

**Zeitschrift:** Revue historique vaudoise  
**Herausgeber:** Société vaudoise d'histoire et d'archéologie  
**Band:** 99 (1991)

**Artikel:** La propriété féodale sous l'ancien régime bernois : terminologie et évolution  
**Autor:** Monbaron, Patrick-R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-71770>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# LA PROPRIÉTÉ FÉODALE SOUS L'ANCIEN RÉGIME BERNOIS TERMINOLOGIE ET ÉVOLUTION

PATRICK-R. MONBARON

Sans doute la féodalité et le fief en particulier ont-ils aiguisé la curiosité scientifique de plus d'un historien et d'un juriste depuis le XIX<sup>e</sup> siècle<sup>1</sup>. Mais, même si les publications sur le sujet sont nombreuses et souvent intéressantes, la plupart d'entre elles s'adressent au mieux à des spécialistes, au pire à des initiés. C'est que la question, au demeurant complexe, semble souvent favoriser le verbiage lettré de certains auteurs, quand elle n'accentue pas la propension au jargon juridique de quelques autres... Pour se restreindre à l'Ancien Régime bernois – le parent pauvre –, seules les thèses de Georges-André Chevallaz et de Maurice Schmidt<sup>2</sup> se partagent les mérites incomparables de la concision et de la clarté: la première reste un ouvrage de références précieux, davantage recopié qu'égalé à ce jour; la seconde, plus spécialisée il est vrai, précise de nombreux aspects du droit féodal sans jamais sacrifier au dialecte corporatif. Peut-être n'est-il pas

---

<sup>1</sup> Bibliographie sélective: Gabriel P. CHAMOREL, *La liquidation des droits féodaux dans le canton de Vaud, 1798-1821*, Lausanne 1944; Philippe CHAMPOUD, *Les droits seigneuriaux dans le Pays de Vaud, d'après les reconnaissances reçues par Jean Balay de 1403 à 1409*, Vevey 1963; Georges-André CHEVALLAZ, *Aspects de l'agriculture vaudoise à la fin de l'Ancien Régime*, Lausanne 1949; Olivier DESSEMONTET, *La seigneurie de Belmont au pays de Vaud, du XI<sup>e</sup> au XIII<sup>e</sup> siècle*, Lausanne 1955; Charles GILLIARD, *Au temps de LL.EE.*, in *RHV*, 1911, pp. 249-255, 283-288, 296-304; Georges RAPP, *La seigneurie de Prangins du XIII<sup>e</sup> siècle à la chute de l'Ancien Régime*, Lausanne 1942; Maurice SCHMIDT, *La réformation des notaires dans le Pays de Vaud (1718-1723)*, Lausanne 1957; Edouard SECRETAN, *Essai sur la féodalité*, MDR, XVI, Lausanne 1858.

<sup>2</sup> *Op. cit.*, cf note 1.

vain de s'inspirer de ces bons exemples et de proposer une synthèse qui puisse être de quelque utilité au commun des chercheurs<sup>3</sup> ...

## Définitions génériques

Dans son acception commune, la *propriété féodale*, ou *fief*, s'entend d'une terre «noble» qu'un seigneur regardé comme supérieur, le suzerain, donne à un compagnon d'armes tenu pour inférieur, le vassal, sous les obligations de fidélité et de services de guerre principalement; les modalités d'une telle concession sont arrêtées par *contrat féodal*, ou *inféodation*, et reconnues par prestation d'*hommage*. Le fief est donc, à l'origine, inhérent à une stratégie militaire fondée sur le lien personnel; au surplus inaliénable et intransmissible, il rigidifie la relation d'homme à homme qu'il matérialise et qui détermine l'organisation de la société. Cependant la pratique semble avoir vite raison des principes. En effet, le vassal acquiert très tôt la liberté de disposer de ses biens (hypothèque, vente et legs), à condition de ne pas porter préjudice au suzerain, qui se réserve, en cas d'aliénation dommageable, le droit d'évincer l'acquéreur à son profit (*retrait féodal*) et, en cas de malversation ou de trahison, celui de confisquer le fief du félon (*commise*). De fait, le fonds inféodé se voit soumis à un double droit de propriété : la *propriété utile*, *fief utile* ou, pris dans son sens étymologique, *domaine utile*, qui échoit en privilège au vassal; la *propriété directe*, *fief* ou *domaine direct*, que conserve en garantie le suzerain (cf. fig. 1). Cette théorie, proprement médiévale, de la *propriété sur la propriété*, du *fief sur le fief* ou encore du *domaine sur le domaine*, pose comme caractéristique fondamentale une forme particulière de copropriété, à laquelle se réfèrent les deux principales tenures modernes, le *fief noble* et le *fief rural*.

