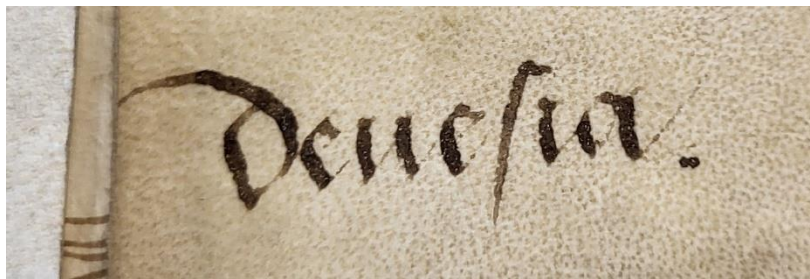


La Devèze : un domaine de l'Hôpital de Toulouse à Balma (XII^e – XIV^e siècles)



Volume 1. Mémoire de recherche

Brandon Robidet

Master 2 – Mondes Médiévaux

Sous la direction de Roland Viader

Septembre 2025

Remerciements

Je tiens en tout premier lieu à remercier Roland Viader pour ces trois années sous sa direction. Son aide ne saurait se résumer à sa seule contribution, pourtant énorme, à ce travail. Son écoute, sa patience et sa confiance m'ont beaucoup apporté.

Je tiens à remercier Hélène Débax qui me suit depuis quelques années déjà et dont l'aide et les conseils m'ont permis de maintenir le cap dans les moments de doute. De la même manière, je remercie Isabelle Réal qui, au détour d'un cours de licence, m'a insufflé la confiance et l'envie de m'engager dans cette voie.

Je remercie également le personnel des archives départementales de la Haute-Garonne, et plus particulièrement Nathalie Regagnon et Myriam Daydé, dont les discussions ont indéniablement nourri mon travail. À cet égard, la contribution de Pierre Vidal et de son impressionnante connaissance du fonds H Malte m'a également beaucoup inspiré.

Je tiens à remercier la mairie de Balma pour son intérêt et plus particulièrement Mme. Baselga qui a eu la gentillesse de me recevoir chez elle pour me parler du travail de son regretté mari.

Enfin, je tiens à remercier mes proches pour leur soutien sans faille. À ma famille dont la confiance aveugle et l'amour n'ont jamais été ébranlé par mes absences répétées. À mes amis, et plus particulièrement à cette bande de joyeux lurons ruthénois, sans qui ce mémoire n'aurait jamais abouti. Je pense tout particulièrement à une certaine personne avec qui je partage aujourd'hui ma vie.

Liste des abréviations

AD31 ou ADHG : archives départementales de la Haute-Garonne

AMT : Archives municipales de Toulouse

DOM : Dictionnaire de l'Occitan Médiéval

HMT : H Malte Toulouse

IGN : Institut national de l'information géographique et forestière

Introduction

Rédiger une monographie du domaine de la Devèze suppose l'étude d'un objet par essence double. Il s'agit, d'une part, de retracer l'histoire de cette seigneurie et du territoire dans lequel elle s'inscrit, et, d'autre part, de s'intéresser à ceux qui en sont les maîtres. Le fonds H Malte, qui conserve les sources de notre étude, a longtemps été exploité par les historiens ruralistes sans que la question des Ordres militaires, pourtant détenteurs de ces archives, ne soit véritablement abordée. L'historiographie récente, marquée par un fort intérêt pour les problématiques religieuses, a mis en lumière cette lacune avec énergie. Ce déplacement des enjeux a, à son tour, provoqué un certain recul des études consacrées aux monographies locales. L'ambition de ce mémoire est donc de restituer au sujet toute son ampleur, en tenant compte à la fois de ses dimensions seigneuriales, territoriales et institutionnelles.

La Devèze est un domaine seigneurial situé au cœur de l'actuelle commune de Balma. Le terme de « devèze » vient de l'adjectif occitan *deves* qui signifie « défendu » ou « réservé ». Il désignait peut-être un bois dont le seigneur s'était réservé l'usage. Le toponyme existe toujours aujourd'hui sous le nom de « Lagarde » et est situé près de l'hôtel de ville. Le terroir médiéval de Balma est très mal connu de l'historiographie. L'évêque y détenait d'importants droits et y édifie un *castrum* à la fin du XIII^e siècle. La seule étude sérieuse concernant le passé médiéval de la commune est due à l'intérêt que les locaux ont porté pour ces vestiges. Le tableau du paysage balmanais est donc à peine esquissé et le fonds de la Devèze est le seul encore disponible pour espérer le compléter.

Classées dans le fonds de la commanderie de Toulouse, les archives de la Devèze sont composées de cinq boîtes de documents, totalement inédits, tous datés entre 1148 et 1622¹. L'essentiel des documents médiévaux ont été transcrits dans le cadre de ce mémoire de master, ce qui ne représente pas moins de 360 pièces d'archive. Les bornes chronologiques de notre étude s'étendent de 1148 à 1325, bien qu'il nous sera donné de faire quelques incursions plus tard dans le XIV^e siècle.

Ce fonds a été classé par les archivistes de l'époque moderne sous la mention erronée de « commanderie de la Devèze ». Une commanderie est un terme renvoyant à différentes réalités. Il est étroitement attaché aux Ordres militaires et, en l'occurrence, à l'ordre de l'Hôpital de Saint-Jean, aujourd'hui appelé Ordre de Malte. En effet, la commanderie désigne tout à la fois une réalité monumentale, celle du couvent dans lequel vivait les frères, qu'une entité

¹ Trois boîtes concernent également la Devèze mais sont strictement relatives aux XVII^e et XVIII^e siècles (HMT 120 à 123).

juridictionnelle, celle des droits et terres relevant de celle-ci, qu'une unité économique relevant de l'administration centralisée hospitalière², que nous aborderons ci-après. Le terme de commanderie n'a d'ailleurs que très peu de sens à l'époque médiévale, puisqu'il n'est jamais employé dans les sources pour désigner tout cela. Un terme plus adéquat serait celui de *domus*, mais l'historiographie s'accorde à employer le terme de commanderie par convention. La Devèze n'est donc pas une commanderie puisqu'elle n'est « qu'une » seigneurie relevant de la *domus* de Toulouse et est gérée directement par son personnel. Son cas est encore plus particulier, car les Hospitaliers tiennent le domaine de l'évêque, qui est le véritable seigneur des lieux.

L'Ordre de l'Hôpital de Saint-Jean naît à Jérusalem à la toute fin du XI^e siècle, dans le contexte de la première croisade (1095-1099). La fonction initiale des frères, avant qu'ils ne se militarisent à la fin du siècle suivant, était l'accueil et le soin des fidèles venant effectuer un pèlerinage en Terre Sainte. L'Ordre s'institutionnalise en 1113 sous l'autorité du pape Pascal II. Le frère Géraud, à la tête de la congrégation, et son successeur Raymond du Puy, œuvrent alors au développement d'un réseau hiérarchisé de prieurés et de commanderies en Occident, destiné à réunir des subsides pour le financement de leur action à Jérusalem. La commanderie de Toulouse, sous l'autorité directe du prieuré de Saint-Gilles, est fondée vers 1115 précisément pour remplir ce rôle³. La générosité des laïcs, séduits par le modèle des Ordres militaires, permet un enrichissement rapide de l'Ordre. Les Hospitaliers acquièrent le domaine de la Devèze dans les années 1180, dans un contexte particulier dénotant des conditions traditionnelles d'implantation basées sur les donations pieuses. En effet, la grande proximité entre la Devèze et Toulouse – à cinq kilomètres à l'est des remparts de la ville – implique des enjeux particuliers. La question des Ordres militaires en ville a récemment bénéficié d'un éclairage nouveau⁴. Le milieu urbain était, en effet, favorable à l'implantation des frères de l'Ordre puisqu'il réunit des conditions idéales à la monétarisation et à la diffusion des produits de la terre⁵.

² Carraz Damien, « Chapitre XV. Les ordres militaires et hospitaliers : une “nouvelle religion” », *Structures et dynamiques religieuses dans les sociétés de l'Occident latin (1179-1449)* [en ligne], Rennes, Presses universitaires de Rennes 2010, par. 10, <https://doi-org.gorgone.univ-toulouse.fr/10.4000/books.pur.131187>.

