

# Le Régime Foncier Au XVIIIe siècle.

## ◆ Différentes modes de tenures.

### ♣ Le faire-valoir direct.

C'est l'exploitation de la terre par celui qui en a la pleine propriété. Ce cas existe, mais est très peu répandu, et affecte uniquement que les parcelles de terres appartenant aux paysans. Comme pour toute terre d'une paroisse, son propriétaire doit cependant rendre à son seigneur féodal les devoirs qui en découlent.

### ♣ Le fermage.

La terre est alors tenue à titre de "*pure et simple ferme*". Le fermier doit payer au propriétaire un loyer annuel pendant toute la durée du bail, qui est le plus souvent de 5, 7 ou 9 ans. Assez répandu, cela concerne des biens plus importants, mais n'atteignant jamais une très grande valeur.

### ♣ Le Féage et la Censive.

Le **Féage** est l'acte par lequel un seigneur transforme en fief une partie de son domaine. La **Censive** est l'acte par lequel un seigneur non noble vend la propriété utile de la tenue dont il avait jusque là la pleine propriété, pour le fonds du moins. Cet acte se fait moyennant une somme généralement forte, appelée "*deniers d'entrée*". La propriété éminente que conserve le seigneur se manifeste par le paiement d'une rente annuelle appelée féage dans un cas, et cens dans l'autre.

### ♣ Domaine congéable.

Cette institution propre à la Basse-Bretagne affecte la plus grande partie des tenues d'une paroisse. Cela repose sur la distinction entre le fonds de la terre, et tout ce qui le couvre et l'améliore d'autre part. Au fonds sont assimilés les arbres. Le fonds appartient au propriétaire foncier qui en donne la jouissance à un tenancier ou domanier, moyennant le paiement d'une rente annuelle ou convenancière. Le domanier est propriétaire des "*édifices et superficies*" qui couvrent la tenue. A la fin du bail, le seigneur foncier a la possibilité de congédier le domanier, qui est alors remboursé de la valeur des "*édifices et superficies*", appelée plus communément "*droits réparatoires*". Le domaine congéable obéit toujours à un usement : usement de Cornouaille, du Trégor, de Rohan... L'usement de Cornouaille précise que le domanier ne peut pas, sans le consentement de son seigneur foncier faire de nouveaux édifices, mais il a la possibilité de rebâtir tout à neuf les anciens édifices, sans les augmenter ni les diminuer.

Le domanier doit, selon l'usement, faire à son seigneur foncier "*l'aveu*" de sa tenue quand il prend possession de ses droits réparatoires. L'aveu comprend une description très détaillée des bâtiments, de l'état des terres, des haies... Le domanier y reconnaît aussi la rente convenancière, due chaque année à la St Michel, qui se paie en argent ou en nature, ou les deux. La rente s'accompagne toujours de la commission gracieuse. L'aveu est obligatoire à chaque changement de domanier ou de propriétaire foncier.

Il arrive souvent que le domanier n'exploite pas lui-même la tenue dont il possède les droits réparatoires, parce qu'il n'est pas laboureur lui-même. Il y a dans ce cas sous-fermage. Les conditions sont alors très dures ; le sous-fermier doit payer la rente domaniale due sur la tenue et d'autre part un loyer beaucoup supérieur à la rente.

## ◆ La propriété.

### ♣ Répartition de la propriété foncière au XVIII<sup>e</sup> siècle.

Elle réside entre les mains de quelques privilégiés, et elle se transmet à l'intérieur de ces familles. Les propriétaires de fonds proviennent essentiellement de 3 origines : familles nobles, l'Eglise, la bourgeoisie.

- **Grandes familles nobles** : Elles possèdent la majorité des fonds d'une paroisse, et s'étalent souvent sur d'autres paroisses.
- **Les biens de l'Eglise** : Ceux sont des biens de mainmorte, ceux des couvents et de la Fabrique.
- **La bourgeoisie** : Il lui reste fort peu de choses, concentrées en quelques familles.