---

<sup>3</sup> Sources: J. François BOYVE, *Remarques sur les loix et statuts du Pays de Vaud*, Neuchâtel 1776; Gabriel OLIVIER, *Cours et explication du coutumier du Pays de Vaud*, Lausanne 1708; [Jean-Georges] PILlichODY, *Essai contenant les ordonnances et l'usage qui est dérogé au coutumier du Pays de Vaud*, Neuchâtel 1756; Pierre QUISARD, *Der «Commentaire coutumier» des Waadtlandes*, Basel 1866 et 1867; ACV, Bb 3/1-40 (*Livres des bailliages*).

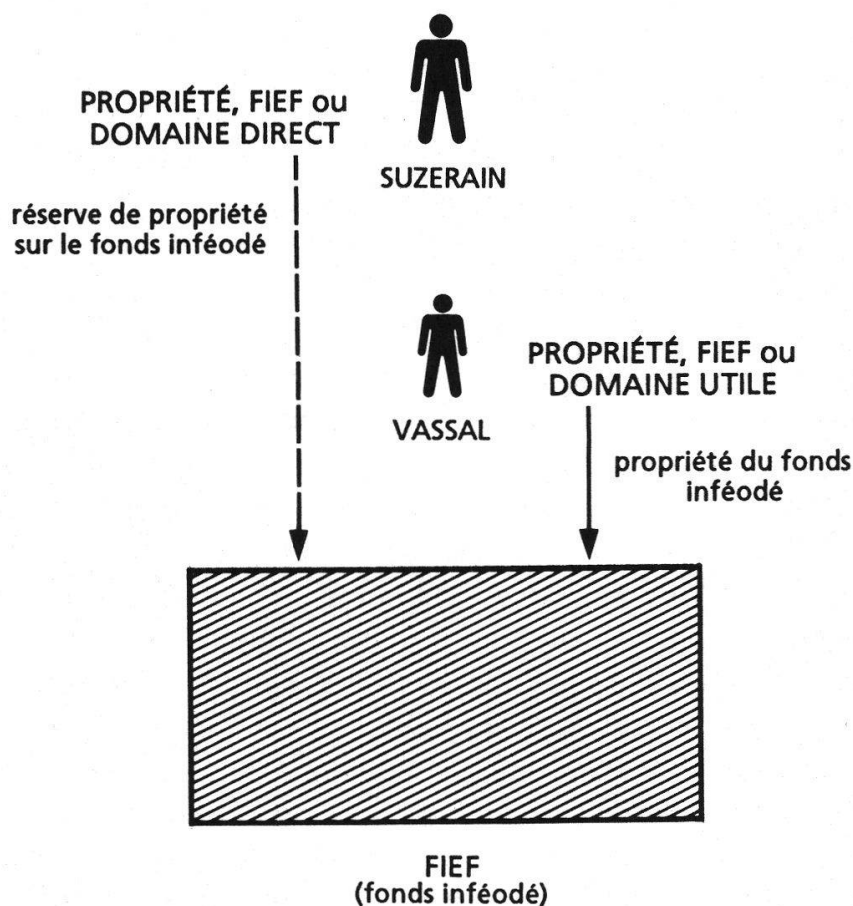


Fig. 1. — Fief et droits de propriété.

