

L'art d'être propriétaire sans l'être tout en l'étant

Pratiques emphytéotiques dans la campagne alsacienne aux XVII^e et XVIII^e siècles

How to be a landowner without really being one. The status of long lease in rural Alsace in the 17th and 18th centuries

Die Kunst, Eigentümer zu sein, ohne es wirklich zu sein, und zwar dadurch, dass man es ist. Das Erbpacht im Alltag der elsässischen Bauern. Im XVII. und XVIII. Jh.

Jean-Michel Boehler



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/alsace/1992>

DOI : 10.4000/alsace.1992

ISSN : 2260-2941

Éditeur

Fédération des Sociétés d'Histoire et d'Archéologie d'Alsace

Édition imprimée

Date de publication : 1 septembre 2014

Pagination : 79-96

ISSN : 0181-0448

Référence électronique

Jean-Michel Boehler, « L'art d'être propriétaire sans l'être tout en l'étant », *Revue d'Alsace* [En ligne], 140 | 2014, mis en ligne le 01 septembre 2017, consulté le 04 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/alsace/1992> ; DOI : 10.4000/alsace.1992

L'art d'être propriétaire sans l'être tout en l'étant

Pratiques emphytéotiques dans la campagne alsacienne aux XVII^e et XVIII^e siècles

L'historien ne saurait se substituer au juriste dont il ne prétend partager ni l'expérience, ni les compétences. Néanmoins, à force de compulsurer les archives, aussi diverses qu'abondantes, il est amené à côtoyer le droit tel qu'il se pratique sur le terrain, parfois fort éloigné de celui qui s'édicte dans les cabinets des spécialistes. La présente étude repose sur le croisement et la confrontation de sources juridiques (traités et thèses de droit soutenues à l'Université de Strasbourg au XVIII^e siècle essentiellement), foncières (terriers et cadastres), notariales (marché de la terre et successions), judiciaires enfin (contestations et procès). Compte tenu d'habitudes qui se situent parfois en marge de toute réglementation juridique et en l'absence d'un Enregistrement officiel avant la Révolution, la documentation existante privilégie une étude par le bas, au niveau des pratiques, des réactions et des sensibilités du monde paysan lui-même. Cette analyse est tributaire de trois variables : un contexte spatial et juridico-foncier particulier ; un renversement de la conjoncture avec passage d'une période de guerres au XVII^e à une période de paix au XVIII^e siècle ; enfin un contexte social s'inscrivant dans un rapport de forces permanent entre dominés et dominants.

Le contexte juridico-foncier particulier de l'espace rhénan

L'Alsace fait partie de ces contrées septentrionales qui ont été marquées par le droit romain, nous expliquent les juristes, que ce droit soit originel ou qu'il soit remis en vigueur au cours de l'histoire. Cela n'empêche pas qu'il compose, comme l'ont montré les historiens en s'appuyant sur les archives notariales, avec les usages locaux qu'impose un droit coutumier fort ancien. Remis en vigueur lors de la renaissance carolingienne, tombé en désuétude entre le X^e et le XII^e siècle, redécouvert au XIII^e siècle, par l'intermédiaire de l'Église et des juristes formés dans les universités italiennes, le droit romain connaît son heure de gloire à l'époque de la Renaissance¹. Il aurait ainsi dépassé les frontières de l'Europe médiane, ce que d'aucuns appellent la « Médiotoromanie », pour remonter le long du sillon rhodano-rhénan et s'étendre dans une bonne partie du Saint Empire qui est censé prendre la relève de l'Empire romain. Quand les juristes invoquent le droit romano-germanique, ils vont un peu vite en besogne. À juste titre, les historiens du droit, plus nuancés², démontrent qu'il y a eu passage, aux XVII^e et XVIII^e siècles, entre l'emphytéose « romaine » et l'emphytéose « allemande », moyennant une forte territorialisation et une réelle germanisation³. Quelle que soit l'interprétation qu'on avance – adaptation? assimilation? autonomie? –, cette transition rend compte de l'émergence de la *deutsche Erbleihe*, institution de droit germanique, et, en l'occurrence, du *Erblehn* ou *Erblehen* alsacien : ce dernier, à durée indéterminée, voire illimitée, peut être renouvelé par tacite reconduction d'une génération à l'autre, avec droit de succession nécessitant théoriquement l'accord du bailleur, ce qui va bien au-delà du terme sanctionné par un bail emphytéotique de longue durée (jusqu'à 99 ans) et ne s'éteint qu'en l'absence d'héritier. Quoi qu'il en soit, une telle juridiction

1. THOMANN (Marcel), « Le droit rural à la Faculté de Droit de Strasbourg » in *Histoire de l'Alsace rurale*, dir. J.-M. Boehler, D. Lerch, J. Vogt, Strasbourg, 1983, p. 271-277. Au nombre des principales sources juridiques : D'AGON DE LA CONTRIE, *Ancien statutaire d'Alsace ou recueil des actes fournis en 1738-1739 par M. de Corberon... suivi d'une notice sur les Emphytéoses, les Colonges, les Locataires perpétuelles, dites « Schaufelrecht », les Cens, Rentes et redevances foncières*, Colmar, 1825 ; BRACKENHOFFER (J.-F.), *Specimen juris georgici alsatici. De indole praediorum rusticorum*, thèse Droit, Strasbourg, 1783 ; *Procès verbal des séances de l'Assemblée provinciale d'Alsace (du 10 novembre au 10 décembre 1787)*, Strasbourg, 1788 ; *Considérations sur les droits particuliers et le véritable intérêt de la province d'Alsace*, Strasbourg, 1789 ; KOCH (Christophe Guillaume), *Traité sur la nature des biens ruraux dans les deux départements du Rhin*, Strasbourg, 1797.

2. DANNHORN (Wolfgang), *Römische Emphyteuse und deutsche Erbleihe. Ein Beitrag zur Entstehung der Wissenschaft vom deutschen Privatrecht, Forschungen zur deutschen Rechtsgeschichte*, 21, Köln-Weimar-Wien, 2003, p. 1-4, 173-192 et 305-318.

3. Transition assurée, d'après Dannhorn, par SCHILTER, *Praxis Juris Romani*, 1698.

présente l'avantage de conférer un réel sentiment de propriété et de sécurité dès lors qu'il joue en faveur des exploitants. Ainsi, partageant nombre de ses caractéristiques avec le pays de Bade, le Wurtemberg et le Palatinat, la plaine d'Alsace donne parfois l'impression à l'observateur français, peu familier des réalités rhénanes, de constituer un cas particulier.

