



**HAL**  
open science

## Du modèle de la curtis à la reconstitution d'un paysage haut-médiéval

Anne Mailloux

► **To cite this version:**

Anne Mailloux. Du modèle de la curtis à la reconstitution d'un paysage haut-médiéval : l'exemple de Lucques au VIII<sup>e</sup> siècle. Vaisse Maurice; Guillaume Laurent. La circulation des personnes, des idées et des biens de l'Antiquité à nos jours : Forum Jeunes Chercheurs, Reims, 1995, Éditions et Presses universitaires de Reims, pp.53-78, 1999, 2-904835-57-1. halshs-00663797

**HAL Id: halshs-00663797**

**<https://shs.hal.science/halshs-00663797>**

Submitted on 19 Jan 2022

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

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

**Presses Universitaires de Reims**  
**(Université de Reims Champagne-Ardenne)**

**Forum Jeunes Chercheurs**

*La circulation des personnes,  
des idées et des biens de l'Antiquité à nos jours*

Sous la direction de Maurice VAÏSSE  
et de Laurent GUILLAUME

Centre ARPEGE

1999



Anne MAILLOUX,

**Du modèle de la *curtis* à la reconstitution d'un paysage  
haut-médiéval : l'exemple de Lucques au VIII<sup>e</sup> siècle**

L'historiographie du haut Moyen Age aborde souvent les problèmes de la propriété foncière, et les structures du paysage, selon le modèle de la *curtis*, grand domaine possédé par l'aristocratie, composé soit d'éléments dispersés dans plusieurs terroirs, soit d'un ensemble compact et cohérent, de très grande étendue. La modélisation et les dynamiques de la *curtis* ont d'ailleurs fait l'objet de colloques et tables rondes divers, et de nombreuses publications. Citons pour mémoire le Colloque international de Gand, en 1983, qui tentait de délimiter les caractéristiques du grand domaine dans l'aire située " entre Loire et Rhin ", autrement dit dans la sphère d'influence des monarchies franques, mérovingiennes puis carolingienne<sup>1</sup>.

P. Toubert a souligné la chronologie du système domaniale<sup>2</sup>. Il place sa genèse au cours du VIII<sup>e</sup> siècle, époque où ce système d'exploitation devient la structure portante de l'économie haut-médiévale. D'autre part, il a analysé sa structure, telle qu'elle apparaît dans les inventaires descriptifs des IX<sup>e</sup> et X<sup>e</sup> siècles. Deux caractères discriminants la définissent :

- les unités de la grande propriété foncière sont *bipartites* et comprennent un secteur d'exploitation directe, appelé *sala*, *casa dominica*, et un secteur d'exploitation indirecte, constitué de petites exploitations rurales, *sortes*, *mansi*, *casae massariciae*. Celles-ci sont assujetties à un certain nombre de redevances coutumières en argent et/ou en nature, et en prestations de travail (*operae* ou *angariae*), qui varient selon le temps et l'endroit.

- Il existe un lien organique entre la " réserve " et les unités foncières concédées, dérivant de ce prélèvement régulier effectué

<sup>1</sup>. Je donne ici quelques éléments de la problématique, sélectionnés dans la mesure où ils permettent d'éclairer les étapes de notre réflexion. Cf. A. Verhulst (dir.), *Le grand domaine aux époques mérovingienne et carolingienne*, Centre belge d'histoire rurale, n° 81, Gand, 1985. Il regroupe les communications faites lors du colloque international de septembre 1983, et comporte une introduction sous forme de problématique donnée par A. Verhulst.

<sup>2</sup>. Cf. pour les problèmes d'historiographie, définis par P. Toubert, " Il sistema curtense, la produzione e lo scambio interno in Italia nei secoli VIII, IX e X ", *Storia d'Italia*, Einaudi, Torino, 1983, et du même auteur : " L'Italie rurale aux VIII<sup>e</sup>-IX<sup>e</sup> siècles. Essai de typologie domaniale ", *Settimane di Spoleto*, XX, Spolète, 1973. S. De Pivano, *I contratti agrari in Italia nell'alto medio-evo*, Torino, 1904 et " Sistema Curtense ", in *Bullettino dell'Istituto storico italiano per il Medioevo*, n° 30, 1909, p. 91-145.



par la *villa* sur la force de travail des tenanciers, pour la mise en valeur de la *pars domnica*, en contrepartie de la jouissance pacifique et héréditaire des parcelles concédées. La *corvée* est un des piliers de l'édifice.

Le *sistema curtense* a été élaboré à partir de polyptyques carolingiens, et des capitulaires de la même époque. Il a été "modélisé" dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, par des historiens allemands et français, dans le contexte de la *Volkswirtschaft*. Trois éléments originaux le caractérisent :

- la prédominance de la grande propriété, ecclésiastique ou laïque,
- la tendance autarcique, conséquence de la diffusion du *sistema curtense* comme principe organisateur de la grande propriété,
- la réduction du rôle de la monnaie et des échanges commerciaux à l'extérieur de l'entité patrimoniale considérée.

Il faut donc retenir le lien organique entre *pars dominica* et *mansi*, par le biais des prestations en travail, qui permettent à la réserve d'être exploitée, et justifient la jouissance à long terme des parcelles concédées aux tenanciers.

Deux grandes lignes se dégagent donc dès l'abord : l'uniformité structurelle des grands domaines, ainsi étudiés, et une certaine rigidité de la modélisation, qui est due, en grande partie, au caractère normatif des documents étudiés (les polyptyques).

Bien entendu, le modèle du grand domaine a été remis en question, ou nuancé par la suite, en raison de son caractère par trop systématique, et surtout devant la nécessité d'effectuer des études régionales pour vérifier la véracité du modèle abstrait. Une image plus diverse se dégage ainsi.

- D'une part, après les études d'Alfons Dopsch, qui estimait que la petite propriété était elle aussi un élément important de la dynamique économique du haut Moyen Age, la diffusion générale du grand domaine est réexaminée. Un large champ d'investigations sur les relations entre grands et petits propriétaires, qu'elles soient sociales, économiques ou spatiales, s'ouvre alors.

- D'autre part, d'autres types de sources que les polyptyques sont utilisés, pour l'analyse du *sistema curtense*, ce qui a permis une vision beaucoup plus circonstanciée des structures qui président à la dynamique économique du haut Moyen Age.

- Enfin, ces études ont été replacées dans un contexte plus large. Le grand domaine est ainsi resitué au sein des mécanismes économiques du haut Moyen Age, son efficacité est mesurée par rapport au contexte économique général, et aux exigences induites par ses évolutions.

Plusieurs types domaniaux sont donc définis à partir de critères de différenciation qui concernent essentiellement la structure et le mode d'exploitation des réserves domaniales. Il faut aussi examiner les liens entre réserves et tenures coloniales, l'occupation du sol,

le travail, les prestations des paysans, le statut personnel des tenanciers.

Ainsi se dégagent trois types fondamentaux de *curtes* :

- la *curtis* pionnière, qu'on trouve dans les zones de colonisation de l'Italie centrale, et dans la basse plaine du Pô, où se juxtaposent un secteur de profit domanial, sans grande concentration, et un secteur de tenures coloniales de défrichement,

- des formes de *curtes* marquées par un faire-valoir direct dans des secteurs de profit agricole spécialisé, comme l'olivette et le vignoble, par des investissements domaniaux induits par la mise en place de techniques coûteuses (notamment les installations hydrauliques, comme les moulins à eau, les viviers et les moulins et leurs annexes). Ce sont des *curtes* hétérogènes par les profits qu'elles tirent de la réserve, où la céréaliculture a une place moindre, et éloignées du chef-lieu d'habitation.

