

Sources foncières et marché immobilier à Paris (XIII e - XVI e siècles)

Boris Bove, Benoît Descamps, Simone Roux, Yvonne-Hélène Le Maresquier

▶ **To cite this version:**

Boris Bove, Benoît Descamps, Simone Roux, Yvonne-Hélène Le Maresquier. Sources foncières et marché immobilier à Paris (XIII e - XVI e siècles). 2014. halshs-01471106

HAL Id: halshs-01471106
https://shs.hal.science/halshs-01471106

Submitted on 18 Feb 2017

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.

Sources foncières et marché immobilier à Paris (XIII^e^-XVI^e^ siècles)

Boris Bove, Benoît Descamps, Simone Roux, avec la collaboration de Yvonne-Hélène Le Maresquier

L'argent à Paris au Moyen Âge, ce sont aussi les sommes qui circulent, parfois considérables, dans le cadre du marché immobilier. Pour bien comprendre le mécanisme de ce marché et la nature des diverses sources disponibles, nous donnerons dans un premier temps une description de la propriété du sol et de l'immeuble, afin d'introduire la typologie des sources foncières qui sont avant tout seigneuriales. Dans une deuxième partie, nous présenterons l'évolution du marché du XIII^e^ au XV^e^ siècle.

I – LES SOURCES FONCIERES : ESSAI DE TYPOLOGIE PARISIENNE

Traiter des prix et des fortunes impose de présenter le marché immobilier parisien, ses mécanismes et les sources dont l'historien dispose. Mais alors qu'en d'autres villes l'abondance des contrats notariés conservés dans le registres des notaires permet de traiter de cette question par le biais presque unique des actes de la pratique, à Paris l'absence d'enregistrement notarial et, en conséquence, de séries commodément accessibles d'actes de transactions, oblige les médiévistes à se tourner vers d'autres sources, celles de l'administration foncière produites par les possesseurs du sol[1] : l'attention que les seigneurs parisiens ont toujours porté à la reconnaissance de leurs droits éminents sur le sol et à la levée des droits fonciers qui y étaient attachés les ont conduits à conserver des chartes authentiques, à tenir des états et des comptes de leurs droits de perception, ainsi que des registres faisant mémoire des sommes perçues sur les transactions immobilières. Pour la commodité de l'exposé, tous ces documents – contrats de transaction immobilière et documents de gestion des domaines seigneuriaux – ont été regroupés ici sous la rubrique « sources foncières » que l'on entendra donc ici le sens de sources pour l'histoire de la propriété foncière.

Mais avant de présenter les sources de l'histoire du marché immobilier, il est impératif de traiter de la propriété dissociée du sol et de l'immeuble à Paris puisque c'est l'emprise seigneuriale sur le sol parisien qui fonde la production des sources d'administration foncière et que la complexité du système est à l'origine de nombreuses clauses des contrats immobiliers.

[1] Pendant longtemps, les notaires du Châtelet se contentèrent de remettre aux parties, qui avaient charge de le conserver, un « brevet » qui tenait lieu de minute. C'est seulement dans le dernier quart du XV^e^ siècle , malgré quelques tentatives royales antérieures pour obliger les notaires du Châtelet à tenir registre des actes qui étaient passés devant eux, que se répand la pratique de conserver les minutes chez les notaires parisiens, et encore s'agit-il d'une conservation en liasses de minutes rédigées sur feuillets libres. Cf. l'ouvrage, encore incontournable aujourd'hui, d'A. de BOUÄRD, *Études de diplomatique sur les actes des notaires du Châtelet de Paris*, Paris, 1910 ainsi que R.-H. BAUTIER, « Les origines du brevet notarial à Paris : le brevet scellé du contre-sceau du Châtelet au XIV^e^ siècle », *BEC*, t. 139 (1981), p. 55-75 (réimpr. *Chartes, sceaux et Chancelleries*, 1990, t. I, p. 437-457).

A) La propriété dissociée du sol et de l'immeuble : seigneurs et seigneuries

Le régime de la propriété a été profondément transformé sous l'effet de la seigneurie et de la féodalité qui ont imposé le démembrement de la propriété et des relations de dépendance personnelles (honorables ou non) entre les possesseurs de la terre.

La propriété du sol : il n'y a pas de tenures libres à Paris

La nature de la propriété du sol urbain dans la capitale ne diffère pas de celle du sol rural. À Paris comme dans les campagnes d'Île-de-France, on distingue trois types de propriétés : la propriété éminente ou seigneurie directe, appartenant au seigneur ; la seigneurie profitable, appartenant au vassal ; la propriété utile, appartenant au tenancier auquel a été concédée une censive ou tenure, moyennant une redevance fixe en argent ou en nature, le *cens*. Le seigneur foncier est le premier possesseur de la terre, dont il détient la propriété dans son intégralité, tant qu'il ne l'inféode ou ne l'accense pas. Sa prééminence s'est maintenue jusqu'à la Révolution.

Un seigneur peut inféoder une partie de sa terre à un vassal en échange d'un hommage, très formel dès le XIII^e^ siècle puisqu'il n'implique plus de service militaire. Les fiefs deviennent aliénables, en totalité, puis par morceau, à condition de payer pour le vassal le *quint denier* au seigneur suzerain, soit 1/5^e^ du prix de vente. Dès le début du XIII^e^ siècle les nobles n'ont plus le monopole de la propriété des fiefs, mais le roi oblige à partir de 1275 les non-nobles qui en posséderaient à payer une taxe de *franc-fief* d'environ 3 ans de revenus (ils en seront affranchis par une ordonnance royale de 1371).

En cas de donation à une personne morale, dite de « mainmorte », comme un établissement religieux, le vendeur doit un *droit d'amortissement* anticipant le manque à gagner du seigneur qui ne percevra plus de droits de mutation, puisque que le bénéficiaire est immortel en vertu de l'adage « l'Église ne meurt pas ». Le coût de l'amortissement oscille entre 1 et 8 années de revenus selon les époques et les circonstances de l'achat, les dons étant moins taxés que les achats onéreux des églises[2].

Les archives dont nous disposons sont celles de la seigneurie royale et des seigneuries ecclésiastiques, qui sont aussi les plus importantes. Comme le rattachement du comté de Paris à la couronne est relativement tardif (après 1016), le roi n'est pas le principal seigneur foncier dans la ville. Les seigneuries foncières les plus importantes sont avant tout ecclésiastiques : dans les murs de Charles V, le roi possède moins de 10 % de la surface de la ville, le reste allant à des seigneurs ecclésiastiques, mais le plus puissant d'entre eux, l'évêque, ne possède que 14 % de la surface[3]. Paris est donc une coseigneurie complexe. Un accord en 1222 (la *forma pacis*) règle les droits respectifs du roi et de l'évêque sur la rive droite[4], mais celle-ci est aussi dominée par des seigneuries d'établissements ecclésiastiques au cœur desquelles se trouvent en général leur église : le chapitre Notre-Dame[5], les abbayes et prieurés de Saint-

---

[2] Les taxes de franc-fief et d'amortissement de fief sont définies par les mêmes ordonnances : voir les *Ordonnances des roys de France de la troisième race*, éd. F.D. SECOUSSE, E. de LAURIERE et Pardessus, Paris, 1723-1849, t. I, p. 303, 323, 745, 787, 798 et t. V, p. 418 (désormais *ORF*).

[3] B. BOVE, Y. BRAULT, A. RUAULT, « Spatialisation des censives urbaines au XVIII^e^ siècle et essai de restitution médiévale », dans H. NOIZET, B. BOVE, L. COSTA (dir.), *Paris de parcelles en pixels. Analyse géomatique de l'espace parisien médiéval et moderne*, Paris, 2013, p. 167-195.

[4] A. LOMBARD-JOURDAN, *Paris, genèse de la « ville ». La rive droite de la Seine des origines à 1223*, Paris, 1975.

[5] La censive du chapitre Notre-Dame s'est formée au XI^e^ siècle par séparation des menses de l'évêque et des chanoines, pour protéger ces derniers des abus de l'épiscopat. Le centre de la censive du chapitre est le quartier canonial au Nord de la cathédrale et diverses parcelles dans Paris, dont le clos Garlande à l'Est de la rue Saint-Jacques (après 1134) et le fief de Tiron près de la porte Saint-Victor (après 1214) (J. FAVIER, *Paris, deux mille ans d'histoire*, Paris, 1997, p. 106).

Merry, Saint-Magloire, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Eloi, Sainte-Opportune, et la commanderie du Temple. La rive gauche est dominée par les seigneuries des abbayes Sainte-Geneviève, Saint-Germain-des-Prés et Saint-Victor, mais Saint-Benoît et Saint-Jean de Latran ont aussi une petite censive.

On est beaucoup moins renseigné, en revanche, sur les petites seigneuries laïques, encore nombreuses sur la Cité et la rive droite au XIV^e^ siècle[6]. On ne les aperçoit que lorsqu'elles entrent dans le patrimoine des églises, à l'occasion de fondation pieuse, parfois à l'époque moderne seulement. Ces seigneuries concernent quelques rues, parfois seulement une maison et ses appartenances. Certaines de ces petites seigneuries laïques s'insèrent dans une pyramide féodale complexe : dans la première moitié du XIV^e^ siècle, le petit fief de Poissy, rue de la Tonnellerie, était tenu en foi et hommage par la famille de Brunetot, qui le tenait de Pierre des Essars, qui le tenait de l'évêque de Paris, qui le tenait lui-même du roi[7] ! D'autres sont indépendantes et sont parfois qualifiées d'*alleux*, mais ce sont des seigneuries foncières tenues librement par des familles nobles ou bourgeoises, qui ne les exploitent plus directement et les concèdent à des tenanciers – par conséquent le terme d'alleux est abusif puisqu'il évoque normalement une propriété non démembrée du sol, alors qu'il désigne une seigneurie avec des tenanciers dans le contexte parisien. Il n'y a donc pas de tenure libre à Paris et le régime juridique de la tenure à cens est le régime normal du sol.

En effet, le seigneur et ses vassaux n'exploitent pas directement la terre : ils l'accensent à des tenanciers. A l'origine, la censive ou tenure est une concession viagère ou temporaire dont l'aliénation est absolument interdite : à la mort de son possesseur, elle fait retour au seigneur. Au terme d'une lente évolution (XI^e^-XII^e^ siècles), elle devient héréditaire avant d'être perpétuelle et librement aliénable au début du XIII^e^ siècle. Dans la phase intermédiaire de l'évolution, les héritiers du tenancier défunt s'accordaient avec le seigneur sur le paiement d'une somme, assimilable à un léger ensaisinement ; ils avaient ensuite l'obligation de se faire mettre en possession de la censive par le seigneur après avoir parfois reconnu par serment son droit éminent.

Les droits du seigneur

Les droits que le seigneur peut exiger de ses tenanciers sont divers et apparaissent souvent comme des survivances de droits anciens, à une époque où les seigneuries avaient des origines variées.

Le seigneur foncier possède le droit de disposer du sol. Il peut, par conséquent, en donner la propriété utile à un tenancier en échange d'une taxe récognitive de sa propriété éminente, le cens, appelé *chef-cens* ou *fonds de terre* : le paiement du cens manifeste la sujétion dans laquelle se trouve, vis à vis du seigneur, la terre concédée.

Lorsque le seigneur foncier a bénéficié d'une immunité accordée par le roi, du Haut Moyen Âge jusqu'à la première moitié du XII^e^ siècle, il jouit aussi de la seigneurie banale sur ses terres, où il exerce un pouvoir politique dont il tire des revenus : taxes (péages, droits de boucherie, banalité du four et du pressoir, chantelage et rouage perçus à l'occasion du transport et de la consommation du vin) et amendes issues de l'exercice de la justice et de la police (voirie). A partir du règne de Philippe Auguste (1180-1223), les rois commencent à imposer leur suprématie en matière d'impôt, de justice et de police dans Paris. Dans ces conditions, les grands établissements ecclésiastiques purent préserver la moyenne et la haute justice sur leurs terres (et ce jusqu'à 1674) en reconnaissant la supériorité du roi, c'est-à-dire en acceptant une limitation de fait de leur juridiction. Par exemple, en cas de doute sur le

[6] Ces seigneuries ne sont pas toujours identifiables à cause de leur dispersion topographique et de leurs changements de nom au gré des mutations de propriétaires (B. BOVE, *Dominer la ville. Prévôts des marchands et échevins parisiens de 1260 à 1350*. Paris, 2004, p. 127-134).

[7] A. LOMBARD-JOURDAN, « Fiefs et justices parisiens au quartier des Halles », dans *BEC*, n° 134 (1976), p. 308.

ressort de cette dernière, c'est le roi qui l'emporte : c'est ainsi que les seigneurs hauts justiciers ne pouvaient exercer leurs droits que dans les rues dont ils avaient les deux côtés, en vertu du principe « que nul ne part au roi »[8]. Les petits seigneurs laïcs ne conservèrent à partir du début du XIII^e^ siècle que des attributions de basse justice et la justice foncière attachée à la seule propriété éminente de la censive, qui donnait le droit de percevoir des amendes et de confisquer l'immeuble en cas de défaut de paiement de cens[9]. On compte 155 censives dans Paris vers 1300, mais seulement 24 de ces seigneurs peuvent prétendre exercer la justice sur leur terre[10].

Les seigneuries sont d'un plus faible rapport à Paris que dans les campagnes environnantes, car les seigneurs fonciers y ont renoncé aux corvées, aux banalités, aux taxes sur l'activité des tenanciers (champart) alors que le cens, fixe et très tôt converti en argent dans Paris, voyait sa valeur dépréciée par l'inflation constante du XII^e^ au XIV^e^ siècle, c'est pourquoi les chartes les qualifiaient de *menus cens*, dont la valeur n'excédait guère, en général, 1 ou 2 sous, par opposition aux rentes qui valaient rarement moins de quelques livres. La faiblesse de ces revenus fixes est cependant équilibrée par les taxes, dites de *lods et ventes*, sur les transactions lors de l'achat et la vente des terrains, des immeubles et des rentes. La densité de la population et le nombre élevé de transactions compensaient la faiblesse des droits seigneuriaux. Les seigneurs banaux y ajoutent les profits de la justice et de la police[11]. Il y a aussi les profits symboliques qu'un propriétaire foncier pouvait tirer des rituels, qui accompagnaient le paiement des cens. Ainsi, le fief de Gif possédé par Guillaume Poinlasne avant 1224 était tenu à foi et hommage de l'évêque de Paris avec toute la basse et moyenne justice et donnait notamment le droit d'aller quérir « par chacun an au jour de la sainct Jehan Baptiste ung chappeau doublé de roses vermeilles [pour] le cens et fons de terre » d'une maison rue Tirevit[12].

Avant d'aborder la typologie des sources proprement dites, une ultime précision sur le vocabulaire utilisé pour les décrire paraît nécessaire.

---

[8] A.-L. LE CLERC DU BRILLET, *Continuation du traité de la police*, vol. 4, Paris, 1738, livre 6, titre 15, chap. 1, p. 642-643 : « Un ancien mémoire joint au registre de Jehan Sarrazin, de l'an 1270, concernant les droits du voyer de Paris, l'un et l'autre conservés dans la Chambre des Comptes, dans lequel il est dit que nulz n'a voyerie dans Paris que le Roi, & dans toute la Banlieuë, à l'exception de l'Evêque de Paris, dans les rues où les maisons de côté d'autre sont de sa justice. **Autrement le Roi qui ne partage avec qui que ce soit, emporte la Voierie.** ». Ce commentaire de Le Clerc du Brillet, continuateur de N. Delamare, semble indiquer que l'expression « nul ne part au roi » soit à comprendre dans le sens de « nul ne partage avec le roi ». L'article 21 du registre de Jehan Sarrazin mentionnant ce principe est édité un peu plus loin par Le Clerc du Brillet : « Nulz n'a Voyerie à Paris, que le Roi en toute la Banlieüe ; Fors-l'Evêque de Paris, là où les Maisons sont siennes d'une part et d'autre. Et se le Roy y a une Maison, ou deux, ou trois ; ou ung autre Seigneur qui ne sont du propre Fief ; l'Evêque perd sa voierie : **car nulz ne part au Roi**. Et sitost comme les Maisons saillent en la terre l'Evêque, soit de devers les Tuileries, soit de devers la Porte saint Honoré, l'Evêque perd sa Voyerie. Et est la Voyerie le Roy, tant comme la Banlieüe dure. » (p. 649).