³ Une monographie de la commanderie de Toulouse manque cruellement. Si elle a fait l'objet d'études au XII^e siècle (nous y reviendrons dans le chapitre III), les XIII^e et XIV^e siècles sont complètement ignorés. Ce manque est d'autant plus regrettable que sa documentation est abondante – mais inédite – et pourrait en permettre une étude fine.

⁴ Carraz Damien, *Les ordres militaires dans la ville médiévale, 1100-1350 : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal (coll. « Histoires croisées »), 2013, 312 p.

⁵ *Ibid.*, p. 294.

Cette proximité du terroir de Balma avec Toulouse fait par ailleurs de l'endroit un observatoire idéal de la ville. En effet, l'histoire de la Devèze est étroitement liée à celle de la ville qui est le théâtre, aux XII^e et XIII^e siècles, d'une série d'événements affectant durablement la société toulousaine et son économie. L'absence presque totale de production documentaire pour le domaine de la Devèze pendant la Croisade des Albigeois, à une époque où l'espace périurbain est en proie aux destructions, est un exemple parlant de ce phénomène. De la même manière, à la toute fin du XIII^e siècle, l'essor démographique et la conjoncture économique favorable permet un investissement massif dans la viticulture, ce qui contribue à transformer profondément le paysage de Balma.

Comme nous l'avons souligné, notre monographie de la Devèze se situe au croisement de plusieurs problématiques. Trois axes ont été dégagés et orienteront notre réflexion tout au long de ce mémoire. Le premier consiste à contribuer à l'histoire de la commanderie de Toulouse ; nous nous interrogerons notamment sur les modalités particulières de l'acquisition et de l'administration d'un domaine hospitalier périurbain. Le deuxième s'attache à l'histoire de Balma et aux transformations de son terroir, envisagées à travers les intérêts des élites urbaines. Enfin, le troisième s'attache à celle de Toulouse, d'un point de vue économique et sociale, où il sera question d'étudier le développement de son vignoble périurbain à la fin du XIII^e siècle.

Ce premier volume s'ouvre sur deux chapitres liminaires. Le premier consiste en une présentation détaillée du fonds de la Devèze (I) et le second en une mise en contexte du paysage et des cadres territoriaux de Balma (II). Nous entrerons ensuite dans le cœur du sujet, en étudiant l'acquisition progressive du domaine de la Devèze par les Hospitaliers à la fin du XII^e siècle (III). Nous nous questionnerons ensuite sur leur présence matérielle dans le domaine et sur la façon dont ils gèrent l'exploitation des terres au XIII^e siècle (IV). Réserve sera alors faite de la question viticole, qui prend une importance centrale à la fin du XIII^e siècle et au début du XIV^e siècle, puisqu'une attention toute particulière lui sera accordée en dernier lieu (V). Enfin, le second volume de ce mémoire est destiné à l'édition des actes du corpus.

Chapitre I : Les sources

Ce premier chapitre est consacré à la présentation générale des sources sur lesquelles notre analyse est appuyée. Nous nous emploierons à présenter le fonds médiéval de la Devèze et à rendre compte de ses principaux enjeux.

a. Présentation du fonds

Conservée aux archives départementales de la Haute-Garonne, notre documentation est classée dans la série H – dit des « Ordres et communautés de religieux » – et dans la sous-série « Malte ». Celle-ci concerne les archives de l'Ordre des Hospitaliers de Saint-Jean, mais également celles des Templiers, dont les premiers absorbent le patrimoine au début du XIV^e siècle. Renommé Ordre de Malte, et donnant son nom au fonds, ces archives sont conservées à l'hôtel Saint-Jean⁶ jusqu'en 1814, date à laquelle elles sont confiées aux Archives départementales de la Haute-Garonne⁷. La Révolution française ayant épargné les documents, le fonds H Malte nous est parvenu dans des conditions exceptionnelles, et constitue aujourd'hui un réservoir inépuisable pour l'étude des Ordres militaires et pour celle de la région⁸. Une partie du fonds concerne les commanderies du grand prieuré de Saint-Gilles, regroupant une vingtaine de commanderies situées dans le Midi, et une autre concerne spécifiquement les commanderies dépendantes du grand prieuré de Toulouse, érigé au début du XIV^e siècle.

Bien que l'efficacité administrative des maîtres de l'Ordre ait contribué à la bonne conservation des documents, les diverses campagnes de centralisation et de remaniements des fonds ont considérablement complexifié leur navigation. La multiplication des classements est rendue manifeste par la pluralité des estampillages qui maculent la tranche des parchemins. Cela n'est pas le seul problème. Les quelque 450 mètres linéaires de documents n'ont, en effet, pas entièrement été classés. Par ailleurs, le classement géographique du fonds, qui se prête, en apparence, idéalement à l'étude monographique des commanderies, fait toujours l'objet de surprises. Heureusement, le fonds de la Devèze est quelque peu épargné par ces difficultés archivistiques.

⁶ Aujourd'hui siège de la DRAC, rue de la Dalbade à Toulouse.

⁷ Suau Bernadette, « Un centre d'archives régionales créé à Toulouse par l'ordre de Malte aux XVII^e et XVIII^e siècles » dans Jean-Pierre Almaric et Jean-Marc Olivier, *Toulouse, une métropole méridionale : Vingt siècles de vie urbaine*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Méridiennes »), 2009, p. 891-908.

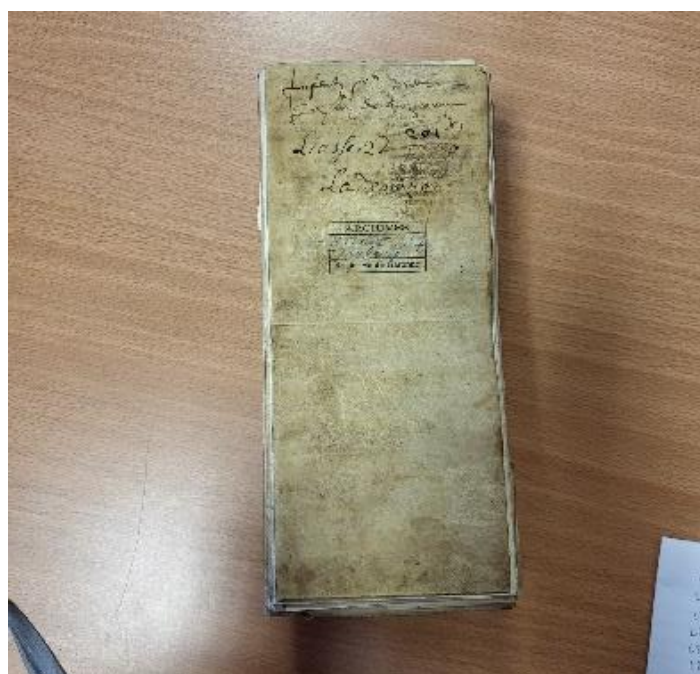
⁸ À cet égard, la mise en valeur du fonds médiéval doit beaucoup à l'énergie déployée par Hélène Débax et par Roland Viader, ces vingt dernières années, qui dirigent quantité de mémoires de master et de stages reposant sur la transcription de ces actes.

Huit boîtes concernent exclusivement le domaine et sont cotées HMT 116 à 123. Elles respectent une certaine continuité chronologique, à quelques exceptions près. Les boîtes 116 à 118 concernent strictement la période médiévale. Les boîtes 119 et 120 sont beaucoup plus hétérogènes et contiennent des cahiers en papier de l'époque moderne, un rouleau et quelques liasses de parchemins datant du début de la période médiévale. Les boîtes 121 à 123 ne concernent que les XVII^e et XVIII^e siècles et n'ont pas fait l'objet de notre étude. Cette uniformité apparente a cependant été lourdement remise en cause par la découverte de parchemins concernant la Devèze dans d'autres boîtes du fonds HMT. En effet, le classement géographique des boîtes H Malte Toulouse que nous évoquions n'est pas sans défaut. Nous avons repéré, au moyen des inventaires du XVIII^e siècle, pas moins d'une cinquantaine d'actes pouvant se rapprocher, de près ou de loin, au domaine de la Devèze. Théoriquement, les premières boîtes du fonds HMT concerne les biens *intra muros* de la commanderie de Toulouse. Mais la rigidité du classement ne permet pas de restituer clairement les réalités géographiques des possessions hospitalières. La documentation du patrimoine périurbain est ainsi classée avec celle des possessions *intra muros* (c'est le cas, par exemple, du domaine de Pech-David), mais, nous le verrons, l'espace suburbain est caractérisé par sa mobilité. L'important ensemble documentaire de la Devèze a certainement justifié, très tôt, son détachement du reste des archives de la commanderie. Cette décision a certainement causé beaucoup de confusion. D'abord chez les administrateurs contemporains de l'époque médiévale, pour qui le domaine relevait clairement de la *domus* de Toulouse. Et, ensuite, pour les archivistes de l'époque moderne dont le modèle de classement « commanderie / membre » correspond mal à la réalité. Il est difficile de déterminer à quelle époque ces erreurs de classement ont été commises. Ces documents égarés, découverts à quelques mois du début de la rédaction de ce mémoire, n'ont pas pu être transcrits et intégrés dans notre corpus.