- Les *curtes* "classiques", répondant au schéma élaboré dès le XIX<sup>e</sup> siècle. On observe une place prépondérante de la céréaliculture dans la réserve. Ce sont des formes fréquentes dans les régions de grande céréaliculture.

En Italie, cette distinction typologique s'avère nécessaire, dans la mesure où on observe une mosaïque morphologique des domaines, mais aussi des sols, des cultures et des climats. Un modèle rigide ne peut donc être utilisé pour rendre compte de cette diversité<sup>1</sup>.

Un autre point du débat, et il n'est pas des moindres, concerne la genèse du grand domaine : tire-t-il son origine de formes latifundiaires antiques, remaniées progressivement, notamment dans leur structure sociale, ou est-il une création spécifique, répondant à une nouvelle concentration des propriétés, et à des évolutions sociales et économiques originales<sup>2</sup> ? Qu'existe-t-il avant les VIII<sup>e</sup> ou IX<sup>e</sup> siècles ? Mme Tits-Dieuaide<sup>3</sup> analyse dans sa communication à Gand trois types d'organisation du travail aux VII<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> siècles, tels qu'ils apparaissent dans les descriptions de domaines en Gaule : il semble qu'il existe, de manière juxtaposée, des grandes exploitations de type esclavagiste, héritées du système des *villae* romaines, des domaines bipartis, avec réserves dominicales et tenures, et des domaines composés de petites exploitations paysannes.

Forts du modèle de la *curtis*, un certain nombre d'historiens ont abordé le cas de Lucques (Lucca, Toscane) en recherchant les

<sup>1</sup>. Nous placerions volontiers la Lucchesia dans le second groupe.

<sup>2</sup>. Ce point du débat a d'ailleurs alimenté la question sans cesse soulevée de la continuité, ou de la rupture, entre Antiquité tardive et haut Moyen Age.

<sup>3</sup>. Cf. M.J. Tits-Dieuaide, " Grands domaines, grandes et petites exploitations en Gaule mérovingienne. Remarques et suggestions ", *Le Grand domaine, op. cit.*, Gand, 1984.



traces, et en s'attachant à l'analyse des propriétés foncières de certains grands propriétaires de ce territoire, notamment des évêques.

L'analyse de Bruno Andreolli<sup>1</sup>, qui tente de circonscrire la place des grands domaines dans la région lucquoise, soulève un certain nombre de questions. A ce sujet, il faut avoir en mémoire plusieurs faits : dans le fonds de Lucques, il a opéré une sélection des documents en fonction des propriétés épiscopales. Or, un premier problème est posé par la nature du fonds : il s'agit des archives épiscopales de Lucques, constituées pour le haut Moyen Age par les actes concernant le patrimoine foncier ou l'évêché. Il concentre un grand nombre des contrats et actes juridiques issus de cette région, mais il faut noter qu'ils sont en majorité des documents servant aux évêques et ecclésiastiques à défendre leurs droits et leurs propriétés. Nous pouvons voir là un biais méthodologique : il n'est pas dit que notre vision de la société, et notamment des propriétés et exploitations au haut Moyen Age, n'est pas nettement gauchie par la composition même de ce fonds. Il faut aussi évoquer dans ce contexte la nature des contrats et actes conservés.

Nous avons effectué un comptage rapide, et dont nous ne garantissons pas pour le moment l'exactitude à quelques exemplaires près, de la nature des actes des VIII<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> siècles conservés à l'Archivio Arcivescovile.

Sur un total de 1053 chartes, les actes se répartissent ainsi :

Ventes de biens	99
Donations de biens	208
Fondations d'églises avec des domaines	34
Permutations de biens (le plus souvent des parcelles de terrains) : <i>viganeum</i>	104
Jugements divers : <i>placiti</i>	32
Testaments	52
Locations de biens	62
<i>Livelli</i>	395
Ordinations de recteurs d'églises	67

Bruno Andreolli, pour sa part, a choisi des sources spécifiques à la connaissance de la *curtis*, et uniquement celles-ci : *livelli*, *placiti* et inventaires des biens ecclésiastiques, mettant de côté tous les autres types de contrats. Il a porté une attention particulière aux prestations de main d'oeuvre (les *operae*, ou corvées, appelées

<sup>1</sup> B. Andreolli, "Contratti agrari e patti colonici nella Lucchesia dei secoli VIII e IX", *Studi medievali*, XIX, 1978, p. 69-158 et *idem*, "L'evoluzione dei patti colonici nella Toscana dei secoli VIII-IX", *Quaderni medievali*, XVI, 1983, p. 29-52 et enfin, B. Andreolli, M. Montanari, *L'azienda curtense in Italia* (Biblioteca di storia agraria medievale, 1), Bologna, 1985.

fréquemment dans ces chartes des *angariae*) et aux redevances en nature, comme si le système qu'il analyse était déjà constitué, structuré selon le modèle préconisé, et fortement implanté au moment où il place son étude. Il arrive donc tout naturellement à définir un lien organique entre les *manses* et le *dominicum*. Son propos n'est donc pas de remettre en question le modèle, mais de le corroborer, et de pointer son apparition dans notre zone d'études, puis d'en souligner les éventuelles spécificités.

Il s'attache donc à une étude des contrats agraires, soulignant les clauses concernant les formes de culture de la terre (directe ou indirecte) et les rapports juridiques établis entre propriétaire et locataire. L'auteur retient ainsi, pour la période lombarde, 14 contrats de location avec des cultivateurs, dont 9 concernent la région de Lucques. Ils sont compris entre 736 et 773. Un contrat est passé par Walprando, évêque de 737 à 755 (mais il renvoie à une situation antérieure à l'époque où le contrat est passé, en fait, une génération avant), 6 par Peredeo, évêque de 755 à 779. Tous ces actes témoignent d'un travail de reconstruction et de réorganisation du terroir, notamment par ces deux prélats.

On peut ainsi retracer l'organisation de la propriété foncière de l'époque longobarde. B. Andreolli souligne l'existence et le renforcement d'une grande propriété épiscopale, qui atteint à la moitié du siècle un haut niveau d'organisation et de fonctionnalité, surtout dans les possessions maremmanes. Malgré tout persiste un type de propriété petite et moyenne, appartenant parfois au clergé mineur, qui selon Andreolli est peut-être déjà sur le déclin. Le flux de la richesse foncière semble avoir pris une direction privilégiée à la fin de la période longobarde : les petits et moyens propriétaires semblent s'en spolier en faveur des églises et des monastères. Pour les petits propriétaires, la perte de leurs propriétés est compensée par la sécurité matérielle et personnelle que leur procurent les contrats passés avec les grands propriétaires, et notamment avec les évêques. On remarque aussi le développement de la catégorie des *massarii*, où se fondent progressivement les petits propriétaires dont la situation économique et sociale se dégrade, et qui s'alignent à la condition des précédents, sous l'autorité de l'aristocratie locale.

Cette dernière idée nous amène à deux axes de réflexion :

- d'une part, comme le concède B. Andreolli, la petite, et surtout la moyenne propriété existent. Malgré tout, il n'approfondit pas cet aspect des choses, ou considère ces propriétés et exploitations comme des éléments mineurs dans l'organisation spatiale et structurelle de la Lucchesia.

- Pour notre part, nous pensons qu'il faut examiner la structure et la répartition spatiale de ces propriétés plus modestes, avant de revenir sur l'influence et la part du grand domaine dans notre région. Nous devons examiner le processus de concentration des



propriétés. Ce phénomène a-t-il une incidence sur la structure de l'espace ?