## Définitions spécifiques

D'un point de vue général, l'avènement du régime bernois se réduit à une substitution de suzeraineté sur la terre vaudoise, dont le démembrement, quelque peu simplifié par les sécularisations consécutives à l'introduction de la réforme, est au reste ratifié dans le prolongement du Moyen Âge. Autrement dit, la quasi-totalité des inféodations préexistantes sont reconduites sous hommage conventionnel des seigneurs locaux, qui déclarent détenir leur portion territoriale en *fief* dit « noble » de leur nouveau suzerain<sup>4</sup>. Le tour pléonastique est révélateur... Le système féodal subsiste bel et bien, mais les rapports hiérarchiques qu'il engendre se sont peu à peu vidés de leur substance politique et ne s'expriment déjà plus guère qu'en

<sup>4</sup> Dans leur grande majorité, les fiefs nobles sont aussitôt réputés « liges », en dépendance immédiate du souverain, bien que la Ville de Berne demeure théoriquement vassale de l'Empereur et, à ce titre, suzeraine du Pays de Vaud jusqu'à la Paix de Westphalie (1648).

termes de rentes foncières. Cette évolution, au cours de laquelle l'intérêt économique finit par prévaloir, sans bouleversements de structures, sur la nécessité stratégique initiale, s'est *ipso facto* accompagnée d'une altération de la terminologie féodale.

Dès lors que la mise en valeur des fonds est devenue l'enjeu essentiel, un glissement fondamental s'est opéré : l'élargissement, par artifice intellectuel, du concept de vassalité à la paysannerie. Le fief, noble par définition, est dans cet esprit morcelé en une poussière de parcelles qui, par analogie au démembrement du territoire, constituent autant de *fiefs* qualifiés de «ruraux»; ainsi fractionnée, la propriété utile est concédée par contrat d'*abergement* ou d'*emphytéose perpétuelle* (inféodation roturière)<sup>5</sup>, dont les conditions stipulent, outre l'*entrage* (prix d'achat)<sup>6</sup>, le montant d'un *cens* annuel, en nature ou en argent, parfois mixte. Suivant la conception originelle de la propriété sur la propriété, la redevance, fixée une fois pour toutes, est alors due en reconnaissance de la propriété directe que retient le seigneur sur les biens remis à ses sujets. Là est précisément le point de rupture, dans cette perversion matérielle de l'hommage qui dénature le fief et, avec lui, la féodalité! Aussi la succession au duc de Savoie et au clergé catholique s'articule-t-elle autour de droits de propriété adaptés aux exigences de l'économie.

Pratiquement, en sa qualité de suzeraine, c'est-à-dire de propriétaire du Pays de Vaud, la Ville de Berne est nantie de deux droits adéquats: celui de *propriété directe*, ou plus simplement de *directe*, sur les terres qui relèvent de son administration baillivale et que les paysans tiennent en fief rural par *abergement* (cf. fig. 2 A); celui de *propriété indirecte*, ou d'*arrière-fief*, sur les fonds que ses vassaux tiennent en fief noble par inféodation et qui, par conséquent, sont soumis à leur propre *directe* (cf. fig. 2 B). Quant à l'exercice de ces réserves de propriété, il comporte la perception des *cens* et des *lods* (droits de mutation entre vifs) – *cens fonciers*, ou *directs*<sup>7</sup>, et *lods de fiefs ruraux*

---

<sup>5</sup> La tenure ne suppose nul autre droit que celui de l'exploitation du sol.

<sup>6</sup> Le bien-fonds *abergé* étant aliénable et transmissible, l'*entrage* est l'objet d'un recouvrement unique, à moins que le seigneur n'use de son droit de retrait féodal, ici nommé «*prélation*», et ne conclue un nouveau contrat.

<sup>7</sup> Le *cens direct*, *féodal ab origine* selon J. F. BOYVE (cf. note 9), entre primitivement dans l'inféodation et participe à la reconnaissance de suzeraineté; il épouse le décalage de la propriété directe originelle pour, en définitive, se confondre avec le *cens foncier*.

