

DROITS DE PROPRIÉTÉ ET CROISSANCE

L'émergence de la propriété « parfaite » et l'ouverture du marché foncier, moteurs de la croissance agricole ?

Gérard Béaur et Jean-Michel Chevet

Association d'histoire des sociétés rurales | « Histoire & Sociétés Rurales »

2017/2 Vol. 48 | pages 49 à 92

ISSN 1254-728x

ISBN 9782911369186

Article disponible en ligne à l'adresse :

<https://www.cairn.info/revue-histoire-et-societes-rurales-2017-2-page-49.htm>

Distribution électronique Cairn.info pour Association d'histoire des sociétés rurales.

© Association d'histoire des sociétés rurales. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

DROITS DE PROPRIÉTÉ ET CROISSANCE
L'émergence de la propriété « parfaite »
et l'ouverture du marché foncier,
moteurs de la croissance agricole ?

Gérard BÉAUR

CNRS et EHESS, Paris
beaur@ehess.fr

Jean-Michel CHEVET

ISVV-CERVIN, Bordeaux

***Résumé:** La question des droits de propriété et du rôle de leur redéfinition dans les processus de croissance est au cœur des interrogations actuelles sur les voies du développement agricole. À la suite des travaux pionniers de D. North, tout un courant néo-institutionnaliste prétend, en effet, qu'il faut, et qu'il suffit, qu'une propriété absolue, « parfaite » soit instaurée et que la fluidité de la circulation des biens-fonds soit assurée, pour que s'enclenche une modernisation de l'agriculture. Cet article entend s'emparer historiquement de ces théories en les soumettant à un examen critique et il se propose de juger de leur degré de validité. Par là, il revient à nouveaux frais sur les présupposés qui entourent encore trop souvent le système de la propriété partagée, la place des communaux et des droits collectifs, ou la prétendue inactivité du marché foncier. Il conduit ainsi à reprendre de manière neuve les considérations qui ont traditionnellement cours sur l'impact des enclosures ou sur les acquis de la Révolution française. Il soumet à l'épreuve des faits les préjugés idéologiques qui entourent la « révolution agricole » et il revisite certains mythes qui ont la vie dure en ce qui concerne aussi bien le modèle anglais que l'avance hollandaise dans le cadre d'une petite « divergence » rêvée.*

***Mots-clés:** Droits de propriété, croissance, marché foncier, droits collectifs, Révolution française, communaux, révolution agricole anglaise, enclosures.*

LA QUESTION DES DROITS de propriété s'invite régulièrement dans les rencontres internationales consacrées à l'histoire des sociétés rurales. Elle constitue bien souvent un axe majeur des recherches entreprises autour de l'évolution de l'agriculture et le point de départ des discussions qui les prolongent. Cette préoccupation constante est un pur produit des travaux des néo-institutionnalistes qui érigent les institutions en clé d'explication centrale de l'évolution des sociétés, et en particulier de ceux de

Douglas North qui ciblent l'une de ces institutions, les droits de propriété précisément, en moteur indépassable du progrès (ou du retard) agricole¹.

Il a fallu du temps pour que la pensée de North soit intégrée dans l'agenda des historiens. Les auteurs de cet article ont largement concouru à sa popularité, sous une forme critique, à travers les rencontres organisées depuis une dizaine d'années et à travers la publication d'un ouvrage collectif qui en est le résultat tangible². Il est juste de préciser que, par la suite, cette thématique des droits de propriété a constitué le fil rouge d'un programme européen qui avait pris pour cible les sociétés rurales dans la longue durée³. Il est également bon de rappeler qu'elle reste au cœur de la réflexion des historiens et qu'elle irrigue les travaux des socio-économistes et des anthropologues qui remettent, eux aussi, largement en cause le caractère irréfragable de la définition des droits de propriété, pour assurer le bien-être des populations extra-européennes. Que l'on songe à l'importance des investigations entreprises autour de Jean-Philippe Colin dans le cadre du Pôle foncier de Montpellier. Elle alimente, en contrepartie, chez les économistes et dans les études de beaucoup d'historiens des réflexions récurrentes sur les voies du développement de l'agriculture.

Au terme de notre réflexion, nous avons soumis à rude épreuve le modèle de la Révolution libératrice du sol, comme nous avons remis en cause le rôle décisif des enclosures ou la fonction décisive de la propriété parfaite. Si l'accueil de la communauté scientifique a été généralement très favorable, il n'est guère étonnant que nos thèses aient rencontré des oppositions plus ou moins légitimes. Pour simplifier, on classera ces critiques en deux groupes. Celles qui estiment que nous n'aurions pas prouvé le bien-fondé de notre positionnement critique et n'aurions en rien disqualifié les fameux droits de propriété. Celles qui prétendent que la discussion est close puisque plus personne ne croirait au rôle des droits de propriété dans le développement de l'agriculture, alors même qu'elles s'efforcent de manière émouvante de ne pas jeter aux orties les travaux des thuriféraires de la pensée néo-institutionnaliste.

C'est ainsi que dans une tentative pathétique pour sauver ce qui pouvait l'être des droits de propriété, Peter Jones a écarté d'un revers de la main, dans

1. NORTH et THOMAS, 1973.

2. BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO, 2013.

3. Le programme COST Progressore (2006-2009), après un exploratory workshop de l'ESF tenu à Thonon-les-Bains en 2005. De là proviennent les publications BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO, 2013, de CONGOST et SANTOS, 2010 et de VAN BAVEL et THOEN, 2013.

une recension pourtant scrupuleuse et argumentée, la vingtaine d'articles de l'ouvrage collectif que nous avons publiés et qui allaient dans notre sens, pour n'en retenir que 6 qui étaient censés contrebattre nos propositions. On verra plus loin que ses contre-exemples, pourtant soigneusement sélectionnés, ne sont guère probants. Mais il n'est pas indifférent d'en déduire qu'il est venu ainsi, sans doute à son corps défendant, se ranger sous la bannière de l'institutionnalisme⁴. Ce faisant, en concluant que nous n'avions pas tranché le débat, il s'est retrouvé en opposition frontale avec ceux qui plaident, contre toute évidence, qu'il est tranché depuis longtemps. Comment pouvons-nous ne pas trancher un débat déjà tranché ? Telle est la question shakespearienne qui nous est posée. Le grand mérite de Peter Jones est d'avoir ainsi rappelé que bien au contraire la controverse reste vive quand on se porte sur une question aussi ultra-sensible et il s'est donc inscrit en faux contre une vision simpliste et biaisée de l'historiographie. Il est clair qu'il faut une bonne dose d'audace, d'ignorance ou de mauvaise foi pour émettre une idée aussi extravagante que celle qui soutient que la discussion est close. En attendant que nos détracteurs se mettent d'accord, il ne saurait donc être question d'abandonner nos propositions, quelque hérétiques qu'elles puissent paraître, ou de les considérer comme caduques. D. North vient de nous quitter mais il peut légitimement paraître prématuré de jeter aux orties sans examen une pensée qui a irrigué et irrigue encore tant de travaux engagés sur le front des progrès agricoles.

Les historiens se sont, en effet, longuement interrogés sur les racines de la croissance qui emporta les sociétés d'Europe occidentale loin des contraintes alimentaires qui les accablèrent pendant la plus grande partie de l'ère préindustrielle⁵. Ils ont agité quantité d'hypothèses : des innovations techniques et culturelles, un « changement climatique »⁶, un accroissement de la productivité du travail éventuellement stimulée par l'offre de produits nouveaux et la soif de consommation⁷, la supériorité génétique de certaines nations par sélection naturelle⁸ ou le bénéfice d'une meilleure alimentation

4. JONES, Peter, compte rendu de BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO, 2013, dans *Histoire & Sociétés Rurales*, 2016, 45, 1^{er} semestre, p. 225-228. En un sens il retrouve quelques-uns des présupposés courants parmi les historiens de la révolution, très souvent empreints d'institutionnalisme, fût-ce à leur corps défendant.

5. Sur la croissance cf. particulièrement HOFFMAN, 1996, et les productions récentes de PINILLA, 2009, et OLSSON et SVENSSON, 2011a.

6. À la suite des travaux de LE ROY LADURIE, 1967, 2004 et 2006.

7. DE VRIES, 2008.

8. En simplifiant beaucoup, CLARK, 2007.

liée au développement supérieur de qualités physiques et/ou cognitives⁹, l'expansion des marchés, y compris dans sa version échevelée de la croissance smithienne. En fait, aucun de ces facteurs n'a semblé réellement décisif. Plus que jamais, ce que l'on a appelé par commodité la « révolution agricole » et qui inaugure cette croissance reste un mystère¹⁰.

Ce questionnement n'était pas entièrement gratuit, et ne l'est toujours pas, puisqu'il s'agit bien de trouver la recette qui permettra aux populations du Tiers-Monde ou des pays en développement d'échapper à la sous-alimentation en développant leur agriculture. Pour éclaircir une telle énigme nous pouvons nous reporter sur d'autres facteurs, et notamment sur ceux qui semblent aujourd'hui être considérés comme décisifs : la redéfinition des droits de propriété dans le sens de l'instauration d'une propriété absolue et la réallocation du sol au profit des producteurs vertueux par l'ouverture du marché de la terre. Une tendance récente de l'historiographie consiste à accorder, en effet, à ces transformations un poids écrasant et à les ériger en arbitres indépassables pour sceller le sort des économies et des sociétés. À ce compte, il suffirait de promouvoir ce type de réforme pour que l'agriculture décolle.

On ne saurait prétendre qu'il vaut mieux conserver des droits de propriété imparfaits et un marché foncier atone plutôt que des droits de propriété « modernes » et un marché foncier actif, donc de mauvaises institutions plutôt que des bonnes, mais cela ne saurait dispenser de soumettre ces propositions à l'épreuve des faits. Deux raisons motivent cette prise de position : un certain nombre de recherches récentes, d'ordre historique, juridique ou anthropologique, ont ébranlé les présupposés sur lesquels reposaient jusqu'ici nos croyances dans le domaine de l'histoire économique et sociale des campagnes ; la confrontation avec les travaux des chercheurs étrangers pousse à revoir sérieusement les certitudes qui entouraient ces questions et qui dominant encore le paysage historiographique¹¹. En se portant sur les droits de propriété, il faut être conscient qu'il est fatal que l'on encourt le risque de s'inscrire en faux contre certaines convictions profondément ancrées dans l'inconscient collectif et difficiles à ébranler. Nous soutenons que la place de la révolution française dans la libération du sol, le rôle des enclosures dans la révolution agricole anglaise, le soi-disant déblocage du marché foncier et sa responsabilité dans une redistribution optimale de la terre, représentent des certitudes assurément passibles d'un examen critique.

9. KELLY et O'GRADA, 2012.

10. BÉAUR, 1996.

11. BÉAUR et CHEVET, 2013.

Changer le régime de la propriété pour promouvoir le progrès agricole ?

Les habits usés du néo-institutionnalisme

Selon les néo-institutionnalistes, les changements en matière de droits de propriété et de circulation du foncier constituent des clés explicatives suffisantes pour rendre compte du développement économique des campagnes. L'avènement d'un droit de propriété absolu aurait été déterminant et se situerait au cœur des progrès fulgurants de l'agriculture à la fin de l'ère préindustrielle. Le dépassement des anciennes structures foncières aurait constitué en effet un préalable indispensable au démarrage du cercle vertueux de la croissance agricole. Ce dépassement, à son tour, aurait pris deux formes complémentaires : la conquête de la pleine propriété privée par réalisation des enclosures et élimination des droits collectifs et des propriétés communautaires ; la redéfinition qui se produit en France à la faveur de la Révolution vers une propriété « exclusive, libre, absolue, parfaite »¹². Cette double révolution est alors interprétée comme le point du départ du processus univoque conduisant à la formation d'une société et d'une économie capitalistes agraires en Europe Occidentale.

« In such a situation each individual would desire to maximize his wealth and would have the exclusive right to use his land, labour, capital and other possessions as he sees fit; also that he alone has the right to transfer his resources to another, and that property rights are so defined that no one else is either benefited or harmed by his use of his property¹³. »

Ainsi, en instaurant un système qui garantisse « the protection, the security and the efficiency of property rights »¹⁴, en se portant sur les droits de propriété (via l'instauration d'un droit de propriété absolu ou par extinction des droits collectifs) et, par ricochet, en libérant le marché de la terre, s'enclencherait un cercle vertueux qui résoudrait le problème de la croissance.

À l'inverse, les contraintes récurrentes qui pesaient sur l'économie agricole, en particulier la persistance de la propriété « imparfaite » par superposition des droits concurrents sur la même terre et la résistance de droits collectifs expliqueraient la stagnation économique de certaines zones, dans la mesure où ils tendraient à accroître les fameux coûts de transaction¹⁵.

12. CONGOST, 2000.

13. NORTH et THOMAS, 1973, p. 91.

14. CONGOST, 2003.

15. Une très belle hypothèse, en vogue chez les économistes actuellement, mais qui en reste bien souvent au stade... de l'hypothèse.

« Tenants rights (especially security of tenure) were clearly feudal and as such, to be condemned [and the defence of tenants' rights] « could be branded as retrograde and disastrous for economic development »¹⁶. Parallèlement, en bridant le marché de la terre, aussi bien que celui du capital et du travail, la réallocation des facteurs de production vers ceux qui sont les mieux à même de les utiliser serait impossible. Ainsi l'efficacité économique serait obtenue par l'attribution de l'intégralité de la valeur créée par la mise en cultures et par la possibilité offerte aux producteurs les plus efficaces d'avoir accès à la terre. Parallèlement, la formalisation du droit de propriété en sécurisant la tenure favoriserait directement l'investissement, l'accès au crédit et l'activité du marché foncier¹⁷. Un tel changement ne peut être que l'œuvre de l'État et, en l'occurrence d'un État moderne, de préférence démocratique et centralisé. Son action résolue aurait été nécessaire pour libérer la production des entraves qui la freinaient, comme elle serait décisive aujourd'hui¹⁸.

Briser ces chaînes autoriserait l'émergence d'un capitalisme agraire avec de gros producteurs dotés de capitaux, dont la motivation serait la recherche du profit, capables de mobiliser de la main-d'œuvre salariée et qui bénéficieraient de l'expropriation des petits producteurs indépendants. Par la même occasion se trouveraient éliminés les travailleurs superflus destinés à irriguer le marché du travail sur d'autres secteurs de production. Comme on le voit, l'avènement d'une propriété absolue et la redistribution du foncier se révèlent comme les conditions nécessaires pour promouvoir le capitalisme agraire, stimuler le progrès agricole et procurer les instruments de la Révolution Industrielle. D'une certaine façon, une telle position rejoint les présupposés des hommes des Lumières et, après eux, des promoteurs du changement économique au XIX^e siècle qui voyaient dans le bouleversement du régime de la propriété une condition du progrès économique.