Pour ce faire, nous envisageons dans un premier temps, et pour contribuer aux interrogations posées par ces deux journées, d'examiner le mouvement des propriétés : aliénations, dons, ventes, héritages, laissent-ils des indices permettant de répondre au débat exposé ci-dessus ? Nous nous appuyerons sur une hypothèse posée par C. Wickham dans ses ouvrages<sup>1</sup> : il suppose que dans la plaine de Lucques, le marché de la terre est très fragmenté, comme le laisse supposer d'ailleurs l'extrême fragmentation du parcellaire foncier. Surtout, il estime qu'il n'existe pas de lien obligatoire entre grande propriété et organisation selon le modèle de la *curtis*. Enfin, la chute de références aux petits propriétaires au IX<sup>e</sup> siècle, et la prédominance d'aristocrates dans les baux après 960 ne signifie pas, selon lui, un déclin permanent du statut indépendant de la paysannerie propriétaire.

Or, l'étude du mouvement des propriétés à Lucques, ou des transactions foncières d'ordre divers : *livelli*, viagers, dons, etc., rendue plus fine par l'abondance des sources disponibles, fait ressortir un cas de figure beaucoup plus complexe que celui qu'entrevoit B. Andreolli, où se côtoient des petits et moyens propriétaires, ainsi que des grands propriétaires fonciers, appartenant à l'aristocratie longobarde, puis carolingienne.

Nous nous sommes donc livrés à une étude plus précise des transactions foncières concernant la Lucchesia, au VIII<sup>e</sup> siècle. Nous avons pris en considération les ventes de biens mobiliers et immobiliers enregistrées à l'Archivio Arcivescovile di Lucca<sup>2</sup>. En effet, B. Andreolli n'en tient absolument pas compte, et ce facteur est probablement un critère déterminant pour mesurer la vivacité du marché foncier, et observer aussi l'orientation des flux, pour vérifier

<sup>1</sup>. Cf. C. Wickham, *The Mountains and the City, the Tuscan Appennines in the Early Middle Ages*, Oxford, 1988.

<sup>2</sup>. Tous ces documents sont édités dans D. Barsocchini, *Memorie e documenti per servire alla storia di Lucca*, v. 2 (dorénavant *Bars.* suivi du numéro de l'acte dans l'édition), D. Bertini, *Memorie e documenti per servire alla storia di Lucca*, IV, I (dorénavant *Bert.* suivi du numéro de l'acte dans l'édition), ou pour certains, dans Schiaparelli et Brühl, *Corpus Diplomaticus Langobardorum* 1-3 (dorénavant *CDL* 1-3), *Fonti per la storia d'Italia*, n° 62-64, Roma, 1929-1933, 1974. On peut voir aussi les *Chartae Latinae Antiquiores* (dorénavant *ChLA*), vol. XXX à XL, sous la dir. de A. Bruckner et R. Marichal, 1988-1991. Les actes utilisés sont : Bars. 8, Bars. 18, Bars. 23, Bars. 24, Bars. 26, Bars. 28, Bars. 30, Bars. 29, Bars. 31, Bert. 42, Bert. 6, Bars. 36, Bars. 37, CDL I 102, Bars. 44, Bars. 45, Bert. 45, Bars. 59, Bars. 60, Bert. 13, Bars. 69, Bars. 81, Bars. 86, Bars. 93, Bars. 104, Bars. 108, Bars. 122, Bars. 143, Bars. 151, Bars. 156, Bars. 159, Bars. 160, Bert. 84, Bars. 174, Bars. 200, Bars. 216, Bars. 221, Bars. 224, Bert. 105, Bars. 227, Bert. 108, Bert. 111, Bars. 239, Bars. 246, Bars. 247, Bars. 257, Bars. 263, Bert. 121.

enfin si les petits et moyens propriétaires se spolient vraiment de leurs propriétés, ou si le marché foncier traduit au contraire une bonne résistance de ces catégories sociales à l'entreprise de concentration des propriétés de la part des prélats lucquois.

Sources disponibles :

	Ventes	Total des documents disponibles	Proportion des ventes par rapport au total
VIII <sup>e</sup> siècle	47	288	16,3 %
IX <sup>e</sup> siècle	53	786	6,7 %
Total	100	1074	9,3 %

Au VIII<sup>e</sup> siècle, les 47 cas notés s'étalent de 720 à 799.

Répartition chronologique :

Date	Nombre de ventes	Date	Nombre de ventes
720 - 730	1	774 - 780	6
731 - 740	6	781 - 790	7
741 - 750	5	791 - 799	7
751 - 760	7		
761 - 770	7		
771 - 780	7		
771 - 773	1		
Sous-total	27	Total	47

Le volume de transactions semble donc très régulier. Les ventes du VIII<sup>e</sup> siècle représentent 47 % du total des ventes effectuées au cours de ces deux siècles. Le volume de ventes foncières est donc plus grand au VIII<sup>e</sup> siècle, si on considère la totalité des actes disponibles au VIII<sup>e</sup> siècle : le marché est-il moins bloqué socialement, observe-t-on plus de vendeurs et d'acquéreurs ? Au IX<sup>e</sup> siècle, un autre processus de constitution des patrimoines se dégage-t-il ?

Pour pouvoir répondre à ces interrogations, il faut se livrer à une analyse de ces 47 ventes. Nous proposons donc de déterminer qui sont les vendeurs, les acquéreurs (quel est notamment leur statut social ?), quels sont le volume des transactions, la qualité des biens en mouvement, leur situation géographique.



Les vendeurs se répartissent ainsi<sup>1</sup> : 36 sur 47 sont des laïcs, soit 76,5 %. Une vente est effectuée par deux frères, dont l'un est clerc et l'autre laïque. Les clercs ou ecclésiastiques sont au nombre de 12. Les vendeurs féminins sont 4 : 2 ventes sont effectuées par une religieuse, une par une femme et son mari, une par trois soeurs, dont l'une est religieuse.

Parmi les acquéreurs, nous dénombrons 18 laïcs, soit 38,3 % du total, dont on connaît plus précisément pour 10 le statut. Le duc Walpert apparaît une fois. Un négociant, Crespin, achète plusieurs fois des terres. Un achat est effectué par trois laïcs réunis. Enfin, on distingue parmi les acheteurs laïques une femme et un *munitario* (monnayeur ?).

Il y a 29 ecclésiastiques, soit 61,7% des acheteurs, parmi lesquels 13 prêtres, dont certains sont désignés comme des recteurs d'église, c'est-à-dire qu'ils en ont en charge la gestion spirituelle et matérielle (y compris l'accroissement des propriétés). Par deux fois, un achat est réalisé au nom d'une "collectivité ecclésiastique", par un monastère et une abbesse. On note enfin trois achats par des clercs, les évêques de Lucques font 10 achats, un diacre apparaît une fois.

La distinction ecclésiastique/laïque ne semble toutefois pas totalement pertinente : en effet, certains ecclésiastiques effectuent des achats (ou des ventes d'ailleurs) à titre personnel, et non comme représentants de l'Eglise, ou ici, en l'occurrence, de l'évêché. Nous en voulons pour preuve des ventes/achats effectués par des groupes de personnes apparentées ou alliées, composés de laïcs et d'ecclésiastiques. Le plus souvent, il s'agit de cas où les biens transmis, ou aliénés, le sont dans le cadre d'un héritage, ou d'une exécution testamentaire. L'appartenance à l'église ne semble pas ici déterminer de comportement spécifique au sein d'un groupe donné. Il vaut mieux, semble-t-il, distinguer, ou tenter de distinguer, entre petits ou moyens propriétaires, et grands propriétaires. Un des moyens d'appréhender la distinction entre ces deux catégories est l'examen de la valeur des ventes, et de la répartition des sommes débloquées pour ces achats.

En fait, il faut réduire à 31 personnes le nombre d'acquéreurs, dans la mesure où 7 acquéreurs apparaissent plusieurs fois dans les transactions, faisant ainsi preuve d'un certain dynamisme économique :

Gunduald (entre 740 et 759), 2 transactions, pour une valeur totale de 12 sous.