Par ailleurs, la situation de l'Alsace entre France et Empire⁴, à la jonction de deux ensembles juridiques antinomiques, pourrait bien illustrer l'opposition simplificatrice entre la France du Nord et la France du Sud, en faisant de la province un modèle de ces « pays d'entre deux » qui se situent à l'intersection de deux principes essentiels :

- Celui de « nulle terre sans seigneur » qui, en vertu du droit français, dans le contexte d'un maillage seigneurial assez contraignant, accorde une part importante à des réserves seigneuriales étendues, souvent placées, moyennant des « réunions de fermes » entre les mains de puissants fermiers généraux (on aura reconnu les pratiques qui ont cours en Île-de-France, décrites par Jean Jacquart et Jean-Marc Moriceau), avec, vu du côté des paysans, une place prédominante accordée à la « censive » au détriment de « l'alleu ». Or, en Alsace, cette grande propriété seigneuriale est quasiment absente, à quelques exceptions près ; il n'y existe guère la structure en « domaines » ou « censes » reposant sur l'exploitation directe⁵.
- Le deuxième principe est celui de « nul seigneur sans titre » : il a cours en Alsace, comme dans l'ensemble de la vallée rhénane et dans une bonne partie de l'Allemagne de l'Ouest. Dans le cadre de la *Grundherrschaft* (seigneurie foncière), la paysannerie requiert la protection d'un seigneur foncier qui, lui-même, relève d'un seigneur territorial, le *Landesherr*. En Alsace, conformément aux « usages d'Allemagne », relevés au XVIII^e siècle par les intendants successifs et les avocats du Conseil souverain, cette situation, qui confère une certaine liberté à la paysannerie, se trouve renforcée par la dispersion

4. BOEHLER (Jean-Michel), « L'agriculture dans l'Europe médiane du XVI^e au XVIII^e siècle » in *L'agriculture en Europe occidentale à l'époque moderne*, dir. A. Antoine, J.-M. Boehler, Fr. Brumont, Paris, 2000, p. 257-409 (voir la bibliographie allemande, p. 415-418). Plus récemment, notre communication (à paraître en anglais) au 23^e Séminaire d'histoire économique et sociale, qui s'est tenu à Gérone du 16 au 18 juin 2011, ainsi qu'un certain nombre de notices parues dans le *Dictionnaire historique des institutions d'Alsace* entre 2010 et 2013 (bail rural, *Erblehn*) font le point sur la question. Se pose donc le problème de la relative originalité de l'Alsace : BOEHLER (Jean-Michel), « De la frontière au carrefour culturel : perception de l'identité de l'Alsace rurale aux XVII^e et XVIII^e siècles » in *Identités, appartenances, revendications identitaires*, colloque international du Centre d'histoire sociale et culturelle de l'Occident, Université de Paris X – Nanterre, Actes, Paris, 2005, p. 203-211.

5. *Id.*, *Une société rurale en milieu rhénan : la paysannerie de la plaine d'Alsace (1648-1789)*, Strasbourg, 1994, t. I, p. 524-527.

de la propriété seigneuriale et son éclatement en une foule de petites tenures pouvant relever de plusieurs propriétaires différents. Le seigneur y apparaît donc davantage comme un propriétaire foncier de quelques dizaines d'hectares que comme un souverain territorial d'envergure.

Si nous nous permettons d'insister sur l'institution seigneuriale, c'est que l'emphytéose se loge dans les mailles de la propriété privilégiée, laïque ou ecclésiastique, et ne concerne que très peu, pour des raisons de rentabilité immédiate, la propriété citadine cédée en location, de préférence à court terme, aux exploitants paysans. Il convient cependant de renoncer à l'opposition simpliste entre propriété et exploitation en réhabilitant la notion de « possession » qui, bousculant la frontière entre « être » et « ne pas être » propriétaire, nous mène tout droit au concept même d'emphytéose. La possession serait assez proche du *Volleigentum* ou *allodium*, propriété pleine et entière dont on trouve trace dans les actes notariés (*ledig und eigen, freies eigen*). Dès le XIII^e mais surtout au XVI^e siècle, les juristes, très romanisés et raisonnant par analogie, ont tendance à assimiler l'emphytéose germanique à l'emphytéose romaine et les propriétaires seigneuriaux, qui leur sont proches, sont enclins à adopter la même position. Mais, dans la mesure où le droit « savant » leur est difficilement accessible et parce qu'ils sont conscients de leurs intérêts, les exploitants tiennent au *Erblehn* qui leur est familier. Nous sommes donc en présence de deux cultures qui cohabitent sans forcément se comprendre.

Les esprits rationnels que nous sommes se contenteraient d'interroger les chiffres et d'établir des statistiques. Or les moyennes sont trompeuses : 30 à 60 % des superficies sont attribuées aux paysans tant en vieille France que dans l'espace germanique ; *grosso modo* une moitié du sol leur appartiendrait, la deuxième moitié revenant aux privilégiés de la naissance ou de la fortune, ce qui donne en Alsace⁶ les proportions suivantes : la noblesse 15 à 25 % ; la bourgeoisie citadine 5 à 10 % seulement et les institutions religieuses, particulièrement présentes, 25 à 35 % du sol. Où est l'originalité ? Il est vrai que l'Alsace se situe plus près des 60 % que des 30 %, ce qui la rapproche davantage de la Basse-Provence de Baehrel, imprégnée de droit romain (60 à 80 %) que du Nord (30 à 40 % selon Georges Lefebvre) ou de la Brie (20 % seulement). Mais, compte tenu des sources sollicitées, il est difficile de cerner l'étendue de l'emphytéose, difficilement mesurable ne serait-ce qu'en raison de l'incertitude du vocabulaire utilisé, tant sur le plan des surfaces que sur celui du nombre d'exploitants concernés. Ce qui est clair, c'est qu'on assiste au XVIII^e siècle à une progression de cette propriété paysanne en Alsace, liée au bon rapport de la terre et à la hausse des prix céréaliers, moyennant un « grignotage »

6. *Ibid.*, t. I, p. 508-522.

qui n'a cependant aucune commune mesure avec l'important transfert qui s'opérera au moment de la mise en vente des biens nationaux.