C'est, en effet, au cours des XVII^e-XVIII^e siècles, qu'une vague d'innovations commença de transformer l'agriculture européenne. Ces multiples progrès furent à la base de la « révolution agricole » et donc de la « révolution industrielle », parce que l'augmentation des rendements et de la productivité permit, pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, de mieux nourrir des populations en plein essor et d'éviter les famines traditionnelles qui les accablaient de manière récurrente, d'accroître

16. CONGOST, 2003.

17. COLIN, LE MEUR et LÉONARD, 2009, p. 9.

18. On pourrait d'ailleurs se demander pourquoi les cités-Etats italiennes n'auraient pas été en mesure d'accomplir les mêmes réformes.

la productivité et de libérer de la main-d'œuvre pour les activités non agricoles. Elles ne furent rendues possibles que par l'avènement de la propriété pure et entière.

Certes, on peut admettre que le « droit de propriété » a évolué dès le Moyen Âge, mais qu'est-ce qui fait, qu'à un moment donné de l'histoire, à partir du XVI^e-XVII^e siècles, l'essence de la propriété se serait radicalement transformée ? La société aurait alors basculé brutalement de la féodalité au capitalisme, et rien n'aurait subsisté de la multiplicité des droits qui entravaient l'éclosion d'un mode de production capitaliste vertueux. Ne demeuraient alors que des survivances de ce qui constituait l'essence de l'Ancien Régime et cette mutation seule aurait rendu possible le développement économique. Comment une telle révolution a-t-elle pu s'opérer ? Cela proviendrait tout simplement des changements qui se seraient produits d'abord avec la création des États modernes puis, à l'intérieur de ces États, par l'action des gouvernements, c'est-à-dire dans le cas de la France avec la Révolution Française, dans le cas de l'Angleterre avec les enclosures parlementaires.

On ne manquera pas de souligner qu'il n'est jamais fait la moindre allusion à la nature des sols, aux engrais et, finalement, à tout ce qui favorise, d'un point de vue agronomique, la révolution agricole. Et pourtant c'est bien ce que répète à l'infini l'historiographie, au moins depuis le dogmatique Arthur Young¹⁹ et les physiocrates avec lui. Certes, on admet facilement qu'il y eut, avant le XVIII^e siècle, des innovations techniques dans les campagnes (assolement triennal, par exemple). Cependant, il est manifeste qu'elles n'ont pas été suffisantes pour permettre le « décollage » démographique et l'amélioration du niveau de vie des populations. Si ces innovations sont apparues à l'époque moderne plutôt qu'au Moyen Âge, c'est que :

« la structure des droits de propriété était alors beaucoup plus favorable que précédemment à un phénomène de diffusion massive des innovations. Autrement dit, ce n'est pas le génie inventif, ni la quantité, d'innovation qui est en cause, mais la structure juridique du système foncier. La 'révolution agricole' n'est pas en soi un phénomène technologique, c'est la conséquence de l'évolution du droit de propriété²⁰. »

19. Un exemple de cet aveuglement : au cours de ses pérégrinations, Young traverse la vallée de Montmorency, alors devenue une zone d'arboriculture fruitière extrêmement riche qui alimente le marché parisien. Il n'en dit pas un mot, obsédé qu'il est par la quête insatiable de la grande propriété anglaise. Cf. MÉROT, 2015. La critique de cet état d'esprit se trouvait déjà dans MORINEAU, 1991.

20. LEPAGE, 1978.

À la recherche d'un différentiel entre les agricultures européennes

Un correctif doit être appliqué à cette théorie. Le perfectionnement des droits de propriété n'aurait pas pris la même tournure partout, pas plus qu'il n'aurait eu les mêmes heureux effets, ni le même calendrier. La France serait restée en retard, tant dans la lutte contre un système de droits de propriété rétrograde que dans l'adoption de la nouvelle agriculture. L'Angleterre, au contraire, aurait été, elle, à l'avant-garde du progrès agricole grâce aux fameuses enclosures dont elle fut l'initiatrice et qui représenterait une mesure incontournable pour faire progresser l'économie des campagnes. Il a longtemps été bien clair qu'une telle révolution agricole s'était produite initialement en Angleterre, mais il est de plus en plus fortement affirmé que les Anglais n'auraient fait en l'occurrence qu'emboîter le pas aux Hollandais. La mutation qui frappa le système de propriété et la productivité de l'agriculture, de manière radicale et décisive, serait survenue en effet d'abord dans les Provinces-Unies et seulement ensuite en Angleterre²¹.

Pour la première fois dans l'histoire, un pays, les Pays-Bas, aurait ainsi été capable de permettre, au xvii^e siècle, l'amélioration du niveau de vie de ses habitants en pleine croissance économique et ce, un siècle avant les prémises de la révolution industrielle. Les Provinces-Unies se seraient dotées :

« d'un système d'institutions et de droits de propriété permettant d'exploiter de façon efficace les motivations individuelles pour assurer l'orientation des capitaux et des énergies vers les activités socialement les plus utiles. La Révolution industrielle n'est pas la cause de la croissance. Elle n'est qu'une des manifestations, l'un des signes révélateurs d'un phénomène nouveau, la croissance économique, dont les origines remontent beaucoup plus loin, à la lente mise en place à travers les siècles qui précèdent d'une structure de droits de propriété créant les conditions d'un fonctionnement social favorable à une meilleure allocation des ressources de la société²². »

Ainsi est-il possible de tendre la main à Robert Brenner, de rejoindre le versant institutionnaliste présent dans la pensée de Marx, et de lier le développement de relations de production capitalistes à l'adoption d'une trajectoire qui part d'un système de propriété féodal pour aboutir à un système de propriété moderne²³.

Un tel enchaînement théorique a-t-il été vérifié par les faits ? Nullement. On ne peut celer que de nombreuses réticences sont déjà

21. NORTH et THOMAS, 1973.

22. LEPAGE, 1978.

23. BRENNER, 1976 et 1982. HOPPENBROUWERS et VAN ZANDEN, 2001, p. 20-21.

apparues à son encontre, que des réfutations véhémentes ont été exprimées par des études de terrains entreprises par anthropologues, géographes, voire économistes et socio-économistes²⁴. Qu'en est-il si on soumet cette théorie à l'expertise historique ? C'est toute l'efficacité des institutions qui se trouve alors en balance dans ce domaine particulier mais terriblement sensible²⁵. L'émergence d'un droit de propriété absolu a-t-elle été un facteur déterminant pour les progrès agricoles enregistrés dans certaines parties de l'Europe et, *a contrario*, la persistance de droits de propriété superposés ou collectifs a-t-elle été un frein pour le développement de l'agriculture dans d'autres espaces ? A-t-elle été une condition nécessaire pour que se mette en place une circulation importante de la propriété à travers les mutations enregistrées sur un marché foncier actif ? La vitalité du marché foncier a-t-elle été bénéfique pour la croissance de l'agriculture, via une meilleure sélection des exploitants, elle-même rendue possible par la libre mise à disposition des terres, comme le recommandaient déjà les *illustrados* espagnols au XVIII^e siècle²⁶ ? Cela ne va pas de soi. À la base de notre réflexion, se trouvent en fait des questions majeures que nous avons voulu examiner historiquement.

La propriété divisée, un handicap ?

La propriété absolue : la solution ?

Les formes de division de la propriété

Il est généralement admis que la superposition de droits sur la même terre ainsi que la persistance de droits collectifs empêchaient toute initiative, toute coordination entre les acteurs et bloquaient de ce fait toute innovation technique ou culturelle. Cette posture rejoint en fait curieusement les analyses d'Albert Soboul. La hiérarchie féodale ou seigneuriale, dont les nuances régionales étaient infinies, était toujours porteuse d'une distinction entre la propriété éminente et la propriété utile. Le système de « la propriété partagée » qui en était donc issu, apparaît fréquemment comme un obstacle insurmontable pour alimenter le progrès agricole, et cela même si certains historiens ont rapidement élevé quelques doutes sur la pertinence d'une telle affirmation²⁷. Cependant les formes de droits qui pouvaient s'exercer sur la propriété et de prélèvements qui

24. COLIN, LE MEUR et LÉONARD, 2009, p. 10-16.

25. En ce sens, notre démarche, quoique de nature différente, prolonge les interrogations développées dans STANZIANI, 2015. Cf. en particulier son introduction « Comment mesurer l'efficacité des institutions ? », p. 3-24.

26. LUNA, 2006 et 2009.

27. CONGOST et LANA, 2007.

les accompagnaient variaient énormément dans leurs modalités, aussi bien dans le temps que dans l'espace, et, à vrai dire, elles étaient loin d'être toutes de nature féodale. Elles pouvaient à loisir se confondre avec les relations de type féodal, se substituer à elles ou se conjuguer avec elles.

Ainsi toutes les formes d'emphytéose rencontrées par exemple dans la Suisse italienne, ou en Italie avec le *livello*, ou en Catalogne, ou encore dans l'Alentejo et l'hinterland de Lisbonne créaient-elles des propriétaires partiels, voire incertains²⁸. L'emphytéose pouvait constituer une forme de dévolution du sol qui se trouvait juxtaposée à la concession féodale (France du Nord pour simplifier) ou au contraire représenter une pure alternative sémantique (France du Sud pour simplifier également) comme le bail à fief pouvait en fait n'être rien d'autre qu'un bail à cens... ou une sorte de bail à rente²⁹.

Ainsi toutes les déclinaisons du bail à rente segmentaient-elles la propriété entre le bailleur et le preneur, et attribuaient-elles à chacun les mêmes possibilités d'action sur leur parcelle. Le bailleur pouvait négocier les droits qu'il détenait comme il l'entendait. Il pouvait transmettre la rente qui avait été instituée à un nouvel acquéreur, et tout aussi bien récupérer son bien si le preneur cessait de payer la rente et du même coup d guerpirissait ou faisait exponse. Le preneur disposait également de la terre et pouvait la transmettre à un tiers qui acquitterait la rente à sa place. Deux propriétaires, deux circuits fonciers différents, en aucun cas subordonnés l'un à l'autre, en sachant qu'il existait un troisième circuit, celui dans lequel figurait le seigneur, également apte à transmettre son droit  minent³⁰.

On prendra un autre exemple, dans un contexte géographique très particulier, celui de la Basse Bretagne, avec ce contrat étrange que l'on appelle le bail à *domaine congéable* par lequel le bailleur louait la terre, et en restait donc l'ultime possesseur, mais cédait en toute propriété « les édifices et superficies » au preneur, le convenancier. Alors apparaissaient trois propriétaires sur le même bien, sachant que l'un pouvait vendre le fonds, l'autre la rente convenanciere, tandis que le fermier non seulement pouvait mais devait négocier le bâti... en sortant de bail, avec son

28. Nous nous permettons de reporter le lecteur aux articles de LORENZETTI, FERRER-AL S, CONGOST, SANTOS et SERR O, 2013. Cf aussi *Las Pr cticas emfit uticas en las  pocas moderna y contempor nea. Una perspectiva comparada*/Les Pratiques emphytéotiques à l'époque moderne et contemporaine. Une perspective comparative, workshop organisé par Gérard B eur, Rosa Congost, Gabriel Jover, Pablo F. Luna et Enric Sagner   Girona (2011),   paraître en 2018.

29. AUBIN, 1989.

30. B EUR, 1991.

successeur³¹. Ainsi tous les types de dissociation du droit de propriété, dont on ne fera pas la liste complète ici pouvaient-ils prendre des formes extrêmement complexes. La question que l'on doit se poser est de savoir si ces modes de possession de la terre représentaient ou non un handicap pour le développement des campagnes et si leur suppression fut suffisante pour promouvoir le progrès économique.

Le système des concessions de terres sous forme emphytéotique constituait-il nécessairement un frein pour l'innovation agraire ? Bien au contraire, l'importance de ce mode de tenure pour les transformations agricoles a été clairement démontrée ainsi que son impact sur le développement du marché foncier. Le cas de la Catalogne est exemplaire à cet égard puisque ce type de contrat a été un agent efficace pour la mise en valeur des terres³². Dire, comme Peter Jones que la propriété imparfaite n'était pas un obstacle au développement du marché foncier et à la croissance économique parce que les biens étaient tenus en emphytéose ou en bail à locatairie perpétuelle et parce que ces formes de contrats donnaient au preneur les mêmes droits qu'à un propriétaire, c'est exactement la position que nous soutenons ! Il n'était nul besoin de réforme du droit de propriété pour que les tenanciers fassent ce qu'ils voulaient de leur terre, comme c'était le cas ailleurs avec la tenure à cens. Plus impressionnant encore est le cas de la réforme institutionnelle qui fut actée en pays de Bade et en Palatinat. Une partie des terres communes fut « divisée en portions égales, celles-ci étant proposées aux villageois et assorties de baux à vie excluant toute hypothèque, sous-location ou vente » instille Peter Jones. Un bail à vie ne confère pas la propriété absolue que nous sachions et génère bien une division du droit de propriété. On ne saurait mieux dire que le droit de propriété absolu n'était pas une condition *sine qua none* du décollage de l'agriculture³³.

Le contrat emphytéotique a été également fondamental dans le processus de privatisation des terrains boisés utilisés jusque-là par les communautés dans la seconde moitié du XVIII^e siècle et ce sont bien les petits paysans qui en ont été les bénéficiaires. Les recherches récentes sur les régions alpines ont abouti également à « la réhabilitation de la rationalité économique » qui sous-tendait les structures foncières de l'Ancien Régime. Dans le cas du *livello*, son rôle a été déterminant pour l'organisation des relations sociales

31. SÉE, 1906 ; LE GOFF, 1989 ; JARNOUX, 2013.

32. CONGOST, 2013.

33. Nous passerons plus rapidement sur le cas de la Suède et celui de l'Irlande, également invoqués par Peter Jones, qui ne démontrent absolument rien à notre rencontre.

de la Valteline jusqu'au ^{xx}^e siècle³⁴. En effet, la plus grande partie des communaux fut donnée aux paysans en mobilisant ce type de contrat. Il présentait l'avantage de faciliter l'accès à la terre pour les petits propriétaires, dont le niveau de liquidité était bas. Il joua donc un rôle essentiel dans la dynamique sociale et contribua à mettre en route la croissance agricole. Il fut décisif pour déterminer les changements du système cultural, modifier les structures de la propriété et permettre la capitalisation de la terre.

Le bail à rente gênait-il en quoi que ce soit la mise en valeur des propriétés ? Assurément, non. Il a fourni un excellent instrument de crédit pour les paysans désargentés qui pouvaient ainsi reprendre à bail ce qu'ils détenaient en propriété, plutôt que de laisser la terre à l'abandon ou de se retrouver totalement démunis. Il leur permettait d'acquérir des terres sans immobiliser les capitaux nécessaires à l'achat. Bien mieux, en période de hausse du prix du foncier, le bail à rente se révélait un placement avantageux puisque le bien se valorisait au-delà de la rente foncière qui demeurait fixe et il pouvait donc être renégocié à la hausse.