Crespin (742 à 752), 4 achats, pour 73 sous.

Tanuald (de 746 à 754), 3 achats, pour 78 sous.

Rachiprand (de 763 à 774), 3 achats pour 88 sous.

Peredeo évêque (de 770 à 777), 2 achats pour 40 sous.

<sup>1</sup>. Pour toutes ces analyses, se reporter au tableau synthétique regroupant les caractéristiques de toutes les ventes.

Natale et Appulo (787 - 788), 2 achats pour 140 sous.  
Jean évêque (de 788 à 799), 7 pour 555 sous d'or et 105 sous d'argent.

Sur ces acheteurs, 5 sont des ecclésiastiques, dont 2 sont évêques. Mais il faut encore nuancer ce propos au regard de la valeur des transactions : ainsi, Crespin et les deux frères Natale et Appulo (des laïcs) achètent des domaines, ou des parcelles, d'une bonne valeur marchande. En regard, les achats effectués par Peredeo évêque semblent mineurs.

Si l'on examine la répartition des achats selon la somme déboursée, il ressort que la majorité des achats se situe dans une fourchette de 1 à 30 sous (34 cas). Les transactions dépassant cette fourchette sont en fait rares.

Valeur transaction	Nombre	Valeur transaction	Nombre
		51 à 60	1
1 à 10 sous	16	80	3
11 à 20	10	100	1
21 à 30	8	180	1
31 à 40	2	300	1
41 à 50	3	350	1

Bien entendu, il ne faut pas oublier de prendre en compte la modification de valeur du sou au cours du VIII<sup>e</sup> siècle, et le passage au système monétaire argent, qui apparaît dans les sources lucquoises à la fin de notre période. Il semble caractéristique que ce soit l'évêque Jean, dans ce contexte, qui utilise cette nouvelle monnaie, pour une somme de 105 sous d'argent, et qu'il prenne la peine de le spécifier dans le contrat de vente.

Un examen chronologique précis de ces transactions s'avère aussi nécessaire :



Acquéreur	Qualité de l'acquéreur	Vendeur	Date	Som. versée	Nature du bien
S. Silvestro	coll. ecclé	Aufrid	720	50 sous	jardin en ville
Walpert	duc	Lupo de <i>Castellum Uffi</i>	736	20 sous	domaine
Jourdain	prêtre	Aurepert cleric	738	25 sous	domaine
Ursa	abbesse	Iustus aureficio	739	6 sous	1 vigne
Aloin	prêtre	Pettu de <i>Vicus Viniale</i>	739	8 sous	1 pièce de terre
Gunduald	clerc	Baruncio de <i>Vicus Campulo</i>	740	2 sous	1 vigne, 1 terre
Gunduald	prêtre	Guduino et Udufo du <i>Vicus Campori</i>	759	10 sous	domaine
Rodpert	laïc	Ermilinda religieuse	740	13 sous	pl. terres
Crespin	négociant	Mauro de Pistoia	742	35 sous	terres, vignes, pré, 1 servus
Crespin	"	Albulo de Pescia Minore	746	15 sous	domaine, clausura
Crespin	"	Willerad cleric	752	20 sous	2 prés, 1 terre à travailler
Crespin	"	Vuillerado	752	3 sous	2 terres
Tanuald	prêtre	Ermitanco et son épouse Teuflada	746	30 sous	domaine
Tanuald	"	Causulo	746	18 sous	3 parts de domaine
Tanuald	"	Gairipert	754	30 sous	1 part de domaine
Anucardo	prêtre	Teutpert de Placule	747	15 sous	Eglise, domaine
Walprand	évêque	Perprand fils de Walpert duc	752	300 sous	domaine

Jean	clerc	Agar cleric	759	1 sou	terres et biens
Pertifons		Auderad	753	1 sou	maison
Teudipert		Aripaldo	761	50 sous	plusieurs domaines
Rachiprand	prêtre	Baruccio et Teudiriscio prêtres, frères, et Auderisci	763	80 sous	domaine
Rachiprand	"	Gumpert, Raspert et Dulcipert.	773	3 sous	1 terre
Rachiprand	"	Sanitulo de Brancoli	774	5 sous	2 vignes
Baruncello et Pettulo	frères	Homicio de <i>Castello Achinolfi</i>	764	2 sous	1 terre
Rachiperta		Bando	765	6 sous	part de terre, vigne et chataigne
Deusdede	prêtre	Fridulo de Brancoli	767	2 sous	pièce de vigne
Grasolfo	munitario (monnaieur)	Rodingo	768	15 sous + 1 cheval valant 13 sous	1 muid de terre
Peredeo	évêque	Altiperto	770	20 sous	domaine
Peredeo	"	Felicissimo	777	20 sous	domaine
Aliperto	prêtre	Prandulo cleric	774	22 sous	1 terre
Paldo		Prandulo fils de Magnifrido	776	?	domaine
Alpari		Deusdede et Ostrulo de <i>Vicus Alisi</i>	776	7 sous	part de domaine
	prêtre	Falpulo cleric	779	180 sous	domaine
Geiperto		Lamperto	785	5 sous	1 terre

Natale et Appulo	frères	Nozo de Vico Pelago	787	60 sous	domaine
"	"	Domnuccio de Vico Pelago	788	80 sous	domaine, clausura
Baruccio		Mauro habitant Capannole	788	1 sou	1 terre
Jean	évêque	Gheirilinda, Gheriosa, Rappergha, soeurs.	788	30	domaine
"	"	Aruchis	788	350	domaine
"	"	Tasso de Lunata	790	30	cafagium
"	"	Rachiprand prêtre, exécuter testamentaire de Walprand	793	100	sala
"	"	Walfonsus clerc	796	45	part de domaine
		Auriprand prêtre	797	25	domaine
		Dulcipert acolyte	799	80	domaine
Austrifons	diacre	Ilprand clerc	792	15 + 21	maison, avec domaine, verger
Audiprand		Sindruda épouse de Periteo	794	34	domaine
Orulio	clerc	Ellaru	794	8	part de domaine

Soulignons le mouvement assez irrégulier des ventes. Nous ne remarquons pas de progression linéaire, ce qui nous interdit d'affirmer que le volume des ventes enfle au cours du siècle, et donc que l'achat est un moyen privilégié pour accroître son patrimoine foncier.

Cette estimation est renforcée par l'examen du total des sommes déboursées par décennies :

Date	Total	Total sans achats exceptionnels	Achats exceptionnels
Avant 740	124	124	
741 - 750	113	113	
751 - 760	365	65	300
761 - 773	191	111	80
774 - 780	233	53	180
781 - 790	556	126	80+350
791 - 799	328	148	80+100

Nous remarquons ici des transactions très importantes après 750, mais elles restent un phénomène assez marginal, exceptionnel, qui se détache de l'ensemble des transactions recensées.

Parallèlement à la place des grosses transactions, il faut examiner les petites transactions, celles où la somme déboursée est inférieure à 20 sous :

Date	Nombre	Somme cumulée des achats	Fourchette
Avant 740	4	29	2-13 sous
741 - 750	3	48	15-18
751 - 760	4	15	1-10
761 - 773	4	13	2-6
774 - 780	2	11	4-7
781 - 790	2	6	1-5
791 - 799	1	8	8

L'amenuisement des petites transactions, en nombre et en valeur des ventes, devient nette après 760.