[9] G. FOURQUIN, *Les campagnes de la région parisienne à la fin du Moyen Age*, Paris, 1963, p. 182-183.

[10] J. FAVIER, *Paris, deux mille ans d'histoire…*, p. 108-111.

[11] Si la documentation fragmentaire et éparse ne permet pas de chiffrer les profits que ces seigneurs tiraient de leurs droits de justice, les témoignages de l'activité de leurs officiers (maire, sergents, voyer) donnent une idée de leur intérêt : ainsi, les dépositions des témoins produits par l'abbaye de Sainte-Geneviève entre les mois de juillet 1404 et 1405 (AN S 1535, dossier 7), dans un procès qui l'opposait au collège de Montaigu, montrent l'arrestation de nombreux suspects, amenés aux plaids de l'abbaye pour y être jugés (certains étant retenus dans les prisons ou bannis, à moins qu'ils ne soient conduits hors de la ville, au gibet, suivant un itinéraire fixe), l'établissement d'inventaires après décès, la perception du droit d'aubaine, l'étalonnage des mesures, des autorisations de bâtir ou d'empiéter sur la voie, etc.

[12] A. LOMBARD-JOURDAN, « Fiefs et justices… », p. 342-344.

Le vocabulaire désignant les seigneuries

L'évolution sémantique du mot *censive* est un premier sujet de confusion : au début du XIII^e^ siècle, il désigne une tenure concédée par le seigneur moyennant un cens, à la fin du siècle, il désigne le territoire où le seigneur exerce ses droits éminents sur le sol, le bâtiment et les hommes, il devient donc synonyme de seigneurie[13].

Pour les seigneuries, le terme de *fief* devrait renvoyer à la seigneurie banale, celui de *censive* à la seigneurie foncière (après le XIII^e^ siècle) et celui d'*alleu* à une propriété libre de tout lien vassalique, mais les chartes emploient indifféremment ces termes, avec celui de *terre Untel*. Ainsi la censive du Temple est en fait une seigneurie banale, la censive d'Adam Paon, vers 1300, qui est accensée à des tenanciers, est tenue « en franc alleu » et le fief Harenc est aussi appelé la censive Cocatrix, en changeant de propriétaire[14].

On ne peut donc déduire le statut de la seigneurie de son nom, il faut en observer les droits, ce qui n'est pas toujours facile car les seigneurs ont tendance à considérer leurs revenus comme un tout. C'est ainsi que les grands seigneurs engrangent indistinctement des revenus tirés de la justice foncière, de la basse, moyenne et haute justice, et du casuel paroissial lorsque qu'il s'agit de seigneurs ecclésiastiques[15].

B) Les sources foncières

Pour saisir l'importance du marché immobilier, nous bénéficions d'un matériel documentaire abondant et divers. Précisons cependant que la documentation pour Paris souffre de graves lacunes. Une très grande partie de la production écrite médiévale a disparu aujourd'hui, soit parce qu'elle n'avait pas été conçue pour durer et qu'on s'est peu soucié de sa conservation, soit par le jeu des multiples hasards qui guettent les archives anciennes : incurie, destruction accidentelle, voire intentionnelle, etc. L'incendie de la Chambre des Comptes (1737) a notamment fait disparaître les archives concernant la censive du roi ; celui de l'hôtel de Ville en 1871 a ravagé les archives municipales. L'histoire des Archives nationales, cependant, a favorisé la conservation de celles des institutions en général et des établissements ecclésiastiques en particulier, qui étaient nombreux et puissants sur le sol parisien[16]. Cela masque du coup la réalité d'une seigneurie foncière laïque dont les archives ont été moins bien conservées et qui fut sans doute moins cohérente, mais particulièrement dense sur la rive droite.

Comment présenter les sources ? L'un des fils possibles eut été de suivre la fréquence et la masse des documents aujourd'hui disponibles dans les dépôts d'archives. Un autre eut été de suivre le dossier complet d'un bien immobilier depuis l'origine jusqu'à sa liquidation ou refonte avec tous les éléments du puzzle, toutes les pièces qui ont ponctué son histoire et celle de ses différents propriétaires : en effet, occasionnellement, un dossier complet, composé sans doute pour une action en justice, a été conservé tel quel dans un carton des « monuments ecclésiastiques » et comme preuve en soi pour l'éventualité d'une nouvelle contestation, avec commentaire et résumé des actes exécutés jusqu'au XVIII^e^ siècle. Mais le plus fréquemment ce dossier idéal n'existe pas : les témoins de nombreuses étapes sont en déficit et toutes les pièces du dossier sont rarement dans un même fonds, ce qui en rend le repérage aléatoire. On

---

[13] Simone Roux étudie, avec des exemples à l'appui, les étapes de ce changement de sens (S. ROUX, *Le quartier de l'université à Paris du XIII^e^ au XV^e^ siècle : étude urbaine*, thèse de doctorat d'Etat dir. Ph. Contamine, Paris X, 1989, Lille-thèse, 1342.08953/90, consultable à l'IRHT, t. I, p. 55-71).

[14] B. BOVE, *Dominer la ville…*, p. 658-659.

[15] Le prieuré de Saint-Eloi par exemple, qui est à l'origine de la création d'un bourg à Saint-Paul, confond volontiers les revenus casuels de la paroisse avec ceux de sa seigneurie, puisque les limite de l'une et de l'autre coïncident largement (A. FRIEDMANN, *Paris, ses rues, ses paroisses du Moyen Age à la Révolution. Origine et évolution des circonscriptions paroissiales*, Paris, 1959, p. 128 et suiv.).

[16] J. FAVIER, *La mémoire de l'État, histoire des Archives nationales,* Paris, 2004.

trouvera néanmoins, en conclusion de ce chapitre sur les sources, un rappel des pièces qui composeraient ce dossier idéal qui pourra servir de fil conducteur au lecteur pour ses recherches dans les Archives.

Nous avons préféré suivre une logique plus attentive aux conditions de production des sources et les avons regroupé autour de quatre thèmes : d'abord les livres fonciers d'origine seigneuriale qui fournissent les cadres de la topographie seigneuriale ; ensuite les actes de transaction sur les biens qu'il s'agisse des actes authentiques ou de leurs copies dans les cartulaires ; puis les pièces de procédure judiciaire. Les sources normatives, qui seront traitées ailleurs, sont seulement évoquées ici.

1 – Les livres fonciers[17]

Quelle que soit leur désignation : censiers, comptes, terriers, cueillerets, registres d'ensaisinement…, les livres fonciers parisiens sont d'abord des documents d'administration ancrés dans le concret : ils ont été produits par les seigneurs fonciers de la ville pour gérer, compter (des revenus escomptés ou perçus) ou servir de preuve. Si le cadre topographique de la seigneurie reste relativement stable dans le temps, à l'intérieur de ce cadre, les mutations de la propriété immobilière sont nombreuses et régulières, au rythme des successions et des ruptures familiales ou des mouvements d'un marché immobilier actif en milieu urbain et tout particulièrement à Paris. Dans ce contexte, garder la mémoire des revenus à percevoir et la connaissance de ceux qui les doivent n'est pas chose aisée : il faut mettre à jour les anciens livres, les renouveler à intervalle régulier ou, parfois, en produire des compilations nouvelles. Certains livres fonciers sont des copies réorganisées de documents antérieurs, des mises en ordre destinées très probablement à faciliter la gestion d'un patrimoine foncier en perpétuelle évolution.

Les censiers

Comme le signale Valentine Weiss, les documents parisiens que la tradition ancienne ou récente appelle censiers recouvrent des réalités assez diverses : certains contiennent plusieurs types de documents, d'autres sont – plus que des états de redevances – de véritables comptes ou, encore, combinent les deux fonctions d'état des revenus attendus et de compte de recette[18]. Nous suivons V. Weiss en considérant sous cette rubrique l'ensemble des états nominatifs et des comptes de perception de cens[19].

Très nombreux, les censiers sont des registres nominatifs des cens perçus et/ou à percevoir par le seigneur sur les censitaires au titre du patrimoine (leurs « héritages ») que ces derniers détiennent dans sa seigneurie ou censive. Sous le terme générique de *cens*, il faut comprendre toutes les redevances, *fonds de terre* et *cens* mais aussi *crois de cens ou rentes*,

---

[17] Nous empruntons pour ce paragraphe la notion de « livres fonciers » utilisée par Robert Fossier (R. FOSSIER, *Polyptiques et censiers*, Typologie des sources du Moyen Age occidental, fasc. 28, Turnhout, 1978 et dans *Sources de l'Histoire économique et sociale du Moyen Age occidental,* Turnhout, 1999, p. 73-76.

[18] V. WEISS, « Censiers et comptes de censive parisiens », dans G. BRUNEL, O. GUYOTJEANNIN et J.-M. MORICEAU (dir.), *Terriers et plans-terriers du XIII^e^ au XVIII^e^ siècle*, *Actes du colloque de Paris* (*23-25 septembre 1998*), Rennes-Paris, 2002, p. 117-131 ; EAD., *Cens et rentes à Paris au Moyen Âge. Documents et méthodes de gestion domaniale*, 2 vol., Paris, 2009. Voir aussi R. FOSSIER, *Polyptiques et censiers…*, p 15 et suiv.

[19] Les définitions ne manquent pas mais elles ont, en général, été taillées pour le monde rural et ne s'adaptent pas tout à fait au monde urbain et à Paris en particulier. La définition de la Commission internationale de diplomatique est la suivante : « Un *censier* est un état nominatif des cens à percevoir par le seigneur censuel sur ces censitaires. Il peut être dressé pour l'ensemble des biens censuels tenus du seigneur, ou bien pour telle censive particulière, et l'énumération peut aussi en être faite par termes de paiement (cens en deniers, ou en nature : froment, seigle, avoine, vin, cire, miel, poules… », cf. COMMISSION INTERNATIONALE DE DIPLOMATIQUE, *Vocabulaire international de la diplomatique*, éd. M. MILAGROS CARCEL ÓRTI, 1994, 2^e^ éd. revue, Valencia, 1997, p. 113, n° 462.

consignées en monnaie de compte, exceptionnellement en nature. Les mentions de cens en nature se trouvent surtout dans les zones périurbaines, avec précision de la valeur monétaire. Dans ce cas, on trouve également mention des *corvées* et *banalités*.

En ville, la présentation par rue, la succession des propriétaires avec plus ou moins de détail sur les tenanciers, passés et présents, voire sur l'habitat lui-même, dessinent une géographie sociale de la censive et la variation des cens dans cet espace donne une idée de la valeur des maisons et des quartiers. L'origine ecclésiastique de ces documents, conservés sous la cote S* ou LL aux Archives nationales fausse sans doute la réalité, une bonne partie de la rive droite restant en ce domaine *terra incognita*. Mais la fréquence de production ou de révision de ces mémoires permet d'avoir de belles séries sur l'ensemble de la période.

Les premiers **censiers** urbains composés au cours du XIII^e^ siècle semblent avoir été des instruments politiques : dans une ville en pleine urbanisation, il s'agit d'affirmer son pouvoir et ses droits sur des portions de l'espace urbain. Le fait que plusieurs de ces premiers censiers aient été soigneusement recopiés au cours du XIV^e^ siècle atteste l'importance de ces premiers témoins d'un partage minutieux de l'espace urbain parisien[20]. À partir du XIV^e^ siècle, quand la croissance urbaine s'essouffle, la fonction économique des censiers semble prendre le pas sur la fonction politique : ce qui compte, c'est de percevoir les sommes dues, de savoir qui les doit et de faire payer les arrérages. La fonction des multiples ratures et ajouts en interligne ou dans les marges est de coller au plus prêt une réalité mouvante.

Cette évolution a des conséquences formelles : les différences sont grandes entre les réalisations somptueuses, enluminées de l'abbaye de Sainte-Geneviève au XIII^e^ siècle et les manuels du Temple datant de la fin du XIV^e^ et du XV^e^ siècle. Parmi ces derniers, ceux qui correspondent à une période de reprise en main après l'épisode anglo-bourguignon fourmillent de ratures, signes de reprises, de modérations, vérifications ou recherches de propriétaires. Entre ces extrêmes, sur le censier de l'évêché de Paris de 1399[21], différentes mains, assez aisément identifiables, ont exécuté de nombreuses corrections et, surtout, noté par des lettres alphabétiques en marge de chaque propriété, les années où les cens ont été perçus. On tombe alors dans la classique mais subtile distinction entre **censiers** et **cueilloirs**, ces derniers étant des états de perception du cens, soit un outil de la pratique des percepteurs seigneuriaux.

La liste des anciens propriétaires, ou à défaut la succession, identique d'un registre à l'autre, des maisons et redevances fournissent, en donnant un aperçu de la filiation des propriétés[22], une idée précise de la vitalité du marché foncier (achat, concentration ou partage). La chronologie de ces registres est souvent, en soi, une indication de la gestion et des crises ou des reprises du marché immobilier vu de la seigneurie foncière.

Les comptes

Dans la masse des comptes seigneuriaux que le Paris médiéval nous a légué, concernant encore une fois surtout les institutions ecclésiastiques, il est rare que les recettes et dépenses concernant la gestion foncière du patrimoine immobilier ne soient pas présentes. Le registre coté LL 1077 aux Archives nationales fournit un bon exemple de ces recueils hybrides du point de vue de la typologie des textes : les premiers feuillets sont consacrés à la justice seigneuriale de l'abbaye de Saint-Germain-des-prés entre 1272 et 1386, puis l'essentiel

[20] Les premiers censiers du prieuré Saint-Éloi, qui datent de 1280 et de 1300-1302 nous sont connus par une copie faite à la demande du prieur en 1392 (AN, LL75). De même, une copie très soignée du censier de 1301 du prieuré de Saint-Martin-des-Champs, a été réalisée sur papier in-folio dans la première moitié du XIV^e^ siècle (AN, LL 1379).

[21] AN, S* 1254.

[22] Bel exemple de l'évolution des propriétés et des changements de propriétaires à Saint-Martin-des-Champs par une possible confrontation des censiers de 1462, 1477 1484 et 1500 (AN, S* 1473 [1] à [4]).

du document est occupé par les comptes du pitancier Jehan Drouet à partir de juin 1476 jusqu'en 1477, avec dépenses et recettes présentées sous la forme d'un censier, d'ailleurs annoté et corrigé par une main postérieure.

Perception des rentes ou réparations des bâtiments du monastère rudement éprouvés par les « malheurs des temps » pèsent parfois lourd dans les mémoires rendus par l'abbé ou le prieur intérimaire au nouveau titulaire pour prouver leur bonne gestion. Outre les chiffres bruts, les justifications pour des *modérations* ou les dénonciations des erreurs des gestionnaires précédents trahissent ou confirment les aléas de la fortune, les difficultés ou à l'inverse la prospérité de ces seigneuries.

Les registres d'ensaisinement

Les **registres d'ensaisinement**, bien qu'ils ne soient pas les plus nombreux des livres fonciers, forment parfois des séries et sont, en l'absence de séries d'enregistrement des actes eux-mêmes, une source de premier plan pour l'histoire des transactions immobilières à Paris au Moyen Âge.

Les seigneurs percevaient une taxe proportionnelle à la valeur de la vente sur toutes les transactions immobilières de leur censive. Mais la juridiction gracieuse devant laquelle étaient passés les actes en temps normal était le Châtelet. Il fallait donc que les contractants, munis de l'acte de vente, se présentent devant le seigneur dont dépendait l'immeuble afin qu'il mette le nouveau propriétaire « en saisine » du bien et que vendeur et acheteur acquittent les taxes. Le seigneur gardait une trace écrite de la transaction et de la mise en saisine dans des « registres d'ensaisinement » où étaient consignées, par extraits des actes, les informations indispensables à une bonne gestion des intérêts seigneuriaux : désignations des parties, localisation des biens, charges pesant sur la maison, prix de vente, date de l'acte de vente et sommes acquittées au titre des lods et ventes. Ces registres étaient tenus au fur et à mesure de la présentation des actes comme en témoignent la disposition générale des registres[23] et, parfois, les commentaires d'un scribe de l'abbaye de Sainte-Geneviève[24].