Le bail à domaine congéable fut-il la calamité que les Lumières et les révolutionnaires (Lequinio) stigmatisèrent à satiété ? Certes, le contrat pouvait être d'une grande dureté pour le preneur, en fonction de « l'usement » en vigueur là où le contrat était passé. Il fut accusé avec quelque raison d'être un instrument pour réduire à la misère les convenanciers, sans cesse menacés d'expulsion, endettés, et finalement peu encouragés à améliorer leur exploitation. L'expérience historique ratifie-t-elle ce jugement sévère ? On a objecté qu'il a permis un certain niveau d'accumulation pour une forte minorité paysanne, dont les membres avaient les moyens d'introduire des améliorations et de participer au marché³⁵. On peut même soutenir que ce système a anticipé certaines pratiques qui se mirent en place dans la deuxième moitié du ^{xix}^e siècle. En effet, confrontés à des besoins en investissements de plus en plus importants nécessaires à la croissance de l'agriculture, les fermiers ont obtenu que certains des coûts d'amélioration du système de cultures soient partagés avec le propriétaire. Les convenanciers entrants (ou les propriétaires s'ils reprenaient la terre) devaient racheter aux convenanciers sortants les édifices à leur valeur actualisée, donc en intégrant le prix des améliorations apportées pendant le bail précédent. Ainsi, contrairement à ce qu'on a trop dit, le *Domaine Congéable* n'est pas si archaïque que cela puisque les remboursements des améliorations faites par le bailleur préfigurent ce que les fermiers du nord

34. LORENZETTI, 2004 et 2010.

35. LE GOFF, 1989.

de la France n'obtiendront que beaucoup plus tardivement. Bien mieux, dans le Vannetais, les domaniers, qui ont si souvent été dépeints comme de pauvres hères, étaient, en fait, les plus aisés des exploitants agricoles, bien plus riches que ceux qui louaient des terres en fermage, sans parler des journaliers bien entendu³⁶.

L'action de la révolution, revue et corrigée

On comprend que le bilan est moins sombre que prévu. Mais il est un autre argument qui plaide pour la neutralité, voire le caractère avantageux de cette superposition de droits. La Révolution n'abolit aucun d'entre eux. Si elle eut du mal à régler le sort du domaine congéable, qu'elle soupçonnait d'être entaché de féodalité, et si elle revint sur le caractère perpétuel du bail à rente, elle laissa tous ces contrats inchangés. S'ils perdirent de la vigueur, sans totalement disparaître au XIX^e siècle, ils le durent au fait qu'ils devinrent en grande partie inadaptés aux conditions économiques qui prévalurent alors. Leur persistance pose donc une énigme : empêchèrent-ils vraiment les progrès agricoles après la Révolution ?

En revanche, il est vrai que la Révolution sonna le glas des droits féodaux et seigneuriaux. Après les avoir déclarés rachetables, elle finit par les abolir sans indemnité. En clarifiant et en unifiant les droits que chacun exerçait sur la terre, la Révolution aurait mis fin, dit-on, à la confusion qui régnait jusqu'alors et rendu possible les aménagements qui étaient attendus par les promoteurs du progrès économique. Ce faisant, elle aurait assuré la fluidité du foncier, sécurisé la possession et donc prodigué un fort encouragement aux producteurs pour qu'ils accroissent leur production. Et ainsi se serait mis en marche le progrès agricole.

Quelle fut donc la portée des changements économiques induits par la disparition de l'Ancien Régime en France et par l'avènement du droit de propriété « moderne » ? Pour ne pas être généralisable, le cas français a une portée qui dépasse et de loin les frontières de l'hexagone. Une seigneurie était composée d'une réserve détenue en propre et gérée par le seigneur, et de tenures appartenant fréquemment à des paysans. En principe, le tenancier était un usufruitier du sol qu'il cultivait et, pour cette raison, il devait acquitter des redevances, voire accomplir des corvées en contrepartie de la concession du sol. Ses terres qui relevaient de la directe du seigneur payaient le cens, ailleurs l'exporte³⁷ ou d'autres droits recognitifs et, lors des ventes, elles étaient assujetties aux droits de lods et ventes. Cette césure

36. LE GOFF, 1989.

37. AUBIN, [1989].

était absolument consubstantielle à l'Ancien Régime et centrale dans le système de distribution des droits sur la propriété³⁸.

Cependant, le propriétaire éminent n'avait généralement ni la possibilité de reprendre le domaine utile, ni celle d'en augmenter le cens, ni celle de l'améliorer. En cas d'aliénation de la seigneurie, le seigneur cédait à l'acheteur le droit de percevoir les redevances liées à la seigneurie : cens, champart, un certain pouvoir sur les tenanciers : justice..., et aussi un droit de regard sur les mutations qui pouvaient intervenir sur sa censive³⁹. En revanche, les tenures à cens ne changeaient pas de mains et, de leur côté, les tenanciers conservaient le droit de vendre leur bien s'ils le voulaient, moyennant le paiement au seigneur par l'acheteur des droits de mutations auxquels, depuis la fin du XVII^e et le début du XVIII^e siècle, étaient venus s'ajouter le contrôle des actes et le centième denier, payés à l'État. En fait, nul obstacle ne se dressait réellement qui aurait empêché les deux « propriétaires » de transmettre leurs droits sur la terre, de les vendre, les hypothéquer, de les louer. Bien mieux, la plupart des coutumes n'offraient aucun droit de regard au seigneur en cas de succession en ligne directe. C'est d'ailleurs pourquoi l'édit de 1704 dispensait ce type de mutations du paiement des droits d'enregistrement.

Ce schéma n'est évidemment pas totalement généralisable à l'ensemble du territoire français, et encore moins au niveau européen. Il était des systèmes féodaux plus rigoureux que d'autres qui laissaient au seigneur des prérogatives plus étendues et lui réservaient à la fois des facultés de prélèvement plus importants (champart, tierce, agrière) et un pouvoir plus ou moins fort sur les transmissions de la tenure. C'était notamment le cas dans les zones où s'étaient maintenu ce qui paraissait de plus en plus comme un archaïsme à la fin de l'époque moderne : le servage⁴⁰, ou un droit de regard sur la désignation du successeur au moment de l'héritage⁴¹. Il s'agissait essentiellement de certaines régions de l'est de la France peu propices à l'émancipation paysanne. Mais, partout ailleurs, le tenancier était certes un propriétaire « imparfait », puisqu'il ne jouissait pas d'un droit de propriété exclusif sur son bien, mais un propriétaire quand même, qui, depuis le XIII^e siècle au moins, faisait ce qu'il voulait de sa tenure, nonobstant le fait que le roi jouissait de la seigneurie universelle, en quelque sorte à l'égal des États modernes.

38. CHÉNON, 1959.

39. GALLET, 1999.

40. BRESSAN, 2007.

41. Par exemple en Franche-Comté. Cf. SALITOT, 1988.

Relativiser la rupture révolutionnaire française

Transposons-nous quelques siècles plus tard au cœur de nos sociétés contemporaines. Les propriétaires de terres, et plus généralement de biens immobiliers, doivent acquitter des contributions, devenues entre-temps des taxes, au profit de l'État à l'origine, des collectivités locales aujourd'hui, largement assises sur la propriété immobilière, parallèlement à l'autonomisation de certaines fonctions. Ne peut-on pas concevoir, alors, que certains de ces droits féodaux n'étaient à tout prendre que des impôts ? En quoi ces privilèges et ces avantages étaient-ils supérieurs à ceux qui sont conférés à l'État ou aux collectivités locales dans le système de la propriété parfaite, et, partant, en quoi la propriété aurait-elle été imparfaite sous l'Ancien Régime ? La Révolution a transformé les rapports sociaux, certes, ainsi que la structure sociale, mais pas fondamentalement la condition financière de la plupart de propriétaires. Ils payaient le cens, ils paient l'impôt foncier ; ils payaient les lods et ventes, ils paient les droits d'enregistrement ; ils risquaient un retrait féodal, ils craignent un droit de préemption de l'État, de la municipalité, de la SAFER... Ne nous méprenons pas. Loin de nous la tentation de croire qu'il ne s'est rien passé avec la Révolution⁴². Bien au contraire, nous avons montré que les campagnes avaient largement profité des changements qui étaient intervenus alors et nous renvoyons à cet article⁴³. Mais ces changements concernent le *niveau* et non la *nature* des prélèvements. Les avantages obtenus par la paysannerie provenaient d'une diminution, voire de la disparition des charges d'Ancien Régime, qu'elles soient temporaires (imposition) ou définitives, non d'une mutation profonde du système de ponction exercée sur les producteurs.

Tout s'est passé comme si les redevances foncières jusque-là accaparées par la seigneurie ou par l'Église, étaient tombées dans les mains de l'État. La différence n'est pas mince sur le plan social et politique, puisque désormais ce n'était plus des collectivités particulières qui en jouissaient mais la collectivité tout entière par l'intermédiaire de son représentant politique⁴⁴. En cela, on peut dire qu'elle a fondé la propriété moderne. Globalement, pourtant, cela ne change rien à l'affaire pour le point qui nous retient. Les privilèges ainsi détruits étaient sans doute exorbitants, mais ils intéressaient la sphère du social et du politique et n'avaient que peu à voir avec la distribution des droits exercés sur la propriété. Ce changement ne traduit en rien une modification radicale du statut de ladite propriété.

42. BLAUFARB, 2015.

43. Nous renvoyons le lecteur à BÉAUR, 2008.

44. BLAUFARB, 2015.

Poussons le renversement de l'interprétation un peu plus loin. Si ces droits féodaux ont été supprimés par la Révolution française, ne peut-on pas se demander si l'État actuel n'est pas le détenteur de la propriété éminente comme l'étaient les souverains et les seigneurs sous l'Ancien Régime ? Actuellement, en effet, nous pouvons être expropriés lorsque le bien public l'exige, pour construire des routes, des autoroutes ou des voies de chemin de fer. Comme au Moyen Âge et comme pendant les Temps modernes, il semble donc que notre propriété soit limitée. Elle n'est pas parfaite comme certains le diraient volontiers. Elle est partagée avec l'État qui peut à tout moment, disposer de nos biens. Du reste, les révolutionnaires ne s'y étaient pas trompés puisqu'ils reprochaient essentiellement au régime seigneurial de s'être emparé des « prérogatives de l'État » ! La multitude des seigneuries ne correspondait-elle pas finalement à une multitude de petits « États » ?

Qu'en est-il dans les pays « concurrents » ? Selon Douglass North, l'Angleterre et les Pays-Bas auraient disposé d'un État moderne plus tôt que tous les autres états européens. Se fondant sur cette avance supposée dans la construction de l'État moderne, il en déduit que l'Angleterre et les Pays-Bas possédaient des droits de propriété mieux définis qui protégeaient les initiatives des entrepreneurs et favorisèrent, de ce fait, la croissance économique⁴⁵. Il est permis d'en douter. En effet, des droits féodaux analogues à ceux qui ont été décrits pour la France étaient perçus en Angleterre par les *landlords* depuis le Moyen Âge. Malgré quelques différences formelles, le *copyhold* ressemblait à s'y méprendre à la tenure à cens. Il se déclinait selon plusieurs modalités qui accordaient plus ou moins de liberté au tenancier sur sa terre, mais le *copyhold* avec garantie de propriété dominait comme en France⁴⁶ et cela même si ce terme générique recouvrait une pluralité de modes d'accès à la terre inégalement contraignants⁴⁷.

Cependant, à la différence de ce qui s'est produit en France, ces droits existaient toujours au XIX^e siècle. Il est vrai qu'à la suite de la commutation tardive de la dîme, un mouvement en faveur de leur rachat se dessina. À cet effet, une succession de lois, assorties parfois d'enquêtes, fut passée à partir de 1841 (Act de 1852, de 1858, etc.). En raison de leur inefficacité, il fallut attendre les lois de 1922 et de 1925 pour que la tenure en *copyhold*

45. NORTH et THOMAS, 1973.

46. WHITTLE, 2004, et 2013, et HOYLE, à paraître.

47. Pour une géographie des types de *copyholds*, la carte de Richard Hoyle, à notre connaissance jamais publiée, est révélatrice. Communication de John BROAD, « The English Farmer and the Land », pour la session organisée par Gérard BÉAUR et Rosa CONGOST, *Peasants and their relationship to land*, Berne, Congrès de l'EURHO, 2013.

et l'ensemble du système féodal disparaissent réellement, plus d'un siècle après leur disparition en France⁴⁸. L'Angleterre a donc gardé très longtemps les stigmates de la féodalité : les *copyholds* (et la dîme) jusqu'au cœur du XX^e siècle, alors que le ou les pays traditionnellement considérés comme en retard avaient accompli bien avant elle leur mue vers un système de droits de propriété « modernes ». En fait, « *the conversion of copyholds and customary freeholds into simple freeholds... did not gain speed before about 1860* »⁴⁹, même si vers 1900 « *ancient tenures were lingering only in an emasculated form* »⁵⁰. Il y a là un paradoxe qui d'emblée disqualifie les droits de propriété en tant que porteurs de la croissance. Il faut choisir. Ou l'Angleterre a été à l'avant-garde du progrès agricole et alors un droit de propriété absolu ne lui était pas nécessaire pour y parvenir, ou le droit de propriété absolu était une condition *sine qua none* et alors il n'y a aucune chance pour qu'elle ait connu une révolution agricole singulière.

Si l'on se tourne du côté des Provinces-Unies, il est bien clair qu'il subsistait des seigneurs jusqu'à la Révolution française, et donc, on peut le supposer, des droits seigneuriaux, ce qui risque fort de détruire le rêve d'une propriété parfaite⁵¹. En fait ni la liberté allouée aux tenanciers des *Low Countries* de transmettre ou de vendre la terre, ni l'attribution de la charge fiscale aux mêmes tenanciers ne fut décisive. En aucun cas, elle ne marqua une quelconque rupture avec le système seigneurial et avec la superposition des droits caractéristiques d'autres pays européens, à commencer par la France⁵². La « petite divergence », censée expliquer de pseudo-décalages économiques en Europe, ne repose donc sur aucune base historique⁵³. Ce droit de propriété absolu, parfait, n'est pas apparu dans les pays prétendument à l'avant-garde de la « Révolution agricole ».

Les droits collectifs, une malédiction ?

Les enclosures, le remède absolu ?

L'imbroglie des enclosures

Les droits de propriété n'étaient pas seulement limités par la coexistence de plusieurs « co-propriétaires », ils étaient également obérés, dira-t-on,

48. RADCLIFFE, 1933 ; RIDDALL, 1977 ; OFFER, 1981 ; BECKETT et TURNER 2010.

49. VAN BAVEL et HOPPENBROUWERS, 2004, p. 16. Ce n'est pas un adversaire du néo-institutionnalisme qui le dit.

50. BECKETT et TURNER, 2004.

51. HOPPENBROUWERS et VAN ZANDEN, 2001.

52. VAN BAVEL, 2004.

53. VAN ZANDEN, 2009.

par l'ensemble des droits que détenait la collectivité sur la terre. On a confondu l'ensemble de ces droits dans le même opprobre en prétendant qu'ils étaient de même nature. Or, il n'en est rien et toute la discussion autour de ces droits est entachée d'ambiguïté.