Ces achats sont peut-être relayés par les transactions moyennes, étalées de 20 à 50 sous :

Date	Nombre	Somme cumulée des achats	Moyenne des transactions	Fourchette
Avant 740	3	95	32	20-50 sous
741 - 749	2	65	32,5	30-35
751 - 760	2	50	25	20-30
761 - 773	3	98	32,5	20-50
774 - 780	2	42	21	20-22
781 - 790	2	60	30	30
791 - 799	4	140	35	25-45



Aux achats moyens de la décennie 740-749, il faut ajouter, pour la même période, ceux que nous avons qualifiés de petits achats, dans la mesure où ils se situent dans une fourchette de 15 à 18 sous, soit des achats d'une relative importance. En revanche, au cours de la décennie 750-759, le marché foncier ralentit : on note moins d'achats petits et moyens, et surtout, une moindre valeur des biens achetés dans ces deux catégories. Or, c'est à ce moment qu'est effectué un gros achat de 300 sous (*curtis*), dont le vendeur est Perprand, fils du duc Walpert, et l'acheteur son frère l'évêque Walprand. On peut d'ailleurs penser qu'il s'agit ici d'une vente qui voile une autre forme de transmission des biens. Pour les autres cas, on peut penser qu'il existe un creusement dans la catégorie des acquéreurs, mais nous préférons privilégier l'hypothèse qu'il s'agit d'une période où les propriétaires limitent leurs ventes, et où les petits et moyens propriétaires sont suffisamment solides pour maintenir leur patrimoine foncier, voire l'accroître, en tout cas, pour ne pas aliéner leurs biens. Nous avons la chance de pouvoir examiner le cas d'acheteurs " récidivistes ", comme Crespin, ou Gunduald.

Le cas de Crespin est intéressant dans ce contexte. Cet homme apparaît 4 fois dans les archives, à l'occasion d'achats de biens fonciers variés. Il est qualifié de " négociant ", et peut donc être défini comme un propriétaire aisé, comme nous le laisse penser d'ailleurs sa capacité à libérer des fonds pour ses achats. Sur une période de 10 ans, de 742 à 752, nous le voyons concentrer ses efforts patrimoniaux dans la partie est de la plaine de Lucques, et dans les collines environnantes. Nous le voyons ainsi acheter en 742, pour 35 sous d'or, une part de biens (pré et vigne), situés dans le territoire de Pescia, ainsi qu'un *servus*, à un certain Mauro de Pistoia. Ici, la valeur du bien est gonflée par l'achat d'un homme (non-libre). En 746, il achète à Albulo, toujours dans la zone de Pescia, une *clausura*, c'est-à-dire un domaine complet, et enclos, composé d'une maison et des constructions attenantes, ainsi que des terres, dont une vigne, et d'arbres plantés. Le bien atteint ici la somme de 15 sous d'or. Les deux autres achats effectués par Crespin sont réalisés la même année, en 752, auprès du même personnage, le clerc Willerad. Il achète, cette fois-ci dans la plaine, des terres, dans un premier temps 2 prés et une terre à travailler (*ad laborandum*), pour la somme, déjà conséquente, de 20 sous d'or, puis 2 petites pièces de terre pour 3 sous d'or. Il faut ici noter la forte valeur des biens achetés en mars 752, qui dépassent celle du " clos " acheté en décembre 746. Plusieurs conclusions s'imposent ici : il s'agit tout d'abord d'achats qu'on peut qualifier de " moyens ", si on se réfère à leur valeur, et à celle, comparée, des gros achats, qui peuvent atteindre le triple, voire décupler. Crespin, d'autre part, semble avoir un statut social stable, solide. Ainsi, il a des hommes sous sa dépendance, et peut d'autre part apposer sa marque sur l'espace, en suivant une politique d'achats regroupés ou proches, dans le temps et dans l'espace. Ses achats auprès de Willerad sont

à ce titre exemplaires. Enfin, si ces achats ne sont pas fortuits, et répondent à une volonté délibérée de leur auteur, il faut noter l'éclatement des parcelles, et la diversité des biens achetés. Si Crespin arrondit son patrimoine, il ne semble pas l'organiser selon un schéma précis, en vue de revenus accrus, ou d'un regroupement du parcellaire. Cet exemple, à lui seul, nous permet donc de conclure à la bonne tenue des propriétaires moyens, et de dégager une autre conclusion, plus générale cette fois-ci : posséder des propriétés n'induit pas qu'elles soient organisées selon le modèle de la *curtis*.

En tout cas, le marché foncier dans la région de Lucques semble assez dynamique, si on considère cette catégorie d'achats dits moyens ou petits : la circulation des biens est diversifiée, nous ne notons pas de direction préférentielle trop marquée. Il faut souligner la grande quantité d'acheteurs recensés, où la distinction entre laïc et ecclésiastique n'a pas une grande importance. Le cas de Crespin donne ici un contre-exemple de l'affirmation généralement admise, selon laquelle on assiste à un " drainage " des biens vers le domaine ecclésiastique. Il vaut mieux souligner ici le comportement dynamique et résistant de ces petits et moyens propriétaires. D'autant plus que certains actes nous font part de transactions précédant celle qui est contractualisée dans la charte. Malgré tout, après 774, il semble que le marché s'envole. On observe moins de petites transactions. Dans les transactions dites moyennes, les sommes sont plus importantes en général, et surtout, le nombre d'acheteurs se réduit. Pour 19 achats, on compte 12 acheteurs, et 2 " récidivistes " : Natale et Appulo, frères, qui réalisent 2 achats, et l'évêque Jean, qui effectue 7 achats, se plaçant ainsi à la tête du groupe d'acheteurs de la région. La concentration de la propriété, si elle existe, semble se réaliser à cette époque. De plus, ces acheteurs investissent des sommes très fortes pour leurs achats : Natale et Appulo dépensent 140 sous, soit 70 sous par achat, Jean, 660 sous au total, soit à peu près 94 sous par achat (mais ici, cette moyenne ne reflète pas bien la réalité : on note de grands écarts dans les sommes investies, même si aucun bien acheté ne se situe en-dessous de 25 sous). Par comparaison, la moyenne des biens vendus au VIII<sup>e</sup> siècle est de 38 sous. En fait, un changement de tonalité dans le marché foncier peut être repéré, d'après ces caractéristiques, après 780.

Il faut malgré tout nuancer ces propos généraux : pour affiner notre analyse, il faut distinguer les biens situés en ville, et les biens fonciers situés dans le territoire lucquois, et surtout, parmi ces biens fonciers, distinguer les domaines, ceux qui se trouvent dans le territoire de Lucques et ceux qui se trouvent beaucoup plus loin. Il semble en effet que la valeur des biens varie en fonction, bien entendu de leur surface, mais aussi de leur localisation dans l'espace, et de leur utilisation. De l'inventaire qui suit, il ressort que la plupart des ventes concernent des biens situés dans la plaine de



Lucques. Malgré tout, l'examen des ventes effectuées ailleurs que dans cet espace éclairent notre problématique.

6 ventes de biens en ville :

720	50 sous	jardin destiné à être intégré dans l'hospice de S. Silvestro.
738	25 sous	maison située en ville, avec des constructions annexes, et une terre.
759	1 sou	une part de terre située en ville.
768	15 sous	1 cheval de 13 sous, 1 muid de terre en limite de la ville.
775	22 sous	1 terre de 22 <i>tabulae</i> .
779	180 sous	1 maison dans Lucques, avec les bâtiments attenants, et un domaine, hors de la ville, avec des hommes.