Les sommes perçues au moment de l'enregistrement sont toujours minutieusement indiquées en marge ou en fin de paragraphe derrière la mention « *soluit* » [il a payé]. Selon les périodes, le souci ou non de préciser les sommes en monnaie réelle, avec ou sans l'équivalence en monnaie de compte, fournit des indications monétaires de premier ordre. Sont également notées les transactions libres de droit (« *nihil soluit* » [il n'a rien payé]), c'est-à-dire les dons et les échanges (de rentes ou de maisons)[25]. Les autres informations n'ont pas la richesse des actes sur lesquels elles se fondent : la description des biens est réduite à sa localisation et cette précision est souvent encore moins développée que dans un acte authentique. Les éléments d'identification des acheteurs et vendeurs ne sont également pas aussi complets et systématiques. Parmi les informations victimes de la concision, l'enregistrement a tendance à minorer le rôle des femmes dans les transactions, alors qu'on les trouve avec une grande fréquence dans les pièces authentiques, achetant ou vendant, au côté de leur époux, héritières ou autorisées à agir. Mais cette sécheresse narrative est peut-être l'atout principal de ce type de source : elle se prête au traitement statistique de ces données,

[23] Voir les registres d'ensaisinement de Sainte-Geneviève, AN, S* 1646 (1350-1397), S* 1647 (1356-1418), S* 1648 (en fait 4 registres reliés ensemble pour une période continue allant de 1430 à 1471), S* 1649 (1471-1501) ou ceux de Saint-Martin des Champs, AN, S* 1446 et 1447.

[24] AN, S* 1648/2, fol. 117, dimanche 11 mars 1453 : « [...] et lui promettons bailler saisine quand il aura ses lettres ». AN, S* 1646, fol. 24 v° dimanche 25 mai 1382 : « vint par devers nous Climanche femme feu Oudin le besgue et nous montra, exhiba certaines lettres faites d'une maison [et jardin] »

[25] La mention récurrente de certains individus qui, en tant que « procureurs », viennent déclarer la vente et demander l'ensaisinement, est peut-être un autre indice de la surveillance étroite du marché immobilier par ces hommes à titre plus ou moins officiel (certains sont connus et désignés comme « sergent »).

seule possibilité d'étudier avec efficacité la variation des prix, la périodisation des transactions et les cycles de mutations[26].

D'une seigneurie à l'autre, et d'une époque à l'autre, la structure de ces registres peut varier.

Constitués et tenus au jour le jour dans le souci de garder la mémoire des mutations de la censive et pour faire preuve, les livres d'ensaisinement semblent avoir été conservés avec un soin certain et furent parfois copiés dans des livres récapitulatifs : l'un des registres d'ensaisinement de Saint-Martin-des-Champs les plus connus est très certainement le produit d'une refonte de plusieurs registres d'ensaisinement antérieurs entreprise vers 1397-1398[27]: Les notices y sont regroupées par rues, elles-mêmes disposées selon l'ordre alphabétique de la rue « Aubry-le-boucher » à celle de « Villain (la court au) ». Ce manuscrit propose une vue synthétique des mutations immobilières qui ont affecté chaque rue de la censive de Saint-Martin-des-Champs sur une période de 70 ans[28].

Dans la perspective d'une histoire des mutations immobilières, la qualité d'exhaustivité de livres fonciers les rend plus précieux et plus sûrs même que les recueils ou liasses d'actes authentiques. Il n'est pas rare d'y retrouver un vendeur qui cède un bien acquis « de son conquest » quelques pages auparavant. La mention est surtout là pour préciser qu'il ne s'agit pas d'un héritage. Mais elle permet de suivre avec plus de sûreté l'histoire d'un immeuble, voire de véritables opérations immobilières qui, à défaut d'être totalement limpides à nos yeux, démontrent que le sol parisien est l'enjeu de spéculations, et pas uniquement pour quelques figures connues comme le fameux Nicolas Flamel, omniprésent à la fin du XIV^{e} et au début du XV^{e} siècle dans les registres de Saint-Martin-des-Champs.

2 - Actes de transaction sur les biens : les actes notariés et les cartulaires

Il est inutile d'insister sur toute la richesse qu'ailleurs ou pour des dates ultérieures, les historiens ont su trouver dans les fonds notariaux, particulièrement pour l'étude des patrimoines immobiliers. Inventaire après décès décrivant avec un luxe de détail les habitations, contrat de mariage, de vente, de legs, etc. sont alors pain béni pour des études de la fortune foncière. L'absence d'enregistrement notarial à Paris pour la plus grande partie du Moyen Âge pénalise cruellement toute analyse. Notons toutefois que dans le dernier quart du XV^{e} siècle apparaissent les premières études dont les **minutes** conservées au Minutier central

---

[26] S. ROUX, *Le quartier de l'université à Paris…*, listes de prix en annexes. B. BOVE, « Crise locale, crises nationales : rythmes et limites de la crise de la fin du Moyen Âge à Paris », *Histoire Urbaine*, n° 33 (2012), p. 81-106.

[27] AN S* 1461[1]. Ce ms (qui était, à l'époque, coté S* 1460) a été abondamment utilisé par les historiens de Saint-Martin-des-Champs et tout particulièrement par F. GALABERT, *Le quartier Saint-Martin-des-Champs à Paris, étude topographique sur une partie de la censive du prieuré, des origines à la fin du XV^{e} siècle,* Thèse de l'École nationale des Charte soutenue en 1901 et restée manuscrite (consultable à l'IRHT). Mis à part quelques additions portées fin XIV^{e} ou au tout début du XV^{e} siècle (le dernier acte mentionné date de 1403), ce registre de 492 feuillets est rédigé d'une seule main qui a transcrit des documents datés de 1321 à 1398. Galabert supposait qu'on avait constitué ce registre à partir de pièces d'archives que l'on aurait pu détruire après copie. C'est admettre que les seigneurs fonciers se faisaient délivrer et conservaient assez systématiquement une copie authentique des lettres du Châtelet relatives aux transactions concernant leurs censives. Le témoignage des sources semble plutôt indiquer que seuls les contractants recevaient une lettre (l'acheteur en premier lieu) et qu'ils se contentaient de l'exhiber devant le seigneur foncier. Par ailleurs, on retrouve les mêmes transactions dans cette refonte et dans les registres d'ensaisinement antérieurs : la similitude des quelques notices pour lesquelles une comparaison a été faite laisse plutôt penser que cette refonte s'appuie sur les registres d'ensaisinement antérieurs.

[28] Pour ne citer qu'un exemple, les huit premiers feuillets concernant la rue Aubry-le-Boucher contiennent la retranscription de 109 actes.

des notaires parisiens ne peuvent être ignorées[29]… et que dans ce domaine, comme dans d'autres, les années 1450-1500 ne constituent pas une véritable rupture.

Les **cartulaires**[30], dans lesquels les seigneurs enregistraient la mémoire de leurs propriétés, peuvent parfois combler ce manque, particulièrement pour les périodes les plus anciennes. Ces recueils de copies des titres relatifs aux biens et aux droits des personnes physiques ou morales qui les ont constitués, fournissent des éléments indicateurs sur les prix pratiqués, sur le poids de l'investissement, sur la fortune des propriétaires… Mais nos connaissances en ce domaine sont aussi guidées par la quasi-exclusivité des archives des établissements ecclésiastiques : en général, les informations sur le patrimoine des bourgeois n'apparaissent que lorsqu'il tombe entre les mains des églises. Seuls quelques cartulaires de particuliers ont été recensés[31], mais leur existence en plus grand nombre ou au moins celle d'archives privées laïques est certaine puisque les procédures judiciaires évoquent la production des titres.

Les **actes authentiques,** qu'il s'agisse des originaux ou de copies[32]**,** constituent un matériel d'une abondance assez considérable sur une large période qui va du XIII^e^ au XVI^e^ siècles et au-delà. Conservés en grande majorité dans les séries S et L des Archives nationales, ces titres procèdent de la volonté des parties de faire établir un acte écrit transmissible aux générations suivantes qui donne validité au contrat et garantisse son exécution. Tous les contrats passés à Paris ne faisaient pas l'objet d'une mise en écrit authentique, c'est le cas notamment des baux de location à terme qui, pour cette raison, échappent aujourd'hui au regard de l'historien. Ce sont essentiellement les contrats à valeur perpétuelle que nous transmettent les actes de juridiction gracieuse.

À Paris, comme dans de nombreuses villes du nord de la France, c'est d'abord une juridiction ecclésiastique qui offrit ce service, l'officialité épiscopale. Dès le milieu du XIII^e^ siècle, le nombre d'actes à établir est si important que l'official, ne pouvant recevoir les parties et expédier lui-même tous les actes, s'adjoint une équipe de clercs, ou notaires, qui dressent les actes sous son autorité. La juridiction gracieuse du Châtelet se développe à partir de 1270, sous le mandat de Renaud Barbou, successeur d'Étienne Boileau à la garde de la prévôté de Paris. Elle calque son organisation sur celle de l'officialité de Paris sauf sur un point qui contribua à assurer son succès définitif auprès de la population parisienne : l'adoption du français pour la rédaction des actes[33].

---

[29] Un très petit nombre d'études parisiennes ont conservé des documents du XV^e^ siècle : ce sont les études VIII, XIX, XX, XXXIII, LXI, LXVIII et CXXII. Parmi elles, seule l'étude XIX a fait l'objet de la publication d'un inventaire sous forme d'analyses indexées : C. BECHU, F. GREFFE et I. PERAY, *Minutier central des notaires de Paris, Minutes du XV^e^ siècle de l'étude XIX, Inventaire analytique*, Paris, 1993.

[30] Sur les cartulaires, outre les ouvrages classiques de diplomatique, on consultera les actes de la table ronde sur les cartulaires qui s'est tenue à l'École des chartes en décembre 1991 : *Les cartulaires. Actes de la table ronde organisée par l'Ecole nationale des chartes et le GDR 121 du CNRS,* éd. O. GUYOTJEANNIN, L. MORELLE et M. PARISSE, Paris, 1993.

[31] L. FOSSIER et O. GUYOTJEANNIN, « Cartulaires français laïques : seigneuries et particuliers », *Les cartulaires…,* p. 379-410 et particulièrement, le catalogue des cartulaires de particuliers, p. 407-408. Pour Paris, on peut citer : A. TERROINE, L. FOSSIER, *Un bourgeois parisien du XIII^e^ siècle. Geoffroy de Saint-Laurent (1245 ?-1290)*, Paris, 1992.

[32] On trouve aussi, dans les fonds d'archives, de nombreuses copies non authentifiées d'actes perdus. On trouvera les principes de critique de l'ensemble de ces sources dans O. GUYOTJEANNIN, J. PYCKE, B.-M. TOCK, *Diplomatique médiévale*, Turnhout, 1993.

[33] Cf. A. de BOUÄRD, *Études de diplomatique…*, p. 36-57, notamment p. 45, n. 1 et L. CAROLUS-BARRE, « L'organisation de la juridiction gracieuse à Paris, dans le dernier tiers du XIII^e^ siècle. L'Officialité et le Châtelet. », *Le Moyen Âge*, n° 69 (1963), p. 417-435. Voir aussi la dernière mise au point sur la langue des actes, S. LUSIGNAN, *La langue des rois au Moyen Âge*, *le français en France et en Angleterre,* Paris, 2004, notamment p. 73-74.

Documents isolés, concernant des constitutions de rentes, ventes et prises à bail de maisons, de terrains à bâtir, de boutiques ou étaux, de vignes, de prés, de terres labourables, dans Paris même ou dans sa banlieue, ces actes ont été soigneusement conservés par les archivistes des seigneuries parisiennes.

Les transactions peuvent porter sur des biens immeubles (soit des biens physiques, comme une maison, un terrain, un étal…) ou sur des rentes (soit des droits à percevoir ou gagés sur un bien immeuble). Dès le XIII^{e} siècle, la rente est assimilée à un droit immobilier, objet de propriété et librement aliénable à ce titre. Économiquement et juridiquement, la ligne de partage se fait alors entre :

- la vente (l'achat-vente de biens ou de rentes), considérée comme une aliénation d'un bien immeuble contre une somme d'argent, un capital (bien meuble) que l'acquéreur se propose de faire fructifier d'une manière ou d'une autre ; le patrimoine immobilier du vendeur en est affecté et le seigneur censier exige un droit de vente.
- les locations et les baux à rente perpétuelle, assimilés à des échanges de biens immobiliers, le patrimoine du bailleur n'en est pas grevé puisqu'il acquiert un droit immobilier perpétuel en se dessaisissant de l'immeuble ou peut récupérer son bien à la fin du bail temporaire. Le seigneur censier n'exige pas, alors, de droit de vente.

Ces actes concernent surtout la gestion foncière des abbayes ou églises parisiennes, mais aussi dans une moindre mesure, celle de particuliers laïcs : pour bon nombre de transactions intéressant deux particuliers laïques, l'original de l'acte ou du moins une copie authentique aboutit dans les archives du seigneur foncier parce qu'y sont rappelées les charges dues par le preneur ou détenteur du bien mouvant de la censive du couvent ou du chapitre. Pour le propriétaire éminent, ce rappel est une garantie contre d'éventuelles contestations de la part du preneur ou d'autre(s) rentier(s). Dans un certain nombre de cas, le dépôt de l'original dans le trésor d'une abbaye représentait un moyen de conservation du titre de propriété plus sûr qu'une huche domestique.

À l'intérieur des chartriers, dès le Moyen Âge ou sous l'Ancien Régime, ces pièces ont fait l'objet de classements et recensements qui permettent souvent de suivre le destin d'une même maison sur une longue période. Par ailleurs, beaucoup de dossiers ont été constitués pour des raisons qui nous échappent mais selon une indubitable sélection, dont l'objectif a pu évoluer jusqu'à leur fossilisation à la saisie révolutionnaire. Le produit de cette activité, numérotation, constitution de dossiers, inventaires des titres, classements par rue ou quartier permet de dessiner la géographie de l'espace parisien et de se retrouver quelque peu dans cette documentation abondante.

Les caractères de ces actes suivent les règles d'usage qui en assurent l'authenticité : ils sont établis sur parchemin, d'une calligraphie très soignée et sans ratures, portent des signes de validation et leur structure est très codifiée. Néanmoins, leur forme et leur langue ont varié au cours du temps et selon les juridictions. Le brevet du Châtelet est un acte allégé, validé uniquement - dès la fin du XIV^{e} siècle - par les signatures de deux notaires et de plus petites dimensions que la lettre de Châtelet, intitulée au nom du prévôt et scellé du sceau du Châtelet. Les actes émanés du Châtelet sont en français dès la fin du XIII^{e} siècle, tandis que les actes de l'official et des juridictions ecclésiastiques restent en général en latin. Au cours du temps, les Parisiens recourent de plus en plus à la juridiction du Châtelet, si bien que la généralisation du français dans les actes parisiens est acquise au XV^{e} siècle. Par ailleurs, le texte s'étoffe dans le temps avec plus particulièrement un accroissement des clauses de garanties, allant jusqu'à constituer au XVI^{e} siècle de véritables petits cahiers. En général, plus on avance dans le XV^{e} siècle, plus les précisions sont nombreuses non seulement sur la localisation et la description des maisons mais surtout sur les prix, les modalités de paiement, les conditions de la vente ou

du bail. Sont ainsi présentés le bailleur ou vendeur, le bien cédé avec ses charges et enfin le preneur acheteur et le prix d'achat ou loyer.

La quantité de documents et la qualité des renseignements, tant sur l'identité des contractants que sur la description du bien et sa localisation, permettent de dessiner au-delà de l'indication du prix, un panorama de la fortune foncière des Parisiens. Ajoutons que les mentions de monnaies réelles utilisées sont un indice intéressant des fluctuations monétaires. Enfin, plus délicates à interpréter mais systématiquement présentes, les charges qui pèsent sur le bien immobilier peuvent donner un indice de sa valeur « marchande ».