Nous avons formulé le constat que les droits d'usages et l'appropriation des communaux n'avaient rien à voir et répondaient à des logiques et des objectifs différents⁵⁴. Les droits d'usages, qui pesaient sur les lopins individuels soumis à la vaine pâture et sur la jachère, étaient supposés empêcher l'introduction de cultures innovantes : on est dans le domaine du qualitatif. Les communaux, qui représentaient une forme de propriété, bien loin de la propriété absolue, individuelle, parfaite, restreignaient l'espace efficacement mis en valeur : on est dans le domaine du quantitatif. Cette altérité fondamentale que l'on retrouve en Angleterre entre « *common rights* » et « *common lands* » et qui a bien été mise en valeur par Jeanette Neeson⁵⁵ a empoisonné tout le débat autour des enclosures et l'a rendu totalement incompréhensible, voire consternant. Il a été entretenu par la simultanéité des opérations de destruction des uns et des autres en Angleterre et par la coïncidence entre les édits qui s'attaquaient aux uns et aux autres dans la France des années 1760-1770⁵⁶. Mais de quoi parle-t-on lorsqu'il est question des enclosures ? De la privatisation des communaux ? De l'extinction des droits collectifs ? D'une simple opération de remembrement ? De la clôture des terres ? De l'une seulement de ces transformations agraires ? De deux d'entre elles, de trois, des quatre ? Ce n'est pas toujours très clair, pas plus que de comprendre si une telle mutation a permis de s'acheminer vers une mise en herbe avec priorité à l'élevage ou vers un nouveau système d'assolement complexe type Norfolk.

Les common rights

Il est communément admis qu'ils étaient fort préjudiciables. Mettre à la disposition du troupeau de la communauté les chaumes après la récolte ou la partie laissée en jachère aurait rendu impensable le changement du système d'assolement. L'expérimentation de plantes nouvelles aurait été fort délicate puisque le libre pâturage des bêtes aurait fatalement provoqué leur destruction.

Deux objections fortes nuisent gravement à la thèse selon laquelle il s'agissait d'une contrainte définitive et selon laquelle les réformes entreprises

54. BÉAUR, 2006 et 2007.

55. NEESON, 1993.

56. Sur ces édits, cf. VIVIER, 1998, p. 39.

au profit des grands propriétaires le furent sous l'égide de l'État et permirent seules de surmonter ce handicap. En premier lieu, si l'Angleterre détruisit toutes ces règles collectives, en France, rien de tel ne se produisit⁵⁷. Malgré le discrédit dont ils souffraient, les droits d'usages ne furent pas abolis. Ils furent même codifiés et perdurèrent jusqu'à la fin du XIX^e siècle, et au-delà. S'ils disparurent progressivement, c'est plutôt parce que leur utilité décrivit avec l'introduction des engrais chimiques... Faut-il donc croire qu'il n'y eut aucun développement de l'agriculture française pendant le siècle qui suivit la Révolution ?

En second lieu, les droits collectifs étaient largement restreints dans l'Ouest français, puisqu'il s'agissait d'une région de bocage, avec des parcelles fréquemment encloses. Rien ne s'opposait donc en théorie à l'introduction de nouvelles cultures, comme ce fut d'ailleurs le cas dès le XVI^e siècle avec les *turneps* en Angleterre ou les raves en Limousin, en dehors de l'acidité des sols naturellement, ce qui n'est pas rien. Inversement, les grandes plaines du Bassin parisien correspondaient à un paysage d'openfield et étaient fortement marquées par le maintien des droits collectifs. Or, il est avéré que la croissance démarra bien plus tardivement dans l'Ouest que dans les régions dans lesquelles sévissaient les droits d'usages et que la spécialisation vers l'élevage y connut un grand succès alors qu'elle resta une exception dans les régions d'openfield. Mais n'y avait-il pas une certaine logique dans ces choix ? Quel sens pouvait avoir une orientation vers l'élevage dans des régions calcaires, sèches, de grande culture et d'openfield ? N'y avait-il pas une logique sous-jacente dans le choix de l'herbage dans les régions humides et dotées de sols moins perméables ? Cela voudrait dire que les « spécialisations » auraient été bien davantage un effet de la nature que d'une réforme des droits de propriété, que le « retard » ou « l'avance » de la croissance agricole proviendrait de la nature des sols, de l'accumulation du capital et non d'un quelconque blocage issu du régime juridique qui régissait la possession des terres.

Les common lands

On sait que Hardin condamna sans appel les terres collectives, vecteurs de gaspillage et de déprédations par l'incurie et l'égoïsme des utilisateurs⁵⁸. On sait également que cette position a été sévèrement combattue par Ostrom qui a mis en relief les capacités des communautés à gérer de manière rationnelle leurs biens collectifs et à éviter leur dégradation grâce à l'instauration de

57. Sur la diversité de ces droits d'usages : VIVIER, 1999a.

58. HARDIN, 1968. Cf. LOCHER, 2013.

règles appropriées⁵⁹. Par un étonnant revirement, ces espaces méprisés, ou le plus souvent oubliés, ont retrouvé ainsi une légitimité. Certes, on ne peut nier qu'il y ait eu de tout temps des empiétements, plus ou moins sauvages, des appropriations illégales, mais il est juste de rappeler que dans l'ensemble les communautés veillaient jalousement sur les droits de chacun et sur les interdits qu'il s'agissait de faire respecter.

Qu'aurait pu représenter la mise en cultures individuelle (en céréales) de ces espaces exploités jusqu'ici collectivement ? N'était-il pas vain d'attendre monts et merveilles de leur disparition ? Dans le cas de la France, sous l'Ancien Régime, les communaux représentaient au mieux 16 % du territoire national, probablement une proportion moindre des terres cultivables⁶⁰. Une fois cartographiés, il apparaît nettement qu'ils étaient essentiellement localisés dans des régions aux sols pauvres, ou dans les zones de montagnes, donc en pente, et que les zones riches, de plaines, avaient été intégralement mises en valeur depuis longtemps⁶¹. La France était un monde plein depuis le XIII^e siècle et tout ou presque tout ce qui était susceptible d'être mis en cultures l'avait été, nonobstant les déprises temporaires des XIV^e-XV^e siècles. La monarchie qui faisait semblant d'obéir aux fameux experts (agronomes ou économistes) avait donc bien raison de temporiser. Elle entendait éviter le même désastre social que furent les enclosures en Angleterre mais, sans le savoir (ou en le suspectant seulement), elle évitait également un désastre écologique. Une fois passées les bonnes récoltes des premières années sur des terres « reposées », le partage des communaux, aurait dans la plupart des cas ruiné les sols pauvres, assuré le ravinement des pentes. En l'absence d'engrais alternatifs il aurait réduit la part de l'élevage et, par voie de conséquence, il aurait limité la mise à disposition des précieuses fumures⁶². Le choix du pâturage ou de la mise en cultures intermittente des terres communautaires en friches possédaient leur logique dans le système de production préindustriel et n'étaient sans doute pas les aberrations qu'on se plaît à leur attribuer.

Les stances de la monarchie et des paysans

Tout comme la monarchie, le gouvernement révolutionnaire atermoya, et, après lui, les différents pouvoirs politiques qui lui succédèrent, également.

59. OSTROM, 1990.

60. VIVIER, 1998, p. 32. « 1/10^e des fonds cultivables ou 1/6^e des fonds du royaume, les deux assertions sont voisines et vraisemblables ». Ces chiffres sont très approximatifs.

61. *Ibid.*, cf. carte reprise par BÉAUR, 2006 et 2007.

62. BÉAUR, 2006 et 2007.

Certes, il y eut des partages de communaux pendant la Révolution, des récupérations aussi, il est vrai, mais beaucoup furent annulés sous le Consulat⁶³. On connaît assez bien la superficie des terres communales au milieu du XIX^e siècle, même si certaines confusions ont pu être faites par les administrateurs avec les terres plantées en genêts et appartenant à des particuliers, en Bretagne par exemple. Elle représentait environ 10 % du sol⁶⁴. Autrement dit, leur recul, pour être important, n'avait rien d'un raz-de-marée. Devant un imbroglio social et une incertitude économique, malgré la campagne intense menée par agronomes et économistes, il fut généralement admis qu'il était urgent de ne rien faire. Pourtant, il est exact qu'une forte pression s'exerçait pour s'affranchir des contraintes qui pesaient sur les tenures individuelles et sur les soles en jachère. « La lutte pour l'individualisme agraire » n'est pas une invention de Marc Bloch, même si, contrairement à ce qu'on lit trop souvent, elle concernait la question des droits d'usages et non pas celle des communaux, à peine évoquée dans ce texte fondamental⁶⁵.

La position des intéressés était sans nul doute beaucoup plus subtile que ce qu'on a feint de croire, tant ils étaient partagés entre le désir d'arrondir leurs lopins et de rester maîtres chez eux d'une part, celui de continuer à jouir des droits dont ils étaient plus ou moins bénéficiaires d'autre part⁶⁶. Si tout le monde subissait l'attrait de ces terres collectives et voulait obtenir un morceau de communal, il est certain que la perte des avantages liés à ces pratiques collectives devait en faire reculer plus d'un. Cependant, tout le monde ne bénéficiait pas dans les mêmes proportions, de ces terres et de ces droits collectifs et n'avait pas le même intérêt à les voir préservés. Dans la région parisienne, seuls les grands fermiers possédaient des troupeaux de moutons ; en Lorraine et ailleurs, ils détenaient une fraction écrasante du cheptel bovin. Comment nourrir toutes ces bêtes sans l'apport des vastes étendues de pâturages que leur procuraient les terres communes, les jachères et la vaine pâture ? Sans la faculté de nourrir ces troupeaux, où trouver les fumures dont leurs terres avaient le plus exprès besoin ? À l'autre extrémité du spectre social, il est certain que la « vache du pauvre » restait un mythe⁶⁷, et que les plus misérables, sans bétail ou exclus par les coutumes, n'avaient aucun intérêt à laisser les choses en l'état. Ils ne pouvaient être favorables à la

63. CLÈRE, 1988.

64. VIVIER, 1998, p. 237 et tableau p. 303-304.

65. BLOCH, 1930. Il serait bon que ce texte soit vraiment lu pour éviter de lui faire dire ce qu'il ne dit pas.

66. BÉAUR, 2006 et 2007.

67. VIVIER, 1999b.

privatisation des terres collectives que dans le cas où ils en étaient déjà privés. En revanche, un certain nombre de petits tenanciers disposaient d'une vache ou deux qu'ils nourrissaient, sûrement difficilement, avec l'herbe des chemins et qui n'entendaient pas renoncer aux menus secours que leur apportait le communal. Pour ces paysans (pas les misérables, il est vrai), ceux qui avaient un peu de terres et au moins une tête de bétail, en être privés, c'était abandonner les ressources en herbe procurées sur de vastes étendues pour leur (faible) cheptel et c'était perdre les ressources en fumure déposées sur leurs terres par les bestiaux des gros fermiers, donc c'était courir le risque de nourrir plus difficilement leur(s) bête(s), et dans tous les cas de disposer de moins de possibilité d'engraisser leurs terres. Mais conserver le système tel qu'il était, c'était aussi renoncer à grappiller quelques ares supplémentaires.

On comprend que, dans bien des cas, l'enthousiasme fut, disons moyen, et pour tout dire que la communauté rurale se divisa, quand les acteurs n'étaient pas au fond d'eux-mêmes partagés. Les historiens ont tout autant vacillé sur le bien-fondé de cette réforme agraire. Ils ont dans le même souffle glorifié la lutte des communautés rurales, acharnées à maintenir leurs droits et leurs biens collectifs et exalté la ténacité des paysans, leur détermination sans faille pour obtenir l'abrogation des premiers et le partage des seconds⁶⁸. Pour des raisons idéologiques, il a été admis que les paysans étaient censés lutter contre les empiètements et les usurpations et donc supposés défendre droits d'usages et communaux, mais, dans le même temps, on leur attribuait une position avantageuse, à l'avant-garde du capitalisme. Ils revendiquaient dans un même souffle la propriété individuelle à travers les partages. La France a-t-elle raté une bonne occasion de suivre l'exemple anglais qui permit, lui, de réaliser une révolution agricole ? On l'a longtemps, très longtemps, affirmé. Sans revenir sur la portée limitée des redistributions qui auraient pu être opérées, il est raisonnable de réexaminer même brièvement le modèle anglais, vanté depuis deux siècles, avec le pont-aux-ânes que constituent les enclosures, c'est-à-dire un mouvement destiné précisément à promouvoir une propriété absolue au profit des *landlords* et non pas des tenanciers.

Retour critique sur les enclosures anglaises

On a sans cesse décrit cette merveille : les *landlords* ont entrepris de mettre fin à l'existence des communaux et à l'usage des droits collectifs qui représentaient un obstacle formidable pour le progrès de l'agriculture. Au cours des siècles, ils ont éradiqué le paysan anglais et

68. LEFEBVRE, 1933.

ont constitué de grands domaines qu'ils ont enclos et confiés à de grands fermiers capitalistes. C'est ce que l'on appelle les enclosures. Voilà la *doxa*. Malheureusement, nos collègues anglais et américains ont déjà mis à mal ce schéma. Ils ont émis des doutes sur une transformation radicale et précoce des droits de propriété et ils ont retrouvé des paysans anglais très tardivement⁶⁹ ; ils ont calculé que les terres encloses n'étaient pas plus productives que les champs ouverts⁷⁰ ; ils ont calculé qu'enclore de telles étendues n'était pas rentable⁷¹ ; ils sont devenus sceptiques sur la capacité d'innovation des *landlords*, sur la supériorité intrinsèque des grandes fermes, sur la faiblesse des droits détenus antérieurement par les paysans sur leurs terres⁷².

À la limite, cette histoire qui nous est contée depuis si longtemps est presque trop belle. J'enclos mon champ. Je n'y cultive pas les prairies artificielles. Je n'y mets pas d'engrais supplémentaire. Et, miracle, les rendements augmentent. Cette proposition est aussi sujette à caution que celle qui avancerait que l'on ne pouvait introduire les fourrages artificiels tant que les tenures étaient possédées en bail emphytéotique et qu'il suffisait de supprimer ce type de rapport de propriété pour que puissent se développer de nouvelles cultures. Sur ce point, les historiens du monde rural ont fait des avancées qui remettent sérieusement en cause la théorie, notamment en montrant que les innovations étaient possibles sans enclosures, quelle que soit la forme que devaient prendre celles-ci⁷³.

Rien ne permet d'affirmer que les partisans d'une remise en cause des droits collectifs au sein de la paysannerie voulaient introduire des fourrages artificiels plutôt que des céréales dont les rendements auraient été bien faibles sans fertilisant. Rien ne permet d'affirmer non plus qu'il était impossible d'introduire des cultures nouvelles sur les communaux sans leur privatisation et il n'est nullement démontré que les droits collectifs aient été des obstacles infranchissables pour le progrès agricole. Enfin, sur le plan agronomique, rien ne permet d'affirmer que les plantes fourragères aient été partout et toujours la panacée. Si elles apportaient l'azote nécessaire, sur certains terrains, d'autres substances étaient requises et en leur absence, c'est bien « le facteur limitant » qui faisait

69. HOYLE, 1990 et 2004.

70. ALLEN, 1992.

71. CLARK, 1998.

72. OVERTON, 1996.

73. CHEVET, 1984 et 1998-1999.

prime et rendait sinon inutile du moins fort réduit le bénéfice qu'on pouvait attendre de leur introduction⁷⁴.