Le marché foncier semble ici très irrégulier. Plusieurs facteurs entrent en compte dans la fixation de la valeur des biens : la surface<sup>1</sup>, la composition des biens (terres, bâtiments) mais aussi la cohérence du domaine ainsi vendu (par exemple, la forte valeur du domaine vendu en 779 est liée à son organisation), ou la destination du futur bien, ainsi, le jardin vendu à l'hospice, qui est promis à une mise en valeur exceptionnelle. La valeur des biens augmente aussi par la proximité de la ville. Toutefois, la valeur de ces ventes est difficile à examiner, du fait parfois de l'hétérogénéité des biens mis en cause. On observe ainsi la vente d'une pièce de terre avec un cheval. Il faut probablement aussi évoquer l'augmentation du prix de la terre au cours du siècle, qui semble s'esquisser entre 768 et 779, pour les biens urbains. L'entrée dans le monde franc, en 774, est peut-être un facteur explicatif.

6 ventes en Garfagnane (montagne) :

736	20 sous	domaine, avec terres, <i>servi...</i>
740	2 sous	vigne et terre inculte.
747	15 sous	église plus moitié des biens attenant.
759	10 sous	domaine avec terres.
793	100 sous	domaine très structuré, avec <i>casae massariciae</i> , et <i>massarii</i> .
796	45 sous	part de domaines et biens.

<sup>1</sup>. Ainsi, le muid vaut, en 768, 2 sous, alors que 22 *tabulae* valent, en 775, 1 sou par *tabula*, ce qui nous révèle que la valeur du bien n'est pas seulement liée à sa surface. Le muid représente 0,25 ha à peu près, alors que la *tabula* en est une subdivision (1/12<sup>e</sup>, peut-être).

C. Wickham souligne que pour cette région montagnarde, on compte plus souvent que dans d'autres zones des dons, ventes et baux concernant des unités complètes d'exploitation, ce qui semble être le cas pour les exemples sélectionnés, en général des unités structurées.

5 ventes de terres appartenant à des propriétaires lucquois, situées ailleurs en Toscane :

745	30 sous	domaine situé à Populonia.
746	18 sous	domaine situé dans le Val di Cornia, même acheteur.
752	300 sous	domaine à Sovana, province de Grosseto.
754	30 sous	part de biens, dans le Val di Cornia, même acheteur qu'en 745 et 746.
790	30 sous	biens dans la Maremme.

24 ventes dans la plaine ou sur les collines la bordant :

739	6 sous	une pièce de vigne, délimitée par confins.
739	8 sous	une terre, délimitée par confins, de 3 <i>scaffilia</i> .
740	13 sous	terre d'un muid, délimitée par confins.
742	35 sous	1 part de terre à Pescia, une vigne à Sorbulo, une part de pré, 1 <i>servus</i> .
746	15 sous	1 clos ( <i>clausura</i> ), à Civiliano, comprenant une maison, une vigne et des arbres.
752	20 sous	2 pièces de pré, 1 terre à travailler, délimitées par confins, le lot faisant une surface de 4 <i>scaffilia</i> .
752	3 sous	2 pièces de terre, délimitées par confins.
761	50 sous	lot de biens dispersés dans plusieurs endroits : à Decimo, domaine, 1 maison et ses dépendances situées dans Lucques, 1 maison et ses dépendances à Roselle, vignes et terres à Satojano, Saltocclo et Arsinula (divers lieux situés dans la plaine et les collines de Lucques), ainsi qu'à Grullinule.
763	80 sous	domaine, maison et dépendances à Sesto.
764	2 sous	1 pièce de terre dans la plaine.
765	6 sous	part de terres, vignes et châtaigneraie, à Ruchi (Rughi ?)
767	2 sous	1 vigne, délimitée par confins, à Brancoli.
774	5 sous	2 vignes, délimitées par confins, à Metiano, entre Brancoli et Sesto.
777	20 sous	domaine, avec maison, terres, ... à Controne.
785	5 sous	1 terre délimitée par confins.
787	60 sous	1 domaine, ou plutôt <i>casa massaricia</i> , avec un <i>massarius</i> , maison, terres, ...



788	80 sous	<i>clausura</i> , composée de terre et vigne, délimitée par confins (Vicopelago), et 1 verger, délimitée par confins, dans le même lieu ( <i>ad Bulgari</i> ).
788	1 sou	1 terre délimitée par confins dans la plaine
788	350 sous	une <i>curtis sundriale</i> , avec toutes ses dépendances, à Ruchi, avec ses <i>casae massariciae</i> et ses <i>massarii</i> , une maison avec ses dépendances, à monte Casside (?), et une vigne <i>sundriale</i> , à Policciano.
792	15 sous	une maison à étage, à Lunata, toutes ses dépendances, ensemble délimité par confins, et un verger.
794	34 sous	maison et biens (obtenus en <i>morgengabe</i> ), à Ruchi.
794	8 sous	part de terres et de forêt, avec toute la part de Wilipald <i>massarius</i> , en entier.
797	25 sous	biens : terres, vignes, biens cultes et incultes, à Vico Pelago et "ad Cahagio".
799	80 s	biens : maison, et toutes ses dépendances.

La plaine de Lucques semble être le lieu des transactions de petite importance, le marché semble fondé sur les échanges de parcelles. Le marché y est irrégulier, voire sporadique. En effet, sur 24 ventes de biens, la valeur des biens est assez basse.

Nous comptons 15 ventes de 1 à 20 sous, soit 62,5 % des ventes.

Date	Nombre de ventes	Somme cumulée des achats
de 720 à 740	3	27 sous
741 - 750	1	15 s.
751 - 760	2	23 s.
761 - 773	3	10 s.
774 - 780	2	25 s.
781 - 790	2	6 s.
791 - 799	2	23 s.

Il existe 4 ventes moyennes, de 20 à 50 sous, soit 16,6 % des ventes.

Date	Nombre de ventes	Somme cumulée des achats
de 720 à 740	0	
741 - 750	1	35 sous
751 - 760	0	
761 - 770	1	50 sous
791 - 799	2	59 sous

Ici aussi, le marché est très irrégulier, mais il s'enfle, si l'on peut dire, au vu de la faible valeur de l'échantillon, probablement à la fin du siècle : peut-être s'agit-il d'opérations d'ajustement des gros propriétaires ? On peut penser ici à Jean évêque, mais aussi à Austrifons diacre, qui effectue aussi pendant la même période des échanges de parcelles tendant à les regrouper territorialement pour obtenir un ensemble cohérent<sup>1</sup>.

On observe 5 ventes au-delà de 50 sous, considérées comme des grosses ventes, soit 20,8 % des ventes effectuées sur la plaine.

Date	Nombre de ventes	Somme cumulée des achats
763	1	80 sous
781 - 790	3	140 sous + 1 de 350 sous
799	1	80

Les grosses ventes sont réalisées surtout après 774. Il faut souligner encore une fois la nature discontinue des lots vendus, comme c'est le cas pour la vente de 350 sous. D'ailleurs, d'autres grosses ventes ont lieu sur d'autres terroirs : 2 ventes dans les collines ou montagnes, 4 dans des lieux indéterminés (c'est-à-dire mal localisés), mais situés sûrement dans le territoire de Lucques.

Les 4 plus grosses ventes concernent des biens qui ne se situent pas dans les plaines et les collines environnant Lucques, mais ils sont attachés soit à des propriétés urbaines, soit à des grands domaines situés hors de la région lucquoise. Remarquons de surcroît que ces achats se font assez avant dans le siècle.

La période d'étude choisie fait ressortir une évolution dans le temps, vers le regroupement de la propriété entre les mains de l'Eglise épiscopale de Lucques<sup>2</sup>. On n'arrive toutefois pas à retrouver dans ce contexte le modèle de la *curtis*, dans la mesure où la "moyenne aristocratie" locale, et le groupe de moyens propriétaires s'emploient à résister à cette entreprise de mainmise sur les terres de la plaine<sup>3</sup>, en continuant à échanger des biens, à en acheter, à les organiser de manière plus fonctionnelle. Le modèle

<sup>1</sup>. Cf. pour Austrifons, la vente du 18 05 792 (AAL 245, Bert. 111), et les documents du début du IX<sup>e</sup> siècle, qui sont des ventes et des échanges : AAL 237, Bars. 228 ; AAL 349, Bars. 333 ; AAL 369, Bars. 360 ; AAL 406, Bars. 395, AAL 413, Bars. 401.