Mais ce qui fait la différence, ce n'est pas la proportion de terres tenues en propriété « éminente » ou *Obereigentum*, au sens romain du terme, mais la part tenue en propriété « utile » (*Nutzeigentum*), notions très présentes dans le droit féodal, et c'est là qu'intervient le concept d'emphytéose. La frontière entre les deux est tellement ténue que la « possession », moyennant des modes de location très avantageux pour les tenanciers, a pratiquement valeur de « propriété », mais il s'agit d'une propriété déguisée qu'il faudrait ajouter aux 60 % de propriété entière et totale. C'est dire l'ambiguïté et la complexité de la notion de « propriété » qui ne se laisse enfermer ni dans le cadre d'une institution, ni dans celui d'une statistique. Si une part importante du sol (la moitié et plus) échappe à la paysannerie, cette dernière prend sa revanche sur le plan de la possession, véritable propriété « d'usage », qui n'est autre chose qu'une forme de tenure particulièrement avantageuse, assortie d'une présomption d'allodialité en faveur de l'exploitant, portant moins sur le fonds que sur l'occupation du sol. Dans ces conditions, l'appropriation paysanne, par le biais d'une pseudo-location, pourrait bien approcher, voire dépasser les trois quarts des superficies mises en culture⁷.

Juridiquement, il est vrai, la terre en question n'appartient pas à celui qui la cultive, mais à celui qui la « possède » en pleine propriété. Économiquement, elle revient cependant à celui qui la « tient ». L'idéal serait de pouvoir réunir sur la même tête propriété « éminente » et propriété « réelle » ou « utile », ce qui est parfois le cas en Alsace. Cette opposition a de quoi choquer nos mentalités cartésiennes et nos conceptions catégorielles, mais correspond parfaitement aux notions féodales de « *dominium directum* » et de « *dominium utile* ». Alors que le droit officiel répugne à l'imprécision, le paysan n'a aucun scrupule à disposer du bien d'autrui. Nous faisons grand cas du seigneur-propriétaire, mais qu'en est-il de la bourgeoisie citadine, férue de droit, qui pourrait bien partager avec lui ce genre de concepts juridiques ? En réalité, l'élite administrative ou négociante, à plus forte raison le monde artisanal, manifestent une prédilection pour la collecte de rentes fractionnées reposant sur des baux à court terme, parce que ces *Gülten* sont plus rentables, plus facilement négociables et mieux adaptées à l'évolution de la conjoncture dans le cadre d'investissements productifs ou placements de fortune. L'emphytéose reste donc, en grande partie, l'affaire des seigneurs laïques et ecclésiastiques.

7. *Ibid.*, t. I, p. 503-559 et 597-600.

L'adaptation significative des modes de tenure à la conjoncture

On constate une réelle plasticité de l'*Erblehn*, qui n'est pas uniquement structurelle, mais conjoncturelle. De la période de la reconstruction au lendemain des guerres du XVII^e siècle à la relative prospérité du siècle suivant et aux opportunités offertes par la Révolution, une certaine paysannerie, minoritaire mais relativement solide, aux réflexes d'emphytéotes, a su tirer son épingle du jeu, en réussissant à s'imposer face à une multitude de petits seigneurs et en réclamant l'allodialité des biens qu'elle cultive. En dépit des tentatives de réaction seigneuriale répétées, elle se lance dans une politique de conquête de la terre.

À situation exceptionnelle, stratégie exceptionnelle. Au lendemain des guerres du XVII^e siècle, c'est l'époque où la terre, abondante, ne demande pas mieux que d'être cultivée, mais où l'homme, rare, se dérobe à cette mise en valeur : il faut donc attirer et fixer les exploitants potentiels. Au moment de la « reconstruction », entre 1680 et 1720, la situation est en effet catastrophique : dépréciation des biens-fonds ; terres en friches du fait de la double pénurie en main d'œuvre et en cheptel ; désordres induits par des défrichements sauvages ; extension des terres « caduques » ou « vacantes », anciens *Gültgüter* dont on ne connaît souvent ni le propriétaire, ni l'exploitant, non réclamés en tout cas, mais qui, en vertu du droit de déshérence, devraient logiquement retourner à la masse seigneuriale, occupés sans autre forme de procès ou aliénés sans l'autorisation de leurs propriétaires légitimes ; disponibilités limitées tant en défricheurs potentiels qu'en candidats à la location... Autant de contraintes qui obligent le propriétaire, exposé à un manque à gagner et qui n'impose plus ses volontés, à lâcher du lest⁸. Les baux à court terme – 3, 6, 9, 12, 18 ans – sont, du fait de libéralités ou de concessions forcées, remplacés par des baux à longue durée – « *longi temporis* » au-delà de 18 ans, d'après les juristes – et de préférence par des concessions viagères (*Vitalleihe*), voire tantôt héréditaires, tantôt à durée indéterminée (*ständiges Gültgut*), qui portent le nom d'*Erblehn*, ou d'*Erbpacht*, le préfixe « *Erb* » renvoyant à leur caractère héréditaire. Ce n'est autre chose qu'une aliénation, sorte de vente-bail qui renvoie aux conditions très libérales octroyées à l'époque par les édits de défrichement, du domaine utile à celui qui cultive la terre, le domaine éminent restant, en principe, dévolu à celui qui, juridiquement, en est le propriétaire légitime et qui, en fait, n'avait guère d'autre choix. Pouvait-il vendre ces terres ? Il se heurtait au manque d'amateurs potentiels. Les exploiter en faire-valoir direct ? Il pâtissait du

8. *Ibid.*, t. I, p. 167-340.

manque de main d'œuvre. Il ne restait plus qu'à les mettre en location moyennant un prix d'accès modique et un cens symbolique. La période s'avère donc propice aux concessions de la part des propriétaires, qu'elles soient forcées ou intéressées, mais également aux manœuvres paysannes.

Mais, même si c'est la formule la mieux adaptée à la période de la reconstruction, il ne s'agit pas d'enfermer l'*Erblehn* dans les limites chronologiques de l'époque moderne, puisque l'emphytéose relève, depuis l'époque gallo-romaine et celle de la renaissance carolingienne, d'un contrat en bonne et due forme sous le nom de « *jus hereditarium* » ou « *emphytenum perpetuum* ». Voilà qui sanctionne une aliénation explicite, officielle et perpétuelle, reposant, en principe, sur un document officiel, la lettre d'emphytéose. C'est l'équivalent de ce qu'on trouve en France sous le nom de « locatairie perpétuelle » ou de « colonie perpétuelle ».