Malgré ces quelques difficultés, la documentation de la Devèze nous est parvenue dans un état de conservation exceptionnelle. Elle concentre 385 pièces médiévales, datées du milieu du XII^e siècle jusqu'au XVI^e. Il s'agit, pour la plupart, de chartes parties dont le double a parfois été conservé, voire agrafé à l'original. Le corpus est, par ailleurs, essentiellement composé d'originaux, tous rédigés en latin. L'ensemble documentaire fait preuve d'une uniformité surprenante, notamment dans ses caractéristiques matérielles (voir Fig. 1) : elles ont été soigneusement pliées de sorte à former des liasses de longueur et de hauteur harmonisées. Malgré la tendance à l'agrandissement des parchemins, cette forme est scrupuleusement

respectée jusqu'au milieu du XIV^e siècle. Cette dernière est certainement due au mobilier dans lequel ces parchemins ont été conservés.

Figure 1 Une liasse de parchemin du fonds de la Devèze



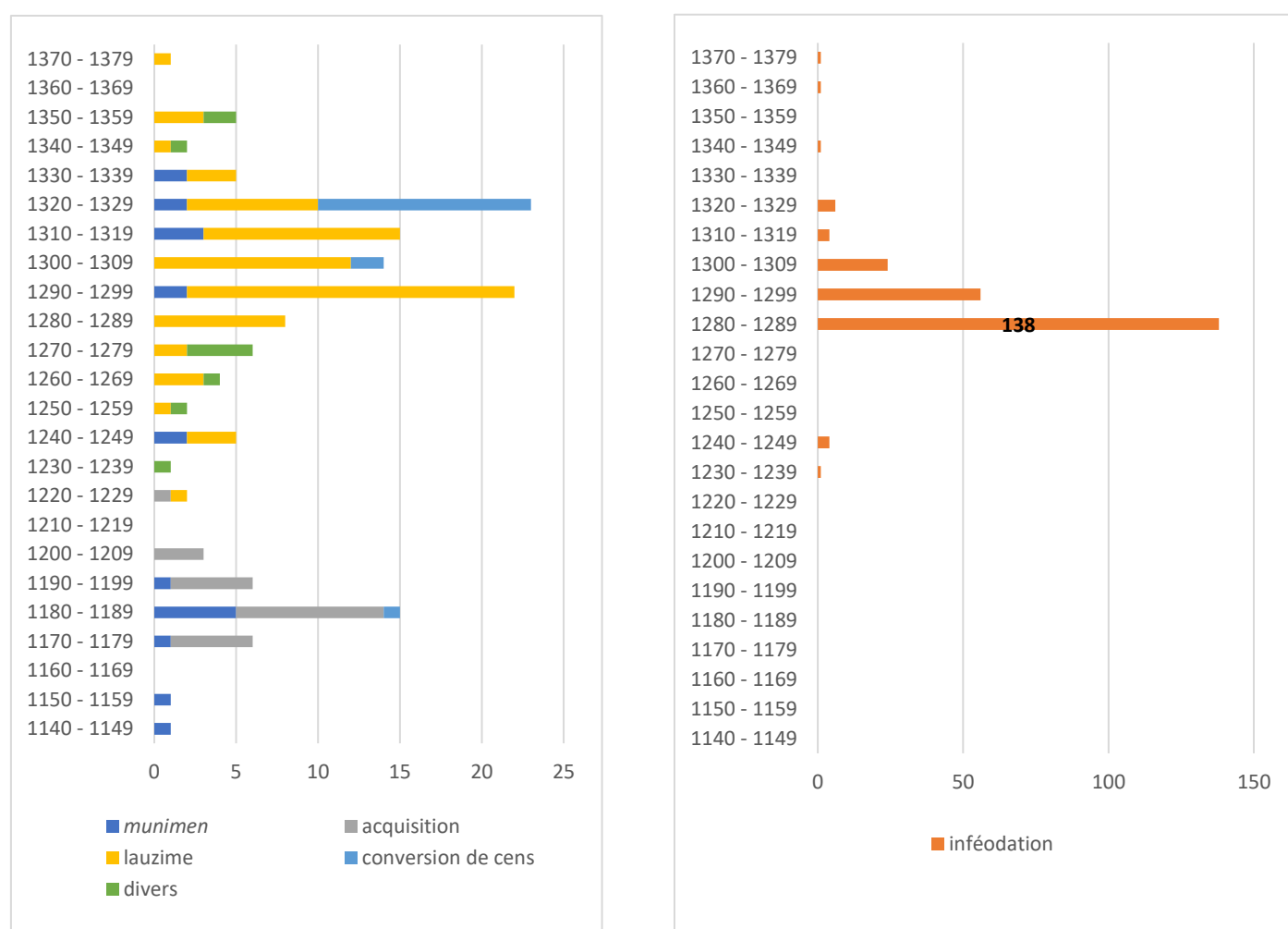
Dans le cadre de ce mémoire, les actes médiévaux du fonds de la Devèze, jusqu'ici totalement inédits, ont fait l'objet d'une édition presque complète (voir Volume II). En effet, sur les 383 actes composant les boîtes 116 à 120, seulement 28 n'ont pas été transcrits⁹. Ces contrats agraires sont, pour la plupart, répétitifs et sériels. Néanmoins, cette démarche a été motivée par la volonté de permettre une analyse complète de ces textes, mais également de les mettre à la disposition de la communauté scientifique. Nous le verrons, la grande quantité des contrats d'inféodation et de lauzime pourrait, en effet, permettre une étude approfondie, d'une part, de la scripturalité des notaires et, d'autre part, du droit médiéval toulousain.

⁹ Douze de ces actes étaient beaucoup trop tardifs, car datés de 1448 à 1622, et seize d'entre eux répondaient à des problématiques spécifiques du milieu du XIV^e siècle et sortaient du cadre de notre étude.

b. Une masse documentaire inégalement répartie

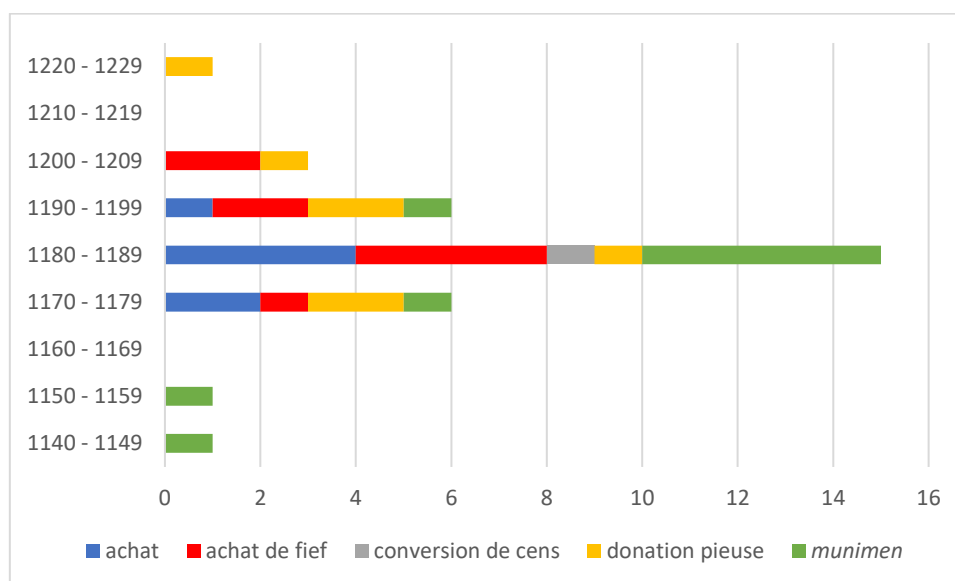
Nous l'avons vu, cette masse documentaire est très peu diversifiée, mais aussi inégalement répartie d'un point de vue chronologique (voir fig. 2). Deux moments dans la chronologie se distinguent clairement : une première période courant du milieu du XII^e siècle au début du XIII^e siècle, pendant laquelle les Hospitaliers acquièrent le domaine ; et une seconde période de la fin du XIII^e siècle et au début du XIV^e où ils se montrent particulièrement dynamiques dans la gestion de celui-ci.