<sup>2</sup>. Pour cette analyse, cf. B. Andreolli, *idem*, et sur la concentration des domaines entre les mains de l'évêché, du même auteur, *Uomini nel medioevo. Studi sulla società lucchese dei secoli VIII-IX*, Bologna, 1983.

<sup>3</sup>. Cf. aussi les *placiti*, où on note une résistance sociale des tenanciers, même s'ils n'arrivent pas à leurs fins. Sur ce point, voir l'analyse de B. Andreolli, "Contratti agrari e patti colonici ...".



des grandes propriétés cohérentes, organisées en unités d'exploitation structurées, ne semble pas prégnant dans la Lucchesia, du moins dans la plaine.

Certes, des ventes laissent entendre qu'il existe des *curtes* dans la région de Lucques, constituées (d'après la description des biens lors des ventes), ou en passe de l'être (regroupement de parcelles, etc.), mais l'examen des transactions laisse à penser que :

- d'une part, ces *curtes* n'apparaissent qu'assez tard au cours du siècle,

- d'autre part, les petites parcelles, intégrées dans des propriétés de petite ou moyenne importance sont nombreuses sur le territoire de Lucques, et ce, notamment dans la plaine. Ce sont elles qui font l'objet de nombreuses transactions. Cela peut laisser à penser que le grand domaine ne résulte pas des grands domaines antiques, mais plutôt qu'il est constitué dans un premier temps de parcelles disparates, patiemment réunies entre les mains d'un seul propriétaire, qui, dans un second temps, à la suite d'un remembrement visant à les regrouper, et d'une réorganisation du travail agraire, sont agencées de manière cohérente en grand domaine. Cela ne veut d'ailleurs pas dire que les petites et moyennes propriétés disparaissent pour autant, puisque de nombreuses transactions de ce type persistent très avant dans le siècle.

Cela est d'autant plus vrai si, à partir de cet examen des ventes foncières, on essaie de reconstituer le paysage de la plaine et des collines du territoire. Les actes lucquois donnent souvent des indications sur les parcelles en jeu dans les transactions : outre une estimation de la surface, qui contribue à donner une valeur marchande au bien foncier, et une indication précise des limites du bien (terres adjacentes, éléments topographiques comme les chemins, les cours d'eau, éléments agraires, comme les haies d'arbres), qui permet de le localiser précisément dans le parcellaire, les contractants s'attachent à indiquer la nature des cultures de ces parcelles, ou, s'il s'agit de biens immobiliers, leur utilisation, et leur composition. On a ainsi une description précise des éléments immobiliers d'une exploitation agricole, chaque bâtiment est énuméré selon sa destination. Ces éléments ont une importance primordiale pour fixer la valeur du bien : il semble ainsi que les vignes ont une plus forte valeur intrinsèque, d'autant plus s'il s'agit de vignes encloses. La valeur des terrains plantés de vignes ou d'arbres fruitiers (*vergarìa*) est telle, d'ailleurs, que les actes précisent si les parcelles sont vendues avec les arbres plantés (et donc exploitables immédiatement ou à court terme).

Nous avons, pour cette analyse du paysage, utilisé uniquement les 24 ventes effectuées dans la plaine. Nous avons relevé les différents éléments du paysage et du parcellaire, ainsi que les mentions des types d'exploitation.

Éléments du paysage et du parcellaire. Types d'exploitation 24 documents analysés : ventes dans la plaine de Lucques	
<b>I . Éléments du paysage</b>	
* Parcelles décrites selon leurs limites : (pour 14 contrats).	15
* Indication de la surface des parcelles.	3
* <u>Mentions d'éléments de cultures :</u>	
vignes (en tant que parcelles)	36
terre dont	48
<i>terra ad laborandum :</i>	1
<i>terra vacua :</i>	1
prés	10
vergers	11
pacages	5
oliviers	3
bois	1
<i>cagium</i> (terme signifiant bois, enclos)	1
forêt	6
châtaigneraie	3
haies	1
arbres (spécifiés, avec mention <i>fructiferis</i> ou <i>infrictibus</i> )	4
* <u>Topographie</u>	
parcelles " viabilisées " (limitées soit par des routes, soit par des cours d'eau, ou attenant à des maisons) :	10
route " privée " :	1
<i>via publica :</i>	8
Auserclo (principal cours d'eau dans la plaine) :	1
Rio (petit cours d'eau, le plus souvent canalisé en partie) :	1
Fossa (canal artificiel) :	1
<b>II . Bâtiments, éléments du domaine :</b>	
maison	12
<i>solarium</i> (étage)	1
<i>clausura</i> (clos, enclos)	3



<i>fundamentum</i> (terme générique)	9
<i>corte</i> (terme générique)	9
jardin	9
<i>fenile</i> (bâtiment d'exploitation : fenil)	1
<i>colombario</i> (bâtiment d'exploitation : colombier)	1
puits	1
<i>casalino</i> (demeure rurale, généralement enclose <sup>1</sup> )	1
<b>III . Eléments relatifs au faire-valoir :</b>	
<i>vinea sundriale</i>	1
<i>casae massariciae</i>	2
<i>massarius</i>	2
<i>servus</i>	1
<i>curtis sundriale</i>	1

Pour ce qui concerne la nature des cultures, il faut remarquer ici la diversité des activités, en même temps que des éléments récurrents, qui suffisent à qualifier la tonalité des paysages de la région : le plus souvent, la simple mention de parcelles de *terra* renvoie à des parcelles emblavées. Malgré tout, quelques actes laissent à penser que ce terme générique recouvre parfois d'autres cultures<sup>1</sup>, comme la vigne, qui est citée de manière spécifique 36 fois dans nos ventes. Si à ces vignes, on ajoute les mentions de prés (10), pacages (5), mais surtout vergers (11), oliviers (3), châtaigneraies (3) et bois (8), force nous est de constater que nous ne sommes certainement pas dans une région de céréaliculture, mais plutôt dans une zone où les cultures méditerranéennes classiques sont pratiquées avec bonheur, et complétées par des cultures spécifiques à la région, adaptées aux nécessités du sol et du climat (irrigation/drainage par exemple). Cette diversité laisse à penser aussi que le parcellaire est très éclaté, tout comme le paysage, qui doit se présenter comme une mosaïque de cultures, scindées en petites unités. Cette hypothèse est renforcée par une étude plus fine du parcellaire du haut Moyen Age, mais aussi contemporain.

On peut tout d'abord tenter de reconstituer le parcellaire du haut Moyen Age : nous pouvons ainsi donner un schéma de lambeaux de cadastre, à partir des transactions.

<sup>1</sup>. Selon J.-F. Niermeyer, *Mediae Latinitatis Lexicon Minus*, Leiden, 1976-1993.

<sup>1</sup>. Cf. AAL 227, Bars. 221.

Acte de vente du 20 04 739.  
Ursa abbessse de Santa Maria achète à Justus une vigne, dans le lieu-dit Casisi (Camaioire).

	<i>caput</i> : route de Teuderadus		
<i>latus</i> : vigne d'Autelm.	vigne	<i>latus</i> : vigne de Faffulus	maison de Raduald
	vigne d'Ansprand		

Selon la description du bien vendu, la vigne est délimitée sur ses 4 côtés par des parcelles ou des éléments de topographie... Les termes consacrés pour désigner les côtés sont *caput* et *latus*, ce qui contribue à orienter la parcelle. On peut ainsi avoir une idée de l'agencement des parcelles au moment de la transaction.