Les conditions d'affermage sont en effet extrêmement légères par rapport au simple bail à ferme :

- droit d'entrée, laudème ou *Ehrschatz*, qui est une taxe, versée en dehors de tout contrat de fermage en signe de déférence (« *pro honore* », « *Ehr* », « *laudatio* ») ; il vaut, de la part du preneur, reconnaissance de la propriété d'autrui avant de devenir un droit d'entrée en jouissance ;
- éventuellement droit de mutation (type lods et ventes), encore que le bien ne soit pas partageable ;
- redevance modique et invariable, transmissible et éventuellement rachetable, appelée *Erbzins*, de l'ordre de 1 à 2 boisseaux par arpent, soit ½ à 1 hectolitre par hectare, trois à six fois moins que le bail à ferme ordinaire, faisant figure de cens recognitif : elle porte sur le fonds et non pas, comme un fermage modulable, sur le produit présumé de la terre et de son croît à raison de 10 à 15 % d'une récolte normale, soit de 3 boisseaux à 1 rézal (6 boisseaux) par arpent. On parlera, selon les cas, de « contrat de cens » et de « bail à rente ». Le problème, c'est que ce cens, parfois appelé par les juristes « cens de reconstruction » ou « de défrichement », peut se trouver dissimulé non seulement sous le terme de « *Zins* », ce qui est normal, mais aussi sous celui de « *Gült* », qui désigne également la rente annuelle au sens de fermage. Contrairement à la rente, qui est soumise à un renouvellement, le cens assure l'inféodation et l'aliénation perpétuelle du fonds en faveur du propriétaire éminent, même si progressivement il perd ses assises féodales. Le problème sous-jacent est donc de savoir si la *Gült* est un simple fermage ou un cens emphytéotique et les paysans, rusés comme des renards, jouent volontiers sur l'ambiguïté des termes.

Le propriétaire se réserve le droit de rentrer, quand bon lui semble, en possession de son bien lorsque le preneur ne remplit pas ses engagements,

en vertu du droit de saisie, lequel n'est pas sans rappeler le droit féodal de « commise », ce qui confère théoriquement à l'emphytéose de droit une part de précarité, aussi minime soit-elle, tout dépendant, en définitive, de la puissance du propriétaire. C'est en tout cas reconnaître l'existence d'une propriété « éminente », ancienne, imprescriptible, irrachetable, théoriquement indivisible, en vertu d'une véritable « inféodation », sorte d'aliénation perpétuelle en faveur du propriétaire éminent qui est le plus souvent le seigneur foncier et qui est porté à faire de l'ordre dans ses affaires, alors même qu'il est obligé à des concessions en faveur des exploitants.

Or, si la situation se modifie au cours du XVIII^e siècle, c'est que les temps changent et que le paysan, loin de s'embarasser de droit et de s'attacher à la valeur juridique des concepts, préfère les notions souples et fluides nées de situations concrètes et de solutions pragmatiques. Au XVIII^e siècle⁹, sous l'encouragement de la montée des prix et des profits, ce dernier exploite tantôt l'absentéisme du seigneur propriétaire, de plus en plus attiré par la ville, tantôt, de la part de ce dernier, le manque de conscience de ses propres intérêts ou encore l'incapacité de faire respecter ses droits dans le cadre d'une institution seigneuriale affaiblie. Il profite de ces faiblesses pour se rendre maître de terres qui ne lui appartiennent pas juridiquement et qui deviennent « *Hoflehn* » ou « bien censitique » non pas de droit, mais de fait, assimilées à la propriété paysanne. Contrairement à l'*Erblehn*, il ne s'agit plus d'aliénation, mais bel et bien de dénaturation de terres affermées à bail ordinaire et annexées, sous forme de corps de biens, au *Hof*, littéralement à la « cour », c'est-à-dire à l'exploitation paysanne et, pour tout dire, de propriété déguisée. Du préfixe « *Erb* » au préfixe « *Hof* », la possession paysanne se trouvera consolidée, en même temps que l'indivisibilité du bien se sera renforcée. Contrairement à l'*Erblehn*, l'exploitant en revendique la pleine propriété, en guettant les failles apparues dans le système et en flairant les pièges potentiels qu'il tente de déjouer :

- Lorsque les titres primitifs ont été perdus et qu'il y a absence de contrat, ce qui vaut prescription, sa situation devient aléatoire pour le propriétaire.
- Lorsqu'il y a absence de renouvellement dans le cadre d'un bail à temps limité, ce dernier s'accompagnant de canons variables, donc incompatibles avec le cens emphytéotique, d'offres de décharge ou de diminution, ne serait-ce qu'en cas de catastrophes climatiques ou de calamités agricoles (si plus du tiers de la récolte est anéantie

9. *Ibid.*, t. I, p. 559-570. On trouvera de nombreux exemples dans HOFFMANN (Charles), *L'Alsace au XVIII^e siècle au point de vue historique, juridique, administratif, économique, intellectuel*, Colmar, 1899-1906, t. I, p. 199-261.

en cas de guerre et de grêle, mais à l'exception des inondations ou des cas de sécheresse, pour lesquels les risques sont partageables) : autant de preuves d'un bail à ferme ordinaire concédé à un exploitant à la petite semaine. Le silence est d'or tandis qu'un renouvellement périodique sent le bail à rente ordinaire, contraire à l'esprit même de l'emphytéose ; l'absence de renouvellement ou la perception d'un fermage figé (*stäblerne Gült*, rente en acier) renvoient au contraire à l'emphytéose, sinon de droit, du moins de fait. Branle-bas de combat suivi d'un procès qui fait jurisprudence autour des possessions de l'abbaye de Pairis à Andolsheim, dans la région de Colmar, et dont l'exploitant refuse de passer un nouveau bail de 9 ans en 1766¹⁰ : les biens en question sont-ils soumis à un bail à simple ferme, comme le prouveraient les variations du montant de la rente (c'est l'argument de l'abbaye) ou relèvent-ils d'un *Hoflehn* (c'est l'argument des fermiers), comme l'attesteraient l'absence de bail et une reconduction tacite ? On ne connaît pas l'issue de l'affaire, mais ce que l'on sait, c'est qu'on n'hésite pas à remonter à 1577 (cela fait presque deux siècles !) pour étayer l'une ou l'autre des démonstrations contradictoires.

- Enfin la continuité intergénérationnelle de la possession dans la même famille, dans le même *Hof*, va dans le même sens et conduit à la propriété avec prescription trentenaire pour les particuliers, quadragénaire pour les privilégiés.