Figure 2 Catégories générales et chronologie des actes médiévaux du fonds de la Devèze



Le début de la chronologie est marqué par une multiplication de contrats dits « d'acquisition ». Ce terme neutre et général a été choisi pour catégoriser les actes au moyen desquels les Hospitaliers ont pu acquérir un bien meuble ou immeuble (voir fig. 3). Il regroupe les donations pieuses, les divers achats en pleine propriété et les achats de fief (c'est-à-dire les donations à fief dont ils sont les feudataires).

Figure 3 Sous-catégories des actes d'acquisition



Nous pouvons observer une concentration des actes dans les années 1180, époque à laquelle les Hospitaliers multiplient les achats de toute sorte. Il est par ailleurs étonnant de remarquer le faible nombre de donations pieuses, ce qui est plutôt rare pour l'installation d'une institution religieuse. De la même manière, ils semblent ne pas hésiter à se soumettre à l'autorité d'autres seigneurs en achetant des fiefs auprès d'eux. Cela s'explique par la forte volonté des Hospitaliers de s'insérer dans cet espace¹⁰.

À l'inverse, on constate un arrêt dans la production des actes au début du XIII^e siècle, dans une chronologie qui correspond peu ou prou à celle de la Croisade des Albigeois. Au sortir du conflit, la documentation change du tout au tout. Les Hospitaliers n'acquièrent plus de terres et le domaine se fige. La politique de gestion de celui-ci est cependant très mal éclairée par la documentation jusqu'au milieu du XIII^e, période pendant laquelle les actes se multiplient à nouveau.

La grande majorité des actes du fonds est concentrée à la fin du XIII^e. En effet, entre 1280 et 1300, ce n'est pas moins de 58 % des actes qui sont instrumentés. Ces derniers sont essentiellement constitués de contrats d'inféodation et de lauzime. Dans notre catégorisation, le contrat d'inféodation est nommé comme tel lorsqu'il est à l'initiative des Hospitaliers. Il ne désigne donc pas une acquisition, mais une concession. Le recours à ce type de contrat culmine en 1280-1281, années pendant lesquelles les Hospitaliers procèdent à un lotissement massif du

¹⁰ Voir chapitre III.

parcellaire du domaine. En seulement trois mois, 84 contrats d'inféodation sont instrumentés. Cette concentration de documents médiévaux en une chronologie aussi courte est tout à fait exceptionnelle et constitue le principal intérêt du fonds de la Devèze. Nous reviendrons bien entendu sur toutes ces questions.

c. Les instruments juridiques de la gestion du domaine

La donation *ad fevum*

Le droit toulousain emploie un vocabulaire spécifique pour qualifier la concession d'une tenure¹¹. L'inféodation est en effet un « don à fief » et le tenancier est qualifié de feudataire. Ce processus prévoit que le seigneur concède le *fevum* de sa terre, c'est-à-dire son usage, à un individu tiers. Pour autant, il garde le *dominium*, c'est-à-dire son droit sur le fonds, et exige à ce titre différentes conditions. Cette démarche est une manière indirecte d'exploiter le domaine seigneurial, elle comporte de nombreux avantages¹². Ce type de contrat ne constitue pas moins de 63 % des actes du fonds de la Devèze. Par ailleurs, de cette relation d'obligation sont issus de nombreux documents : reconnaissances féodales, contrats de lauzime ou encore conversions de cens. Ces documents nous intéressent au premier chef, car ils nous permettent de déduire des enjeux d'ordre social et économique, tout en nous renseignant sur la politique de gestion menée par les Hospitaliers sur leur domaine.

À la fin du XIII^e siècle, le contrat d'inféodation se caractérise par sa grande uniformité. Le notaire chargé de rédiger les actes du lotissement de 1280 a en effet élaboré de véritables formulaires se structurant en trois paragraphes distincts. Le premier contient toutes les informations relatives aux parties impliquées et à la tenure concernée par la concession. Les données fournies sur les individus sont particulièrement inégales. Le lieu d'habitation du preneur ou son métier sont parfois cités. L'identité du précepteur est déclinée, ainsi qu'une liste des frères hospitaliers ayant approuvé, en amont, l'inféodation, lors du chapitre hebdomadaire¹³. Les informations concernant la parcelle sont quant à elles plus précises, bien que les dimensions ou le type de culture soient parfois manquants. La tenure est ensuite située

¹¹ Richardot Hubert, « Le fief roturier à Toulouse aux XII^e et XIII^e siècles », *Revue historique de droit français et étranger*, Paris, 1935, vol. 14, n° 2 et 3, p. 307-359 et p. 495-569.

¹² Voir chapitre IV et V.

¹³ Voir chapitre IV.

grâce à un point de repère dans le terroir, bien souvent un lieudit. Son emplacement est ensuite précisé en fonction de l'identité des individus à qui appartiennent les terres qui lui sont voisines.

Le deuxième paragraphe de l'inféodation contient toutes les clauses du contrat. La concession est effective dans la mesure où le preneur se soumet à un certain nombre de conditions. Comme nous l'avons dit, ces dernières sont fixes à la fin du XIII^e siècle. Nous pouvons relever les clauses suivantes :

- Le prélèvement d'une redevance annuelle. Celle-ci peut prendre des formes diverses comme la perception d'une part des récoltes (nous y reviendrons en détails) ou celle d'un cens fixe, en argent, appelé « oublie » dans les textes. Emprunté au vocabulaire de la féodalité nobiliaire, Marc Bloch décrit ce terme avec beaucoup d'élégance comme étant : « [...] un présent qu'on « laisse » à son maître, avec un désintéressement feint, comme une politesse, un témoignage de tendresse et de largesse pour son seigneur »¹⁴. La réalité de ces concessions de fief destinées aux roturiers est bien moins reluisante puisqu'elle est principalement d'ordre économique : nous l'avons dit, le preneur exploite la parcelle indirectement pour le compte du seigneur. Néanmoins, le choix de ce terme n'est pas inintéressant car il rappelle le lien de domination qui fait du feudataire l'obligé de son seigneur. Les clauses de livraisons¹⁵ exigées par lui sont un autre exemple de l'expression de ce rapport de dépendance : exigées aux fêtes religieuses, elles participent à une mise en scène du pouvoir du seigneur tout en maintenant une forme de lien personnel¹⁶.

- Les prérogatives de justice. Le contrat prévoit une compensation financière si le seigneur juge son feudataire coupable d'un quelconque manquement au paiement des redevances. Si des dispositions particulières peuvent être prises à la fin du XII^e siècle¹⁷, cette taxe est fixée à quatre deniers dans la deuxième moitié du XIII^e siècle. En 1330, d'autres moyens sont mis à la disposition du seigneur pour punir son feudataire. Par exemple, un acte prévoit une majoration du cens s'il venait à être livré en retard¹⁸.

¹⁴ Bloch Marc, *La société féodale*, Paris, Albin Michel (coll. « Bibliothèque de l'évolution de l'humanité 1 »), 1994, p. 335.

¹⁵ Pour les redevances portables, le seigneur choisit l'endroit où le feudataire doit lui livrer.

¹⁶ Feller Laurent, *Paysans et seigneurs au Moyen âge, VIII^e-XV^e siècles*, 2^e édition., Paris, Armand Colin (coll. « Collection U Histoire »), 2017, p. 155.

¹⁷ Voir chapitre III.

¹⁸ Par exemple les actes n°354 et 366.