3 – Les pièces de procédures judiciaires

Les lettres de criées

Dans les mêmes cartons que les actes de ventes et baux, mais moins nombreuses et plus éparses, les **lettres de criées**, émises par la justice du Châtelet, sont en revanche plus prolixes. Rappelant avec minutie les nombreuses étapes de la procédure, elles indiquent tous les noms des personnes présentes lors des enquêtes ce qui peut donner une idée du voisinage. Comme il est alors question de mettre à plat tous les droits sur une maison qui est l'objet d'un contentieux ou d'un abandon, on ne peut trouver document plus détaillé sur toutes les charges pesant sur le(s) bien(s) en question. Appel à enregistrement de tous les rentiers, cette enquête préliminaire vise l'exhaustivité, quitte à noter également ceux qui, au vu du système de priorité des plus anciens rentiers, préfèrent rapidement se désister.

Tous les débats autour des paiements n'aboutissent sans doute pas à une lettre de criée. La dizaine de registres des sentences civiles du Châtelet, conservés sous forme d'épaves de 1395 à 1505, regorgent de renonciations à la propriété et de condamnations à payer les rentes dues et les arrérages[34]**.**

L'apparition des lettres de criées, purs produits du XV^e^ siècle, trahit l'évolution du marché immobilier. Elles constituent les prémisses des procès dont certains aboutissent au Parlement Civil, autre source pour notre étude, même si les mentions les plus fréquentes sont justement l'enregistrement des désistements. Les **plaidoiries** de la série X^{1A} dites des « matinées » (les plus complètes)[35] tournent en outre davantage autour des difficultés de la procédure que des valeurs ou biens en cause.

Les lettres de rémission

Difficiles à repérer, faute d'index efficace, mais toujours riches en détail sur les circonstances du délit, certaines **lettres de rémission,** série JJ des Archives nationales, présentent des cas d'escroquerie sur les rentes et hypothèques[36]. Elles évoquent d'ailleurs d'assez nombreux exemples qui touchent à la vente de biens, aux héritages ou aux coûts inhérents à des travaux. C'est l'occasion, chose rare, de voir apparaître des censives qui ne sont pas ecclésiastiques.

---

[34] AN, Y 5220 à 5233. Pour une première approche, voir F. OLIVIER-MARTIN, « Sentences civiles du Châtelet de Paris (1395-1505) publiées d'après les registres originaux », *Revue historique de droit français et étranger*, n° 37 (1913), p. 758-804 et n° 38 (1914), p. 61-104, 461-523, 611-641.

[35] AN, X^{1A} 4784 à 4841 Plaidoiries « matinées » (1395 – 1500). M. LANGLOIS, « Parlement de Paris » dans DIRECTION DES ARCHIVES DE FRANCE, *Guide des recherches dans les fonds judiciaires de l'ancien régime*, Paris, 1958, p. 63 à 160 bis.

[36] Exemples de cas pour le début XV^e^ siècle : AN, JJ 167, n° 313 ; JJ 168, n° 53 et 396 ; JJ 169, n°168 ; JJ 171, n° 74 ; JJ 172, n° 398.

Les dons du souverain

Forme particulière de transactions, les **dons** du souverain s'appuient souvent sur des biens immobiliers : jouissance d'hôtel ou de rentes sur des propriétés urbaines et/ou rurales sont ainsi accordés aux bénéficiaires de la grâce royale … parfois aux dépends de bannis dont on a confisqué les propriétés. La période anglo-bourguignonne (1418-1437) fournit le plus grand nombre d'exemples[37]. Nous mentionnons ici ces dons parce qu'ils sont aussi enregistrés par la chancellerie royale, mais surtout parce que ces « échanges » donnent parfois lieu à de longues contestations qui font à nouveau intervenir la justice du roi, voire une nouvelle grâce[38]. Le contexte de crise du marché immobilier à cette époque[39] et les conditions très politiques de ces dons empêchent d'en tirer des conclusions trop générales sur les prix de l'immobilier mais ces dons témoignent pleinement de la fortune des uns… et de l'infortune des autres.

Les estimations et les visites

Un contentieux autour d'une propriété immobilière ou la simple reprise en main d'une maison occasionnent l'intervention de spécialistes, voyers, maîtres de charpenterie ou de maçonnerie assermentés (« jurés ») pour établir en qualité d'experts des estimations de valeur de bâtiment, de coût de reconstruction ou réparation. On trouve alors les descriptions les plus précises, des prix concernant autant la valeur foncière que les métiers du bâtiment avec l'estimation tant des dépenses en matériau que des coûts de main-d'œuvre.

Les rapports de sergents ou tabellions envoyés enquêter sur l'état d'une maison abandonnée valent tant pour leur description et estimation des biens meubles restant que pour la description des pièces et l'évaluation totale du bien[40]. Documents rares, ces visites et estimations, entre devis et inventaire de notaire, sont d'autant plus précieux qu'ailleurs, on l'a vu, le détail est rare, la description sommaire, l'intérieur des demeures rarement exposé et encore moins évalué.

Les décrets du Parlement

Les **décrets**[41] sont les décisions de la Cour rendues à la suite de la dernière adjudication, délivrant au dernier enchérisseur un immeuble saisi. Cette série spécifique est l'équivalent pour le Parlement des registres de criées, tenus au Châtelet, qui n'ont pas été conservés. Les dossiers comportent non seulement le texte de l'arrêt, mais aussi, pour la période médiévale, les actes qui ont ponctué les étapes de la procédure d'adjudication suivie (transcrits sur une longue feuille roulée[42] ou bien sous la forme de pièces originales volantes). Les actes originaux en parchemin, scellés ou signés, sont notamment des appointements donnés par les conseillers du Parlement désignés comme commissaires, des certifications de criées, des oppositions aux criées, des certifications d'enchérissement, des certifications

---

[37] Quelques exemples, tirés du Trésor des Chartes (AN série JJ), dans A. LONGNON, *Paris pendant la domination anglaise, 1420-1436*, Paris, 1878.

[38] Deux exemples dans AN, JJ 174. Acte n° 46 bis : Innocent Le Maire demande la modération de son « louage » lors du renouvellement de son bail par les commissaires des confiscations. Acte n° 152 : un don royal fait à Laurens Calot en 1420 est mis aux enchères pour augmenter les revenus du domaine royal. Calot l'obtient pour 23 £p mais le bail de juillet 1422 lui est fait pour 36 £p ; il finit par obtenir une modération à 24 £p « considéré les grandes pertes et dommages [et qu'il a] tenu le parti de nous et dudit duc de Bourgogne … le 23 juillet 1427 ».

[39] Voir la 3e partie de ce chapitre.

[40] Exemple dans AN, L 790, n° 17 et 18.

[41] AN, X^{1B} 9532-9534.

[42] Voir par exemple X^{1B} 9532 : 1430, adjudication des biens de Pierre Canappe, laboureur à Gentilly pour une dette de 10 £t.

d'*avaluements* et des arrêts divers du Parlement en relation avec la procédure d'adjudication[43]. La série tient dans trois cartons pour l'époque médiévale.

Cette série se concentre sur les ultimes étapes de la procédure d'exécution, à savoir sur la procédure de saisie et d'adjudication. On peut ainsi prendre l'exemple de l'adjudication des biens de Jehan Barrau, fils d'un notaire et secrétaire du roi, poursuivi par Pierre Guirault, secrétaire du roi, en 1429-1430[44]. Le dossier comporte les rapports des quatre criées faites par Giles Raguin « sergent a verge et crieur de l'audience du roy nostre sire ou Chastellet de Paris », un arrêt du Parlement sur une opposition aux criées, un accord entre le créancier et une personne qui s'était opposée aux criées, l'évaluation des dettes de Barrau, diverses enchères, le consentement de Barrau à l'adjudication. Ce dernier acte revient sur le passé de l'affaire qui avait conduit aux criées, en mentionnant la sentence de condamnation initiale (ici prononcée par les maîtres des requêtes du Palais) dont il avait été fait appel au Parlement ainsi que l'arrêt de confirmation du Parlement. On peut ainsi reconstituer les étapes essentielles de l'affaire depuis la sentence judiciaire qui condamnait le débiteur à payer sa dette. Le dossier comporte également un descriptif précis des biens saisis, en particulier dans le rapport de la première criée[45]. La dette qui avait conduit à la procédure d'exécution forcée n'est pas son objet ; on en connaît les protagonistes et le montant, mais rarement l'origine exacte. Les étapes antérieures de la procédure restent aussi dans l'ombre. Se concentrant sur la phase de l'exécution sur les biens, elle ne donne pas accès aux débats qui l'avaient introduite. Elle apporte des témoignages intéressants sur le déroulement de la procédure d'adjudication au Châtelet, dont on n'a pas d'exemples comparables dans les archives du Châtelet.

4 - Les coutumes et les ordonnances royales

Nous terminons cette présentation par les sources normatives : les **coutumiers** et les **ordonnances royales** concernant l'économie foncière à Paris ou dans le royaume sont proportionnellement les moins nombreux dans une masse documentaire de plus en plus abondante. Ils ne fournissent bien évidemment pas les données chiffrées les plus imposantes mais, en établissant les règles des échanges, les conditions de procédures pour protéger les « privilèges des bourgeois et habitants de la ville de Paris » ils organisent les cadres de l'activité économique autour des biens fonciers. Leur connaissance est essentielle pour comprendre les conditions des achats et ventes à une époque donnée et pour saisir l'évolution chronologique du marché de l'immobilier durant cette période. Œuvres de praticien, sans cesse recopiées, reposant sur une pratique d'officier royal comme le coutumier de Jacques d'Ableiges ou émanation de la législation royale ayant à cœur d'encadrer la vie de la bonne ville qu'est la capitale, ces textes sont connus, rappelés souvent, criés aux carrefours et systématiquement évoqués, voire intégralement repris dans les actes authentiques qui en tirent leur essence.

Pour conclure, on peut tenter de reconstituer le dossier idéal que l'on devrait retrouver si tous les immeubles parisiens avaient conservé leurs d'archives :

- Au départ**, l'acte de lotissement, l'acte de vente ou le bail de location, le bail à rente, la constitution de rente** hypothéquant les biens immobiliers. Chirographes ou actes notariés, ces originaux sont présentés au seigneur (propriétaire éminent) afin qu'il enregistre ou ensaisine la mutation et les droits qui l'accompagnent. La **lettre d'amortissement** se place à ce stade de l'histoire d'un bien immobilier mais avec une

[43] M. LANGLOIS, « Parlement de Paris… », p. 94.
[44] AN, X^{1B} 9532.
[45] Ce qui fait de tous ces éléments des documents intéressants pour les historiens de la topographie médiévale parisienne en particulier.

dimension particulière : compensation financière équivalent pour une personne morale de l'ensaisinement individuel, elle correspond à une étape nouvelle, souvent en relation avec une fondation pieuse, en tous cas inaugurant une période au cours de laquelle les droits de mutations par héritage disparaissent *de facto*.

- Si le seigneur est lui-même bénéficiaire de la vente ou du don, la charte peut être compilée dans un **cartulaire**.
- Dans le cours de l'année qui suit, les revenus saisonniers des rentes immobilières sont perçus selon les lieux (à Paris par rue), personnes et rythmes indiqués par les **registres censiers**. Ces perceptions ont occasionnellement été reportées, comme acquises ou déficientes, dans des livres ou rouleaux de comptes, parfois même sur certains censiers eux-mêmes que l'on pourra qualifier alors de **cueilloirs**.
- Quand le tenancier, qu'à Paris, on qualifie de « propriétaire et détenteur » fait défaut ou se révèle incapable de faire face à ses charges, des procédures judiciaires s'engagent alors, à l'origine de documents spécifiques. Si les négociations amiables n'ont laissé que peu de traces, en dehors de celles, marginales[46], des **modérations**, le règlement des contentieux et la poursuite des défaillants sont rigoureusement décrits dans le cadre des **lettres de criées**. Parfois, la surimposition des rentes a tant compliqué la mise à plat des rentiers que la justice du Châtelet et ses sergents à verge ne suffisent pas pour clarifier la situation. Un certain nombre d'affaires ont donc fait l'objet d'une procédure plus lourde donnant lieu à des **appels au Parlement** ou au recours de la grâce royale des **lettres de rémission**. Accompagnant la procédure judiciaire, une enquête entraîne un ou des rapports de visites par des experts avec des **estimations** de plus en plus détaillées à l'extrême fin du Moyen Âge.
- Parallèlement, les **coutumiers** ont noté l'organisation de ce marché et des **ordonnances royales** (pour le royaume ou spécifiquement pour Paris) ont cherché à le réguler ou parer aux crises qui secouent l'histoire parisienne.

Après avoir présenté la typologie des sources foncières disponibles à Paris, il paraît opportun de concentrer notre propos sur les acteurs et le fonctionnement du marché immobilier médiéval.

II – FONCTIONNEMENT DU MARCHE IMMOBILIER EN PERIODE DE CROISSANCE (XIII^{E}-XIV^{E} SIECLES)

L'évolution du régime de la propriété avant le XIII^{e} siècle a conduit à généraliser le principe de la dissociation entre propriété utile et propriété éminente. Par ailleurs, le statut féodal de certaines terres demeure. Toutefois le régime de la propriété tend à se simplifier et les contraintes personnelles à disparaître au début du XIII^{e} siècle sous l'effet de l'essor urbain et avec l'affermissement du pouvoir royal : les anciennes coutumes seigneuriales et féodales s'assouplissent en échange de compensations financières. On peut donc considérer qu'il y a, dans Paris, un véritable marché de la terre au XIII^{e} siècle. Ce sera l'objet de cette partie.

A) Tenures, tenanciers et destinée des bâtiments

On a déjà évoqué les droits du seigneur pour introduire la typologie des sources foncières, qui sont avant tout seigneuriales à Paris (cf. I-A). Il convient maintenant de mettre en valeur les autres acteurs du marché immobilier et d'étudier son fonctionnement.

[46] Plus par leur disposition sur l'acte que par leur importance dans le sujet qui nous occupe : elles en disent en effet beaucoup sur la fortune du détenteur… ou de l'époque.

Les tenanciers

Le tenancier tient de son seigneur une *tenure* ou *censive* à cause du cens, c'est à dire de la redevance qu'il paie, c'est pourquoi on le qualifie aussi parfois de *censitaire* ; comme il a la propriété utile, les documents le qualifient de plus en plus de *propriétaire* après le XIV^e^ siècle. L'*hôte* est un tenancier particulier, qui a acquis une parcelle (ou *hôtise*) dans le cadre d'un programme de mise en valeur du sol en vertu duquel un seigneur attire des tenanciers en leur concédant des terres dans des conditions avantageuses. Le XII^e^ siècle est la grande période de ces lotissements dont on peut citer comme exemples les clos Garlande et Mauvoisin sur la montagne Sainte-Geneviève, mais on trouve encore, à la fin du XIII^e^ siècle, des hôtes dans la ville neuve fondée par le Temple au nord du rempart de Philippe Auguste[47].

La propriété de la tenure

Le tenancier obtient la propriété utile de sa tenure dont la cession est perpétuelle, la transmission héréditaire (et gratuite), et la liberté d'usage totale à partir du XIII^e^ siècle. Il peut la donner ou la vendre librement, moyennant des taxes de mutation au seigneur : le vendeur doit les *ventes* (qui varie entre 1/12^e^ et 1/20^e^ du montant de la transaction[48]) tandis que l'acheteur paie un droit d'ensaisinement fixe et symbolique de 12 deniers (il a fait établir des lettres de ventes devant la juridiction gracieuse du Châtelet avec lesquelles il doit se présenter dans un délai de 8 jours devant le seigneur foncier pour se faire ensaisiner). En cas de donation à une personne de mainmorte, le vendeur doit un droit d'amortissement ; ce droit n'a jamais été fixé à une quotité du bien amorti et demeurait très variable[49]. Dans le Trésor des chartes de la première moitié du XIV^e^ siècle, on constate que le roi estime l'amortissement des rentes sur ses terres à 6 à 8 fois le montant de la rente, mais qu'il peut être gratuit pour des familiers qu'il veut récompenser[50].

Si la tenure demeure non-bâtie, les fruits de l'activité du tenancier sur cette parcelle (maraîchage, stockage de matériaux, séchage des draps ou autre) lui appartiennent totalement ; si elle est bâtie, comme c'est le cas le plus souvent à l'intérieur du rempart, les immeubles qui seront construits dessus lui appartiendront de la même manière : il peut en disposer librement en les occupant ou en les louant. L'immeuble est cependant solidaire du sol, aussi le tenancier ne peut le donner ou le vendre tout en conservant la propriété utile de la parcelle.