Le maintien des droits collectifs jusque tard dans le XIX^e siècle, et au-delà, nuisait-il à l'introduction de nouvelles cultures en sachant par ailleurs que les contraintes de soles n'étaient pas aussi absolues qu'on l'a dit et qu'il était de toute façon difficile de cultiver la terre en continu dans le cadre d'une agriculture pénalisée par l'insuffisance d'humus et d'engrais ?⁷⁵ Nullement. La mise en vente des terres collectives fut-elle suffisante pour libérer le marché foncier et fut-elle pour autant bénéfique pour le développement économique ? Pas davantage. Il est vrai que certains travaux ont pointé les effets bénéfiques des enclosures qui auraient été un facteur d'encouragement décisif pour l'introduction de nouvelles « *crops rotations* » et pour le changement technologique⁷⁶. Mais fallait-il nécessairement en passer par là ? En réalité, la voie anglaise ne ressemble plus guère à cette avancée providentielle vers le progrès agricole et économique. Aujourd'hui, les juristes parlent du « *crime of enclosures* » pour stigmatiser les conséquences sociales dramatiques qui se cachent derrière « la genèse du fermier capitaliste » pour reprendre l'expression de Karl Marx, et ils n'hésitent pas à dire qu'il doit être poursuivi en justice au nom de la défense des biens communs⁷⁷. Ne craignent-ils pas de souligner « le caractère illégal de toute forme d'invasion sur les biens communs réalisée par des personnes sans scrupule usant aussi bien de la force physique, du pouvoir de l'argent ou de l'influence politique »⁷⁸. « Le libéralisme exacerbé », « l'appropriation privée ou publique » ne leur paraissent pas les meilleures voies pour répondre aux besoins de l'humanité⁷⁹. Sans tomber dans le mythe rétrograde de la petite paysannerie, seul moteur de la croissance, sans succomber à la tentation de croire qu'elle introduit le capitalisme, un examen critique s'impose.

Faut-il rappeler la situation particulière de l'Angleterre à l'orée du XVIII^e siècle, sans parler des siècles antérieurs ? Un pays peu densément peuplé, dans lequel subsistaient de vastes étendues inoccupées, disponibles pour développer l'élevage. Une « *mafia* » d'aristocrates, grands propriétaires fonciers, qui, très tôt, au moins depuis la (peu) Glorieuse Révolution,

74. VANDERPOOTEN, 2003, p. 173-190 : « Une plante ne se nourrit pas que d'azote ». C'est l'élément le moins disponible qui va déterminer le niveau de la production végétale selon ce qu'on appelle le « facteur limitant » : CHEVET, 1999.

75. MEUVRET, 1987, p. 42.

76. BECKETT et TURNER, 2011, p. 57-81 ; OLSSON et SVENSSON, 2011a, p. 28.

77. PARANCE et DE SAINT-VICTOR, 2014.

78. *Ibid.*, p. 13-14

79. *Ibid.*, p. 17.

mirent la main sur l'État et s'en servirent à leur usage⁸⁰. Et pour finir des rendements en blé, qui n'avaient rien de bouleversants, surtout si l'on prend en compte le fait que seules les meilleures terres étaient dévolues aux céréales. La révolution agricole anglaise, « un coup de pub » disait Michel Morineau⁸¹.

*Les contre-épreuves dans les autres pays européens*⁸².

En Espagne, les conséquences économiques et sociales de la vente des terres incultes dans le vieux Royaume de Castille – les *baldíos* – par la Monarchie au XVI^e siècle auraient été catastrophiques selon l'avis de nombreux députés des Cortes, ainsi que des *arbitristes* qui écrivaient de manière critique sur les décisions gouvernementales et des historiens actuels qui reprennent les idées des contemporains. Tous se situent en contravention totale avec les positions défendues par les partisans de la privatisation de la propriété et de l'excellence du modèle de la grande ferme capitaliste. Entreprise dans un but fiscal, l'opération qui provoqua par différentes voies l'endettement et l'expropriation de maintes communautés rurales et de nombreux petits paysans aurait été l'un des facteurs de la décadence de l'agriculture castillane dès les dernières décennies du XVI^e siècle.

En Suède l'introduction de nouvelles cultures fut-elle le résultat du renforcement des droits de propriété grâce aux enclosures ? Cela ne peut être, car l'adoption de nouveaux modèles de rotation avec les fourrages artificiels était antérieure au mouvement des enclosures. Si les rendements se mirent à grimper plus vite au XIX^e siècle, donc après coup, on est en droit de s'interroger sur les vraies raisons de cet essor⁸³. En quoi la redistribution des terres a-t-elle pu à elle seule provoquer la hausse de la productivité du sol ?

Dans l'actuelle Belgique, on ne peut que faire le constat d'un impact modéré de la vente des communaux après la loi de 1847. Ni les structures agraires, ni le volume de la production, ni la productivité agricole ne furent bouleversés par cette réforme. Il est permis d'affirmer que les transformations agraires consécutives aux ventes furent faibles, même si localement on put assister au renforcement de la petite propriété. Il est exact que la production et la productivité augmentèrent pendant cette période mais il est douteux qu'il faille attribuer cette croissance à la vente

80. THOMPSON, 1991.

81. MORINEAU, 1991.

82. Pour ce qui suit nous renvoyons à MARCOS MARTÍN, MORELL, SVENSSON, SERVAIS et HEAD-KÖNIG, 2013.

83. OLSSON et SVENSSON, 2011b et 2011c.

des communaux. Tout au plus, peut-on argumenter que la participation de nouveaux agents économiques dans cette zone a pu contribuer à développer les relations de marché.

Il est certes des cas où la suppression des droits et des biens collectifs aurait pu avoir des effets positifs. La privatisation des communs aurait permis l'essor de la production viticole, pas de la production de céréales, en Languedoc⁸⁴. Ce fut le cas de la Suisse, où, manifestement, les réformes, qui allaient plus ou moins dans ce sens selon les cantons, auraient eu des effets discriminants sur les progrès enregistrés au XIX^e siècle⁸⁵. Mais il est trop de contre-exemples pour que l'on puisse conclure au rôle décisif de ce genre de mesures.

Le marché de la terre entravé ?

La circulation accélérée du foncier, gage de progrès ?

Des freins peu efficaces ?

L'unanimité (des contemporains) semble prévaloir pour affirmer qu'il faut débloquent le marché de la terre pour des raisons économiques. Pendant longtemps on a nié l'existence d'un tel marché, ou plus exactement on l'a considéré comme tellement marginal, tellement fermé, tellement déconnecté des vraies relations d'échanges, qu'il n'était pas historiquement utile ou significatif. De fait, il existait bel et bien des dispositions légales destinées à contrôler le marché et un arsenal de dispositions juridiques qui le transformaient en un cocktail savant destiné à en restreindre la portée. On pourrait établir un véritable catalogue de ces limites qui entravèrent longtemps la circulation des terres. Limites imposées par le seigneur (droit de retrait), par la communauté (droits de préemption notamment dans l'espace germanique, droit de bourgeoisie en Suisse)⁸⁶, par la famille (retrait lignager un peu partout) et aussi toutes les parades imaginées par les systèmes coutumiers qui restreignaient la libre circulation des terres ou qui empêchaient la fragmentation des exploitations ou protégeaient les grands domaines. Les systèmes d'héritage qui entendaient réserver la dévolution des biens aux membres du lignage, ou entendaient assurer la préservation intégrale de l'exploitation par son attribution à un seul héritier comme en Catalogne ou dans le sud de la France⁸⁷, participaient de ce modèle, tout

84. PLACK, 2009.

85. HEAD-KÖNIG, 2003.

86. HEAD-KÖNIG, 2013 ; et SABEAN, 1990, p. 352.

87. FERRER ALOS, 2011 et 2013. Pour la France, CHIVA et GOY, 1981-1986 ; BONNAIN, BOUCHARD et GOY, 1992 ; BOUCHARD, GOY et HEAD-KÖNIG, 1998 ; BOUCHARD, DICKINSON et GOY 1998 ; FAUVE-CHAMOUX, 1995, etc...

comme les dispositions légales mises en œuvre par les grandes familles pour garantir la pérennité des patrimoines (*fideicommissis* notamment en Italie, *majorat* en Espagne). L'ampleur prise par le marché foncier dépendait certes en première instance des restrictions qui lui étaient imposées par la structure des droits de propriété qui s'exerçaient sur la terre, de même que la pénétration sur ce marché de gens extérieurs à la communauté. Certains droits, tels que le réméré ou les charges de rentes, qui venaient grever les fonds, achevaient de corseter la circulation du foncier. Mais simultanément, un réméré ou pacte de rachat, un droit de retrait, constituaient bel et bien des fragments de la propriété. Ils devenaient donc négociables et ils entraînaient le marché dans une véritable sarabande de contrats atypiques à partir du moment où ils pouvaient être l'objet de transactions à l'égal du bien-fonds qui les portait. Ainsi se développaient des marchés parallèles qui portaient sur la propriété utile, la seigneurie, la rente foncière. On peut donc aller plus loin et soutenir que bien loin de handicaper le marché, ce morcellement de la propriété qui fragmentait le bien en une myriade de petits droits avait tendance à fluidifier la circulation des biens et à dynamiser le marché. Les acteurs savaient depuis longtemps jouer des possibilités qui leur étaient offertes pour investir une pluralité de marchés. En ce sens les réformes entreprises n'ont fait que fluidifier davantage la circulation des terres.

En fait ni l'absence d'un droit de propriété absolu sur les terres, ni les freins évoqués plus haut et destinés à endiguer la circulation du foncier, n'ont empêché l'existence d'un marché de la terre, et même d'un marché dynamique. On peut, en effet, facilement objecter que bien souvent l'avènement d'un droit de propriété absolu n'a en aucune manière représenté un préalable pour permettre la circulation des propriétés. On se trouve fréquemment face à des sociétés dans lesquelles les droits de propriété, pour multiples qu'ils fussent, étaient déjà définis d'une façon très claire et n'empêchaient pas l'essor du marché foncier. Dès le Moyen Âge, la séparation entre la propriété et la possession de la terre n'était en aucun cas un obstacle à la circulation des propriétés. Il existait un marché de la terre bien avant la révolution que les Espagnols appellent « libérale ». Aussi loin que l'on remonte, et jusqu'au plus profond du Moyen Âge, l'échange existe et le foncier change de mains continuellement, et pas seulement en Angleterre⁸⁸. Guy Bois l'avait montré à Lournand autour de l'an Mil⁸⁹ et, avant lui, Georges Duby avait évoqué à plusieurs reprises les achats et les ventes qui seraient intervenus dès les IX^e-X^e siècles, démembrant le manse

88. MACFARLANE, 1978.

89. BOIS, 1989.

et contribuant à l'éparpillement du cadre domanial⁹⁰. La terre circulait selon des procédures fortement ritualisées qui mettaient en jeu la garantie de la communauté villageoise⁹¹ mais qui n'en recelaient pas moins des implications pécuniaires. Même dans la partie orientale de l'Europe, en Pologne par exemple, dès la fin du Moyen Âge, la plupart des paysans pouvaient disposer librement de leurs terres, aussi bien pour les transmettre en héritage que pour les vendre. Le marché était déjà très ouvert dès le xv^e siècle et il pouvait porter indifféremment sur les terres possédées en tenures par la population rurale, sur des espaces non colonisés et laissés en friches, ou encore sur des parcelles désertées par leurs occupants⁹². Même là où sévissait le second servage, la terre circulait⁹³.

Le marché actif sans clarification des droits

Très tôt les tenanciers français, qui n'avaient pas un droit de propriété complet sur leurs parcelles, non seulement en usaient et en recueillaient les fruits mais les échangeaient, les transmettaient, les échangeaient, les hypothéquaient librement, donc se comportaient comme de véritables propriétaires et donc animaient un marché extrêmement actif. Le marché foncier ne doit donc pas forcément son existence, ni son dynamisme à la clarification ou à l'unification du droit de propriété. L'exemple de la Norvège permet de ratifier ce diagnostic. Le marché de la terre y était plus ouvert parmi les *tenants* que parmi les *freeholders* alors que ces deniers jouissaient d'un droit de propriété presque exclusif sur leurs biens-fonds. Ce n'est pas le moindre paradoxe de constater que l'activité du marché se trouva freinée lorsque se produisit le déclin des tenanciers au profit des *freeholders*⁹⁴.

Certes, on objectera facilement que l'échange était sévèrement handicapé par les droits de préemption que détenaient les seigneurs, les communautés ou le lignage. L'argument peut sembler spécieux car les préempteurs ne pouvaient en fait rien faire d'autre que se substituer à l'acheteur initial, et donc se porter tout simplement acquéreurs du bien mis sur le marché. Dirait-on que la propriété n'existe pas et qu'il n'y a pas de marché foncier ou immobilier parce que l'État, la municipalité ou les offices fonciers gardent

90. DUBY, 1962. Cf. dans l'édition abrégée de 1977, p. 99, mais aussi p. 122-123 (« Certains tenanciers étaient donc tentés de vendre, à l'insu du seigneur... ») et p. 131 (« Tels les époux David et Dominique qui, pour vingt huit sous par petits achats échelonnés, acquièrent peu à peu onze modestes parcelles, soit en tout moins d'un demi-hectare »).

91. ARNOUX, 1996.

92. Nous renvoyons à GUZOWSKI, 2013 et 2014 et à CERMAN, 2008 et 2013.

93. OGILVIE, 2000.

94. MYKING, 2013.

fréquemment un droit de préemption ? Certes, la transmission d'une tenure par une vente ne pouvait se faire sans le consentement du seigneur. Pourtant, par consentement, ne faut-il pas entendre que l'accord du seigneur était acquis d'avance par l'absence d'un quelconque droit de préemption, le retrait censuel étant prohibé par la plupart des coutumes ? Il ne lui était pas possible, à moins d'utiliser la contrainte ou la force, de reprendre à son gré la concession qu'il avait consentie, sauf à sortir du cadre féodal légal. Seules quelques circonstances particulières, telle la fraude sur les droits de lods et ventes, lui accordaient parfois le droit de retrait, c'est-à-dire le droit de se substituer à l'acheteur, comme peut le faire de nos jours l'État ou les municipalités au nom de l'intérêt public. Mais, là encore, pourquoi l'aurait-il fait ? Certes, il n'est pas impossible de détecter des cas où le seigneur usait de tous les subterfuges pour arrondir la censive aux dépens des tenures, pour passer au faire-valoir direct et accroître ses profits⁹⁵. Mais, le plus souvent cela aurait été contraire à ses intérêts. Pourquoi se serait-il opposé à la vente ou aurait-il systématiquement préempté, puisque la tenure lui rapportait des droits de mutation qui ressemblaient étrangement aux droits de mutations actuels et qui représentaient une large part de ses revenus, voire bien souvent une part écrasante de ses recettes, comme tant d'études l'ont montré ? N'a-t-on pas déjà évoqué ces seigneurs du Bordelais qui déploraient que les droits de transmission soient trop élevés et freinent la circulation des terres de la censive, les privant ainsi de juteuses rentrées d'argent ?⁹⁶

Il est vrai que le développement agricole peut paraître lié à la levée de certaines interdictions qui pesaient sur la circulation des biens et à l'émergence d'une strate de paysans libres, capables d'accéder à des exploitations de taille moyenne. Cependant, une telle relation de cause à effet est souvent un leurre. Ainsi pour la Suède des XVII^e-XVIII^e siècles. Un tel processus n'intervint pas avant la fin du XVIII^e siècle et, pire, le marché de la terre, extrêmement restreint jusqu'au XVII^e siècle, ne se développa pas avant la fin du XVIII^e et le début du XIX^e siècle, stimulé par la vente des terres de la Couronne et plus tard par celle des terres nobiliaires. Autrement dit, l'essor du marché foncier, tout comme l'extinction des droits collectifs, furent postérieurs au démarrage agricole du pays. Dans cette circonstance, la croissance a sans doute été bien davantage le résultat d'une augmentation des revenus des paysans, de l'apparition d'un marché du travail, de la naissance de nouvelles méthodes de gestion des exploitations, enfin plus tard de l'avènement d'institutions de crédit⁹⁷.