### ♣ Évolution de la propriété en fonds et droits de 1733 à 1791.

Rareté des ventes de biens-fonds, 1 à 2 par an, parfois moins ; la vente des biens réparatoires est par contre plus importante et plus variée.

### ♣ La vente des Biens Nationaux.

- **Provenance des biens nationaux** : Les biens de l'Eglise sont tout d'abord mis en vente, puis ceux des émigrés.
- **Estimations** : Les fonds ont toujours été estimés à bas prix ; l'estimation des fonds des biens nationaux est environ la moitié de celle des droits réparatoires.
- **La vente** : Les biens sont vendus aux enchères. Il existe une différence infime entre ma mise à prix et la vente proprement dite : 5, 10, 15 francs. Les acheteurs proviennent d'horizons divers, un certain nombre de paysans, domaniers du lieu dont ils achètent le fonds, accèdent ainsi à la propriété entière. La bourgeoisie en profite pour placer son argent. En tant que propriétaires fonciers, les bourgeois seront plus exigeants que les nobles eux-mêmes.

## ◆ Les baux.

Le cas le plus fréquent est celui du domanier qui, propriétaire des "*édifices*", prend sous sa responsabilité la mise en valeur du fonds, en l'exploitant directement ou en le sous-louant à son tour. Toutes ces transactions donnent lieu à des baux. L'universalité des durées de baux à domaine congéable est de 9 ans. Celles des baux à "*simple ferme*" est plus variable : 5, 7 et 9 ans.

Le décès du domanier au cours de sa baillée ne rompt pas celle-ci pour autant ; elle continue jusqu'à expiration normale. Les biens sont alors affermés à une autre personne, qui le plus souvent est membre de la famille, le fils du défunt s'il est majeur, à qui les autres héritiers louent les droits réparatoires.

Au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'augmentation du nombre des fermes et des sous-fermes est très nette. Les conditions imposées aux fermiers et surtout aux sous-fermiers sont plus dures que celle imposées aux domaniers. Le grand bénéficiaire est non le propriétaire du fonds, mais le domanier. C'est vers les années 1760 et 1770 que cela prend l'allure d'une véritable spéculation financière, le bénéficiaire est le bourgeois.

## ◆ Le paysage agraire.

Il associe les deux formules communément répandues : "*l'openfield*" qui trouve une micro-réalisation dans le "*méjou*", et le bocage.

### ♣ Le paysage de "méjou".

Il comprend deux parties caractéristiques, le village et les terres qui en dépendent. A tout méjou correspond un village composé de plusieurs tenues, dont le nombre est variable. Chacune des tenues comprend la maison d'habitation, appelée dans les prisages la maison principale ou manale, et aussi les divers bâtiments de l'exploitation, crèches hangars, le "*port à frambois*", c'est à dire l'emplacement du tas de fumier, et l'aire, qui peut d'ailleurs être commune à deux tenues. Ces tenues sont disposées de façon quelconque, souvent en retrait les unes par rapport aux autres, mais toujours tournées vers le sud. Une tenue dispose aussi, tout autour du village, de courtils toujours clos, appelés "*liorzou*". Ils sont habituellement de superficie très réduite, souvent inférieure à 10 cordes. Ils reçoivent des engrais abondants ; c'est la partie de la tenue qui est la mieux entretenue. Certaines cultures ne se font qu'à l'intérieur des liorzou, le chanvre surtout, l'avoine, parfois le lin. Le liorz est toujours estimé très cher dans les prisages des droits réparatoires.

L'ensemble du village dispose de quelques possessions communes qui demeurent indivisibles. Il s'agit d'abord du placître, appelé "*leuker*". Chaque village communautaire possède un ou plusieurs communaux, appelés "*commun*" ; ces communs sont faiblement estimés. Par ailleurs, chaque tenue ne dispose pas de son puits propre, le puits et l'auge sont indivis entre les tenues.