---

[47] Ils sont réunis sous une rubrique à part dans les six rôles de la taille du XIII^e^ siècle, mais seul celui de 1300 (AN, KK 283, fol. 259 d) est vraiment explicite : *Ce sont les hostes du Temple en la parroisse Saint-Nicholas et Saint-Jehan* ; celui de 1292 (H. GERAUD, *Paris, sous Philippe le Bel*, p. 177 a) porte le titre suivant : *C'est la queste du Temple, dehors les murs* et celui de 1296 (KK 283, fol. 10 c : *Ci sont ceuls de la Terre du Temple, en la parroisse Saint-Nicholas-des-Chans, et en la paroisse Saint-Jehan* ; *Gros et Menuz* (K. MICHAELSSON, *Le livre de la taille de Paris l'an 1296*, p. 102 et note 3). Sur cette ville neuve, voir G. ETIENNE, « La villeneuve du Temple à Paris aux XIII^e^ et XIV^e^ siècles », dans *Actes du 100^e^ congrès national des sociétés savantes. Eudes sur l'histoire de Paris et de l'Île-de-France*, Paris, 1978, p. 87-99.

[48] C'est du moins le constat empirique que l'on peut faire. Le taux varie selon les transactions, à une même époque (cf. l'exemple du registre AN, MM 129, note 00), mais semble globalement s'affaiblir au XV^e^ siècle.

[49] Sur le principe de l'amortissement, voir le I-A. Ce droit pouvait être versé en une seule fois (P. GLORIEUX, *Aux origines de la Sorbonne*, t. II, *Le cartulaire*, Paris, 1965, p. 463-1464 ; mai 1287) ou comme une rente, chaque année aux 4 termes (*Ibid*., p. 464-465 ; août 1287) ou en un seul versement annuel (AN, S 82^B^, n° 54 ; 1271, septembre : le chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois amortit les maisons du cloître appartenant à la communauté des chanoines).

[50] J. GUEROUT, *Registres du Trésor des chartes*, t. 3, *Règne de Charles IV. Inventaire analytique*, Paris, 2000, n° 5119 ; J. VIARD, *Documents parisiens du règne de Philippe VI de Valois (1328-1350) extraits des registres de la chancellerie de France*, Paris, 1899-1900, n° 234, 235, 350, 407 ; A. VALLEE, *Registres du Trésor des chartes*, t. 3, *Règne de Philippe de Valois. Inventaire analytique*, Paris, 1984, n° 2643.

La location de la tenure

La location est aussi répandue à Paris qu'elle est mal documentée, car les baux étaient oraux. On en trouve trace dans les comptes de certains établissements ecclésiastiques, comme dans celui des Haudriettes en 1348, ou par la mention, dans les actes de vente, de *louages*[51]. On loue à Paris pour un an et aux termes accoutumés. On loue moins de grands logis que des petites maisons de fond de parcelle (*louages* ou petites annexes en fonds de parcelle, qui donnent sur la rue), ou des niveaux de maison (ou *étages*), voire des pièces uniques (ou *chambres*). Le niveau social des locataires est en général à la mesure de cette modestie. Dans le document de 1348, les locataires paient, pour leur *étage*, entre 7 £ et 14 s.p. Le cens reste à la charge du propriétaire de la parcelle, puisqu'il est récognitif de la propriété éminente du seigneur. Location, donation et vente peuvent se faire totalement ou par partie : demi ou quart de maison, appartenances, étage, demi étage, cour…

Le développement de l'activité économique et les difficultés à obtenir du crédit, dans un monde où le prêt à intérêt est formellement condamné par l'Église depuis 1179, conduisirent les propriétaires à expérimenter, dès la fin du XII^{e} siècle[52], un autre type d'aliénation de la propriété bâtie en créant des rentes dessus.

B) Les rentes sur les immeubles

L'origine des rentes

Les rentes dont sont grevés les immeubles procèdent de deux origines différentes : le bail à rente d'une part, la constitution de rente de l'autre, attestées depuis le milieu du XIII^{e} siècle au moins.

Dans le cas du **bail à rente**, le propriétaire utile (et parfois éminent[53]) d'un bien le cède à un preneur en échange d'un revenu fixe annuel. Ce bien est le plus souvent un bâtiment, mais ce peut être aussi quelques arpents de terre, une loge ou un étal. Le bailleur devient alors rentier (ou *censier*, que les historiens qualifient de crédi-rentier) et le preneur devient le propriétaire utile de l'immeuble (dit aussi *censitaire* ou *propriétaire*, que les historiens qualifient de débi-rentier), à charge de payer le cens au seigneur et la rente à celui qui vient de lui bailler la maison. Le bail à rente est en général perpétuel, plus rarement viager, et parfois assorti d'une clause engageant le preneur à investir une certaine somme dans la rénovation de la maison. Il ne s'agit pas d'une aliénation, mais de la conversion d'un capital immobilier en revenu annuel perpétuel et il est, pour cette raison, affranchi des droits de mutation. Même si le bailleur perd l'usage concret de son bien, il ne s'en dessaisit pas comme dans le cas d'une vente. Le bailleur ne peut donc plus guère exercer de droit supérieur sur la maison cédée, sauf que, en cas de défaillance du paiement de la rente, il récupère son immeuble.

Si le propriétaire ne veut pas perdre l'usage de son bien, il a la possibilité de **constituer une rente** : il obtient la cession d'un capital en échange du versement annuel d'un revenu gagé sur son bâtiment. Il s'agit alors d'une aliénation partielle de propriété, convertie en revenus vendus au nouveau rentier. Le propriétaire doit alors payer, en plus du cens qu'il paie toujours à son seigneur, la rente qu'il vient de créer. La rente est en théorie en rapport avec la valeur de l'immeuble, si bien que la hausse continue des prix de l'immobilier au XIII^{e}

[51] AN, L 665, n° 4. Le censier de Saint-Merri de 1309 mentionne des locations d'étal et d'«étages » de maisons : L. CADIER et C. COUDERC, « Cartulaire et censier de Saint-Merri de Paris », *Mémoires de la société de l'Histoire de Paris et de l'Île-de-France*, n° 18 (1891), p. 101 à 271.

[52] Les frères de l'Hôtel Dieu cèdent à bail une maison à Bencelin et à sa femme Sédile, moyennant 60 s. de croîs de cens en 1190, mais ce bail est viager (L. BRIELE et E. COYECQUE, *Archives de l'Hôtel-Dieu de Paris, 1157-1300*, Paris, 1894, p. 15-16).

[53] Si par exemple un seigneur récupère un bien après une procédure de criée, il peut le bailler à rente à un nouveau preneur qui lui paiera le cens plus une rente définie en fonction de la valeur de l'immeuble.

siècle, sous l'effet de la croissance, permit aux propriétaires de maisons de créer régulièrement de nouvelles rentes sur leur bien. En outre, dans ce contexte euphorique, les rentes accumulées dépassaient souvent la valeur de l'immeuble car, bien qu'attachées aux murs, on considérait qu'elles portaient plutôt sur l'activité et la réputation de son propriétaire, donc sur sa solvabilité. La rente constituée, considérée comme une aliénation de patrimoine, est soumise aux règles des aliénations d'héritages : elle ouvre pour le seigneur le droit de percevoir les ventes et oblige l'acquéreur à se faire mettre en saisine.

Les rentes ainsi créées sont annuelles et payables par termes, en général quatre, commençant à la Saint Rémi, fixés par la coutume : Saint Rémi, Noël, Pâques et la Saint Jean-Baptiste.

Pour nos esprits contemporains, habitués aux seules catégories de l'achat et de la location, ces transactions foncières apparaissent à la fois originales et difficiles à comprendre. Cette complexité provient sans doute de la réification incomplète des objets au Moyen Âge, qui renvoie à un modèle de possession intime des biens, mis en avant par l'anthropologie : si les biens peuvent être effectivement vendus, leur donation n'est jamais absolue[54]. Le transfert impliquait non seulement l'objet mais aussi une partie de son détenteur, qui devait rester d'une manière ou d'une autre lié au nouveau preneur du bien. Au-delà de la volonté d'acquérir ou de céder un bien ou un revenu gagé sur un bien, les transferts fonciers sont autant d'occasions de constituer des liens sociaux, que le paiement des redevances seigneuriales ou des rentes pour l'éternité permettait de réactualiser annuellement. Ces liens d'interconnaissance étaient la base de l'exercice même du pouvoir seigneurial dans une société qui ne soumet pas encore la totalité de ses transactions à la rédaction d'un document écrit.

Le marché des rentes

On perçoit rarement l'origine des rentes que l'on rencontre dans les actes lorsque la documentation devient abondante, à partir de la fin du XIII^{e} siècle. La rente étant perpétuelle, transmissible, aliénable et divisible, elle est l'objet d'un marché propre, totalement libre : un propriétaire d'immeuble peut créer sur celui-ci autant de rentes qu'il trouve d'acheteurs, un propriétaire de rentes peut les échanger, les donner ou les vendre, entières ou par morceaux. Le taux théorique retenu par les Parisiens du XIV^{e} siècle, lorsqu'ils prévoient à l'avance le montant des rentes achetables avec une somme d'argent, est d'1/10^{e} du capital[55]. Cela se vérifie dans la pratique puisque, s'il est vrai qu'une rente peut s'acheter entre 7 et 15 fois sa valeur, la moyenne tourne autour de 10 à 12 fois[56]. Les rentes portant sur des immeubles, les transactions qui les concernent obéissent aux mêmes règles que celles régissant des biens fonciers : elles sont amorties[57] en cas de donation à une personne de mainmorte et, pour les rentes constituées, il faut ajouter celui des taxes de mutation au coût de l'achat[58].

---

[54] J. MORSEL, *L'aristocratie médiévale. La domination sociale en Occident (V^{e}-XV^{e} siècle)*, Paris, 2004, p. 171-172.

[55] 1329 (AN : X^{1A} 6 f°29) ; 1348 (AN : X^{1A} 12 f°228v).

[56] Par exemple, les registres d'ensaisinement de la censive du Temple permettent de constater une évolution au cours du XIV^{e} siècle : en 1318, les rentes se vendent 7 à 8 fois leur prix (MM 129, fol. 1 à 2), à la fin du siècle, elles atteignent 10 fois leur prix (MM 131). On trouvera des séries de prix d'achats de rentes dans B. GUERARD, *Cartulaire de l'église Notre-Dame de Paris*, Paris, 1850, t. I, p. ccxxxi-iv, et S. ROUX, *Le quartier de l'université à Paris…*, p. 732, 742.

[57] AN, S 82^{B}, n° 54 : les biens du cloître Saint-Germain-l'Auxerrois appartenant à la communauté des chanoines, amortis en septembre 1271, comprennent des maisons et des rentes sur les maisons.

[58] Si l'on reprend AN, MM 129, le montant des droits de *ventes* varie entre 1/12^{e} et 1/15^{e} du montant de la transaction : une rente de 8 s.p. 7 d. ob. vendue 60 s. acquitte 5 s. pour les ventes (fol. 4) ; une de 38 s.p. vendue 12 £p., acquitte 16 s. p. (fol. 2 v°) ; une autre encore de 40 s. p. vendue 16 £p., acquitte 21 s. (fol. 1 v°)... Ce registre de 97 folios, commencé à la mi-juillet 1318 et terminé dix ans plus tard, est susceptible de fournir de nombreux exemples.

La régulation du marché des rentes

Les rentes sont l'objet d'un marché actif dès la deuxième moitié du XIII^e^ siècle, ce qui a conduit à définir des règles de transaction. La rente est un droit réel, qui est lié à la maison et non aux hommes : le propriétaire n'est pas lié à la rente elle-même, mais il est personnellement obligé au paiement des arrérages de la rente parce qu'il possède la maison, et ce aussi longtemps que cette situation persiste. Il peut s'affranchir de cette obligation en renonçant à la propriété de l'immeuble qui la supporte – on dit qu'il *quitte*. Dans ce cas, il doit assigner tous les censiers en justice et leur remettre les arrérages échus. Il en est aussi délivré en cas de destruction de la maison par événement de force majeure (feu, eau, guerre) ou par le fait du prince.

Si le propriétaire en difficulté disparaît subrepticement, l'immeuble, faute d'entretien, devient généralement *ruineux, vide et vague* : sauf exception, dans une ville bâtie de bois et de plâtre, la ruine des immeubles suit de près leur abandon. Toutefois, dans la conjoncture économique favorable des XIII^e^ et XIV^e^ siècles, ce problème se pose moins que celui du mauvais entretien des bâtiments ou du non-paiement des rentes par de mauvais payeurs. Les rentiers parisiens obtiennent alors, en vertu d'une ordonnance de Philippe le Bel de 1288, retouchée en 1303 et confirmée en 1343 par Philippe VI de Valois[59], le privilège de pouvoir confisquer la maison si le propriétaire refuse de *garnir ou quitter*, c'est-à-dire de donner des gages du paiement ou d'abandonner le bien. Cette procédure est complexe et longue.

Un rentier (ou *censier*) peut assigner le mauvais payeur devant le tribunal du prévôt de Paris au Châtelet après un défaut de paiement d'un an. Il fait constater que la maison était vide devant témoin, ou avec le concours d'un commissaire du Châtelet qui l'ouvrira, puis engage une procédure de criée : des sergents à verge du Châtelet se rendent sur les lieux et assignent le propriétaire à *garnir ou quitter*, 3 fois, à longs intervalles si bien que la procédure dure un an. A chaque fois, le propriétaire a un délai de 40 jours pour garnir. Tout revenait dans l'ordre si la maison était garnie et les arrérages remboursés. Sinon, il y avait confiscation de l'héritage après 40 jours. L'initiateur de la criée invite en même temps les autres censiers à se présenter le jour de l'assignation du propriétaire tenancier : dans le cas où ce dernier n'assume pas le paiement des rentes, les censiers sont mis en demeure de faire opposition à la criée (c'est-à-dire de garnir et d'obtenir la propriété), ou de renoncer à leur droit. Les droits des censiers sont définis par l'ordonnance de 1288 en fonction du rang de création des rentes et non selon leur valeur ou leur nature, puisque les contemporains confondaient, sous le terme générique de *rente*, le cens seigneurial, les rentes issues de baux à rentes et celles issues de constitutions de rentes. En cas de déguerpissement du tenancier, c'est donc au possesseur de la rente la plus récente que revient la propriété de la maison, à charge pour lui de payer les arrérages et de satisfaire tous les censiers antérieurs. S'il refuse d'assumer la propriété de l'immeuble, il perd aussi son droit à percevoir sa rente sur la maison et c'est au possesseur de la rente immédiatement antérieure de *garnir ou quitter* et ainsi de suite jusqu'au possesseur de la rente la plus ancienne, c'est-à-dire le seigneur qui possède le *chef cens*, dit aussi *cens principal* ou *vieux cens*.

Au XIV^e^ siècle, c'est le plus souvent le seigneur foncier qui prend l'initiative de faire *crier* la maison. Si personne n'en veut, le seigneur se la fait adjuger sans charge. Cette procédure lui est d'autant plus favorable que c'est une des rares occasions, avec l'amortissement, où il a le droit de réévaluer le cens originel.

Au XV^e^ siècle, ces rentes sont parfois qualifiées de « rachetables » avec précision des temps et des taux de rachat : il s'agit alors de procédures à peine dissimulées de crédit.

[59] *ORF*, t. XII, p. 1327 ; t. I, p. 387 ; t. II, p. 196.

Les usages réels et financiers de la rente

Les usages de la rente sont à la fois financiers, mais aussi réels dans la mesure où c'est un droit de propriété sur un immeuble.