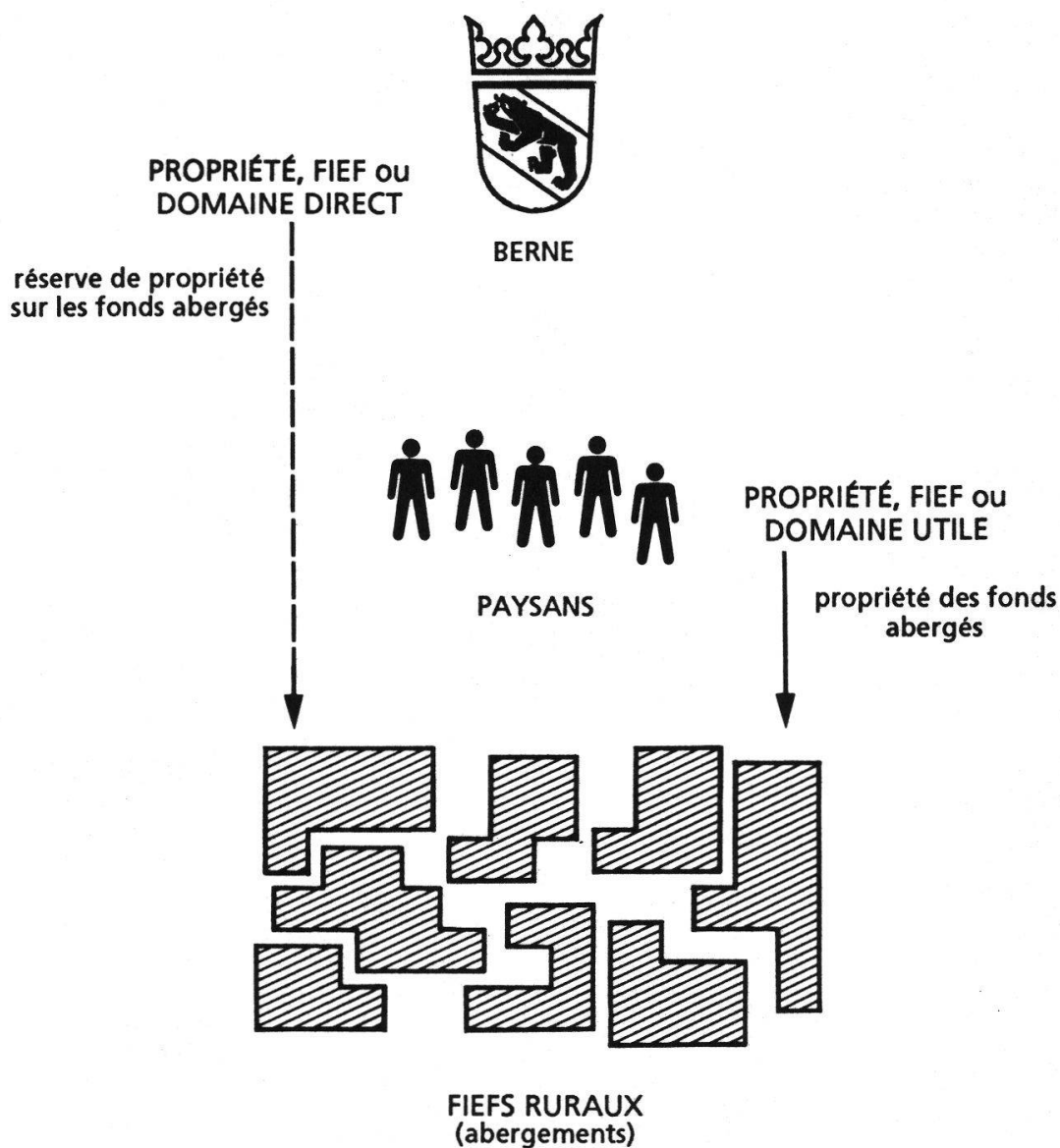


Fig. 2 A — Fief ou droit de propriété directe de Berne.