– Les taxes de mutation. Il est de coutume dans les contrats toulousains de ne pas donner le prix d'entrée des transactions¹⁹. Il faut garder à l'esprit qu'une inféodation est une forme de vente, et que le feudataire achète le fief aux Hospitaliers pour une somme d'argent. Cela implique différentes formes de taxation. D'abord celle du rachat de la parcelle en cas de mort du feudataire. Si la concession est faite à un feudataire et « ejus ordinio », c'est-à-dire perpétuellement, cela n'a pas toujours été le cas : ces contrats étaient à l'origine viagers²⁰ et devaient être instrumentés à nouveau si l'une des deux parties venait à mourir. En ceci, la taxe de « réacapte » est une mesure visant à indemniser le seigneur qui se trouve lésé par la perpétuité du bail, car privé du bénéfice d'une nouvelle vente. Une autre clause vise à taxer la mutation de la parcelle en cas de vente de celle-ci. Appelée lods et ventes ailleurs, le Toulousain lui connaît le terme occitan de lauzime, bien que les actes latins de la Devèze lui donnent le nom de « pax ». Le seigneur se réserve un douzième du prix de la transaction en cas de vente de son fief, ou d'un vingt-quatrième en cas de mise en gage de celui-ci. Par ailleurs, la mutation n'est totalement effective que s'il y consent. En effet, un climat de concurrence seigneuriale exacerbée pousse les possesseurs fonciers à prendre des précautions pour éviter que leurs biens ne tombent entre d'autres mains. Les feudataires se voient, par conséquent, formellement interdits de vendre leur fief à tout « militibus et eorum filiis et clericis et domibus et personis alterius religionis et dominis fortinis » ou plus généralement à tous ceux « privilegiatis seu a jure prohibitis »²¹. Nous reviendrons plus amplement sur cette question.

– Les « servitudes d'exploitation ». L'expression, empruntée à Hubert Richardot²², concerne toutes les clauses visant à contraindre le champ d'action du feudataire sur le fief. Ces servitudes peuvent impliquer la plantation d'une culture, l'édification d'une maison, le creusement d'un fossé, etc. L'exemple du lotissement de 1280 est éloquent à cet égard, puisque c'est par le biais de cette clause que les Hospitaliers transforment leurs condamines à blé en

¹⁹ Le phénomène est visible dès la deuxième moitié du XII^e siècle et omniprésent au XIII^e siècle. Il s'agit d'un exemple intéressant de résistance au droit romain, ce dernier exigeant que l'on fixe « un prix certain ». Castaing-Sicard, M., *Les contrats dans le très ancien droit toulousain, X^e-XIII^e siècle*, Toulouse, Impr. M. Espic., 1959, p. 78-79.

²⁰ Richardot Hubert, « Le fief roturier à Toulouse [...] », *op. cit.*, p. 329.

²¹ Sur cette question, voir : Panfili Didier, « Exceptis sanctis et militibus. Une formule laïque de contrôle seigneurial du marché de la tenure et sa diffusion en Méditerranée occidentale (fin XI^e-début XIII^e siècle) », *La fabrique des sociétés médiévales méditerranéennes*, Paris, D. Chamboduc de Saint Pulgent, M. Dejoux (éditeurs), 2018, p. 407-420.

²² Richardot Hubert, « Le fief roturier à Toulouse [...] », *op. cit.*, p. 524.

vignoble qu'ils acensent²³. C'est par ce moyen que se manifeste la coercition du seigneur sur son feudataire, qui est contraint à sa volonté.

Le contrat d'inféodation est ensuite clos par un court paragraphe dans lequel le feudataire fait le serment solennel de respecter les conditions du seigneur et de s'acquitter des « dominationes » qui lui sont dû. En retour, celui-ci promet de garantir au preneur la jouissance de son fief, et de le défendre contre toute tentative d'accaparement.

Le contrat de lauzime

Le dynamisme du marché foncier de la fin du XIII^e siècle entraîne la multiplication des ventes de fief entre roturiers. La taxe de mutation que nous évoquions requière la production d'un contrat visant à attester, d'une part, la vente du bien concerné et, d'autre part, l'autorisation de celle-ci par le seigneur. Il s'agit du contrat de lauzime, qui constitue 20 % des actes du fonds. Théoriquement, le contrat est constitué de ces deux actes juridiques distincts.

Le contrat de vente est effectué à l'initiative du preneur voulant se séparer de son fief. Il a donc recours à son propre notaire qui est chargé de mettre sa situation en règle. Cela occasionne, dès la deuxième moitié du XII^e siècle à Toulouse, un allongement notable de la longueur des contrats, dans un contexte de résurgence du droit romain. Les compilations de Justinien, dont l'école italienne de Bologne a conféré une autorité nouvelle au siècle précédent, déferlent alors dans le Midi et provoque la réaction des notaires. Ces derniers, soucieux d'instrumenter des actes susceptibles d'être contestés, brandissent eux-mêmes des clauses savantes du droit romain²⁴. Ils rédigent alors de longues clauses prévoyant la renonciation des droits du vendeur, de sa femme et de ses héritiers. Si elles se révèlent passionnantes pour un historien du droit, ces dernières n'apportent pas plus d'informations sur les réalités agraires de la vente. En revanche, elles contiennent pour la plupart le prix de vente, ce qui est une donnée cruciale compte tenu du relatif mutisme des inféodations en la matière. La mention de ce prix est en effet nécessaire pour que soit justement prélevée la taxe de mutation du seigneur, qui s'effectue dans un acte séparé. Dans cette *laudatio*, le seigneur reconnaît avoir bien perçu le paiement de sa *pax* puis il confirme la vente et déclare en avoir été témoin. Dans la pratique, cette opération est souvent effectuée bien des années après et donne lieu à une régularisation au moment où l'acheteur veut se séparer de la parcelle : il paye donc bien des années plus tard

²³ Voir chapitre V.

²⁴ Meynial Edmond, « Des renonciations au Moyen-Âge et dans notre ancien droit », *Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, Paris, 1900, vol. 24, p. 109.

cette *pax*²⁵. Enfin, la *laudatio* est souvent constituée de l'inféodation du nouvel acquéreur, et est parfois nommé donation « ad novum fevum ».

Le contrat de lauzime est donc par essence bipartite²⁶. Cela provoque une certaine confusion qui est rendu manifeste par l'hétérogénéité des pratiques notariales. Les deux actes de la lauzime peuvent être rédigés sur un seul parchemin ou sur plusieurs, la vente peut manquer – il est manifeste que les Hospitaliers s'en débarrassent – ou parfois la *laudatio* elle-même est manquante (voir fig. 4). Dans ce dernier cas, ne nous parvient que la nouvelle inféodation, qui n'est d'ailleurs pas toujours nommée comme telle, mais dont l'*incipit* nous signale qu'elle fait suite à une vente²⁷. Par ailleurs, ce processus de mutation du fief peut être effectué de deux façons : soit le bien est directement vendu entre les feudataires avec l'approbation du seigneur, soit il est d'abord vendu au seigneur pour être ensuite cédé au nouveau preneur²⁸. Il nous apparaît que la deuxième méthode, prévoyant une sorte de fiction de vente auprès du seigneur, est utile à ce dernier pour modifier les conditions du contrat d'inféodation originel. En effet, il est probable que le contrat de lauzime dit « conventionnel » ne permette pas cette nouvelle négociation²⁹. Nous verrons que les Hospitaliers utilisent abondamment cette méthode au début du XIV^e siècle pour convertir les cens des vignobles en redevances partiaires³⁰. Le processus est bien mieux observable lorsque la conversion de cens est effectuée pour le même feudataire. Ainsi, selon un modèle très similaire, plusieurs actes prévoient la vente du *fevum* auprès du seigneur et son rachat immédiat selon des conditions nouvelles³¹.

²⁵ Par exemple, en 1292, Guillaume Gant fait approuver l'achat d'une vigne effectué quelque dix années auparavant, de sorte à pouvoir la vendre à son tour. Acte n°227.

²⁶ Ce caractère est manifeste dans la datation multiple des actes : la vente est effectuée un jour donné « excepto laudamento ». La *laudatio* est en effet datée à la suite et peut se voir multipliée en fonction du nombre de seigneurs à qui appartient le fond et des droits des membres de la famille du vendeur.