Il y a donc dénaturation des baux courts et personnalisés transformés, à terme, en baux héréditaires ne reposant sur aucun contrat officiel, déconnectés des parcelles que la rente est censée grever au profit de véritables corps de biens relevant d'un même propriétaire et rattachés aux exploitations familiales paysannes. Par roublardise ou mauvaise foi, on aura mué la rente foncière en cens seigneurial. Tenir la terre : l'expression nous renvoie à une propriété dissociée, partagée entre le preneur et le bailleur et c'est cette dissociation, qui n'est pas forcément opposition entre les deux, qu'évoque l'économiste allemand Thaer quand il affirme que « la terre est l'épouse du propriétaire et la maîtresse du locataire » ! En tout cas, l'emphytéose, propriété imparfaite, distingue bien le sol, en tant qu'infrastructure, du produit du sol, qui fait partie des superstructures.

Cela équivaut, par détournement, à un transfert de propriété du bailleur au preneur : l'expression « *eigen und erbe* » est à cet égard révélatrice. La manœuvre est subtile, tout à l'avantage du preneur, semble-t-il, dans la mesure où un *Erbzins* est, par rapport au fermage qu'il devrait acquitter, un cens au rabais, non sujet à augmentation, donc invariable et héréditaire.

10. AHR 2 J 45 II/4. Voir la transcription in BOEHLER (Jean-Michel), *op. cit.*, 1994, t. III, p. 2266-2267 (annexe 17).

Par ailleurs, le tenancier n'est pas soumis à éviction, comme dans le cas de l'emphytéose de droit, puisqu'il n'existe pas officiellement de droit de retrait reconnu par un quelconque contrat. Enfin, il s'arroge le droit de transmettre à ses héritiers, avec la ferme et par tacite reconduction, un corps de biens qui n'est ni partageable, ni divisible, la continuité de la possession étant assurée au profit d'une dynastie d'exploitants. Les terres attachées aux « cours » font en effet partie intégrante de l'exploitation et les actes notariés les mentionnent à part, car elles ne peuvent être ni partagées, ni sous-louées, ni vendues séparément, tout en étant susceptibles d'être aliénées avec la ferme.

La véritable originalité de l'Alsace réside, non pas dans l'emphytéose de droit, mais dans l'emphytéose de fait¹¹, cette dernière propulsant les exploitants dans une situation de non-droit ou, comme diraient les juristes, de péremption acquisitive. Est-ce à dire que la formule ne présente que des inconvénients pour le bailleur acculé à des options quasi suicidaires? En aucun cas, et cela au nom de plusieurs logiques enchevêtrées et parfois contradictoires :

- Il faut savoir, en effet, que les baux courts génèrent un fractionnement des fermages, qui va de pair avec l'émiettement de la structure parcellaire et nécessite, au niveau de la collecte, l'instauration de la « porterie » (« *Trägererei* »), ce qui fait penser à l'antique colonge qui est une sorte d'emphytéose à grande échelle, les porteurs étant choisis parmi les exploitants d'une certaine envergure. L'emphytéose apporte au contraire, outre le statut de « colonie perpétuelle », une certaine garantie contre le morcellement et une réelle commodité de la perception, puisqu'elle évite les tracasseries inhérents aux locations à court terme : on n'aura pas à se battre avec des paysans agressifs ou retors, ni à s'exposer à de fréquents changements de fermiers.
- La pratique de l'emphytéose répond également aux risques d'épuisement des sols, puisque la terre, si elle doit être restituée au terme d'une période de location courte, serait exposée à être, en fin de compte, mal cultivée et mal fumée, surtout en fin de bail : à quoi bon, en effet, fumer un champ qui pourrait vous échapper au moment de son rapport optimal? On a beau proclamer qu'il importe

11. VOGT (Jean), « L'évolution du fermage au XVIII^e siècle (Alsace d'Outre-Forêt et Plaine du Palatinat) », 80^e Congrès national des Sociétés savantes, Lille, 1955, *Actes*, Paris, 1955, p. 199-261. *Id.*, « Notes agraires rhénanes : problèmes de tenure au cœur de la Basse-Alsace au milieu du XVIII^e siècle », *Cahiers de l'Association interuniversitaire de l'Est*, 5, 1963, p. 32-41. *Id.*, « Notes agraires rhénanes : emphytéose et fermage dans la région de Wissembourg à la fin du XVII^e siècle », *Revue géographique de l'Est*, 1966/1-2, p. 59-62. *Id.*, « Les problèmes de tenure » in *Histoire de l'Alsace rurale*, dir. J.-M. Boehler, D. Lerch, J. Vogt, Strasbourg, 1983, p. 245-253.

de restituer la terre dans l'état où on l'a reçue, de la drainer et de la fumer convenablement : ces clauses de sauvegarde ne sont pas toujours respectées dans le cadre d'un bail à courte durée. À plus long terme, au contraire, l'amélioration est possible et vaut à elle seule, sous le nom de « mélioration » ou de « *Schaufelrecht* » (« droit de pelle » ou « de charrue »), possession et dévolution : en effet, au moment des transmissions (« *Ackergang* »), ce n'est pas tant la terre qu'on transmet que les « méliorations » effectuées sur le temps long, ce qui montre bien que l'exploitant cherche à ménager ce qu'il considère comme étant « sa » terre même si, juridiquement, elle ne lui appartient pas.

- Enfin on constate que le cens emphytéotique est souvent acquitté par des laboureurs soigneusement choisis pour leur solvabilité et des hommes de confiance honorablement connus. Continuité et sécurité sont les garantes d'une rentrée régulière des « fermages », même si ces derniers ne sont plus de véritables fermages. Voici ce que déclarent, en 1776, Chauffour l'Ainé et Reichstetter, avocats au Conseil souverain d'Alsace : « Établissements solides et permanents, ces corps de biens... constituent depuis des siècles les plus belles cours [...] Il est très intéressant d'avoir des chefs de famille aisés qui puissent par leur travail et leur oeconomie fonder de nouvelles générations et les multiplier [...] Le propriétaire de la rente perçoit d'une seule main, d'une seule grange, d'un seul grenier, les denrées livrées sont de même qualité [...] L'expérience peut faire juger de la différence énorme qu'il y a entre une rente livrée par un fermier et celle qui se collecte par parcelles sur un grand nombre de redevables » et d'ajouter : il s'agit avant tout « d'établir de bons laboureurs en état de supporter les charges seigneuriales »¹². Au début du XIX^e siècle, l'agronome Schwerz n'hésitera pas à mettre l'état florissant de l'agriculture alsacienne du siècle précédent au compte de la pratique emphytéotique, dans laquelle il voit le catalyseur des progrès agricoles et une réelle protection contre le morcellement foncier, en somme un élément important du perfectionnement agraire, en particulier en ce qui concerne, dit-il, l'introduction des plantes commerciales, ce qui est d'ailleurs discutable¹³. En réalité, force est de constater que les cultures spéculatives (chanvre, tabac, garance) ne se logent pas, pour une raison évidente de rentabilité immédiate, dans le système emphytéotique, mais dans celui des baux courts et réajustables. Il convient en effet de distinguer deux réalités bien différentes : celle du progrès à long terme et celle de la rentabilité immédiate qui génère