dans le premier cas; *cens de reconnaissance de suzeraineté*<sup>8</sup> et *lods de fiefs nobles* dans le second cas. Au bénéfice des droits féodaux s'ajoute encore le profit de droits seigneuriaux, les *focages* et les *usages*, perçus par famille ou «feu» contre des avantages d'utilité publique<sup>9</sup>. De la

<sup>8</sup> À côté des *cens d'inféodation* survivent symboliquement les *cavaliers d'hommage* – vestiges dérisoires de la vocation militaire du fief.

<sup>9</sup> À propos des droits seigneuriaux et de leurs définitions, cf. J. F. BOYVE, *Définitions ou explications des termes du droit consacrés à la pratique judiciaire du Pays de Vaud*, Lausanne 1766; W. PIERREHUMBERT, *Dictionnaire historique du parler neuchâtelois et suisse romand*, Neuchâtel 1926; *Briève instruction sur les droits seigneuriaux*, (XVIII<sup>e</sup> siècle), ACV, Bf 67.

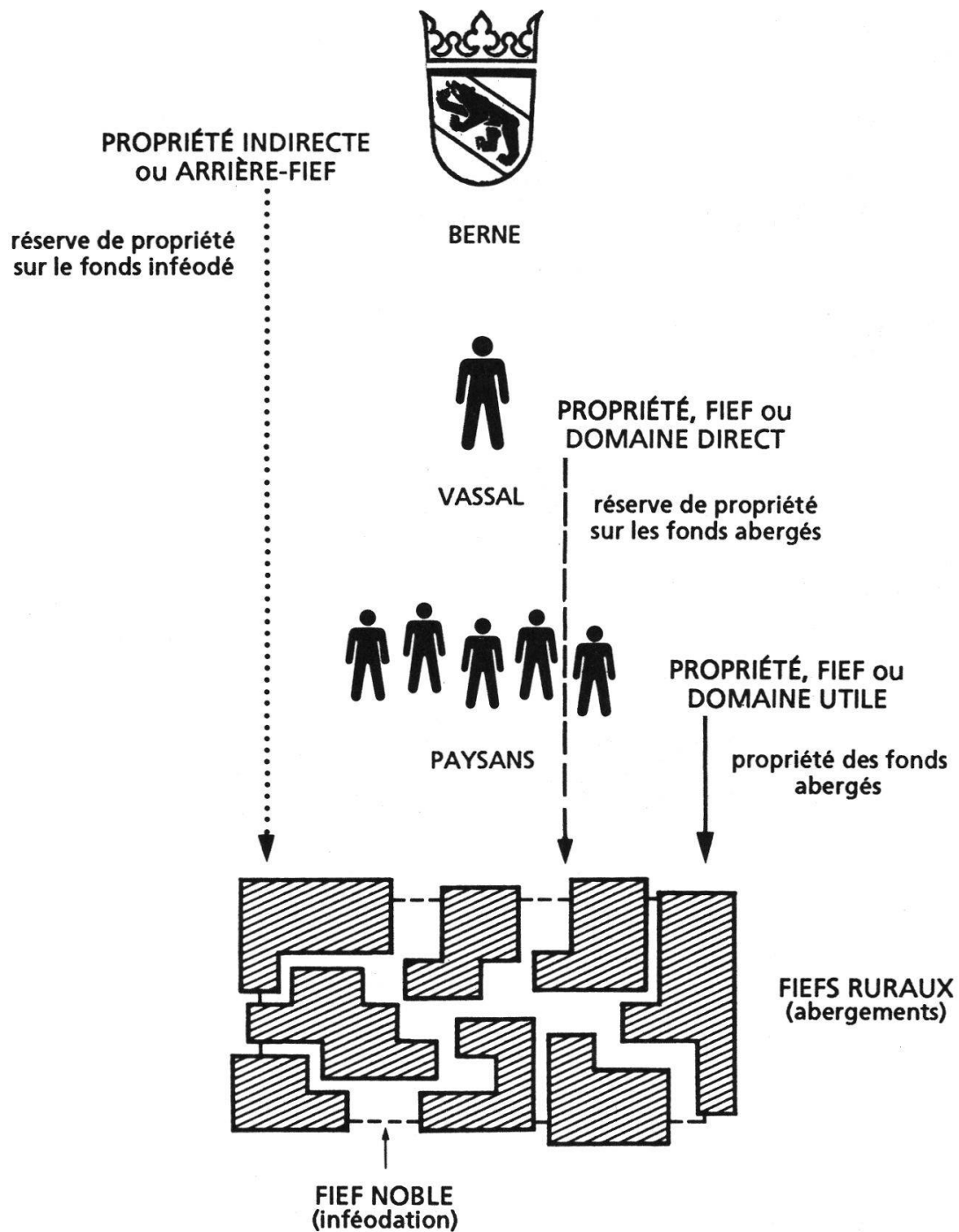


Fig. 2 B. — Arrière-fief ou droit de propriété indirecte de Berne.

surveillance des récoltes (*messellerie*) au pâturage des porcs dans les chênaies (*païsson* et *glandage*), toute activité est affaire de privilèges et de contreparties, de coutumes régionales, de conventions enfin entre le titulaire de la directe et les abergataires<sup>10</sup>...

<sup>10</sup> Les abergataires sont également désignés par *censiers* et les fiefs ruraux, abergés, par *censières* ou *censives*.

Somme toute, la notion de *fief* conditionne l'ordre socio-économique de l'Ancien Régime, en s'appliquant à la fois aux biens-fonds (fief noble et fief rural) et aux droits sur eux (arrière-fief, fief direct et fief utile). Toutefois le mot se réfère le plus souvent à la directe, à cette prérogative du seigneur territorial, idéalement complétée de la *juridiction*<sup>11</sup> et de la *dîme*<sup>12</sup>. La féodalité ne vaut plus qu'en proportion d'un capital seigneurial, qui, formé de droits sur la terre, sur les hommes et sur le produit de leurs travaux agricoles et viticoles, se répartit tant bien que mal entre le suzerain et ses vassaux (cf. fig. 3)!