²⁷ Par exemple, l'acte n°216 daté de 1291, débute de la manière suivante : « Noverint universi quod, post illam venditionem quam Guillelmus Augerii, olierius, [...] et Raimundus de Valle [...] fecerant Arnaldo de Ruppibus, [...] de toto illo medio aripento malolis [...] »

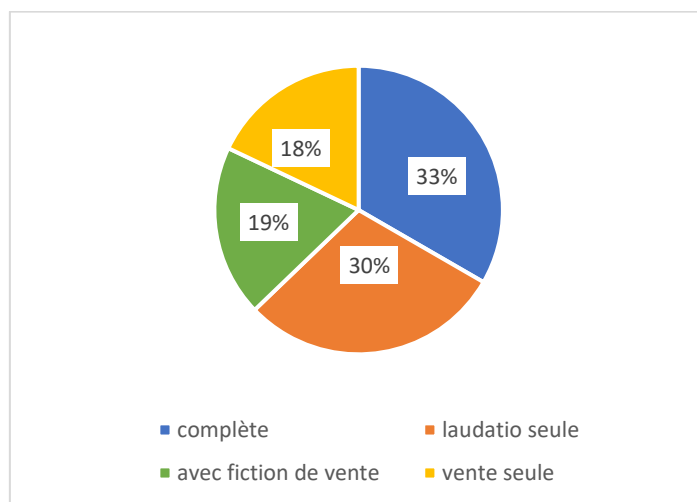
²⁸ Dans ce dernier cas de figure, le caractère matériel du droit est manifeste. Le *fevum* est conçu comme un droit que l'on tient, que l'on s'échange mais surtout que l'on rend au seigneur.

²⁹ Certains de ces contrats ne font même pas état des conditions de l'inféodation au nouveau feudataire et se contentent de citer celles de la donation originelle. Par exemple, le notaire de l'acte n°336, daté de 1319, ampute sciemment une partie de ces conditions et renvoie aux clauses « in cartis antiquis hujus feudi continentur ».

³⁰ Voir chapitre V.

³¹ En janvier 1284, Bernard de Moles achète deux fiefs aux Hospitaliers sur lesquels il s'engage à cultiver du blé (acte n°168 et 169). En 1306, il abandonne (« absolvit et in perpetuum quitavit ») un fief aux Hospitaliers et le rachète, selon des modalités différentes (acte n°305). Le cens, qui était dû à part de fruits, est converti en oublies en argent. Il se produit la même chose avec la famille Auzelle, dans une chronologie similaire (acte n°306).

Figure 4 Les différents contrats de lauzime



Nous l'avons vu, le fonds de la Devèze est constitué d'une importante masse de documents médiévaux, mais celle-ci est inégalement répartie et sa typologie se révèle rapidement uniforme. C'est d'autant plus dommage que ces contrats agraires se révèlent particulièrement avarés de détails, ce qui complique leur interprétation. Les quelques données contenues dans ces actes ne prennent alors sens qu'une fois mise en relation les unes aux autres. Les contrats sont d'autant plus parlants lorsqu'ils sont nombreux et concentrés dans le temps, et c'est ce qui fait tout l'intérêt du fonds. Il nous permet en effet d'observer des mécanismes économiques et sociaux avec une très grande précision. L'exemple le plus manifeste reste qu'il a permis une avancée considérable de notre connaissance et de notre compréhension du terroir médiéval de Balma.

Chapitre II : Balma et son territoire aux XII^e – XIV^e siècles

Avant d'aborder le cœur de notre sujet d'étude, il est nécessaire de poser le cadre des principaux enjeux du terroir de Balma. De la description de son territoire jusqu'à son rapport avec Toulouse, nous tâcherons d'éclairer les cadres territoriaux qui le constituent et nous nous questionnerons sur son peuplement.

L'étude de ce territoire se heurte à la rareté de la production historiographique. L'essentiel de ce que nous savons de Balma à l'époque médiévale tient au seul travail de Raimond Corraze³² sur le *castrum* de l'évêque, publié dans les années 1920. Son étude concerne ce qu'il nomme « la baronnie de l'évêque », qu'il étudie sur le temps long. Sa « quête des origines », populaire dans l'historiographie de l'époque, le conduit à s'attarder longuement sur les premiers documents évoquant le *castrum* et les premières mentions de Balma. Pour ce faire, il conduit une vaste étude documentaire. Il s'appuie en premier lieu sur le fonds de l'évêque (AD31 – fonds 1G)³³, et plus particulièrement sur un acte, la « Philippine » de 1279. Le roi Philippe III restitue à l'évêque les droits de justice, haute et basse, sur ses territoires du Toulousain, notamment sur le terroir de Balma. Le document fait couler beaucoup d'encre³⁴ car il est le tout premier document à mentionner la présence d'un *castrum* à Balma. Il s'appuie ensuite sur le fonds H Malte, bien qu'il n'analyse que les tous premiers actes du fonds de la Devèze. Il étaye enfin son enquête avec des ouvrages généraux comme l'*Histoire générale du Languedoc* ou encore la *Gallia Christiana* dans lesquels il relève les rares mentions de Balma à l'époque médiévale.

Il faut attendre la fin du siècle dernier pour que les archéologues mettent au jour de nouvelles données. Les opérations sont malgré tout rares³⁵ et n'apportent que des éléments épars. En 1983, neuf silos à grain sont mis au jour. Ils sont tous datés du XIII^e siècle et situés à moins de 500 mètres au sud de la borie de la Devèze³⁶. En 1992, Christine Vidal a conduit une enquête prospective au « clos Bourguignon »³⁷, à moins d'un kilomètre au sud-est de la Devèze.

³² Les savants locaux sont particulièrement dynamiques et ont publié plusieurs brochures sur l'Histoire de Balma. Pour la période médiévale, ils s'inspirent tous du travail mené par Clément Martin en 1981 qui a, peu ou prou, répété les propos de Raymond Corraze avec des ajouts pour le moins discutables.

³³ Son travail sur ces documents constitue un témoignage précieux étant donné qu'un incendie touche lourdement le fonds 1G dans les années 1970. A l'heure actuelle, il n'est toujours pas disponible à la consultation.

³⁴ Le document a été transcrit à plusieurs reprises par les savants du XVIII^e siècle. La question a été étudiée par l'archéologue Guillaume Verrier. Voir : Verrier Guillaume, *63 route de Pin Balma*, Balma, rapport de diagnostic, Toulouse, Toulouse Métropole, 2015, p. 26-28.

³⁵ Quatre diagnostics et une enquête prospective ont été réalisés entre 1983 et 2017.

³⁶ Ce rapport de fouille n'a pas pu être consulté, mais a été cité par Jérôme Briand et Thomas Arnoux qu'ils référencent dans la base de données DRACAR (n°31 044 102 AH).

³⁷ Vidal C., *Le clos Bourguignon*, Balma, rapport de prospection, n.c., 1992.

Elle y a remarqué des infrastructures datant de l'époque moderne et d'autres probablement du Moyen-Âge. Parmi elles, une fontaine, un banc (ou peut-être un four), les bases d'un pont et des bornes qui pourraient être celles du *dex*³⁸. Elle signale la nécessité de conduire des diagnostics et de protéger le site, mais la parcelle a aujourd'hui été vendue et est en construction. En 2007, Jérôme Briand et Thomas Arnoux sondent les environs proches de l'église de Saint-Martin-de-Beauville dans le cadre d'une opération préventive³⁹. Ils espèrent alors découvrir des signes d'occupation médiévale, mais leurs attentes sont déçues. Rien d'étonnant à cela car, nous allons le voir, l'église se trouvait sur la route menant à Beauville et était donc excentrée du village. Enfin, l'archéologue Guillaume Verrier a conduit un diagnostic en 2018 sur le supposé site médiéval du *castrum* et a confirmé l'emplacement de celui-ci⁴⁰. Il y a également relevé la présence de diverses dépendances qu'il rattache au *castrum*, mais qu'il ne sait pas expliquer.