12. AHR 18 J 716 (Colmar, le 8 juin 1789).

13. SCHWERZ (Jean Népomucène), *Beschreibung der Landwirtschaft im Nieder-Elsass*, Berlin, 1816, traduction française, Paris, 1839, p. 23. Voir également : THAER (Albert), *Grundsätze der rationellen Landwirtschaft*, Berlin, 1809-1810, traduction française 1811-1815.

le profit. L'emphytéose, tradition ou modernité? Telle est la question essentielle.

La reprise des *Erblehn* par les propriétaires dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, tout en plaidant pour la non-linéarité dans le temps des modes de tenure dominants, montre que cette formule n'est pas la panacée. Ces ripostes, parfois brutales, s'inscrivent dans le cadre des « réactions seigneuriales » successives qui se suivent à partir de 1750, au prix de menaces d'éviction ou de réels déguerpissements. La tactique est plus malaisée quand il s'agit d'emphytéoses de fait, difficilement identifiables, que d'emphytéoses de droit qui tombent sous le coup de l'anachronisme des conditions même qui les ont vues naître. Le contrat de louage (*Lehnungsbrief*) accorde à un exploitant nommément spécifié un bien (*Lehnacker, Lehngut, Gültgut*) pour une période limitée (retour aux baux traditionnels de 3, 6, 9, 12, 15, 18 ans maximum), d'où les termes de « *Temporallehen* » ou de « *Stichlehn* », qui expriment bien la double réalité de baux « temporaires » ou « en coups d'épingles », rançon d'affermages multiples.

C'est que les baux à terme sont à présent plus rentables que les contrats emphytéotiques. Avec la « faim de terres », avec la courbe ascendante des prix céréaliers (+ 100 à 150 % au XVIII^e siècle), donc avec la montée du profit et l'essor de la rente foncière, on assiste au développement du fermage spéculatif, se logeant aisément à l'intérieur de baux à court terme, de gré à gré, qui ont tendance à se généraliser et à se personnaliser. Ils vont parfois de pair avec un providentiel réajustement au niveau des prix céréaliers et aux conditions de l'offre et de la demande, moyennant le recours aux changements d'espèces, qui sont autant de hausses déguisées, et la pratique des lotissements ou de l'adjudication au plus offrant (il en va de même pour les adjudications de dîmes) avec l'espoir d'une bénéfique surenchère. En satisfaisant l'appât du gain des bailleurs, ces différentes techniques permettent de recueillir pleinement les fruits de la conjoncture. « Concéder en emphytéose, c'est aliéner » déclare à cette époque le seigneur de Landser¹⁴. Les exploitants deviendront donc des fermiers *stricto sensu*.

C'est la riposte des maîtres du sol, une contre-offensive par rapport aux pratiques emphytéotiques dont les plus illégales visent, sans qu'il y ait contrat, à transformer un simple bail à ferme en bail indéfiniment prolongé jusqu'à le rendre héréditaire et à le reconduire tacitement d'une génération à l'autre. Les emphytéoses de fait sont à présent considérées comme des usurpations suite à la dénaturation des baux existants. À l'inverse, le seigneur propriétaire cherche à récupérer des biens autrefois aliénés de droit, par méprise ou négligence, et trouve face à lui une paysannerie

14. AHR I E 44/16 (1771-1777).

amnésique qui refuse l'identification des parcelles ou celle d'anciens fermiers qui exhibent des autorisations de défrichement (*Stockbriefe*) tout à fait périmées, mais présentées comme devant tenir lieu de titres de propriété¹⁵.

La Révolution française sonne-t-elle le glas de l'emphytéose? Les décrets révolutionnaires de 1790, qui ne concernent que les emphytéoses ayant survécu et ayant échappé aux tentatives de reprise, suppriment officiellement l'emphytéose de droit en la déclarant rachetable, comme l'ensemble des rentes perpétuelles, au denier 20 ou 25, c'est-à-dire à 20 ou 25 fois le montant d'un cens emphytéotique modéré et figé, le prix du rachat étant, en effet, fixé en fonction du cens lui-même (soit en général moins de 4 à 5 % de la valeur de la terre). Le rachat devient alors intéressant pour l'ancien exploitant.

Si la perpétuité se trouve ainsi abolie, cela concerne en principe l'emphytéose de droit, mais pose également un réel problème pour l'emphytéose de fait. En effet, il n'en faut pas davantage pour que les paysans, portés à l'intrigue et à la roublardise, en vertu d'une vieille pratique et d'une mémoire longue, fassent passer de simples canons pour des cens emphytéotiques anciens. La mise en vente des biens nationaux réveille ainsi, par-delà plus d'un siècle, le vieux démon des « terres caduques »¹⁶ : ces dernières sont-elles des biens seigneuriaux aliénés à vil prix du fait des circonstances ou sont-elles des terres purement et simplement usurpées par les exploitants?

La protestation atteint son paroxysme lorsque sont vendus, tout à fait légalement, des corps de biens entiers appartenant à des institutions religieuses, mais dont les paysans, sous prétexte que leurs ancêtres les ont cultivés à la sueur de leur front des générations durant, s'estiment être de fait les propriétaires légitimes – confusion flagrante entre « propriété » et « possession » – et dénoncent les décrets de 1790 comme spoliateurs et profondément injustes. À proximité de Strasbourg, Jean Lienhart, le prévôt de Wolfisheim, ne comprend pas qu'il faille « racheter », au moment de la mise en vente des biens nationaux, et cela au prix fort (7 350 livres tournois après enchère) les terres (12 arpents, soit 2 à 3 hectares) tenues à bail du couvent Sainte-Marguerite de Strasbourg et que ses ancêtres ont

15. BOEHLER (Jean-Michel), « Les paysans de la plaine d'Alsace entre violence et ruse (XVII^e-XVIII^e siècle). Contribution à l'histoire des mentalités en milieu rural », *Revue d'Alsace*, 124, 1998, p. 55-80.