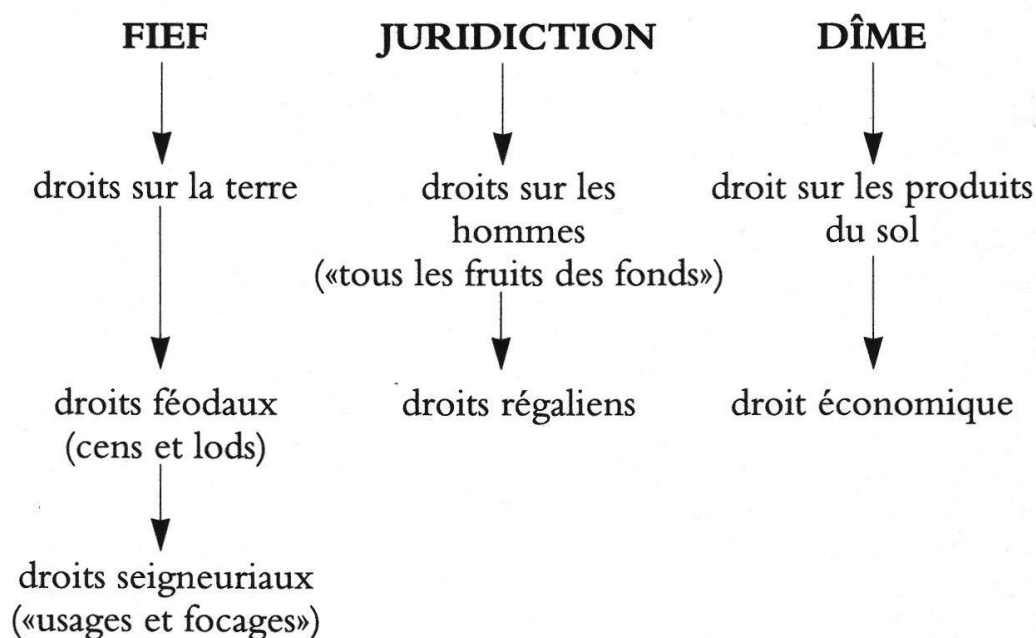


Fig. 3. — *Le capital seigneurial d'Ancien Régime.*

<sup>11</sup> Le terme de juridiction désigne globalement les justices civile, criminelle, féodale et consistoriale (ecclésiastique), dont certaines compétences peuvent être inféodées, sous contrôle de la magistrature bernoise, avec d'autres droits régaliens mineurs comme, par exemple, ceux de *chasse*, de *pêche* et d'*omguelt* (taxe sur la vente du vin).

<sup>12</sup> Redevance d'origine ecclésiastique, la dîme est prélevée à un taux de 1/11 sur la céréaliculture et de 1/11 à 1/22 sur la viticulture. Elle reste, tout au long de l'Ancien Régime, la source majeure de revenus, le fer de lance de la puissance économique... Par ailleurs, son inféodation implique un mode de propriété identique à celui d'un bien-fonds et la range logiquement parmi les fiefs nobles.



## Tendances générales

Loin d'assainir d'emblée le maquis des attributions, Berne s'en accommode d'autant plus naturellement que la coutume est raison du temps. Ce formalisme sera pourtant remis en question par la dépression consécutive à la guerre de Trente Ans: la relance de l'économie s'impose d'elle-même et génère une volonté désormais obsessionnelle de rationalisation au sens contemporain du terme. Les commissaires gouvernementaux, auxquels a jusqu'alors incombé la tâche d'inventorier les droits des féodaux comme des sujets, sont chargés de restructurer le capital seigneurial. Deux missions complémentaires de *rénovation* leur échoient, d'une part l'assujettissement général au fief et à la dîme par suppression des *francs-alleux* (fonds libres, non soumis à la directe) et extinction des franchises de toutes espèces, d'autre part la coïncidence des prérogatives seigneuriales par échanges, achats et ventes<sup>13</sup>. Notaires en même temps que géomètres (cf. fig. 4), ils président aux transactions, lèvent les plans des remaniements, arpentent avec succès l'ensemble du Pays de Vaud, bailliage après bailliage, durant près d'un siècle (1650 - 1750).

Si la période est au mouvement, la législation bernoise lui confère son dynamisme. En 1655, elle interdit les ventes de biens aux collectivités, qui, par leur existence perpétuelle, les retiennent en *mainmorte* ou, pour mieux dire, les écartent définitivement du marché<sup>14</sup>. La condamnation du gel ne tarde pas davantage que l'assouplissement des dispositions en matière de droits de mutations. Huit ans plus tard, en 1663, le taux des lods de fiefs ruraux est abaissé du 1/6 au 1/9, voire au 1/10, tandis que celui des lods de fiefs nobles est ramené du 1/4 au 1/6<sup>15</sup>. La demande est stimulée pour

---

<sup>13</sup> À cette occasion, il n'est pas rare que des fiefs nobles soient, en tout ou partie, convertis en fiefs ruraux de Berne; à l'inverse, les fiefs ruraux des vassaux sont exceptionnellement érigés en fiefs nobles, compte tenu de l'interdiction qui leur est faite de démembrer leurs fonds autrement que par voie d'abergements. À cet égard, cf. Patrick-R. MONBARON, *Au cœur du bailliage commun d'Échallens-Orbe : Le Buron, un mas lausannois bien dans ses bornes*, in *Paysages découverts*, 1989, pp. 163-170.

<sup>14</sup> *Ordonnance du 15 novembre 1655*, ACV, Ba 2/1, p. 549.