La Balma médiévale est donc essentiellement connue à travers le prisme de l'évêque et de son *castrum*, et encore, une étude de son patrimoine foncier fait défaut. En d'autres termes, nous ne savons presque rien de Balma, si ce n'est pour les quelques vestiges archéologiques dont les études ne peuvent que constater la présence. Dans ce contexte, le fonds de la Devèze est d'une importance rare pour, d'une part, tenter de reconstituer le paysage du terroir balmanais et, d'autre part, nous questionner sur les enjeux qui l'ont transformé.

a. La description du terroir

Le paysage

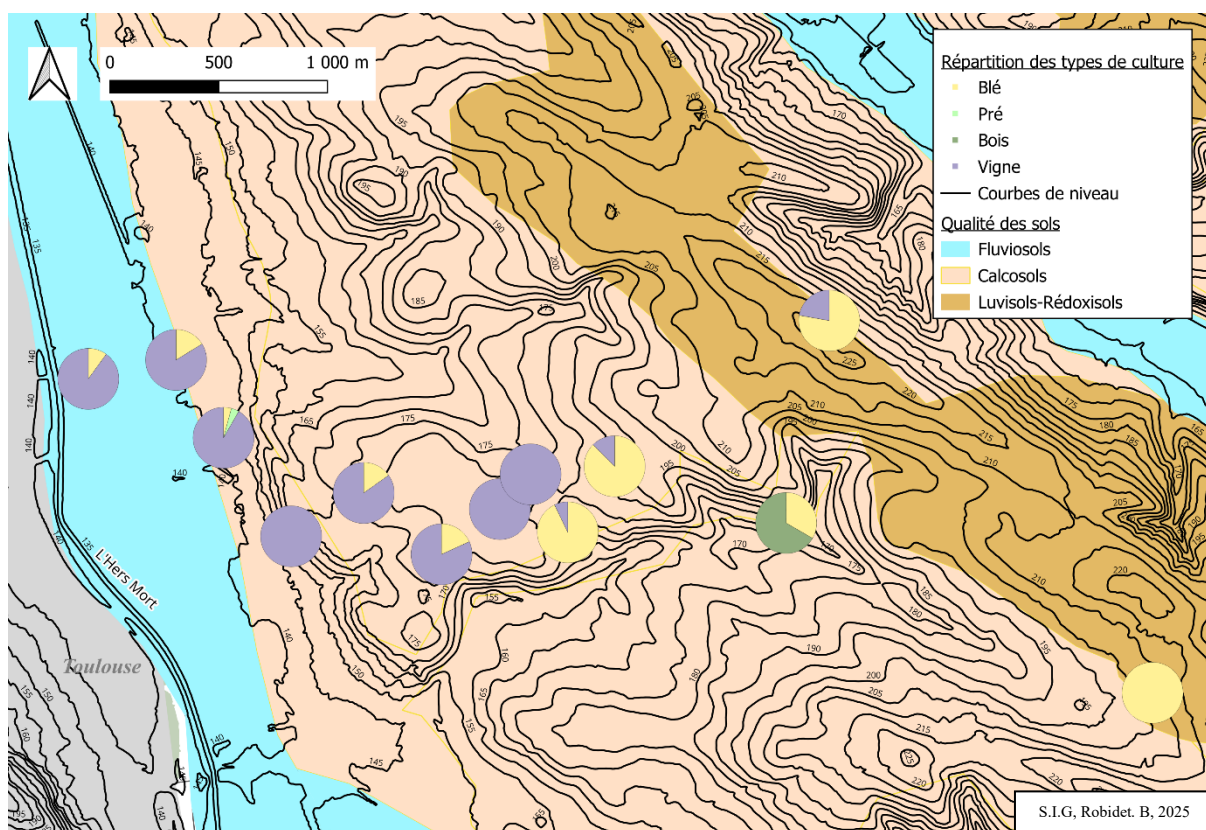
Le paysage du terroir balmanais est divisé entre la vallée de l'Hers-Mort, à l'ouest, et les coteaux boisés, à l'est. Il s'agit d'un enjeu majeur pour les contemporains qui y cultivent la terre. En effet, à la fin du XIII^e siècle, la répartition des types de cultures reflète directement ces enjeux.

³⁸ Ces bornes sont décrites comme « deux croix en fer montées chacune sur un socle en brique » mais n'ont pas retenu l'attention de Christine Vidal qui ne les a même pas photographiées. Ces structures se situent à cinq kilomètres des remparts de Toulouse et correspondent à l'emplacement exact de la frontière du *dex*.

³⁹ Briand Jérôme et Arnoux Thomas, *Passage Saint-Martin, Balma, rapport de diagnostic*, Pessac, INRAP, 2006, 20 p.

⁴⁰ Verrier G., *63 route de Pin Balma [...]*, *op. cit.*

Carte 1 Répartition des types de culture et qualité de sols à la fin du XIII^e siècle⁴¹



À l'ouest du terroir, le versant de la colline de la Devèze est couvert de vignes. Le relief est en effet favorable à la culture des ceps, de même que le calcosol dans lequel ils sont plantés. Le couvert forestier, dominant dans les sources de la fin du XII^e siècle, est progressivement essarté au profit des terres emblavées, dont on verra qu'elles occupent une place importante dans le terroir, bien qu'elles soient discrètes dans les sources. La céréale est surtout cultivée sur les terres les plus à l'est, dans lesquelles elles prospèrent. Enfin, la plantation de vignes près de l'Hers-mort relève d'une volonté de cultiver la vigne de façon extensive dans un contexte particulier sur lequel il nous sera donné de revenir. Elle fausse ici notre regard. Au XII^e siècle, la vallée de l'Hers-mort est en effet couverte de prés de fauche et de zones de pacage. Son sol est limoneux et fertile, mais s'inonde très facilement. Les vignobles qui y sont plantés meurent rapidement. Nous reviendrons plus amplement sur la description géographique de Balma.

⁴¹ Sauf mention contraire, toutes les données cartographiques sont issues des bases de données mises à disposition par l'IGN.

Les cadres territoriaux et le peuplement

Le terroir de Balma est encadré par différentes circonscriptions. Le cadre territorial le plus notable est celui de la seigneurie de l'évêque. Dans les textes, cette dernière est désignée par le nom de *Ramervilla*, *Remervilla*, *Remerium villa* ou encore d'*albareta episcopi*, c'est-à-dire « la villa du Ramier » ou « l'albarède de l'évêque ». De la même manière, le *castrum* de l'évêque est désigné comme le « castrum Ramerii », mais n'est attesté que deux fois et de façon tardive⁴². Les ramiers ou les albarèdes sont des ripisylve, c'est-à-dire des espaces boisés bordant les cours d'eau⁴³. Ces termes, qui désignent un espace entre terre et eau, rendent bien compte de la dichotomie du paysage que nous signalions précédemment. Un acte nous décrit explicitement une partie de l'emprise de la seigneurie⁴⁴, mais il est impossible d'en saisir l'envergure totale. Cette circonscription est désignée comme une *villa*⁴⁵, puis comme un fief⁴⁶ et enfin comme un dîmaire⁴⁷. Ces termes successifs désignent les différentes formes de domination de l'évêque sur sa seigneurie. Nous savons par ailleurs que les formes d'organisation du territoire, anciennes et nouvelles, se superposent, ce qui pouvait occasionner des conflits⁴⁸. Nous verrons que l'évêque n'hésite pas à inféoder des parts de ses droits à une pluralité d'acteurs, dont les Hospitaliers, ce qui ne se révèle pas sans risque⁴⁹. Par ailleurs, certaines mentions désignent la Devèze comme un alleu⁵⁰. Ce terme est toujours piégeux lorsque rencontré à la fin du XII^e siècle. Il pourrait faire allusion à une enclave de pouvoir se détachant de la seigneurie de l'évêque, au sein même de celle-ci. La Devèze fait pourtant indiscutablement partie des possessions épiscopales, du moins à la fin du XII^e siècle. Le nom

⁴² Actes 369 et 370. Ce dernier est cité de façon indirecte dans un toponyme. En ce sens, la documentation de la Devèze ne permet pas d'apporter de nouveaux éléments concernant la datation du *castrum*.

⁴³ Fabre Camille, « Les « albarèdes » ou « ramiers » : fonctions d'un espace sous tension à Toulouse à la fin du Moyen Âge », *Le paysage rural au Moyen Âge. Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques*, Paris, 2010, vol. 135, n° 7, p. 42.

⁴⁴ La description ne concerne que le tiers d'une part de l'honneur de *Remervilla* : « [...] et sicuti concluditur predictus honor totus a flumine Yrcii usque ad Aquas Vivas, et a rivo Belli loci usque ad Balmarum ». Cela correspond peu ou prou au centre du territoire de la commune actuelle de Balma, bien qu'elle englobe la partie de Pin-Balma se situant à l'ouest du ruisseau d'Aufréry, ainsi que la partie nord-ouest de Flourens. Il est difficile de cartographier cette description car le lieudit « aquas vivas » n'a pas pu être localisé avec certitude. Une mention sur la carte Cassini nous met sur la piste d'un lieu à l'est du terroir, près de Belloc.

⁴⁵ Acte n°2 en 1152.

⁴⁶ Actes n°12, 16, 17, 21, 28, 30, 33 de 1184 à 1222.

⁴⁷ Actes n°7, 26 et 33 de 1176 à 1222.

⁴⁸ Viader Roland, « La sauveté de Laramet : du village à la seigneurie », *Cahiers de civilisation médiévale*, 2021, vol. 254, n° 2, p.129.