Dans l'esprit de ceux qui ont créé les rentes, elles étaient avant tout un moyen de crédit. En effet, le bénéficiaire d'une constitution de rente ne peut être taxé d'usure, puisque le droit à percevoir ce revenu est perpétuel. Il ne s'agit donc pas d'un remboursement, ce qui explique qu'il puisse être assimilé à un droit de propriété et permettre l'hypothèque du bien. Ce type de crédit est certes rigide et très coûteux puisque, après une dizaine d'années de paiement d'une rente constituée, le capital est remboursé alors que les intérêts se paient à l'infini. Il est vrai, cependant, que le propriétaire a la possibilité de dégrever sa maison des rentes qui la chargent en proposant aux censiers de les racheter ou de les échanger contre d'autres, d'un montant équivalent, sur une autre maison.

Dans l'esprit de ceux qui achètent les rentes déjà constituées en revanche, le crédit est moins évident. Pour beaucoup il s'agit seulement d'un placement financier qui évite de thésauriser de la monnaie et qui peut être très rémunérateur si la maison est correctement entretenue et le propriétaire bon payeur, ce qui est largement le cas aux XIII^{e} et XIV^{e} siècles. Pour obvier au risque de tout perdre avec la destruction de l'immeuble ou la fuite du propriétaire, les censiers ne s'engagent que sur de petites rentes, de 3 £p. en moyenne dans les portefeuilles de rentes bourgeois (alors que les rentes sur les institutions possédées par les bourgeois valent en moyenne plutôt 40 £p.). Pour cela, ils n'hésitent pas à diviser les grosses rentes pour les échanger contre de plus petites sur d'autres maisons. Les rentes servent à compenser les aléas de revenus du travail, ainsi qu'à assurer l'avenir des enfants et des vieillards, mais une petite rente bien placée dans la hiérarchie des charges grevant un immeuble peut aussi servir à des spéculations immobilières : son possesseur peut, à l'occasion de la criée de la maison, en obtenir la propriété à peu de frais puisqu'il aura eu le soin de laisser les censiers postérieurs renoncer à leur droit et à leurs arrérages. Il n'aura plus qu'à satisfaire les quelques censiers antérieurs, s'il y en a, et le seigneur. Cela peut être un moyen d'acquérir une maison pour y loger, d'agrandir la sienne si elle est mitoyenne, ou encore d'obtenir une grosse rente bien placée en baillant à nouveau l'immeuble à rente à un preneur, auquel on pourra en sus imposer d'investir une certaine somme pour la réparation de la maison[60].

III– LE MARCHE IMMOBILIER ET LA CRISE DE LA PREMIERE MOITIE DU XV^{E} SIECLE

A) Marché des rentes et équilibre du marché immobilier

Le développement du marché des rentes, un des aspects du vif essor du marché immobilier lui-même fondé sur l'expansion démographique et matérielle de la capitale, a conduit ses acteurs et les autorités à chercher et trouver une sorte d'équilibre. D'une part, les rentes se sont accumulées sur les immeubles, et il n'était pas rare d'en voir une dizaine sur une même maison, vendue par ses possesseurs successifs[61]. D'autre part, l'acheteur d'une

[60] B. BOVE, *Dominer la ville*…, p. 109-127.

[61] Le mot propriétaire est utilisé à la fin du Moyen Âge, comme celui de détenteur ou de possesseur. Nous varions l'emploi de ces mots pour signaler que le propriétaire médiéval parisien n'est pas entièrement comparable à celui de notre époque. Paris n'a pas connu de libre tenure et tout propriétaire demeure dépendant du seigneur foncier.

nouvelle rente savait qu'il ne fallait pas trop alourdir les charges s'il voulait être assuré d'être payé régulièrement ; à lui d'estimer les risques[62].

En cas de vente de la maison, l'acquéreur devait verser toutes les rentes assises sur son bien tandis que le vendeur était personnellement déchargé de cette obligation sauf les termes échus jusqu'au jour de la vente. Le futur propriétaire devait aussi estimer les risques au regard des profits espérés. Les acteurs du marché immobilier appréciaient ce qui était supportable et ce qui était risqué quand la vente se discutait. Les prix obtenus, que consignent les actes, reflètent l'équilibre entre charges à payer par le possesseur aux différents rentiers et la valeur de la maison déterminée par la superficie, les qualités de l'édifice, la situation dans tel ou tel quartier. Une grande maison bien située mais très lourdement chargée pouvait se vendre dans la même gamme de prix qu'une demeure plus modeste mais peu chargée de rentes. L'équilibre se trouvait par le jeu direct du marché, comme le résultat de solutions particulières au cas par cas. Cette pratique se fondait sur une sorte d'optimisme car le marché restait dynamique. Les défaillances de tel ou tel possesseur étaient des maux passagers et on trouvait facilement un autre preneur ou un autre possesseur capable d'acquitter les charges.

En effet, à la fin du XIII^{e} siècle, les rentiers avaient obtenu de l'autorité royale « le privilège aux bourgeois de Paris » qui leur donnait des armes contre les mauvais payeurs, comme on vient de le voir. Ce privilège fut régulièrement mis en œuvre. Les difficultés signalées tenaient à des défauts d'information dont se plaignaient des rentiers : manque de bannière indiquant que la maison était mise en criée ou absence d'annonce au prône de la paroisse, ce qui conduisait des opposants possibles, avertis trop tard, à ne pouvoir se déclarer dans les délais voulus et donc à perdre leur droit. D'autres fois, on s'était trompé d'immeuble et il fallait corriger ces erreurs, ce qui retardait encore la fin de la procédure. Au bout de trois ans en moyenne, la maison mise en criées retrouvait un preneur ou un propriétaire qui souvent avait obtenu une diminution des charges car en cours de route, certains rentiers avaient renoncé à leurs droits. De la sorte, les discussions préalables associées aux résultats de l'application du privilège permettaient de retrouver un juste équilibre au cas par cas. Même la période de turbulences de la mi-XIV^{e} siècle ne semble pas avoir ruiné les bases de cet équilibre d'ensemble.

B) Les formes de la crise du marché immobilier

La défaillance des possesseurs (fin XIV^{e}- premier quart du XV^{e} siècle)

Cette défaillance se généralise quand les effets de la guerre, de la dépression économique, de la crise politique, ont anémié les forces vives de la capitale. Elle s'installe durablement lorsque les profits tirés de la possession d'une maison deviennent inférieurs aux charges qu'elle doit supporter. Les charges sont les rentes. Les profits attendus proviennent de l'utilisation des lieux pour loger le possesseur, pour y travailler et faire des bénéfices ; ils résultent aussi de la location de l'édifice, en partie ou en totalité. L'appauvrissement des propriétaires et des locataires touche tout le monde, car souvent celui qui est propriétaire ici est rentier là. Le poids excessif des charges entraîne la défaillance de leur paiement. Les procès, dont on sait la longueur, peuvent être l'occasion d'aggraver la situation car la maison est alors laissée sans entretien (personne ne veut y investir tant que la situation juridique n'est pas éclaircie) et elle se dégrade. Certes, la coutume et les ordonnances royales qui la reprennent imposent au propriétaire « d'ôter le péril imminent » et, s'il ne le fait pas, de les faire exécuter par autorité de justice : dépenses qui sont payées en premier, lorsque l'immeuble est vendu et son prix partagé. Mais le fonctionnement de toutes ces procédures

[62] Ce n'est qu'au XVI^{e} siècle que fut imposée au vendeur l'obligation de déclarer l'ensemble des charges qui pèsent sur l'immeuble, mais auparavant, dans la pratique, la plupart des vendeurs de bonne foi ne négligeaient pas d'avertir l'acheteur éventuel de la totalité des charges qui étaient dues.

suppose une population solvable et entreprenante. Ce n'est plus le cas dans la première moitié du XV^{e} siècle. Dans cette cascade de défaillances, les seigneurs fonciers, qui souvent récupèrent des immeubles en mauvais état, n'ont pu ou pas voulu réparer les immeubles en ruine, impossibles à louer même à bas prix et dont la valeur marchande s'effondrait.

Des réponses insuffisantes à ce blocage progressif du marché immobilier

On constate d'abord une augmentation des mises en criées (fin XIV^{e}-début XV^{e} siècle), et lorsqu'on voit les procès se terminer, on enregistre de nouveaux baux à rente qui tiennent compte de la situation de crise pour définir la nouvelle rente. Mais sans attendre l'abandon de fait du propriétaire et l'état délabré d'une maison « devenue wuide et vague », des seigneurs fonciers, des rentiers, des bailleurs de baux à rente ont accepté de diminuer les charges et certains actes le disent explicitement, pour « encourager » le propriétaire, afin qu'il entretienne la maison. Ces « modérations » qui sont souvent du cinquième (en passant du parisis au tournois) atteignent parfois une baisse de 50%, voire davantage. Nouveaux baux ou modérations se préoccupent des « arrérages » c'est-à-dire des termes non payés. Il peut y avoir remise des dettes contre l'engagement pris par le propriétaire d'investir en réparations le montant de la dette épongée. Ou alors, le nouveau bail accorde au preneur une baisse temporaire (sur plusieurs années) de la rente contre la promesse de faire restaurer l'immeuble. Les sources ne conservent que le résultat final des négociations sur lequel les deux parties se sont accordées. Elles révèlent aussi que ces arrangements ne furent consentis qu'avec retard et avec parcimonie. L'étude des pièces des procès de criées montre en effet (par la date du début de la défaillance de paiement indiquée lors des oppositions) que l'on a attendu plusieurs années avant de prendre des mesures, comme si la crise ne devait être que passagère et qu'il n'était pas nécessaire d'amputer la rente. Les seigneurs fonciers ecclésiastiques et les propriétaires collectifs ont cru pouvoir tenir sans rien lâcher de leurs droits. Pas assez rapides et trop peu nombreuses, ces réponses particulières n'ont pu freiner la dégradation d'ensemble, évidente et profonde dans les années 1420. Le témoignage des censiers est éloquent : les seigneurs inscrivent des listes de défaillants plus longues que celles des possesseurs qui ont payé, et, dans le premier tiers du XV^{e} siècle, leurs clercs renoncent purement et simplement à dresser les listes.

Un nouveau rapport de force entre les acteurs du marché immobilier

Les seigneurs fonciers dans ces années difficiles cherchent à conserver les propriétaires, car ce sont eux qui doivent payer les charges. Des multiples actions en justice, on retiendra celles qui aboutissent à condamner un tel « comme propriétaire détenteur » d'une maison, donc responsable, lui et ses héritiers, du paiement régulier des rentes assises sur la maison. Sans aller en justice, négocier une modération des charges était un autre moyen d'obtenir du propriétaire qu'il accepte de garder la propriété, et donc d'en payer les rentes. On notera, dans la documentation parisienne principalement seigneuriale, que l'image du propriétaire est celle d'un possesseur dépendant et subordonné.

Les baux à rente offrent un bon point de vue pour cerner cette évolution qui tente de retenir une population de propriétaires découragés, peu solvables ou peu disposés à faire unilatéralement les frais de la crise urbaine. Dans les baux du XIV^{e} siècle, le preneur est averti implicitement (la coutume de Paris sert de référence en cas de conflit) ou explicitement par une clause particulière que le non-paiement de la rente, comme la non-exécution des investissements promis dans le bail, autorisent le bailleur à reprendre la maison et ainsi évincer le preneur défaillant. Mais dans la première moitié du XV^{e} siècle, les promesses et les menaces changent. Le preneur s'engage « à ne pas renoncer » avant d'avoir investi en amendements et réparations la somme totale inscrite dans le bail. Il est contraint de conserver la propriété, de payer les charges qui vont avec et, en cas de défaillance, d'assumer les

poursuites en justice qui en résultent. Le plus souvent, ces promesses d'accepter la propriété, de ne pas renoncer, sont compensées par des diminutions des rentes, en cas de nouveau bail, ou d'effacement des arrérages lorsque la maison est encore exploitable et tenue par un propriétaire qu'il faut « encourager » ou par toutes ces mesures à la fois. Pourtant, ces arrangements au cas par cas n'ont pas permis de débloquer le système. L'autorité royale a dû intervenir pour modifier les règles du jeu du marché immobilier.

C) Les ordonnances royales (1424-1441)

Les nouvelles règles du marché des rentes

Ces règles donnent aux tenanciers, détenteurs, possesseurs, propriétaires de maisons le droit de « décharger » leur immeuble en rachetant les rentes qui y sont assises. Le taux de rachat est fixé au « denier douze » soit douze fois le montant annuel de la rente. Certes, jusqu'alors, le propriétaire pouvait racheter une rente si celle-ci était mise en vente. Mais l'initiative restait au rentier. Les ordonnances inversent le rapport : l'initiative est donnée au propriétaire qui choisit ainsi la rente qu'il veut racheter et le moment du rachat.

Le détail des ordonnances successives[63] traduit les difficultés suscitées par ce changement radical des règles du jeu du marché immobilier.

- Difficultés économiques : comment définir le taux du rachat ? On hésita entre le denier seize et le denier douze[64]. Peut-on permettre le rachat de toutes les rentes ? En furent exclues les rentes constituées qui n'avaient jamais été revendues. Les ordonnances fixent un seuil pour le rachat de toutes les charges qui devient celui des charges supportables pour un immeuble : le total des cens et rentes ne devra pas excéder le tiers de la valeur de l'immeuble. Il est prévu aussi que le rachat ne puisse être par trop fractionné : il ne peut descendre en deçà d'une livre de rente.
- Difficultés sociales : les rentes possédées par des mineurs, des veuves ne sont rachetables que sous certaines conditions. Le propriétaire ne peut être contraint au rachat, mais, à l'inverse s'il est trop pressé (rachat d'une rente qui vient d'être vendue), il ne peut faire jouer les ordonnances en sa faveur.
- Enfin difficultés idéologiques ou culturelles si l'on veut. Le rachat apparaissait comme une spoliation, le droit des rentiers restait vu comme résultant de la vente d'un immeuble et comme telle, chargeant la maison définitivement.

Les objectifs des ordonnances

Il s'agit de surmonter la crise, de restaurer les immeubles dégradés et de reconstituer une population de propriétaires solvables qui se chargera de cette restauration matérielle et économique. C'est pourquoi ces nouvelles libertés sont reconnues aux propriétaires et les précautions et restrictions à l'application de ces droits neufs restent secondaires au regard du principe édicté, les rentes assises sur un immeuble sont désormais rachetables par le propriétaire dès lors qu'il est reconnu propriétaire, y compris les rentes appartenant aux églises et établissements ecclésiastiques. Le propriétaire peut désormais calculer les sommes

[63] Elles s'étendent de 1424 à 1441. Elles furent prises par le régent Bedford au nom d'Henri VI puis par Charles VII, quand il reprit la capitale du royaume. Vus du marché immobilier, les deux régimes en guerre ont œuvré dans le même sens, conseillés par les notables et bourgeois de Paris. Cf. *ORF*, t. XIII, p. 47- 49, 49-51, 135-136, 174-175 pour les ordonnances d'Henri VI, et t. XIII, p. 261-262, et 339-347 pour celles édictées par Charles VII. Elles se répètent, se complètent, se précisent au fur et à mesure que l'on découvre les questions soulevées par leurs applications. Elles n'eurent d'effets importants que progressivement mais dans la seconde moitié du XV^{e} siècle, elles sont totalement mises en œuvre.

[64] Une exception : les rentes achetées entre le 19 janvier 1418 et le 3 novembre 1431, en période de monnaie faible, sont rachetables au prix du marc d'argent fixé par les ordonnances monétaires.

qu'il veut investir dans la maison, décider le montant et le moment du rachat au mieux de ses intérêts et de ses espérances de profit. Si le rentier n'accepte pas le rachat, le propriétaire consigne en mains de justice le prix du rachat et c'est la justice qui se charge de mener le procès pour imposer, dans les conditions définies par les ordonnances, le rachat[65].

En même temps les ordonnances visent à accélérer toutes les procédures et à mieux encadrer le marché immobilier. Le vieux privilège aux bourgeois est dépoussiéré ; les mises en criées des immeubles doivent être entamées dès lors que la défaillance ou l'absence du propriétaire est constatée. C'est une obligation pour les rentiers ou s'il le faut, pour le seigneur foncier. Ceux qui ont négligé d'entamer cette mise en criées perdent alors tous leurs droits sur la maison. Dans un délai assez court si personne n'a pris l'initiative, c'est le commissaire du roi qui déclenche la procédure, car il faut rapidement éclaircir la situation juridique des immeubles, réparer ou rebâtir les maisons[66]. Toutefois, bien que raccourcies et allégées, les procédures restent longues et paralysantes. C'est pourquoi les ordonnances établissent que s'il se trouve un propriétaire, un preneur ou un voisin qui accepte de faire réparer un immeuble suffisamment pour qu'il puisse être loué (« mainable », habitable, disent les textes) sans attendre la fin des procès et la nouvelle répartition de droits, il conserve les loyers pour se dédommager et si son apport n'est pas totalement remboursé, après la vente, il est le premier créancier à être payé.