95. MERLE, 1958.

96. AUBIN, 1989.

97. SVENSSON, 2013.

Pas plus que le retrait lignager cette menace ne constituait et ne constitue aujourd'hui un empêchement majeur à la transaction. Qu'importe au vendeur que l'acheteur soit tel ou tel pourvu qu'il encaisse le prix convenu. L'acheteur ne pouvait-il pas prendre un risque minimal, financièrement nul, sachant que le délai consenti pour exercer de droit de retrait était relativement court, fréquemment 1 an et 1 jour ? Le préempteur avait-il d'ailleurs intérêt à laisser aller les choses jusqu'à la procédure, sachant qu'il devrait acquitter un prix identique au prix de vente initial mais majoré des frais ? La conjonction de ces deux facteurs explique sans doute pourquoi le retrait était relativement rare et davantage une manœuvre virtuelle destinée à bénéficier d'un petit revenu pour « renoncer à clamer » qu'une réalité quotidienne.

La face cachée du marché foncier

D'ordinaire, il est licite de croire que la possession foncière et la libre circulation des terres étaient sinon des préalables du moins des facteurs éminemment favorables pour rendre possibles l'emprunt et, partant l'investissement. Les biens-fonds servaient de gages et de garantie pour les créanciers, tandis que leur mise à disposition signifiait une relative quiétude pour recouvrer les sommes prêtées en cas de défaillance du débiteur⁹⁸. Pour être juste, inversement, l'apparition d'un véritable marché de la terre a été également liée à l'essor des institutions de crédit ; un accès plus large aux financements extérieurs a représenté un levier important pour la multiplication des acquisitions.

Mais cette relation revendiquée est-elle réellement la plus plausible ? La forte activité du marché foncier n'exerçait-elle pas également des effets néfastes ? Si le marché de la terre pouvait favoriser la formation des grandes exploitations, il pouvait tout aussi bien encourager le morcellement des propriétés, conduire à la division continue des exploitations et à la paupérisation des ménages. La production croissait à force de surtravail mais la productivité tendait à faiblir. Le maintien d'une main-d'œuvre excédentaire pesait sur les salaires et n'incitait pas les gros exploitants ou les grands propriétaires à substituer le capital au travail. Comme on le voit, l'avènement précoce d'un marché de la terre pouvait se révéler un handicap et non une chance pour la concentration des exploitations et l'instauration d'un capitalisme agraire. Ce mécanisme pervers s'emballait dans le contexte d'une croissance démographique incontrôlée et c'est bien ce qui se produisit en Angleterre avant la Peste Noire, ou en Irlande avant

98. BÉAUR, 1994, 2009, et 2010.

la crise du milieu du XIX^e siècle. Conjuguée aux conséquences dévastatrices du système d'héritage égalitaire, aux incursions sur les friches et aux facilités offertes aux tenants de sous-louer une partie de leurs terres, la circulation des propriétés mena l'agriculture dans un cul-de-sac⁹⁹.

Le morcellement des propriétés et l'intensité des mouvements fonciers étaient bien souvent davantage la conséquence de la situation précaire des petits propriétaires que l'amorce d'un effort productif. C'était bien plutôt la prolifération des paysans parcellaires et la fragilité de leur position financière qui dynamisaient le marché et accéléraient la circulation des parcelles, que ce soit de manière informelle, ou à travers les facilités offertes par d'autres types de contrats. Le morcellement foncier explique que les *smallholders* ne pouvaient vivre de leurs seules parcelles, non plus qu'occuper les bras de leur exploitation en cultivant uniquement des ceps de vignes. Il est clair que l'animation du marché avait peu à voir avec la prospérité des exploitants mais beaucoup avec leur vulnérabilité économique¹⁰⁰. En contrepartie, une croissance de l'agriculture et une transformation de l'économie agraire pouvaient se produire, indépendamment de toute circulation rapide de la propriété.

Certes, l'expulsion des micropropriétaires a parfois été regardée comme un processus favorable au développement des activités extra-agricoles et de la sacro-sainte productivité. Mais à quoi bon faire partir des ruraux vers les villes, tant que la demande de main-d'œuvre n'était pas suffisante pour absorber cette force de travail ? Valait-il mieux disposer d'un personnel sous-employé à la campagne ou d'une masse de chômeurs à la ville ? À quoi bon augmenter la productivité s'il n'y avait pas de besoin de main-d'œuvre qui s'exprimait ailleurs ? Ne retrouve-t-on pas ici le dilemme des économies du Tiers-Monde et partiellement celui de nos économies développées ?

*

La « microdivergence » franco-anglaise, un mythe ?

En France, il est clair que la propriété utile a progressivement supplanté la propriété éminente d'essence féodale, pourtant en principe d'une essence supérieure, pour substituer à cette relation une autre division de la propriété fondée sur une étatisation de la propriété éminente. Cette subordination est allée de pair avec une grande autonomie du tenancier et une assez

99. CAMPBELL, 2005 et 2013.

100. Dans le cas catalan, cf. MARFANY, 2012 et 2013.

large sécurité de la tenure. Quand ce retournement achevé quasiment dans les faits, bien avant les Temps modernes, au cœur du Moyen Âge, s'est-il imposé dans le droit ? C'est très difficile à dire mais la lecture des juristes suggère que cela a dû se produire au XVII^e siècle. Autrement dit, ce changement s'était subrepticement installé dans les pratiques bien avant que les juristes ne l'intègrent dans leurs traités. En Angleterre, la propriété éminente est sortie plutôt renforcée à travers les enclosures et à travers le marché et s'est maintenue très longtemps au profit de l'aristocratie. Elle n'a pas pour autant mis fin au système de la propriété partagée et elle n'a pas aggravé l'insécurité du tenancier, bien au contraire. Elle n'a pas non plus engendré des structures agraires aussi contrastées qu'on l'a longtemps prétendu entre la France et l'Angleterre¹⁰¹.

Quel rôle les États ont-ils joué dans ce processus ? Dira-t-on qu'il y avait en France, sous l'Ancien Régime, une carence de l'autorité politique qui la rendait incapable d'imposer des arbitrages susceptibles d'accroître l'efficacité de la production agricole ? Dénoncera-t-on son inaptitude à résoudre le problème d'une segmentation du droit de propriété (faussement) accusée d'empêcher la coordination des acteurs et son impuissance pour imposer la fin des contraintes collectives censément autant d'obstacles à une mise en valeur rationnelle et efficace des terroirs ? Une telle incapacité aurait-elle cessé au XIX^e siècle grâce à la nouvelle configuration en matière de droits de propriété léguée par la Révolution et au nouveau système juridique et légal mis consécutivement en place ? Contrastait-elle avec la souplesse dont aurait bénéficié l'Angleterre dès le XVIII^e siècle grâce à ce que permettait le cadre légal anglais, notamment par l'intermédiaire du Parlement ?

Nous nageons alors dans un double mythe qui a la vie dure, celui de l'incapacité politique de la monarchie française, celui de l'efficacité anglaise dans ce domaine comme dans tous les autres. Pour le premier de ces mythes, on se demande bien comment un État impotent, comme celui de la France, aurait pu faire construire des routes (en ligne droite ! donc à travers des propriétés) à coups d'expropriation au XVIII^e siècle, s'il n'avait pas eu la main sur les propriétés de ses sujets. Il existait des procédures d'expropriation (pas encore au nom de l'utilité publique, mais l'idée y est) et, puisque nous abordons ce sujet, des indemnités étaient prévues, même pour les « locataires », *comme aujourd'hui*, même si elles étaient l'objet de contestations... *comme aujourd'hui*, quel que soit le mérite du bienfaisant sacro-saint droit de propriété¹⁰².

101. CHEVET, 2006.

102. GURVIL, 2010.

Pour le second, redisons une nouvelle fois que les droits féodaux ont subsisté en Angleterre, jusqu'au début du xx^e siècle, donc plus tardivement qu'en France et que dans beaucoup de pays européens. Par voie de conséquence, rien ne rendait plus facile la coordination des acteurs à travers un système de propriété qui ressemblait furieusement au système français sur le plan juridique. S'il est avéré qu'il n'y eut pas de disparition du paysan anglais¹⁰³, n'en déplaise à Habbakuk¹⁰⁴, la paupérisation des « paysans » était en marche. Elle eut lieu à coup d'enclosures, sous la houlette d'un État tout entier aux mains de l'aristocratie, alors que ce ne fut pas totalement le cas en France. Le cadre administratif et judiciaire mis en place par la monarchie freinait les velléités d'expansion foncière de l'aristocratie, si elle ne les interdisait pas, et l'État multipliait les attermolements pour mettre en route les enclosures, tant il craignait, à tort ou à raison, les débordements qui auraient pu naître de l'extinction des droits collectifs. On voit qu'il s'agissait largement d'un choix politique, bien plus que d'une incapacité politique, avec à l'arrière-plan un problème d'exercice du pouvoir ou pour employer un gros mot de rapports de classes.

Il en découle que la thèse de North et Thomas¹⁰⁵ devient intenable, puisqu'il n'y a pas obligatoirement de parallélisme entre la naissance de l'État-Nation et l'évolution des droits de propriété et accessoirement du marché foncier. Tout donne l'impression que l'on a affaire à une pure construction intellectuelle à partir de la prise en compte de l'histoire la plus traditionnelle. L'Angleterre et les Pays-Bas étant de grandes puissances commerciales et étant considérées, à tort mais peu importe, comme des nations précocement démocratiques, n'en a-t-on pas abusivement déduit, sans aucune vérification ni preuve, qu'elles devaient forcément être le seul théâtre du développement de l'agriculture ? Elles auraient été le lieu d'une croissance *per capita* alors que partout ailleurs en Europe régnait la stagnation et cette croissance ne pouvait reposer que sur une explication juridico-politique. De toute façon, peut-on encore croire aujourd'hui à la supériorité de la productivité anglaise sur celle des grandes plaines du Bassin Parisien ? Peut-on comparer une activité de jardinage et de maraîchage dans un espace péri-urbain étroit avec un système agricole complexe ? À ce compte, l'intensité de l'« *alternative agriculture* », pour reprendre l'expression de Joan Thirsk¹⁰⁶ était aussi forte aux alentours de

103. CHEVET, 2006.

104. HABBAKUK, 1965.

105. NORTH et THOMAS, 1973.

106. THIRSK, 2000. Sur l'alternative agriculture : POUSSOU, 1999 et son compte rendu dans le même numéro.

Paris¹⁰⁷ et même dans Paris¹⁰⁸ que près d'Amsterdam. L'illusion contraire ne provenait-elle pas de l'inégale ampleur de l'aire de jardinage dans des cités de taille extrêmement inégale ? N'est-ce pas un pur artifice géométrique ?

Les droits de propriété, un faux-semblant ?

Mettre l'accent sur les changements en matière de droit de propriété n'est nullement condamnable en soi mais il est bien imprudent de faire abstraction des conditions contextuelles et de négliger l'ensemble des facteurs qui étaient à l'œuvre et qui, organisés en système, concouraient tous, à leur échelle, à changer l'agriculture : le progrès technique, la pression démographique, l'organisation de la société et son système de représentations, l'accès aux marchés sans omettre le poids de la géographie souvent négligé. On aura beau faire : la qualité des sols, le climat, les voies de communication naturelles engendraient des distorsions considérables sauf à trouver à chaque fois des formes de production qui s'accommodaient des conditions et des ressources naturelles. Mais peu importe. Nous devons admettre qu'aucun de ces facteurs, non plus que la totalité d'entre eux n'expliquent vraiment la croissance. La multiplicité des variables en cause interdit probablement de chercher l'ultime responsable, le *deus ex machina* d'un tel essor.

La variété et la richesse des formes contractuelles mises en œuvre pour attribuer et redistribuer la possession de la terre attestent non seulement de l'inventivité des acteurs mais aussi de leur capacité à s'adapter aux conditions contextuelles. L'irruption de la propriété parfaite, si tant est qu'elle ait eu lieu, l'essor du marché de la terre, s'il s'est bel et bien produit, ne furent peut-être pas neutres dans le processus de démarrage économique de l'Europe, même s'il n'est pas bien certain qu'ils étaient nécessaires, fort douteux qu'ils aient été suffisants, peu vraisemblables que leurs effets aient été univoques. C'est la sûreté de la possession et la garantie de ne pas être à la merci d'une expropriation arbitraire qui pouvaient encourager le progrès agricole. Cette double sécurité, les tenanciers français la détenaient, le plus souvent, depuis le Moyen Âge, avons-nous dit, même si l'avènement d'une propriété totale sur leur tenure ne leur conférait aucune protection

107. BENNEZON, 2009 ; MÉROT, 2015 ; BENNEZON et MÉROT, 2015. Un colloque a été tenu sur ce thème des alternative agricultures à Trévis en 2013. La publication est en cours. Parmi les contributions, celle de Jean-Pierre POUSSOU, « Another look at Joan Thirsk's concept of 'Alternative Agriculture', and why it should be discarded », et celle de Hervé BENNEZON, « Adapting to the Paris Market: Montreuil in the Second Half of the Seventeenth Century ».

108. GURVIL, 2010.

supplémentaire contre leur éviction par le marché. Il en allait évidemment de même en Angleterre. La création, au demeurant fort tardive, d'un cadastre, l'institution d'une formalité de l'enregistrement des actes et des hypothèques, ont pu à la marge la conforter, mais en aucun cas avoir amorcé une quelconque révolution agricole. La certitude de pouvoir profiter des investissements que l'on pratiquait sur la terre que l'on cultivait représentait également un signal favorable mais le caractère tardif des dédommagements pour l'amélioration des terres qui n'intervinrent qu'à la fin du XIX^e siècle n'empêcha guère une série d'innovations dans le nord de la France dès le début du siècle précédent.

Ce ne sont donc pas véritablement des changements de nature juridique qui alimentèrent le progrès agricole mais les changements économiques. Ce sont plutôt le mouvement des prix, l'appel des marchés¹⁰⁹, les progrès techniques¹¹⁰, la concentration des fermes¹¹¹, voire le renforcement du crédit ou l'intensification du travail, qui non seulement permirent la révolution agricole mais qui rendirent désirables le renforcement des droits de propriété et la circulation des terres. Philip Hoffman a bien montré combien la croissance était possible même dans le cadre de l'Ancien Régime, donc en l'absence de changements majeurs dans le système de propriété¹¹². On le voit, la prise en compte des éléments qui eurent un réel impact sur ce qu'on appelle communément la « révolution agricole » place la théorie des droits de propriété en porte-à-faux.