16. MARX (Roland), *La Révolution et les classes sociales en Basse-Alsace. Structures agraires et vente des biens nationaux*, Paris, 1974, p. 80-108 et VOGT (Jean), « Propriété et tenure : les Biens nationaux à la lumière des pratiques antérieures et postérieures », *Revue d'Alsace*, 116, 1989/1990, p. 145-171.

exploitées depuis plus de trente ans¹⁷. Alors que, dans ce cas précis, il ne s'agit que de terres tenues à bail ordinaire, on imagine *a fortiori* les réactions de la paysannerie quand ce sont des biens emphytéotiques qui sont en cause. En définitive, la Révolution conforte les droits du preneur au détriment de celui du bailleur.

Or, la survivance de l'emphytéose est assurée par le fait que les décisions révolutionnaires sont souvent, comme pour le Code civil, mal appliquées ou contournées. Si l'emphytéose disparaît officiellement, elle peut très bien se prolonger par des baux simples sans limitation de durée et quasiment héréditaires. Jusqu'au XX^e siècle, les villages seront dominés par un ou deux laboureurs qui détiennent des blocs suffisamment consistants pour mériter le titre prestigieux de « *Thomesbüre* » (fermiers du Chapitre protestant Saint-Thomas de Strasbourg) ou celui de « *Spitalbüre* » (fermiers de l'Hôpital des bourgeois de Strasbourg).

Un rapport de forces inégal

Quels sont les bénéficiaires d'une telle situation? Certes, rien ne s'oppose théoriquement à ce que l'*Erblehn*, qui se veut universel, bénéficie à l'ensemble des milieux sociaux. Mais, avec le développement du *Hoflehn*, le rapport de forces entre bailleurs et preneurs et, au sein de ces derniers entre gros et petits paysans, a tendance à se radicaliser. En effet, « le » paysan alsacien n'existe pas et l'on se trouve face à des cas de figure fort différents en fonction des acteurs en présence¹⁸. Si le rapport de forces entre détenteurs du sol et exploitants finit, avec le coup de pouce donné par la Révolution, par pencher en faveur des seconds, c'est une minorité de laboureurs cossus qui bénéficie de l'emphytéose parce qu'ils sont capables de fournir, contrairement à la petite paysannerie, les garanties requises pour une bonne gestion des terres ainsi données en location. L'emphytéose n'est donc pas étrangère au renforcement des inégalités sociales.

Le choix entre amodiation simple et amodiation emphytéotique est souvent imposé par la paysannerie elle-même, en raison d'une capacité de résistance plus ou moins forte face au propriétaire foncier, seigneur laïque ou seigneur ecclésiastique le plus souvent. Il existe donc des « bastions », comme le Kochersberg et la plaine d'Erstein, où l'offensive paysanne est particulièrement énergique : on s'arroge des droits en profitant des faiblesses de la seigneurie. Mais tous les paysans ne peuvent pas s'offrir

17. AHR 2 E 73/20 et AN Q2 135.

18. BOEHLER (Jean-Michel), « De la reconstruction agraire à la mise en vente des Biens nationaux : possession de la terre, conjoncture agraire et rapports sociaux dans la plaine d'Alsace (XVII^e et XVIII^e siècles), *Histoire, économie et société*, 1999, p. 43-62.

le luxe de transformer les terres tenues à bail simple en emphytéoses, tout simplement parce qu'il s'agit le plus souvent de « corps de biens » dépendant d'un même propriétaire et rattachés à une ferme. Pas n'importe laquelle du reste : ces corps de biens sont réservés à une élite rurale, munie d'un train de labour conséquent (les *Rosbüere*, laboureurs à chevaux) et offrant des garanties suffisantes de solvabilité et de mise en gage éventuelle, la multitude des petits fermiers risquant d'être de mauvais payeurs. S'impose ici un rappel des structures foncières alsaciennes : autant la propriété se trouve émiettée, voire nanifiée comme l'affirment les historiens allemands, ce « morcellisme » allant de pair avec le « parcellisme » des terroirs, autant les locations esquissent, dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, une tendance à la concentration, dans la mesure où c'est une minorité d'exploitants qui monopolise l'essentiel du patrimoine foncier¹⁹ : la surface moyenne d'une exploitation se situe entre 2 et 5 hectares, mais ce sont les grosses (entre 10 et 50 hectares) ou les très grosses (à l'échelle de l'Alsace) exploitations (plus de 50 hectares) qui, aux mains des laboureurs (ces derniers ne comptent que pour le quart ou le tiers des chefs de ménage), enregistrent des moyennes de 10 à 30 hectares et représentent 40 à 60, et jusqu'à 90 %, de la surface exploitée à bail, en particulier sous le régime du bail emphytéotique²⁰. Ce sont les emphytéoses qui assurent la rentabilité de telles exploitations, par un habile compromis entre propriété et affermage, en permettant d'amortir l'équipement et l'attelage utilisés, et qui en sauvent d'autres de la ruine. Combien sont-ils à en bénéficier ? 5 %, 10 % de l'ensemble des chefs de ménage à raison d'un ou de deux exploitants par village ? L'emphytéose est, compte tenu de l'état de nos sources et du fait que les contrats ne révèlent qu'une partie de la réalité, un phénomène difficilement quantifiable, tant au niveau des bénéficiaires que sur le plan des superficies concernées.

En vertu d'une conception délibérément verticale et linéaire de la filiation, le *Hof*, tout comme la *domus* méditerranéenne, est l'instrument de transmission du bien ancestral qui englobe les biens emphytéotiques devant échoir non pas à un individu, mais à l'entité collective que constitue la famille : « la conservation des familles » est explicitement évoquée dans les domaines des Wurtemberg-Montbéliard dans les années 1770²¹. Or, la famille est davantage fondée sur la « lignée », descendance d'un ancêtre commun, que sur le « lignage » reposant sur des relations de parenté à l'intérieur de la famille, le système aboutissant à la transmission à un héritier unique : voilà qui traduit un attachement viscéral à l'indivision et une idéologie franchement inégalitariste, déjà présente dans le modèle

19. BOEHLER (Jean-Michel), *op. cit.*, 1994, t. I, p. 600-614.

20. *Ibid.*, t. I, p. 508-522.