Ces incitations pressantes à reprendre en main les immeubles, parfois habités mais sans propriétaire nettement reconnu en justice, ont multiplié les mises aux enchères et favorisé les spéculations et escroqueries. Des enchérisseurs inconscients, imprudents ou malhonnêtes promettaient de payer de grosses rentes pour emporter le marché mais ensuite disparaissaient, souvent après avoir vendu poutres, tuiles et autres matériaux négociables[67]. Une ordonnance royale impose des précautions : celui qui emporte l'enchère doit donner caution et garantie de sa solvabilité dans les huit jours suivants. En outre, il doit faire estimer les lieux par des experts[68] afin de vérifier que la rente proposée est raisonnable, compte tenu de la valeur de la maison. L'estimation doit noter la longueur et la largeur de l'immeuble et doit être chiffrée. Un rapport écrit en est enregistré et conservé, le tout aux frais de l'acquéreur.

D) Vers un nouvel équilibre ?

Les effets des ordonnances ne se font sentir que dans la seconde moitié du XV^{e} siècle. Elles ont favorisé et accéléré la restauration matérielle de la ville, devenue possible avec le retour de la paix civile et la reprise économique.

Les réticences tenaces envers le rachat

Les églises et leurs chapitres, les communautés religieuses et l'Université ont dénoncé le rachat comme lésant toutes les institutions charitables. Elles dirent que c'était une spoliation de leur patrimoine. Le scandale ne tenait pas d'abord à des pertes financières. La défaillance générale des paiements, les modérations finalement consenties et le fait que des rentes anciennes avaient été depuis si longtemps acquittées que leur prix d'achat était depuis

---

[65] Par exemple, en 1461, l'abbaye Sainte-Geneviève pour une rente sur une maison de la rue de la Bûcherie inscrit qu'elle en conserve une part car elle a obtenu par sentence du Châtelet « cause valable pour empescher la demande de rachat ». La même année, les Célestins, rue du Petit Pont notent qu'ils « n'ont pu empescher le rachat » (AN, S 4272).

[66] Pour une analyse plus précise de ces ordonnances cf. S. ROUX, *Le quartier de l'université à Paris…*, p. 895-915.

[67] Ordonnance de 1431 (*ORF*, t. XIII, p. 174-175).

[68] La Ville et les seigneurs fonciers, en accord avec les corps de métiers, avaient des maçons jurés, des couvreurs jurés, des charpentiers jurés qui, en présence de témoins, visitaient les immeubles, en constataient l'état, estimaient quelles réparations étaient nécessaires, en chiffraient le coût. Ils faisaient un rapport écrit qui servait ensuite, en justice s'il le fallait.

bien longtemps récupéré, tout cela montrait à l'évidence que les rentiers n'étaient pas économiquement lésés par le rachat. Leur opposition venait de ce qu'il obligeait les gestionnaires de ces établissements à réorganiser leurs revenus au gré des propriétaires rachetant, alors que les statuts et la pratique de ces maisons leur dictaient une gestion fondée sur la stabilité de ressources accrochées aux différentes obligations religieuses ou charitables qu'elles finançaient. Leur souci était le maintien pointilleux des droits anciens, pour éviter de perdre du temps et de l'énergie à réclamer leur dû dans des procès. En bref, ils recherchaient une gestion du temporel moins dépendante de la conjoncture, et reposant au contraire sur la permanence rassurante des revenus de leurs droits fonciers.

Les rentes se détachent du droit de l'immobilier

Déclarée rachetable en droit par le propriétaire de l'immeuble, la rente se rapproche d'une sorte de crédit. Les baux à rente de la fin du XV^e^ siècle en témoignent. Certains définissent le contrat comme « bail à tiltre de vente que de rente annuelle » ou encore « tant par maniere de vente que de rente » ou bien « tant par vente que par bail à rente ». Le preneur verse une somme et s'engage à payer une rente rachetable. Lorsque ce rachat est fait, la maison revient au preneur qui en est propriétaire de fait. C'est une sorte de vente à crédit que le rachat de rente fonde ainsi[69]. Toutefois, le lien détendu des rentes avec l'immobilier n'est pas complètement rompu et le seigneur continue à prélever ses lods et ventes comme le prouvent les livres d'ensaisinements.

Les nouvelles règles obligent à établir, en s'appuyant sur une estimation d'experts, un rapport chiffré entre le total des charges et la valeur de la maison si on la met en vente. Sans nul doute de tels rapports n'étaient pas pratique inconnue antérieurement. Ainsi en 1326, deux maisons, rue Sacalie et ruelle Saint-Séverin, sont visitées et estimées par les jurés pour « voir combien pouvaient valoir de rentes et de louages par an rabattues les charges esquelles elles sont obligées et considéré l'estat auquel elles sont à présent »[70]. Les ordonnances ont imposé la pratique de ces estimations et leur mise en œuvre conduit à une définition des prix de vente des rentes et des immeubles fondée sur un calcul précis et appliqué à tous (charges n'excédant pas un tiers de la valeur de l'immeuble). Le prix d'une maison se trouve de la sorte établi de plusieurs manières qu'exposent les experts. Un exemple, Place Maubert[71] : l'hôtel à l'enseigne du Faucheur est visité, mesuré après une mise en criées, déclenchée en 1496 par l'abbaye de Sainte-Geneviève, afin de lui conserver 64 sous parisis de rente et 2 sous parisis de fond de terre et pour le paiement de deux années et demi d'arrérages. Onze opposants à cette criée se sont manifestés dont le procureur du roi et de la ville (pour tout droit éventuel). L'hôtel est mis aux enchères pour un nouveau bail à rente rachetable. L'enchère commence à 20 sous parisis en sus des charges anciennes pour une somme de départ de 20 livres. Neuf offres émanant de quatre enchérisseurs font plus que doubler la mise à prix. C'est un épicier, Jean Boynin, qui l'emporte avec une enchère à 44 livres. Dans les huit jours suivants, il apporte caution de sa solvabilité et, à ses frais, fait expertiser les lieux afin d'en apprécier la valeur

[69] Un exemple (AN, S 1649, 1^er^ cahier, fol. 18). Rue Sainte-Geneviève, un barbier, Jean Brouessart, est mis en saisine d'une « maison, celier cour et jardinet derriere…pres et audessus de la boucherie », cédée « tant par vente que par bail à rente » par Gilet Benoist marchand boucher, chargée en 29 sous parisis de fond et rentes envers nous (i.e. l'abbaye Sainte-Geneviève), et de 40 sous parisis envers les hoirs de Pierre Gaudeau rachetables 34 livres tournois, pour 14 écus d'or et parmi 51 sous parisis de rente rachetables que ledit Jean promet payer à Gilet et à ses hoirs. On notera que la frontière se brouille entre preneur d'un bail à rente et propriétaire.

[70] AN, S 6253. Comme la plupart des mesures prises dans les ordonnances royales, il ne s'agit pas d'innover mais de généraliser et de normaliser. En plus, l'autorité royale choisit les règles qu'elle réactualise et qui, non observées, conduisent à l'annulation du contrat voire à un procès. La nouveauté tient de la sorte à ce qui est mis en valeur et dans le cas présent, c'est le droit augmenté des propriétaires, sans que celui des rentiers soit lésé.

[71] AN, S 1649 5^e^ cahier, fol. 173-179. On constate que Jehan Boynin, qui a payé l'expertise, en tire un profit puisque celle-ci réduit la charge proposée lors de l'enchère.

avec la charge nouvelle et sans la charge. Nous avons le détail de la visite, copiée dans le livre d'ensaisinement, car les lieux lui furent adjugés. Les maçons et charpentiers jurés déclarent qu'avec la charge proposée Jean Boynin n'a « aucune somme de deniers » à payer. S'il ne veut pas payer une rente il devra verser 600 livres tournois comptant. Les experts modèrent la rente rachetable à 40 livres, compte tenu de l'importance des frais de réparations que la visite a permis d'estimer.

La gamme des prix du marché immobilier devient ainsi, pour l'historien, plus compréhensible. Le rapport entre superficie, état du bâtiment, et valeur marchande est explicité dans ces rapports, car la nouvelle réglementation a en imposé un large usage, dont nous avons conservé des traces pour la fin du Moyen Âge. Commence à se dégager alors un marché du crédit mais il reste encore attaché à l'immobilier, car, on a continué à asseoir des rentes sur les immeubles.

IV - BIBLIOGRAPHIE :

Etudes :

- BOVE B., *Dominer la Ville. Prévôts des marchands et échevins parisiens de 1260 à 1350*, Paris, 2004.
- BOVE B., « Crise locale, crises nationales : rythmes et limites de la crise de la fin du Moyen Âge à Paris », *Histoire Urbaine*, n° 33 (2012), p. 81-106.
- CAZELLES (Raymond) « La réunion au domaine royal de la voirie de Paris (1270-1363 » dans *Bulletin de la Société de l'Histoire de Paris et de l'Île-de-France*, t. 90 (1963), p. 45-60.
- FAVIER J., *Paris, deux mille ans d'histoire*, Paris, 1997.
- FOURQUIN G., *Les campagnes de la région parisienne à la fin du Moyen Age*, Paris, 1963.
- FRIEDMANN A., *Paris, ses rues, ses paroisses du Moyen Age à la Révolution. Origine et évolution des circonscriptions paroissiales*, Paris, 1959.
- LAMARE N. de, *Traité de police,* Paris, 1705-1738.
- LOMBARD-JOURDAN A., « Fiefs et justices parisiens au quartier des Halles », dans *BEC*, n° 134 (1976), p. 301-388.
- OLIVIER-MARTIN F., *Histoire de la coutume de la prévôté et de la vicomté de Paris*, Paris, 1922.
- ROUX S., « Etre propriétaire à Paris à la fin du Moyen Age, dans O. Faron et E. Hubert (dir.), *Le sol et l'immeuble, les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XII^{e}-XIX^{e} siècles)*, Rome, 1995, p.71-83.
- ROUX S., « Le coût du logement ordinaire à Paris au XV^{e} siècle », dans Maire-Vigueur J.-C. (dir.), *D'une ville à l'autre : structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII^{e}-XVI^{e} s.)*, Rome, 1989, p. 243-263.
- ROUX S., *La maison dans l'histoire*, Paris, 1976.
- ROUX S., *Le quartier de l'université à Paris du XIII^{e} au XV^{e} siècle : étude urbaine*, thèse de doctorat d'Etat sous la direction de P. Contamine, Paris X, 1989.
- SAUVAL H., , *Histoire et recherches des antiquités de la ville de Paris*, Paris, 1724.
- TANON L., *Histoire des justices des églises et communautés monastiques de Paris*, Paris, 1883.
- TERROINE A. & FOSSIER L*., Un bourgeois parisien du XIII^{e} siècle, Geoffroy de Saint-Laurent (1245?-1290),* Paris, 1992.
- WEIDENFELD K., *La police de la petite voirie à Paris à la fin du Moyen Âge*, Paris, 1996.
- WEISS V., « Censiers et comptes de censive parisiens », dans G. Brunel, O. Guyotjeannin et J.-M. Moriceau (dir.), *Terriers et plans-terriers du XIIIe au XVIIIe siècle*, Rennes-Paris, 2002, p. 117-131.
- WEISS V., *Cens et rentes à Paris au Moyen Âge. Documents et méthodes de gestion domaniale*, 2 vol., Paris, 2009.

Sources publiées :

- BRIELE A., *Inventaire sommaire des archives hospitalières antérieures à 1790*, Paris, 1886.

- CADIER L., COUDERC C., « Cartulaire et censier de Saint-Merri de Paris », *Mémoires de la société de l'Histoire de Paris et de l'Île-de-France*, n° 18 (1891), p. 101-271.
- DEPOIN J., *Recueil des chartes et documents de Saint-Martin-des-Champs*, Paris-Ligugé, 5 vol., 1912-1921.
- GLORIEUX P., *Aux origines de la Sorbonne,* t. II*, Le cartulaire*, Paris, 1965.
- GUERARD B., *Cartulaire de l'Eglise Notre Dame de Paris*, 4 vol., Paris, 1850.
- TERROINE A. et FOSSIER L., *Chartes et documents de l'abbaye de Saint-Magloire,* Paris, 3 vol., 1966-1998.

Et aussi :
- GERAUD H., *Paris sous Philippe le Bel, d'après des documents originaux*, Paris, 1837, réimpr. accompagnée d'un avant-propos et d'un index des noms de personnes par C. BOURLET et L. FOSSIER, Tübingen, 1991 (taille 1292).
- MICHAELSSON K.*, Le livre de la taille de Paris, l'an 1296,* Göteborg, 1958 (*Romanica Gothoburgensia,* t VII).
- MICHAELSSON K.*, Le livre de la taille de Paris, l'an 1297,* Göteborg, 1962 (*Romanica Gothoburgensia,* t IX).
- MICHAELSSON K.*, Le livre de la taille de Paris, l'an de grâce 1313,* Göteborg, 1951 (*Acta Universitatis Gothoburgensis*).

V - DOCUMENTS

A) Constitutions de rente

D'après un cartulaire laïc (1265)

AN : LL 40, p. 60 édité par A. Terroine et L. Fossier*, Un bourgeois parisien du XIII*^{e} *siècle, Geoffroy de Saint-Laurent (1245?-1290),* Paris, 1992, n°58. Acte de mars 1265 n. st.

« Alice, veuve de Guillaume Boutefeu, et Sédile, sa fille, assignent, moyennant 20 s.p., à Geoffroy de Saint-Laurent, clerc, une rente annuelle de 4 s.p. à percevoir sur leur maison, sise rue Saint-Martin, hors les murs, dans la censive de Saint-Magloire, tenant d'une part à Jean le Filandier et d'autre à Jean le Croisé. »

D'après un chartrier ecclésiastique (1271)

AN : S 1081^{B}, n°26, édité par A. Terroine et L. Fossier*, Chartes de l'abbaye de Saint-Magloire,* Paris, 1966, I, n°252. Acte du 30 oct. 1271.

Universis… Officialis curie Parisiensis salutem in Domino. Notum facimus quod… Martinus dictus Pain Feitiz et Agnes, ejus uxor, assuerunt… quod ipsi habebant… quadam domum suam sitam Parisius ultra Magnum Pontem, in vico qui vulgariter appellatur Dernestal, in censiva Sancti Maglorii Parisiensis, oneratam in 10 s.p. tam capitalis census quam augmentati tamtummodo, reddendis quatuor terminis Parisius consuetis, contiguam, ex una parte domui Johannis dicti de Pina et, ex alia parte domui Trinitatis Parisiensis.
Super qua siquidem domo et ejus pertinenciis predicti Martinus et Agnes… recognoverunt se vendisse… Roberto dicto de Sancto Maglorio, clerico, et Margarete, ejus uxori…, 6 s.p. annui redditus incrementi, habendos… quatuor terminis consuetis, immediate post predictos 10 s.p. … pro 35 s.p. jam eisdem venditoribus solutis et traditis in pecunia numerata… et promiserunt [suivent de nombreuses clauses de garantie]. »

B) Baux à rente

Bail à rente d'après un acte original (1300)

Adam Paon baille à rente le 5 juillet 1300 à Marie la Fanière, veuve de Roger Doge, fanier, une maison rue des Fossés-Saint-Germain-l'Auxerrois, tenant à la maison de la preneuse (qui fait le coin de la ruelle de Trou Bernard) et à maître Bernard de Beauvais, pour 115 s.p. de rente annuelle et perpétuelle, étant compris dans ce prix une rente de 40 s.p. que Adam Paon percevait déjà sur la maison de la preneuse, qui ne formait autrefois qu'une maison avec celle d'Adam.
A. Original. Parchemin 30 x 34 cm. Scellé mais sceau perdu. AN : S 65, n°10.