La résistance des communautés villageoises pouvait se justifier par la maigreur des parcelles que chacun obtiendrait en échange de sa renonciation au vaste terrain de parcours qu'il perdrait. Au-delà de la raison économique, elles voyaient dans ces terres, surtout s'il s'agissait de communaux, le symbole effectif d'une identité et d'un « environnement », ou d'un cadre de vie, qu'elles n'étaient pas décidées à brader. L'exemple de Notre Dame des Landes devrait nous faire réfléchir sur ce qui se passe dans une situation analogue alors qu'il n'y a plus d'incertitude autour du droit de propriété. Si certaines communautés consentirent à une telle mise en œuvre, au XIX^e siècle, c'est que le contexte économique et aussi politique avait changé. Ce n'était d'ailleurs pas les mêmes personnes qui se trouvaient en situation... un siècle plus tard et elles raisonnaient sans doute différemment.

109. Cf. MORICEAU et POSTEL-VINAY, 1992.

110. Cf. en particulier MORICEAU 1994b.

111. MORICEAU, 1994a.

112. HOFFMAN, 1996.

Le droit de propriété absolu, parfait, la liberté de faire circuler la terre librement ne sont pas apparus dans les pays prétendument à l'avant-garde du progrès agricole. Ce fut le cas en France, et, il faut en convenir, dans une bonne partie de l'Europe¹¹³. Il est manifeste que les conditions d'un progrès agricole étaient réunies depuis des lustres, quoique pas forcément là où il aurait dû se produire, et c'est bien ennuyeux. Ne faut-il donc pas remettre en question des croyances sur lesquelles repose une bonne partie des théories de la croissance et ne convient-il pas de renoncer, quelque désagrément que cela puisse impliquer, à une bonne partie des « vérités » dont nous avons été abreuvés et que nous avons enseignées, à partir du moment où leur degré de vraisemblance décroît. Tout le monde aime les certitudes et beaucoup d'entre nous aiment bien qu'on leur raconte les mêmes histoires. Mais même si la légende est plus belle que l'histoire, faut-il continuer à répéter la légende ?

BIBLIOGRAPHIE

ALLEN, Robert C., *Enclosure and the Yeoman: The Agricultural Development of the South Midlands, 1450-1850*, Oxford, Clarendon Press, New York, Oxford University Press, 1992.

ARNOUX, Mathieu, « Essor et déclin d'un type diplomatique : les actes passés *coram parrochia* en Normandie (XII^e-XIII^e siècles) », *Bibliothèque de l'École des Chartes*, Paris-Genève, Librairie Droz, t. 154, 1996, p. 323-357.

AUBIN, Gérard, *La Seigneurie en Bordelais d'après la pratique notariale (1715- 1789)*, Rouen, Publications de l'Université de Rouen, [1989], 149.

VAN BAVEL, Bas J. P., « Structures of Landownership, Mobility of Land and Farm Sizes. Diverging Developments in the Northern Part of the Low Countries, c. 1300-c. 1650 », in VAN BAVEL et HOPPENBROUWERS (éd.), 2004, p. 131-148 ;

—, et HOPPENBROUWERS, Peter (éd.), *Landholding and Land Transfer in the North Sea area (Late Middle Ages-19th century)*, Turnhout, Brepols, Corn Publication series 5, 2004 ;

—, et THOEN, Erik (éd.), *Rural societies and environments at risk. Ecology, property rights and social organisation in fragile areas (Middle Ages-Twentieth century)*, Turnhout, Brepols, Rural History in Europe, 9, 2013.

BÉAUR, Gérard, « Le Marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'Ancien Régime », *Annales ESC*, janvier-février, 1991, 1, p. 189-203 ;

—, « Foncier et crédit dans les sociétés préindustrielles : des liens solides ou des chaînes fragiles », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 1994, n° 6, p. 1411-1433 ;

—, « El credito y el tierra en Francia en el siglo XVIII », in GARCIA GUERRA, Elena Maria, et DE LUCA, Giuseppe, *Il Mercato del Credito in Eta Moderna. Reti e operatori finanziari nello spazio europeo*, Milano, FrancoAngeli, 2010, p. 113-126 ;

113. BÉAUR, 2005 et 2007.

—, « Les Chartier et le mystère de la révolution agricole », *Histoire et Mesure*, 1996, n° 3/4, p. 367-388 ;

—, « Über eine mehrdeutige Diskussion. Gemeinheitsteilungen, Eigentumsgewinnung und Agrarfortschritt (Frankreich, 18. und 19. Jahrhundert) », *Jahrbuch für Wirtschaftsgeschichte*, 2000, n° 2, p. 33-43 ;

—, « Les rapports de propriété en France sous l'Ancien Régime et dans la Révolution. Transmission et circulation de la terre dans les campagnes françaises du XVI^e au XIX^e siècle », in VIVIER, Nadine (éd.), *Ruralité française et britannique, XIII^e-XX^e siècles. Approches comparées*, Rennes, PUR, 2005, p. 187-200.

—, « En un débat douteux. Les communaux, quels enjeux dans la France des XVIII^e-XIX^e siècles ? », *Revue d'Histoire moderne et contemporaine*, 2006, 53-1, p. 89-201 ;

—, « Las relaciones de propiedad en Francia bajo el Antiguo Régimen y durante la Revolución. Transmisión y circulación de la tierra en el campo francés entre los siglos XVI y XIX », in CONGOST, Rosa, et LANA, José Miguel (éd.), *Campos cerrados, debates abiertos : análisis histórico y propiedad de la tierra en Europa (siglos XVI-XIX)*, Pamplona, Universidad Pública de Navarra, 2007, p. 75-91 ;

—, « Révolution et redistribution des richesses dans les campagnes : mythe ou réalité ? », *Annales historiques de la révolution française*, numéro spécial *Articuler les temps composés de l'économie*, n° 352, avril-juin 2008, p. 209-239 ;

—, « Credit and Land in Eighteenth-Century France », in LAMBRECHT, Thjis, et SCHOFIELD, Phillipp (éd.), *Credit and the rural economy in North-Western Europe, c. 1200-c. 1850*, Turnhout, Brepols, 2009, ch. 8, p. 153-167 ;

—, « El credito y el tierra en Francia en el siglo XVIII », in GARCIA GUERRA, Elena María, et DE LUCA, Giuseppe, *Il Mercato del Credito in Eta Moderna. Reti e operatori finanziari nello spazio europeo*, Milano, FrancoAngeli, 2010, p. 113-126 ;

—, et CHEVET, Jean-Michel, « Institutional Change and Agricultural Growth », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 19-68 ;

—, SCHOFIELD, Phillipp, CHEVET, Jean-Michel, et PÉREZ-PICAZO, Maria-Teresa (éd.), *Property Rights, Land Markets and Economic Growth in the European Countryside (13th-20th Centuries)*, Turnhout, Brepols, « Rural History in Europe, 1 », 2013.

BECKETT, John V., et TURNER, Michael E., « Freehold from Copyhold and Leasehold. Tenurial Transition in England between the 16th and 19th Centuries », in VAN BAVEL et HOPPENBROUWERS (éd.), 2004, p. 282-292 ;

—, « Land Reform and the English Land Market, 1880-1925 », in CRAGOE, Matthew, et READMAN, Paul (éd.), *The Land Question in Britain 1750-1950*, Basingstoke, Palgrave Macmillan, 2010, p. 219-236 ;

—, « Agricultural Productivity in England, 1700-1914 », in OLSSON, Mats, et SVENSSON Patrick (éd.), *Growth and Stagnation in European Historical Agriculture*, Turnhout, Brepols, « Rural History in Europe, 6 », 2011, p. 57-81.

BENNEZON, Hervé, *Montreuil sous le règne de Louis XIV*, Paris, Les Indes Savantes, 2009 ;

BENNEZON, Hervé, et MÉROT, Florent, « Entre la ciudad y el campo. Agricultura periurbana y redes comerciales alrededor de Paris (ss. XVI-XVIII) », in GARCIA GONZALEZ, FRANCISCO, BÉAUR, Gérard, et BOUDJAABA, Fabrice (dir.), *La Historia Rural en España y Francia, Siglos XVI-XIX. Contribuciones para una historia comparada y renovada*, Saragosse, Prensas de la Universidad de Zaragoza, 2016, p. 99-123.

BLAUFRAB, Rafe, *The Great Demarcation, The French Revolution and the Invention of Modern Property*, Oxford, Oxford University Press, 2015.

BLOCH, Marc, « La lutte pour l'individualisme agraire dans la France du XVIII^e siècle », *Annales d'Histoire économique et Sociale*, II, juillet 1930, p. 329-381 et octobre 1930, p. 511-543.

BOIS, Guy, *La Mutation de l'an mil : Lournand, village m connais de l'Antiquité au féodalisme*, Paris, Fayard, 1989.

BONNAIN, Rolande, BOUCHARD, Gérard, et GOY, Joseph (dir.), *Transmettre, hériter, succéder. La reproduction familiale en milieu rural : France-Québec 18^e-20^e siècles*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 1992.

BOUCHARD, Gérard, GOY, Joseph, et HEAD-KÖNIG, Anne-Lise (dir.), *Problèmes de la transmission des exploitations agricoles (XVIII^e-XX^e siècles). Nécessités économiques et pratiques juridiques*, Rome,  cole Française de Rome, 1998.

BOUCHARD, Gérard, DICKINSON, John, et GOY, Joseph (dir.), *Les Exclus de la terre en France et au Québec (XVII^e-XX^e siècles). La reproduction sociale dans la différence*, Sillery (Québec), Septentrion, 1998.

BRENNER, Robert, « Agrarian Class Structure and Economic Development in Pre-industrial Europe », *Past and Present*, (1976), 70, p. 30-74 ;

—, « The Agrarian Roots of European Capitalism », *Past and Present*, 1982, 97, p. 16-113.

BRESSAN, Thierry, *Serfs et mainmortables en France au XVIII^e siècle, la fin d'un archa me seigneurial*, Paris, L'Harmattan, 2007.

CAMPBELL, Bruce M. S., « Land markets and the morcellation of holdings in Pre-Plague England and Pre-Famine Ireland », in B AUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO ( d.), 2013, p. 197-218 ;

—, « The agrarian problem in the early fourteenth century », *Past and Present*, 2005, 188, p. 3-70.

CERMAN, Markus, « Social structure and land markets in late medieval Central and East-central Europe », *Continuity and Change*, 2008, 23, 1, p. 55-100.

—, « Openfields, tenurial rights and the development of land markets in medieval East-central Europe », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO ( d.), 2013, p. 405-424.

CHÉNON, Émile, *Les D membrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution*, Paris, L. Larose et Forc l, 1881.

CHEVET, Jean-Michel, *Le Marquisat d'Ormesson, essai d'analyse économique, 1700-1850*, thèse de 3^e cycle, EHESS, Paris, 1984 ;

—, *La Terre et les paysans en France et en Grande-Bretagne. Du début du XVII^e siècle à la fin du XVIII^e siècle*, vol. 1, *Les hommes et les structures foncières*, vol. 2, *Les hommes et la production*, Paris, Messenne, 1998-1999 ;

—, « Reconsidering a rural myth: peasant France and capitalist Britain », in BROAD, John ( d.), *Revising French and British rural divergence. A common agricultural Heritage ?* *Agricultural History Review*, supplement series 5, 2006, p. 37-53.

CHIVA, Isac, et GOY, Joseph (dir.), *Les Baronnies des Pyrénées. Anthropologie et histoire, permanences et changements*, t. 1, *Maisons, mode de vie, société*, t. 2, *Maisons, espace, famille*, Paris,  d. EHESS, 1981-86.

CLARK, Gregory, « Commons sense: common property rights, efficiency, and institutional change », *The Journal of Economic History*, 1998, 58, 1, p. 73-102 ;

—, *A Farewell to Alms: A Brief Economic History of the World*, Princeton, Princeton University Press, 2007.

CLÈRE, Jean-Jacques, *Les Paysans de la Haute-Marne et la Révolution française. Recherches sur les structures foncières de la communauté villageoise*, Paris, éd. CTHS, 1988.

COLIN, Jean-Philippe, LE MEUR, Pierre-Yves, et LÉONARD, Éric, « Identifier les droits et dicter le droit. La politique des programmes de formalisation des droits fonciers » in COLIN, Jean-Philippe, LE MEUR, Pierre-Yves, et LÉONARD, Éric (dir.), *Les Politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Kathala, 2009, p. 5-67.

CONGOST, Rosa, « Sagrada propiedad imperfecta. Otra visión de la revolución liberal », *Historia Agraria*, 2000, 20, p. 61-93 ;

—, « Property Rights and Historical Analysis. What rights ? What history ? », *Past and Present*, 2003, 181, p. 73-106 ;

—, « The social dynamics of agricultural growth. The example of Catalan emphyteusis in the eighteenth century », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 439-454 ;

—, et LANA, Jose Miguel (dir.), *Campos cerrados, debates abiertos. Análisis histórico y propiedad de la tierra en Europa (siglos XVI-XIX)*, Pamplona, Universidad Pública de Navarra, 2007.

—, et SANTOS, Rui (éd.), *Contexts of Property in Europe. The Social Embeddedness of Property Rights in Land in Historical Perspective*, Turnhout, Brepols, « Rural History in Europe, 5 », 2010.

DE VRIES, Jan, *The Industrious Revolution: Consumer Behavior and the Household Economy, 1650 to Present*, Cambridge, Cambridge University Press, 2008.

DUBY, Georges, *L'Économie rurale et la vie des campagnes dans l'Occident médiéval*, Paris, Editions Montaigne, 1962, rééd. Paris, Flammarion, « Champs », 1977.

FAUVE-CHAMOUX, Antoinette, « The Stem family, demography and inheritance », in RUDOLF, Richard L. (éd.), *The European Peasant Family and Economy*, Liverpool, Liverpool University Press, 1995, p. 86-113.

FERRER-ALÒS, Llorenç, « Mechanisms for the creation and reproduction of a land ownership structure in central Catalonia from fourteenth to nineteenth centuries », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 277-298 ;

—, « Apparition, évolution et logique des contrats de mariage en Catalogne (XVI^e-XIX^e siècles) », *Annales de Démographie Historique*, 2011, 1, p. 23-48.

GALLET, Jean, *Seigneurs et Paysans en France, 1600 à 1793*, Rennes, éd. Ouest-France, 1999.

GARAUD, Marcel, *La Révolution et la propriété foncière*, Paris, Sirey, 1959.

GURVIL, Clément, *Les Paysans de Paris du milieu du XV^e au début du XVII^e siècle*, Paris, Honoré Champion, 2010.

GUZOWSKI, Piotr, « The Peasant Land Market in Late Medieval and Early Modern Poland, Fifteenth and Sixteenth Centuries », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 219-237 ;

—, « Village court records and peasant credit in fifteenth- and sixteenth-century Poland », *Continuity and Change*, 2014, 29, p. 115-142.

HABAKKUK, H. John. « La disparition du paysan anglais », *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 20, 4, 1965, p. 649-663.