Certaines ventes mettent en évidence le travail de regroupement des parcelles effectué par certaines institutions ecclésiastiques, ou par des propriétaires plus importants. C'est le cas de l'acte de vente daté d'août 774

Sanitulus fils de Cichus de Brancoli vend à Rachiprand, recteur de S. Maria in Sesto, 2 vignes situées à Metiano.

1)

	<i>caput</i> : vigne S. Mariae et S. Frediani	
<i>latus</i> : vigne S. Mariae	vigne	<i>latus</i> : vigne S. Mariae
	<i>caput</i> : verger S. Mariae	

2)

	<i>caput</i> : vigne S. Mariae	
<i>latus</i> : vigne S. Mariae	vigne	<i>latus</i> : vigne S. Mariae
	<i>caput</i> : vigne S. Mariae	

Enfin, certaines ventes, si on recoupe plusieurs actes, permettent de repérer des situations où l'imbrication des parcelles est beaucoup plus complexe. C'est le cas de deux actes de vente datés de 787 et 788, dont un décrit le parcellaire, celui de 788.

En septembre 787, Nozo, après avoir acheté une *casa massaricia* à Gausprand, avec le *massarius* qui l'exploite, Benoît, la revend à Natale et Appulo pour le prix de 60 sous d'or. Ces biens sont situés à Vico Pelago.



Le 4 janvier 788, les deux frères Natale et Appulo achètent à Donnucio, habitant à Vico Pelago, une *clausura* (composée d'une terre et d'une vigne) et un verger. L'examen du parcellaire révèle une imbrication complexe des propriétés.

1)

	<i>caput</i> : via publica	
<i>latus</i> : vigne Witi cleric	<i>clausura</i> : terre et vigne	<i>latus</i> : vigne Palduli
	<i>caput</i> : vigne Nozi et Witi cleric	

2) Ce bien est situé *super clausura suprascripti Witi* (au-dessus du clos de Witi)

	<i>caput</i> : via publica	
<i>latus</i> : fossa Donnuci	verger	<i>latus</i> : verger Palduli
	<i>caput</i> : verger Nozi	

L'extrême imbrication des parcelles explique peut-être la volonté manifestée par certains propriétaires, qui voient là un moyen de regrouper leurs propriétés, d'acheter des parcelles. Ici, les transactions sont importantes, dans la mesure où les sommes échangées sont respectivement de 60 et 80 sous d'or.

Si nous n'arrivons pas pour le moment à replacer ces parcelles sur une carte contemporaine (il faudrait une étude du cadastre et de la toponymie), les cartes actuelles au 1/25000<sup>e</sup> montrent un grand fractionnement du terroir. Ajoutons que ce parcellaire contemporain correspond de manière assez précise aux subdivisions antiques de l'espace (centuriation romaine), à tel point que les tracés actuels des chemins et des canaux, cours d'eau, etc., qu'on retrouve d'ailleurs dans les sources alto-médiévales, suivent les divisions théoriques de la centuriation romaine<sup>1</sup>. Tous ces indices nous poussent à conclure que la structure du paysage, malgré des variations dans les structures d'exploitation agraire, et surtout dans les structures sociales, a été conservée de manière étonnamment stable au cours des siècles. Les éléments de topographie indiqués dans nos ventes permettent ainsi de replacer parfois de manière précise les parcelles sur une carte contemporaine.

Nous nous sommes penchés aussi sur les mentions de structures d'exploitation. Ce sont elles qui renvoient de manière directe au faire-valoir. Les termes qui renvoient directement à la *curtis*, dans ces actes, sont assez rares : au total, 7 mentions, ce qui nous laisse à penser que des éléments de faire-valoir, parfois utilisés dans les grands domaines existent, certes, mais de manière tout à fait minoritaire. Autrement dit, le modèle de la *curtis* est loin

<sup>1</sup>. Cf. notre intervention à Besançon, " Pour une étude des paysages dans le territoire de Lucques au haut Moyen Age (VIII<sup>e</sup> siècle) " (à paraître).

d'être dominant, du moins dans la plaine de Lucques. S'ils sont des prémices du grand domaine, et plus précisément d'une organisation des grandes propriétés selon ce type de répartition du travail, ils n'apparaissent que tardivement dans cette aire géographique, après 780. Une mention de *sala sundriale* est notée en 752, mais elle concerne des biens situés hors de la Lucchesia (Sovana, province de Grosseto). Signalons que, dans la description des biens, l'expression " *res mea, cum fundamento, corte, orto, terris, ... cultibus et incultibus, mobilis et immobilis* ", ne renvoie pas à ce système. Il s'agit d'une formule récurrente, et les termes de *fundamentum* et *corte* ne renvoient pas à un quelconque système de faire-valoir, alors que les termes de *sundriale* et *massariciae* revêtent dans ce contexte des sens proches de " domanial " et " dépendant ".

Cette reconstitution, que nous avons limitée à une partie seulement de la plaine de Lucques, fait ressortir un grand fractionnement de la propriété, ainsi qu'une grande diversité des cultures. Bien entendu, les efforts de certains propriétaires tendent vers un regroupement des parcelles par un jeu d'échanges entre propriétaires. Les éléments renvoyant directement au *sistema curtense* (vocabulaire spécifique du faire-valoir) sont très rares, et certaines formules toutes faites ne rappellent en rien ce type d'exploitations.

Au terme de ce rapide survol des ventes du VIII<sup>e</sup> siècle, il ressort une certaine diversité des cas étudiés. La dynamique foncière mise en évidence semble originale pour la plaine de Lucques : le facteur le plus surprenant est la taille des parcelles en jeu, le plus souvent petites, et d'une valeur marchande moyenne, même si, à la fin de notre période, on entrevoit les manœuvres de grands propriétaires pour regrouper et concentrer leurs domaines, les gérer enfin selon les critères nouveaux du système d'exploitation carolingien, introduits peut-être par un autre évêque, Peredeo, qui ne figure que très peu dans notre analyse<sup>1</sup>. Malgré tout, l'introduction de ce modèle n'implique pas forcément qu'il devient dominant sur l'ensemble du terroir de Lucques. Une petite propriété semble subsister très avant dans le siècle, ainsi qu'au cours des deux siècles suivants, de même que des formes d'exploitation qui ne dépendent pas totalement aux exigences du *sistema curtense*.

Malgré ces affirmations, il faudrait affiner cette étude en examinant le mouvement des échanges de parcelles (*viganeum*), et celui des dons..., qui semble jouer un rôle très important dans la constitution du patrimoine ecclésiastique. L'achat n'est pas le seul

<sup>1</sup>. Cf. B. Andreolli, *ibid.*



moyen, en tout cas pas le moyen privilégié par les propriétaires de la Lucchesia, pour constituer un domaine cohérent.

Malgré tout, de cette petite plaine méditerranéenne se dégage une personnalité spécifique, un portrait qui se caractérise surtout par le fractionnement du paysage, comme du parcellaire. Notre étude des ventes montre aussi que les grandes propriétés, si elles existent effectivement, ne couvrent pas la totalité du territoire. Elles sont relayées par des propriétés de taille moyenne, notamment dans la plaine, dont le dynamisme est essentiel pour la vie économique de la Lucchesia.

Le cas de Lucques constitue-t-il donc une anomalie dans le contexte du haut Moyen Age italien, ou est-il tout simplement un exemple beaucoup mieux documenté, ce qui nous permet d'entrevoir une réalité différente de celle qu'on pouvait percevoir à travers les grands polyptyques qui ont été utilisés pour établir le modèle de la *curtis* ? Une réponse tranchée semble prématurée dans l'état actuel de nos travaux, et une étude comparative est ici nécessaire.