21. *Ibid.*, t. II, p. 1241-1244.

nobiliaire, avec la complicité entre le propriétaire soucieux de trouver de « bons laboureurs » et ces mêmes laboureurs qui se recrutent au sein de l'élite paysanne²². Certes, les coutumes de succession, propres aux grandes fermes, échappent à notre sujet, mais on ne peut s'empêcher de faire le rapprochement avec l'ancienne institution du *Stammgut* devenue, à l'époque de l'occupation nazie, celle du *Erbhof*.

On n'ira pas jusqu'à affirmer pour autant que cette différenciation sociale entre laboureurs cossus et paysannerie parcellaire conduit à une opposition entre terres emphytéotiques qui seraient dévolues aux premiers et terres louées, à ferme et à temps, laissées aux seconds. Ces derniers ne sont en aucun cas exclus des possibilités d'affermage. La situation est moins tranchée qu'on ne pourrait le penser, car il arrive que les petites gens, dans leur recherche d'une protection en échange d'une location, ne serait-ce qu'au moment d'une donation ou d'un legs en faveur d'une institution religieuse, participent au système. Ils n'en recueillent néanmoins que les « miettes », alors que l'aliénation d'un corps de biens peut conduire à une véritable redistribution du patrimoine foncier en faveur d'une ancienne aristocratie paysanne et donc au renforcement des inégalités. À l'émiettement s'ajoute ainsi l'inégalité, résultat d'une certaine concentration au niveau des locations : tel est le prix à payer pour « l'appropriation emphytéotique ».

En conclusion, *Erblehn* et *Hoflehn* apparaissent bien, en dépit de leurs spécificités, comme une variante de l'emphytéose classique. Mais cette dernière ne relève pas uniquement d'un questionnement juridique ou technique ; elle a un contenu social et devient le révélateur de la patiente et sournoise lutte des paysans pour la possession du sol, couronnée, à défaut d'être initiée, par la Révolution. Elle s'inscrit donc dans un mécanisme de combat qui conduit ses acteurs, de part et d'autre, à transformer la nature même du contrat : de l'emphytéose au fermage et vice-versa. Il ne s'agit pas d'un simple usufruit, puisque la formule confère une certaine forme de propriété avec faculté de la transmettre et de l'aliéner, souvent sans le consentement du propriétaire, en réunissant sur la même tête propriété éminente et propriété réelle.

La pratique nous introduit ainsi dans l'histoire des mentalités. Les réflexes emphytéotiques qui la sous-tendent reposent, non sur un jargon juridique savant ou des élucubrations plus ou moins ésotériques, mais sur des notions concrètes telles que la durée, la sécurité et la stabilité de la possession, la faculté de transmettre et d'aliéner en bloc, avec ou sans le consentement du propriétaire : d'où la nécessité de transcender les traités juridiques. Avec leur art consommé d'embrouiller les situations, les paysans sont, juridiquement ou non, propriétaires sans l'être tout en l'étant.

22. AHR E 130 (receveur Rosé, 22 décembre 1777).

Résumé

L'art d'être propriétaire sans l'être tout en l'étant. Pratiques emphytéotiques dans la campagne alsacienne aux XVII^e et XVIII^e siècles

La notion de « propriété » rurale ne se laisse enfermer ni dans des cadres juridiques rigides, ni dans d'incontestables statistiques dans la mesure où elle se trouve constamment nuancée, pour peu que l'on étudie les situations concrètes sur le terrain, par celle de « possession ». À l'origine de la confusion, parfois intentionnellement entretenue, les pratiques emphytéotiques, de droit ou de fait, conduisent l'exploitant à disposer du bien d'autrui comme d'une véritable propriété et autorisent la transmission d'une génération à l'autre (*Erblehn*) de corps de biens entiers, non partageables parce que rattachés à la ferme (*Hoflehn*). Sans être spécifique à la province, l'emphytéose est inséparable du contexte juridico-foncier de l'espace rhénan, de la conjoncture propre à l'Alsace entre le milieu du XVII^e et la fin du XVIII^e siècle et de structures sociales plus ou moins inégalitaires. Au-delà du formalisme juridique, elle nous invite à aborder l'histoire des mentalités.

Zusammenfassung

Die Kunst, Eigentümer zu sein, ohne es wirklich zu sein, und zwar dadurch, dass man es ist. Das Erbpacht im Alltag der elsässischen Bauern. Im XVII. und XVIII. Jh.

“Eigentum” am Bauernland. Auf den ersten Blick ein eindeutiger Begriff. Aber so sehr sich die Juristen auch mühen, sie können nicht eindeutig sagen, ob ein Flurstück wirklich Eigentum des Bauern ist. Gleiches gilt für die Statistiker. Denn wägt man die tatsächliche Situation und den „Besitz“ des Feldes gegeneinander ab, so kommt man jedes Mal zu einem anderen Ergebnis. Die Verwirrung ist bisweilen sogar gewollt, und der Grund ist das Erbbaurecht, d.h. ob man es strikt juristisch auslegt, oder ob man davon ausgeht, wie es im Alltag gehandhabt wird. In aller Regel verfügt der Bauer über den Acker, das Eigentum eines Dritten, so, als ob es tatsächlich sein Eigentum wäre. Er hat sogar das Recht, es auf die nachfolgende Generation weiterzugeben (Erblehn), er darf es aber nicht aufteilen. Denn es ist Hoflehn. Das Erbpachtrecht gibt es auch anderswo. Aber nirgends dominiert es das Bodenrecht so stark wie in den Provinzen am Rhein. Doch damit nicht genug. Es beeinflusst hier in den Jahrzehnten zwischen der Mitte des XVII Jh. und dem Ende des XVIII Jh. auch die

Konjunktur und die sozialen mehr oder weniger ungleichen Strukturen. Das Erbpachtrecht ist für uns eine Herausforderung. Es zwingt uns förmlich, die Geschichte der Mentalitäten zu erforschen.

Summary

How to be a landowner without really being one. The status of long lease in rural Alsace in the 17th and 18th centuries.

The notion of “landowning” cannot be defined, either in clearcut legal terms or by unquestionable statistics as it has to be constantly qualified (when it comes to concrete situations) as that of “property”. This -sometimes intentional- ambiguity is the result of long lease practices, whether de jure or de facto, encouraging the farmer to take hold of somebody else’s property as if it were his own and to make it inheritable by the following generations (Erblehn) as this land property, being part and parcel of the farm (Hoflehn), is indivisible. The long lease status is not only to be found in Alsace. It is actually inseparable from its legal context in the Rhine valley, from the general situation of Alsace between the mid 17th and the late 18th century and from more or less inequitable social conditions. As a consequence it is preferable to study it in terms of history of mentalities rather than in a strictly legal context.