HARDIN, Garrett, *The Tragedy of the Commons*, Science, 1968, vol. 162, n° 3859, p. 1243-1248.

HEAD-KÖNIG, Anne-Lise, « Les biens communaux en Suisse aux XVIII^e et XIX^e siècles: enjeux et controverses », in DEMELAS, Marie-Danielle, et VIVIER, Nadine (dir.), *Les*

Propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914). Europe occidentale et Amérique latine, Rennes, PUR, 2003, p. 99-118 ;

—, « Property rights in Switzerland during the eighteenth and nineteenth centuries. A possible explanation for different types of economic change ? », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 535-555.

HOFFMAN, Philip, *Growth in a Traditional Society. The French Countryside 1450-1815*, Princeton, Princeton University Press, 1996.

HOPPENBROUWERS, Peter, et VAN ZANDEN, Jan Luiten (éd.), *Peasants into Farmers ? The Transformation of Rural Economy and Society in the Low Countries (Middle Ages- 19th Century) in Light of the Brenner Debate*, Turnhout, Brepols, « Corn Publication series, 4 », 2001.

HOYLE, Richard W., « Tenure and the Land Market in Early Modern England: or a Late Contribution to the Brenner Debate », *Economic History Review*, 43, 1990, p. 1-20 ;

—, « Estate Management, Tenurial Change and Capitalist Farming in sixteenth-century England », in CAVACIOCCHI, Simonetta (éd.), *Il mercato della terra*, Acti delle 35 'Settimane di Studi' e altri Convegni, Istituto Internazionale di Storia Economica 'F. Datini', Prato, Le Monnier, 2004, p. 353-382 ;

—, *Landlords and tenants in Tawney's century: tenurial change in England, 1540-1640*, Oxford, Oxford University Press, à paraître

JARNOUX, Philippe, « Manorial rules, land market and agricultural change in early modern Brittany », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 426-437.

KELLY, Morgan, et O'GRADA, Cormac, « Population et niveau de vie dans la longue durée : l'histoire quantitative se mesure à Malthus », in DAUMAS, Jean-Claude (éd.), *L'Histoire économique en mouvement : entre héritages et renouvellements*, Lille, Presses Universitaires du Septentrion, 2012, p. 389-405.

LEFEBVRE, Georges, « La Révolution française et les paysans », *Annales Historiques de la Révolution Française*, 1933, X, p. 97-128 ; rééd. in *Études sur la Révolution française*, 1954, p. 246-268, et partiellement in BÉAUR, Gérard (éd.), *La Terre et les Hommes : France et Grande-Bretagne (XVII^e-XVIII^e siècles)*, Paris, Hachette, 1998, p. 243-249.

LE GOFF, Tim J. A., *Vannes et sa région : ville et campagne dans la France du XVIII^e siècle*, Loudéac, Salmon, 1989.

LEPAGE, Henri, « Comment est née la propriété. L'outil économique et l'histoire des institutions », in LEPAGE, Henri (éd.), *Demain le capitalisme*, Paris, Le Livre de poche « Pluriel », 1978, p. 91-120.

LE ROY LADURIE, Emmanuel, *Histoire du climat depuis l'an mil*, Paris, Flammarion, 1967 ;

—, *Histoire humaine et comparée du climat*, t. 1, *Canicules et glaciers XIII^e-XVIII^e siècle*, t. 2, *Disettes et révolutions*, Paris, Fayard, 2004 et 2006.

LOCHER, Fabien, « Les pâturages de la Guerre froide : Garrett Hardin et la "Tragédie des communs" », *Revue d'Histoire moderne et contemporaine*, 2013, n° 1, p. 7-36.

LORENZETTI, Luigi, « Endettement paysan, demande foncière, spéculation. Les vallées tessinoises au XIX^e siècle », in BÉAUR, Gérard, DESSUREAULT, Christian, et GOY, Joseph (dir.), *Familles, Terres, Marchés. Logiques économiques et stratégies dans les milieux ruraux (XVII^e-XX^e siècles)*, Rennes, PUR, 2004, p. 185-198 ;

—, *Destini periferici. Modernizzazione, risorse e mercati in Ticino, Valtellina e Vallese, 1850-1930*, Udine, Forum Editrice Universitaria, 2010 ;

—, « Property relations, socio-economic change and the state: the Valtellina in the nineteenth century », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 179-194.

LUNA, Pablo F., *La Reforma de la Sociedad y la Defensa de los Derechos del Propietario, según G.M. de Jovellanos, a finales del Antiguo Régimen*, Oviedo, Ridea, 2006 ;

—, « Los proyectos de reforma de la posesión y propiedad de la tierra », in ASTIGARRAGA, Jesús, et alii, *Ilustración, ilustraciones*, Donostia (San Sebastián), Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 2009, p. 547-560.

MACFARLANE, Alan, *The Origins of English Individualism: The Family, Property and Social Transition*, Oxford, Blackwell, 1978.

MARCOS MARTÍN, Alberto, « Before the liberal desamortizations : the sale of baldíos in sixteenth-century Castile », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 105-121.

MERLE, Louis, *La Métairie et l'évolution agraire de la Gâtine poitevine de la fin du Moyen Âge à la Révolution*, Paris, SEVPEP, 1958.

MARFANY, Julie, *Land, proto-industry and population in Catalonia, c.1680-1829. An alternative transition to capitalism ?*, Farnham, Ashgate, 2012 ;

—, « Proto-industrialisation, property rights and the land market in Catalonia in the eighteenth and early nineteenth century », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 299-316.

MÉROT, Florent, *La Vallée de Montmorency aux XVII^e et XVIII^e siècles*, Paris, Les Indes Savantes, 2015.

MEUVRET, Jean, *Le Problème des subsistances à l'époque de Louis XIV*, livre 2, *La production des céréales et la société rurale*, Paris/La Haye, éd. de l'HESS/Mouton, 1987.

MORELL, Mats, « Property rights and growth in Swedish agriculture in the late-eighteenth and early-nineteenth centuries », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 495-513.

MORICEAU, Jean-Marc, *Les Fermiers de l'Île-de-France. L'ascension d'un patronat agricole (XV^e-XVIII^e siècle)*, Paris, Fayard, 1994a (rééd. : *Les Grands fermiers : XV^e-XVIII^e siècle*, Paris, Hachette, « Pluriel », 2017) ;

—, « Au rendez-vous de la 'Révolution agricole' dans la France du XVIII^e siècle. À propos des régions de grande culture ? », *Annales HSS*, XLIX, 1, janvier-février 1994b, p. 27-63 ;

—, et POSTEL-VINAY, Gilles, *Ferme, entreprise, famille. Grande exploitation et changements agricoles. Les Chartiers XVII^e-XIX^e siècles*, Paris, éd. EHESS, 1992.

MORINEAU, Michel, « Ruralia II », *Revue Historique*, 1991, 2, p. 559-568, reprise partielle in BÉAUR, Gérard (éd.), *La Terre et les Hommes : France et Grande-Bretagne (XVII^e-XVIII^e siècles)*, Paris, Hachette, 1998, p. 117-125.

MYKING, John Ragnar, « Property rights and the market in land from the Middle Ages to the early nineteenth century. The case of Norway », in BÉAUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO (éd.), 2013, p. 343-357

NEESON, Jeanette M., *Commoners: Common Right, Enclosure and Social Change in England, 1700-1820*, Cambridge, Cambridge University Press, 1993.

NORTH, Douglass C., et THOMAS, Robert Paul, *The Rise of the Western World: A New Economic History*, New York, Cambridge University Press, 1973 (trad. fr. *L'Essor du monde occidental. Une nouvelle histoire économique*, Paris, Flammarion, 1980).

PINILLA, Vicente (éd.), *Markets and Agricultural Change in Europe from the 13th to the 20th century*, Turnhout, Brepols, « Rural History in Europe, 2 », 2009.

OFFER, Avner, *Property and Politics, 1870-1914. Landownership, Law, Ideology and Urban Development in England*, Cambridge, Cambridge University Press, 1981.

OGILVIE, Sheilagh, « Servage et marchés. L'univers économique des serfs de Boh me dans le domaine de Friedland (1583-1692) », *Histoire et Sociétés Rurales*, 2000, n  14, p. 91-125.

OLSSON, Mats, et SVENSSON, Patrick ( d.), *Growth and Stagnation in European Historical Agriculture*, Turnhout, Brepols, « Rural History in Europe, 6 », 2011a ;

—, « Measuring and explaining agricultural growth », in OLSSON et SVENSSON, 2011b, p. 15-33 ;

—, « Agricultural production in southern Sweden, 1702-1864 », in OLSSON et SVENSSON, 2011c, p. 117-139.

OSTROM, Elinor, *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press, 1990.

OVERTON, Mark, *Agricultural Revolution in England: the Transformation of the Agrarian Economy 1500-1800*, Cambridge, Cambridge University Press, 1996,

PARANCE, B atrice, et de Saint-Victor, Jacques (dir.), *Repenser les biens communs*, Paris, CNRS  ditions, 2014.

PLACK, Noelle, *Common Land, Wine and the French Revolution: Rural Society and Economy in Southern France, c. 1789-1820*, Farnham, Ashgate, 2009.

POUSSOU, Jean-Pierre, « L'agriculture alternative'.   propos d'un livre de Joan Thirsk », *Histoire et Sociétés Rurales*, 12, 1999, p. 131-147.

RADCLIFFE, Geoffrey R. Y., *Real Property Law*, Oxford, Oxford University Press, 1933.

RIDDALL, John G., *Introduction to Land Law*, Londres et Édimbourg, Butterworths, 1977.

SABEAN, David W., *Property, Production and Family in Neckarhausen, 1700-1870*, Cambridge, Cambridge University Press, 1990.

SALITOT, Michelle, *H ritage, parent  et propriété en Franche-Comté du XIII  siècle   nos jours*, Paris, ARF/L'Harmattan, 1988.

SANTOS, Rui et Serr o, « Property rights, social appropriations and economic outcomes: agrarian contracts in Southern Portugal in the late-eighteenth century », in B AUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO ( d.), 2013, p. 475-494.

S E, Henri, *Les Classes rurales en Bretagne du XVI  siècle à la Révolution*, Paris, V. Giard et E. Bri re, 1906.

SERVAIS, Paul, « Common land and agricultural development in the foothills of the Ardennes, 1750-1900 », in B AUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO ( d.), 2013, p. 139-156.

STANZIANI, Alessandro (dir.), « La mesure des changements institutionnels », *Histoire et Mesure*, vol. XXX, 2015/1.

SVENSSON, Patrick, « Land Market, Property Rights, and Agricultural Transformation in southern Sweden 1680-1870 », in B AUR, SCHOFIELD, CHEVET, et PÉREZ-PICAZO ( d.), 2013, p. 455-473.

THIRSK, Joan, *Alternative Agriculture: A History from the Black Death to the Present Day*, Oxford, Oxford University Press, 2000.

THOMPSON, Edward P., *Customs in Common: Studies in Traditional Popular Culture*, Londres, The Merlin Press, 1991, r ed. Penguin books, 1993.

VANDERPOOTEN, Michel, « La place des légumineuses parmi les cultures et dans l'alimentation animale et humaine de l'Antiquité au XIX  siècle », in BELMONT, Alain

(dir.), *Autour d'Olivier de Serres. Pratiques agricoles et pensée agronomique du Néolithique aux enjeux actuels*, Rennes, Association d'Histoire des Sociétés rurales, « Bibliothèque d'Histoire Rurale, 6 », 2003, p. 173-190.

VIVIER, Nadine, *Propriété collective et identité communale : les biens communaux en France (1750-1914)*, Paris, Presses de la Sorbonne, 1998 ;

—, « Vives et vaines pâtures. Usages collectifs et élevage en France (1600-1800) », in *La Terre et les Paysans. Productions et exploitations agricoles aux XVII^e et XVIII^e siècles en France et en Angleterre*, Actes du Colloque de la Société des historiens modernistes des universités (Aix-en-Provence, 1998), Paris, Publications de l'Université Paris-Sorbonne, 1999a, p. 73-106 ;

—, « Les communaux, patrimoine du pauvre. Un discours sur les sociétés rurales », in ANTOINE, Annie (dir.), *Campagnes de l'Ouest. Stratigraphie et relations sociales dans l'histoire*, Rennes, PUR, 1999b, p. 121-133.

WHITTLE, Jane, « Tenure and Landholding in England 1440-1580 », in VAN BAVEL et HOPPENBROUWERS (éd.), 2004, p. 237-249 ;

—, (éd.), *Landlords and tenants in Britain, 1440-1660: Tawney's Agrarian Problem revisited*, Woodbridge, UK, The Boydell Press, 2013.

VAN ZANDEN, Jan Luiten, *The Long Road to the Industrial Revolution. The European Economy in a Global Perspective, 1000-1800*, Leiden-Boston, Brill, 2009.

Resumen: La cuestión de los derechos de propiedad y del papel de su redefinición en los procesos de crecimiento está en el centro de los interrogantes actuales acerca de las vías del desarrollo agrícola. Siguiendo los trabajos pioneros de D. North, toda una corriente neo-constitucionalista pretende, en efecto, que hace falta, y que basta, instaurar una propiedad “perfecta” y asegurar la fluidez del mercado de la tierra, para que arranque el proceso de modernización de la agricultura. Este artículo pretende examinar estas teorías a la luz de la historia para someterlas a un examen crítico y se propone juzgar de su grado de validez, volviendo así sobre los prejuicios que aún menosprecian demasiado a menudo el sistema de propiedad compartida, la importancia de la propiedad concejil y de los derechos colectivos, o la supuesta atonía del mercado de la tierra. De manera que renueva la visión tradicional sobre el impacto de los cercamientos (enclosures) o sobre los beneficios de la Revolución francesa. Somete a prueba de los hechos los prejuicios ideológicos acerca de la “revolución agrícola” y critica ciertos mitos arraigados en la historiografía en lo que toca tanto el modelo inglés como al adelanto holandés en el marco de una pequeña “divergencia” soñada.

Palabras clave: Derechos de propiedad, crecimiento, mercado de la tierra, derechos colectivos, Revolución francesa, bienes concejiles, revolución agrícola inglesa, “enclosures”.

Abstract: The issue of property rights, and of the role played by their redefinition in the process of growth, is at the heart of current investigation into the paths to agricultural development. Following the pioneering work of D. North, a whole school of neo-institutionalist research has maintained that the joint introduction of a « full » right to property and of fluid circulation of land properties was a precondition both necessary and sufficient to trigger agricultural modernization. The present paper aims at appropriating these theories historically, by examining them critically and assessing their degree of validity. We will reconsider the assumptions which are still too often taken for granted when discussing systems of shared property, the role of the commons and communal rights, or the alleged lack of activity on land markets. This leads us to adopt an innovative take on the analyses usually developed around the consequences of enclosures, or the achievements of the French Revolution. We fact-check ideological prejudices associated with the « agricultural revolution », and reconsider the highly resilient myths underpinning an imagined « small divergence », including the so-called English model, or the purported Dutch lead.

Keywords: Property rights, growth, land market, commons, French Revolution, British agricultural revolution, enclosures.