce à ce type de description de contrôler les rendement et la « productivité » du manoir.

## **II. Un contrat à ferme est-il le meilleur moyen de gestion d'un domaine ?**

### ***A. Avantages :***

Un contrat à ferme permet de structurer et de régulariser les versements pour la « location ». Ce qui a pour conséquence de fixer les habitudes pour les hommes travaillant dans le cadre du domaine



affermé. Ceci renforce le sentiment de solidarité : l'autre avantage important du bien mis en ferme. La gestion collective du domaine développe l'entraide entre les hommes. Même au niveau des hommes dépendants d'un manoir. Mais l'avantage est surtout pour le propriétaire de la terre. Grâce au contrat, le seigneur « aliène » pas son domaine (G. Duby) il se décharge de toutes les charges de gestions tout en continuant à percevoir les revenus de sa terre. Le retour dans un mode de faire-valoir direct étant toujours possible.

### ***B. Inconvénients :***

Même si ce type de contrat peut paraître intéressant pour les hommes du manoir il ne faut pas perdre de vue qu'un bail à ferme demande d'un travail - déjà très lourd - une notion de rendement encore plus importants de la part des hommes. Un bail à ferme implique aussi une sensibilisation à la gestion et un respect du rythme du travail et des rotations, quelles soit biennale ou triennale.

Réussir à honorer un bail à ferme implique aussi, et c'est là un inconvénient majeur, une gestion « au plus serré » du domaine : gestion du fumier, choix des jachères, bon entretien des outils de labour pour ne pas trop « dépenser ». De plus, la « décharge » du seigneur sur le prévôt a comme conséquence principale d'accroître les tensions entre les hommes à l'intérieur même de la communauté paysanne. Les hommes de Cuxham n'ont ils pas, entre eux, une solidarité plus grande que celle des hommes de Hemingford ?

Les relations économiques entre l'autorité seigneuriale et la communauté paysanne sont toujours les mêmes. Par exemple : le statut des hommes reste le même, les tensions entre paysans et seigneurs à la fin du XIIIe siècle augmentent. La pression économique, les nouvelles techniques de faire-valoir ont des conséquences sur les relations entre les Hommes.