A touz ceus qui ces lettres verront, Guillaume Thibout, garde de la prevosté de Paris Salut. Sachent tuit que par devant nous vint Adam Paon, bouriois de Paris, afferma par devant nous en droit que il avoit, tenoit et possinoit comme la sene une meson assise a Paris ou Fossé Saint Germain l'Aucerrois de Paris entre la meson à la fame et aus enfanz feu Rogier Doge, le fanier, qui fet le coing de la ruelle de Trou Bernart d'une part et de la meson mestre Renaud de Biauvaiz d'autre, charchiée en dis et huit soulz et sis deniers parisis de cens ou de rente par an, deuz par an au chapitre Saint Germain l'Aucerrois desus dit douze solz et sis deniers, et à

Marie la Faniere, fame dudit feu Rogier et à ses enfanz sis soulz de parisis, si comme il disoit. Et afferma encores le dit Adam que il avoit, prenoit et recevoit et estoit en bonne saisine de prandre et de recevoir touz les anz quanrante soulz de parisis de cens de cres de cens ou de rente sus ladite meson de ladite Marie et de ses enfanz desus diz, laquele fet le coing de ladite ruelle de Trou Bernart et par lou titre touz premiers prins sanz nulle autre charche precedent si comme il disoit, laquele meson proprement dite si comme elle se comporte et ladite meson de la fame et de ses enfanz desus diz qui fet le coing de la dite ruelle furent jadis toute une meson et fut toute audit feu Rogier, en la censive dudit chapitre, si comme il disoit. Laquele meson desus dite si comme elle se comporte et estant en lonc et en le devant et derrieres, en haut et en bas, desus et desouz, entre la meson dudit metre Renaut et la meson à la fame et aus enfanz desus diz qui fet le coing de ladite ruelle, avec toutes ses appartenances et appendances, ledit Adam, pour ce devant nous present, bailla à cres de cens et reconnut en droit lui avoir acensee et en nom d'acensement quitee, octroiee et du tout en tout delessiee à touz iours des orendroit à la devant dite Marie la Faniere, fame jadis dudit feu Rogier, pour lui, pour ses enfanz et pour pour ceus qui cause auront de lui, c'est assavoir pour cent et quinze soulz de parisis de cens de cres de cens ou de rente par an contez en iceus lesdiz huit soulz et sis deniers devant diz, à rendre et paier de ladite Marie, de ses hers ou de ceus qui auront cause de lui, c'est assavoir les douze soulz et sis deniers devant diz chacun an audit Chapitre et audit Adam, à ses hers ou à ceus qui lui auront cause quatre livres seze soulz et sis deniers parisis aus quatre termes en l'an à Paris acoustumez tentost apres les douze soulz et sis deniers devant diz et avec ce les quarante soulz devant diz pour l'autre meson devant dite qui fet le coing de ladite ruelle. Et les sis soulz elle descontera chacun an audit Adam de la somme des cent et quinze soulz devant diz pour ce que icelle Marie et ses enfanz desus diz les avoient sus ladite meson acensee avant le bail desus dit, si comme il disoit. Promettant ledit Adam que contre le bail et l'ascensement ou contre aucune des choses desus dites, par aucun droit quel que il soit, commun ou especial, par lui ne par autre, ne vendra à nul jour aincois à ladite Marie, à ses hers ou à ceus qui auront cause de lui. La devant dite meson acensee aus cent et quinze soulz de cens, de cres de cens ou de rente tant seulement sanz autre charche, garantira, delivrera, et deffendra à ses couz en jugement et hors contre touz, aus us et aus coustumes de France. Enseurquetout vint par devant nous ladite Marie la Faniere, fame jadis dudit feu Rogier Doge si comme elle disoit et recognut en droit toutes les choses devant dites et chacune d'icelle estre vraies et lui avoir prinse et receue pour lui et pour ses enfanz dudit Adam la meson devant dite aus cent et quinze soulz parisis de cres de cens ou chacun an de rente devant diz, desquiex elle promist rendre et paier touz les ans audit chapistre ses douze soulz et sis deniers devant diz et audit Adam, à ses hers ou à ceus qui de lui auront cause, quatre livres seze soulz et sis deniers tentost empres les douze soulz et sis deniers, sanz autre charche aus quatre termes devant diz et avec ce les quarante soulz de cenz ou de rente devant diz pour l'autre meson qui fet le coing de ladite ruelle, lesquiex ledit Adam avoit, prenoit, et recevoit sus icelle et estoit en bonne saisine de prandre et de recevoir aus quatre termes devant diz, premiers prins sanz autre charche si comme ladite Marie le confessa dist et afferma en jugement par devant nous.

Pour lesqueles choses toutes desus dites et chacunes d'icelles tenir fermement et loialment et acomplir d'une part et d'autre, les dites parties obligent l'une à l'autre ens leur hers touz leurs biens et de leur hers meubles et immeubles presenz et à venir ou que ils soient et quiex que ils soient, tout pour vendre et esploiter pour ces lettres enterriner et souzmidrent à la juridicion de la prevosté de Paris et renoncerent en ce à touz engins, à toutes decevances, à toute exception de mal, de fraude, à l'action en fet, à tout droit escript et non escript, au droit qui dit que general renonciation ne vaut pas, à ce que il puissent dire autre chose estre faite que escripte, ladite Marie au benefice [du senat velleyan (?)] octroié en la faveur des fames, lequel li fu esclarci expressement devant nous que ce estoit à dire et à toutes autres exceptions de

ceptions, resons, fraudes, allegations et deffenses qui pourroient estre dites ou apposées contre ces presentes lettres et la teneur d'icelle. En tesmoing de ce nous avons mis en ces lettres le seel de la prevosté de Paris l'an de grace mil et trois cenz, le mardi après la Saint Martin d'esté.

Bail à rente d'après un registre d'ensaisinements de Sainte-Geneviève (1351)

AN, S* 1646, fol. 13 v°. Acte du 28 mai 1351.

Le samedi 28 mai 1351 « Jehan Esvrart bouchier de Saint-Marcel et Jehanne sa femme à laquelle il donna auctorité, ….[d'une] granche … séant en la boucherie de Saint-Mard de Saint Marcel …. laquelle [ils] ont baillé, transporté & delessié à toujours **a droit crois de cens ou rente annuelle** à Jehan Cramette et sa femme c'est assavoir pour la somme de 24 souls que ledit Jehan Crammette sont et seront tenus de rendre & paier chacun an aux quatre **termes** à Paris accoustumés audit Jehan Esvrart ou ses hoirs »

Même si l'épouse reste dépendante de son mari dont elle a requis l'autorisation, le couple de bailleur est en communauté responsable de la transaction, comme celui des preneurs. Le bail et la rente sont perpétuels, le calendrier rythmant les termes à Paris si traditionnel qu'il n'est pas détaillé.

C) Achats et ventes d'immeubles

Achat d'après un registre d'ensaisinements de Saint-Martin-des-Champs (1408)

AN, S* 1461-2, fol. 51 v°. Acte de mai 1408.

« [1408] le jeudi second jour de may Jehan Liénard procureur de Jehan le perier le joene marchand et bourgeois de Paris se **dessaisit** en notre main d'une maison appartenant audit Jehan, de son **conquest**, séant devant l'eschelle Saint Martin des champs tenant à Margot la Nateronne et à Jehanne la Déliée, chargée de 30 s p de **fons de terre** pour toute **charge**, vendue à Michelet Thibert le joene, boucher de la Grant boucherie de Paris. Ceste vente a été faite pour le prix de 70 livres tournois selon lettres passées au Châtelet le 17 mars l'an 1407 (anc. st.) ».

Exemple des plus complets : mode d'acquisition de l'ancien propriétaire, qualité de ce dernier et du nouvel acquéreur, localisation du bien (rue et noms des voisins en l'absence de numérotation des rues), charge pesant sur la maison et prix de vente sont précisés.

Actes de vente dans les registres d'ensaisinement de Sainte-Geneviève (XV^{e} siècle)

Rue Judas (1449)

AN, S*1648 2^{e} cahier fol. 41

« Robin Cousin, boucher, mis en saisine d'une maison …chargée en 16 sous parisis tant de fond de terre que de rente, vendue par Guillaume Fontaine, laboureur…pour 50 escus d'or (solvit 53 s).

Rue du Petit-Pont (1410)

AN, S*1767 2^{e} cahier, fol 23 v°.

« Se dessaisi le procureur de honorable et discrète personne maistre Jehan de la Mare, prestre, bachelier en décret..d'une maison et masure derrière…. chargée en 8 livres de rentes, vendue a Jehan Le Saige et a Phelippotte pour 50 escus d'or (solvit 40 sous) ».

Une vente spéculative d'après un registre d'ensaisinements de Saint-Martin-des-Champs (1407)

AN, S* 1461-2, fol. 21.

Le 27 jour de juillet 1407, « Jehan Birenonde procureur de Thomasse de l'Esquarrie femme séparée de Guilet de l'Esquarrie …se dessaisit …d'une maison assise …en la rue de Guarnier Saint Ladre tenant à Jehan Buquet et à Jehan Hanneton chargée de cent sols p. de rente vendue à Jehan de Gouvieux … pour le prix de 6 l. tournois » selon un « brevet du chastellet » du 17 juillet.
Quelques lignes plus bas, on lit que « le pénultième jour de juillet, Jehan de la porte proc de Jehan de Gouvieux dit de Creel c'est au jour d'hui dessaisi en notre main de justice [la même] maison (…) vendue à jacquet Lochet pour le prix de 12 l. tournois selon un brevet du châtelet passé le 25 juillet. ».

Seuls les critères de localisation de la maison (surtout lorsque, comme ici, l'anthroponymie est variante) permettent de repérer la juteuse affaire opérée en moins d'une semaine avec doublement du prix de vente.

D) Achats et ventes de rentes

Ventes de rentes sur des maisons d'après des actes originaux (XIII^{e} s.)

Rue de Bièvre (1250)

AN, S 1491

« Jean dit Hardouin et Emelina sa femme…certifièrent **qu'ils possédaient une maison** sise à Paris devant le ponceau sur la Bièvre à côté de l'église de Saint-Nicolas-du-Chardonnet dans la censive de Sainte-Geneviève, chargée en 10 sous de cens capital…**sur laquelle maison ils ont reconnu avoir vendu** au couvent de Sainte-Geneviève pour trente livres parisis …**40 sous parisis de croît de cens**…(sous peine d'une amende de 60 sous si le vendeur voulait revenir sur cette vente) » [traduit du latin].

Rue Saint-Victor (1254)

AN, L 894

« Hugo dit Linier et Mathilde, sa femme, certifièrent **qu'ils possédaient une maison** sise à Paris, dans la rue Saint-Victor…dans la censive de Saint-Victor, laquelle maison est chargée de trente-deux sous parisis de croît de cens et (d'autres) dix sous de croît de cens ; **ils reconnurent avoir vendu sur cette maison** à l'église de Saint-Victor **dix sous de croît de cens** pour six livres parisis… » [traduit du latin].

Vente de rentes d'après un registre d'ensaisinements (1381)

AN, S* 1646, 2^{e} cahier, fol. 3 v°. Acte du 22 avr. 1381.

Le 22 avril 1381 « Richart Juré procureur de Richart Guérin bourgeois de Paris et Marie de 100 s. p. de rente après 14 livres de rente sur la maison dud Richart Guérin en la boucherie tenant à maison qui fut Jehan de Paleseau et à une maison que l'en dit estre Richart Juré aboutissant au jardin du comte de Blays (Blois), vendu à Thibaut Dauvergne & Jehanne sa femme, 65 livres tournois, soluit 64 s. ».

Par l'accroissement de rente, le vendeur alourdit les charges sur sa maison contre une somme importante et rapidement disponible. La postérité de cette nouvelle rente est précisée : en cas de difficultés des rentiers à se faire payer, le ou les bénéficiaire(s) des 14 livres sont prioritaires dans le règlement.

E) Entre la vente à crédit et le bail à rente au XV^e^ siècle d'après le livre d'ensaisinement de Sainte-Geneviève

Place Maubert (1460)

AN, S* 1648 3ème cahier, fol. 83 v°.

« Colin Jacob, enlumineur, demeurant à Paris, …mis en saisine d'un pignon de maison haut et bas…ou pend l'enseigne du Mouton, tenant d'une part à Guillemin Mallard, cordonnier et d'autre part à Jehan Grenetier, aboutissant à Laurence veusve Jehan de Lespoisse et de present femme de Oudin Durand, lequel pignon fait partie d'une maison a deux pignons dont l'autre est à Guillemin…entre les deux pignons a une viz qui est et demourera commune… baillé… **tant par manière de bail que par manière de vente** par Guillemin à la charge de 12 deniers de fond de terre et de 40 sous de rente et (en) oultre de 4 livres parisis envers ledit Guillemin, rachetables pour 45 escus d'or. **(solvit 55 sous)** ».

Rue Gallande (1475)

AN, S 1649 1er cahier, fol 64 v°.

« Samson de Vaulra, marchand hucher, demeurant en la rue de Gallande, mis en saisine… d'un hostel ; cellier, courcelle et jardinet, assis en ladite rue près de la place Maubert…a l'enseigne de l'Homme Sauvaige tenant.. a Alain Noel couturier et d'autre part aux hoirs Guerin Le Roy, duquel ledit Alain Noel et sa femme à cause d'elle sont héritiers en partie,… aboutissant…a la veuve et aux hoirs..maistre Pierre Fusee procureur en parlement, chargés en 4 deniers de fond de terre, en 4 livres parisis envers Nicolas le buchier de pontoise et 52 sous parisis envers Pierre de Champfremier marchand changeur, baillé audit Saumon **tant par rente que par vente** pour 80 escus d'or et 4 livres de rente rachetable par Samson pour 40 escus d'or **(solvit 104 sous)** ».

Rue Sainte-Geneviève (1466)

AN, S 1648 4ème cahier, fol. 46.

« Colin Roussart …mis en saisine…d'une petite chambre basse au rez de chaussee estnt des appartenances de l'ostel de la Pomme Rouge appartenant a damoiselle Marguerite Quenart femme séparé de maistre Odo de Creil docteur en medecine… vendue par ladite damoiselle **tant par vente que a rente annuelle et perpetuelle** pour 6 escus d'or et 32 sous de rentes (solvit 10s.)

F) Amortissement

Amortissement moyennant 3 s.p. de rente consenti par l'abbé de Saint-Magloire aux moniales de Saint-Antoine pour 3 quartiers de vigne en deux pièces, sises à Charonne, l'abbaye conservant les droits de dîme et de pressorage (1268 n. st., mars).
AN : S 1155, n°9, édité par A. Terroine et L. Fossier*, Chartes de l'abbaye de Saint-Magloire,* Paris, 1966, I, n°233.

Universis presentes litteras inspecturis, frater Gauffridus, beati Maglorii Parisiensis humilis abbas, totusque ejusdem loci conventus, eternam in Domino salutem. Notum facimus quod, cum religiose mulieres abbatissa et conventus Sancti Anthonii juxta Parisius habeant et possideant apud Charronam, in fundo et dominio nostro, dimidium arpentum vinee situm apud Rotam et unum quarterium vinee inter viam Plastrarie, nos, pensata utilitate ecclesie nostre, volumus et unanimiter concedimus quod prefate religiose predictas vineas ex nunc imperpetuum teneant et pacifice possideant in manu mortua, sine coactione vendendi aut extra manum suam quocumque modo ponendi, salvis tamen nobis et ecclesie nostre tribus solidis par. annui redditus cum omni justicia eorumdem, decima et pressura, nobis imposterum a predictis abbatissa et conventu, pro censu sive fundo terre et dominii predictarum vinearum, in festo sancti Remigii annuatim persolvendis. Et promittimus unanimi assensu per stipulationem legitimam quod contra premissa, per nos vel alios, imposterum nullatenus veniemus, predictis nobis salvis nichilominus tribus solidis cum omni justicia eorumdem, decima et pressura, nos et successores nostros et ecclesiam nostram quantum ad hoc obligantes. In cujus rei memoriam, presentes litteras conscribi decimus et sigillorum nostrorum munimine roborari. Actum in pleno capitulo, anno Domini millesimo ducentesimo sexagesimo septimo, mense martio.