<sup>15</sup> *Ordonnance du 13 février 1663*, ACV, Ba 16/1, p. 325. Ces mesures ne concernent que les droits de directe et d'arrière-fief de Berne; tout en se voulant exemplaires, elles ne contraignent nullement les vassaux à modifier le taux sur lequel ils percevoient leurs lods ruraux.

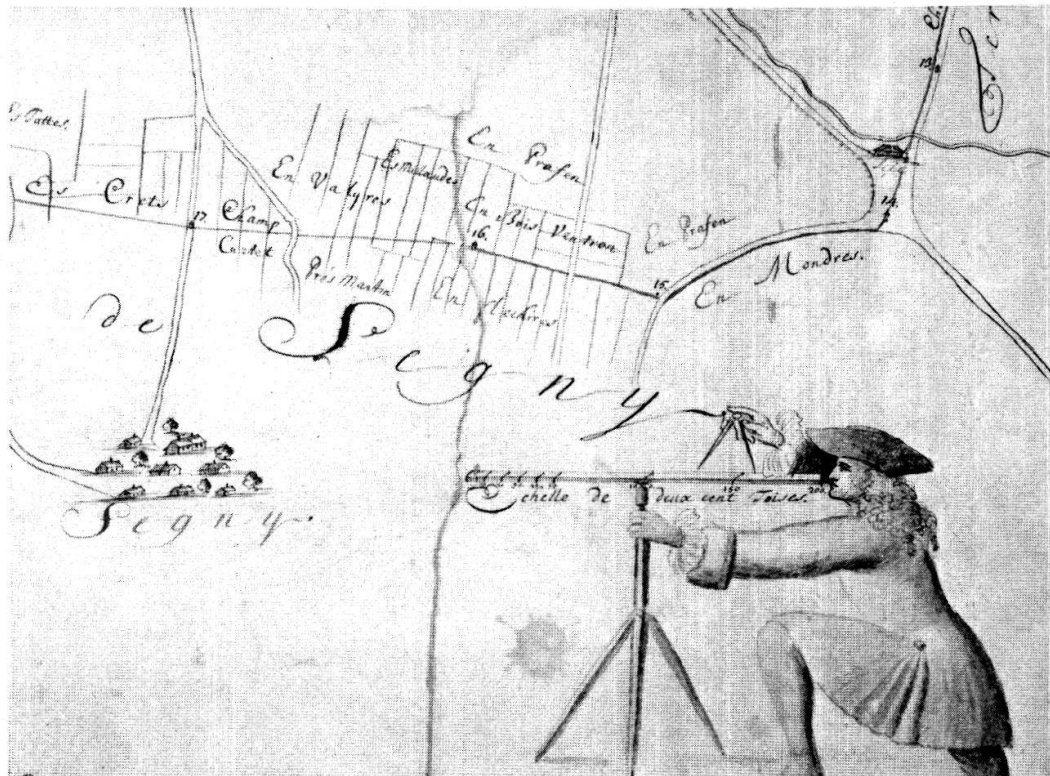


Fig. 4.— Le commissaire rénovateur dans ses œuvres...  
 en point de mire les droits de directe, de juridiction et de dîme.  
 (Carte de Borex, Crassier et Grens, par le commissaire Jean-Pierre  
 GIGNILLIAT, 1714, détail, ACV, GC 227)

encourager les aliénations et, par réaction, la spéculation! Concurrément l'accroissement du volume des opérations s'avère profitable au Trésor... Une réelle impulsion est de la sorte donnée à la commercialisation féodale, dont l'essor est sanctionné, en 1748, par l'abolition du droit de *cape* (capacité d'acquérir) ou de *soufferte*<sup>16</sup>, soit, économiquement parlant, du double lod imposé à la roture comme dernière entrave à son accès au fief noble. La dégénérescence de la féodalité est consommée: l'occasion fait dès lors le seigneur, mais pour un demi-siècle seulement!

<sup>16</sup> Ordonnance du 29 mars 1748, ACV, Ba 33/10, p. 610.