Le finage, c'est à dire l'ensemble des terres dépendant du village, comprend les terres cultivées et les terres livrées au bétail, prés, pâtures, garennes y rentrent également les communs. On parle alors de terres chaudes, de terres froides et de prés. Les terres chaudes sont les terres les plus fertiles, parce qu'elles reçoivent en abondance des engrais, elles sont situées dans les méjous.

Le nombre de méjous dépendant d'un village est variable, le plus souvent, il n'y en a qu'un, sauf en zone côtière. Un méjou peut être plus ou moins grand, les méjous moyens voisinent autour de 3 hectares. Il a des limites bien précises et matérialisées par des "*édifices*", qui sont les haies, les fossés, portant ou non des arbustes. Il n'a pas automatiquement une forme régulière. Deux éléments fondamentaux caractérisent un méjou : le paysage découvert et la forme des parcelles. Les parcelles comprises à l'intérieur d'un méjou ne sont séparées entre elles par aucune limite. Ces limites droites ou courbes sont les lignes rejoignant les pierres bornales. Les parcelles ont toujours une forme allongée, le plus souvent rectangulaire. Elles sont souvent groupées par "*quartier*" perpendiculaires entre eux. Ces parcelles ont des superficies réduites, souvent entre 10 et 20 cordes. Sur ces méjous, on cultive du froment, de l'orge ; les méjous aux sols fertiles et abondamment fumés tous les ans, se prêtent bien à ces cultures.

Le village possède aussi sa part de terres froides, les terres froides se trouvent toujours au-delà des méjous. La place qu'elles occupent est minime.

### ♣ Le paysage de "bocage".

La grande originalité est ici, la présence d'une tenue unique dans presque tous les cas. Les bâtiments sont les mêmes que dans le village communautaire, mais sont en général plus nombreux, point de placître ni de communs ici. Aux grandes superficies découvertes et laniérées s'opposent des champs enclos, portant le nom de "*parc*". Quant aux terres cultivées, elles se présentent de la même manière que ces des villages communautaires : les prairies sont encloses, mais les "*montagnes*", garennes ou plateaux sont toujours sans édifices. Les "*édifices*" des champs enclos sont l'objet des soins des domaniers, car ils leurs appartiennent. Quand deux champs se trouvent côte à côte, le fossé qui les sépare est le plus souvent commun et indivis entre les deux. Quand il s'agit d'une simple séparation entre les deux champs, les "*édifices*" sont souvent des "*turons*", c'est à dire des levées de terre, sur lesquelles poussent des arbustes. La présence constante du cheintre<sup>1</sup>, c'est à dire cette bande de terre non labourée qui longe les fossés et fait le tour du champ est caractéristique. On l'évoque toujours de manière très claire en parlant, à propos de chacun des champs, de "*veillon en lizière*".

Le second caractère du paysage de bocage est la forme trapue des champs ; ce que les champs perdent en régularité, ils le gagnent en superficie. Beaucoup de parcelles approchent d'un hectare, ou même le dépassent. Ces fermes isolées, à une seule tenue, plantée au milieu de ce paysage bocager,

---

<sup>1</sup> Dalar en breton.

sont remarquables également par le groupement de leurs terres. Au total, ces tenues couvrent une plus grande superficie que dans les villages communautaires. Ce sont les terres froides et les prés qui dominent dans les fermes isolées. Les terres chaudes et les terres froides se mêlent d'ailleurs parfois dans un même champ.

A proximité de la mer, ce sont les méjous qui s'étendent presque sans discontinuité sur une bande côtière de près d'un kilomètre de large. En allant vers l'intérieur, ils se font plus rares. Les villages communautaires sont souvent sur les hauteurs, et les fermes isolées dans les fonds.

La grande transformation du paysage agraire se situe aux lendemains de la Première Guerre Mondiale, elle est la conséquence du mouvement de recul du domaine congéable.

**Références :**

• **Le régime foncier et son application pratique dans le cadre de la paroisse de PLONIVEL au XVIIIe siècle.** V. LE FLOCH "Bulletin Société Archéologique du Finistère", Tome XCII, 1966.