⁴⁹ Voir chapitre III.

⁵⁰ Actes n°21 en 1188 et n°30 en 1201 : « [...] in villa vel in alodio de Devesa vel in feodo de Remervilla [...] ».

de *Remervilla* tombe ensuite en désuétude après la Croisade des Albigeois et resurgit à la toute fin du XIII^e siècle sous la forme d'un toponyme, celui de l'Orme de *Ramervilla*.

Carte 2 Le terroir de Balma à la fin du XIII^e siècle



Le terroir de Balma est polarisé entre différents lieudits (voir carte n°2) dont nous pouvons difficilement affirmer qu'ils aient tous abrité une communauté villageoise. Contrairement à ce qu'affirme l'historiographie, les actes de la deuxième moitié du XII^e siècle ne sont pas explicites quant à l'existence d'un village du nom de Balma. De façon générale, il désigne un toponyme parmi tant d'autres. Dans les textes, il est parfois désigné comme un bois⁵¹, comme une fontaine⁵², comme un honneur ou un alleu⁵³, ou encore comme une

⁵¹ Acte n°1 en 1149 : « [...] bosco de Balmare [...] ».

⁵² Acte n°10 en 1183 : « [...] in territorio de fontana Balmar [...] ».

⁵³ Acte n°52 en 1272 : « [...] in honore et alodio de Balmar [...] ».

condamine⁵⁴. Raymond Corraze cite un document daté de 1170 issu de la *Gallia Christiana* dans lequel sont dénombrés les biens appartenant à l'évêque dans le Toulousain. La citation d'un : « villam et homines de Balmar, et totum alodium eiusdem villae cum omnibus ad eam pertinentibus » suffit à le convaincre de l'existence d'un village du nom de Balma. Nous remarquons cependant que l'acte, lorsqu'il est analysé dans sa globalité, cite également les « villa » et les alleux de Péchabou, de Castanet-Tolosan et de Donneville, dans une énumération stéréotypée typique des actes de la pratique. De la même façon, la Devèze est également citée comme « villa vel [...] alodio » dans deux actes⁵⁵, alors qu'il n'y a jamais eu de village. La mention de ces termes, beaucoup trop polysémiques, ne suffit pas à attester la présence d'une communauté villageoise. Il semble plus vraisemblable que Balma ait été un lieudit au nord du terroir dans lequel l'évêque possédait une exploitation agricole et sa réserve seigneuriale. Toutefois, un hameau du nom de Balma semble se fixer à la toute fin du XIII^e siècle : un four est cité dans les actes⁵⁶ et les mentions de preneurs originaires de Balma se multiplient. La position géographique du lieudit est incertaine, mais l'édification du *castrum* de l'évêque au même moment nous indique qu'ils pourraient être une seule et même entité⁵⁷. Un *castrum* peut en effet tout aussi bien désigner un site d'habitat fortifié qu'un château ayant une fonction militaire⁵⁸. Par ailleurs, la description de Balma à la fin du XIII^e siècle dans le *dex* de Toulouse nous confirme l'existence de murs (voir ci-dessous).

Des individus habitent pourtant bel et bien le terroir dès le XII^e siècle, mais le site d'habitat se situe au sud. Beauville répond en effet parfaitement à la description d'un village et semble bien antérieur à Balma. Les hommes habitant le terroir relèvent en effet de la paroisse de Beauville⁵⁹, car la seule église⁶⁰ des alentours s'y trouvait. La paroisse est l'un des indices les plus révélateurs de l'existence d'une communauté de paysans et se confond avec le territoire du village⁶¹. Par ailleurs, dès 1186, une « barrière de Beauville »⁶² est citée dans les actes. Elle est décrite comme « divis[ant] les honneurs de la Devèze et de Beauville »⁶³. Ces fossés, ou ces

⁵⁴ Acte n°145 en 1281 : « [...] que terra est in condamina de Balmario [...] ».

⁵⁵ Actes n°21 et 30.

⁵⁶ Acte n°136.

⁵⁷ Pour situer Balma sur la carte n°2, le choix d'un emplacement plus central, et donc plus neutre, a été préféré.

⁵⁸ Cursente Benoît, « Le Castrum dans les pays d'Oc aux XII^e et XIII^e siècles », *Heresis*, 1988, vol. 11, p. 19-26.

⁵⁹ Deux frères vivent dans la « paroisse de Beauville ». Leur maison, inféodée par les Hospitaliers quelques années plus tôt, se trouve en effet au sud de la Devèze, près de l'église. Acte n°291.

⁶⁰ Elle est attestée en 1286 dans les actes, mais sa présence semble bien antérieure (acte n°185). Aujourd'hui église de Lasbordes, le site a été conservé mais l'édifice a été entièrement reconstruit au XX^e siècle.

⁶¹ Feller Laurent, *Paysans et seigneurs [...]*, op. cit., p. 210.

⁶² Ce détail revient souvent dans les confronts. Notamment dans les actes n°17, 19, 36, 183, etc.

⁶³ Acte n°184, en 1286.

murs, marquent l'enceinte du village. Il s'agit d'un repère spatial bien connu de l'organisation des villages⁶⁴. Enfin, il existe deux autres sites plus à l'est, celui du Pin (actuel Pin-Balma) et de Pechauriolle (actuel Flourens). Les actes ne nous délivrent que peu d'informations à leur sujet. Si des individus originaires du Pin sont cités dès 1186, rien ne nous permet d'affirmer qu'il y existait une communauté villageoise. À l'inverse, Pechauriolle n'est cité que tardivement mais est explicitement désigné comme un village⁶⁵.

Dans le terroir de Balma, comme dans le Lauragais⁶⁶, le peuplement est caractérisé par la cohabitation entre habitat groupé et habitat intercalaire. D'une part, il existe un semis d'exploitations agricoles marquant le paysage et structurant le terroir, la borie de la Devèze en est un parfait exemple⁶⁷. D'autre part, il existe le village de Beauville, attesté dès la deuxième partie du XII^e siècle, polarisant l'habitat au sud. De plus, le renforcement de la présence de l'évêque à la fin du XIII^e, favorise l'émergence d'un nouveau site d'habitat, peut-être castral, plus au nord. C'est sans doute à ce moment que le toponyme de Balma s'impose, au détriment de *Ramervilla*, pour désigner l'ensemble du terroir. Les façons de désigner ce dernier restent malgré tout erratiques, car de nombreux actes continuent de le désigner comme le territoire se trouvant vaguement « au-delà de l'Hers ». Nous verrons désormais comment nous pouvons approfondir notre compréhension du terroir balmanais et en affiner sa description.

b. Cartographier les toponymes

La documentation de la Devèze permet de réaliser une étude fine du terroir de Balma. Le lotissement de 1280 est fondateur, puisque c'est à ce moment que naît la trame des vignobles dont il sera amplement question dans le dernier chapitre de ce mémoire. Les données géographiques contenues dans les 84 contrats de 1280-1281 sont précieuses, car elles nous permettent d'avoir une masse d'indices qui se complètent les uns les autres sans se chevaucher ni se répéter. Le grand problème posé par les contrats de lauzimes est que nous ne savons jamais s'ils concernent la même parcelle, comme nous allons le voir.

⁶⁴ Les villages étaient toujours ceints d'un fossé ou de murs. Les habitations mitoyennes pouvaient, de la même manière, servir de défenses. Bourin Monique, *Villages médiévaux en Bas-Languedoc : genèse d'une sociabilité, X^e-XIV^e siècle. I. Du château au village, Xe-XIII^e siècle*, Paris, l'Harmattan (coll. « Collection Chemins de la mémoire »), 1987, p. 28.

⁶⁵ En 1338, un paysan de Pechauriolle achète deux lots de terre dans la dépendance de son village (acte n°372). En 1372, un laboureur achète une borde et des terres à l'Hôpital, il habite Pechauriolle.

⁶⁶ Marandet Marie-Claude, « L'habitat intercalaire en Lauragais oriental du XIV^e au XVI^e siècle » dans Benoît Cursente (ed.), *L'habitat dispersé : Dans l'Europe médiévale et moderne*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Flaran »), 1999, p. 179.

⁶⁷ Voir chapitre IV.

La difficulté est d'autant plus grande que les toponymes médiévaux sont difficilement localisables, car ils évoluent sans même que nous ne le sachions dans les contrats. Si nous embrassons un échantillon large de la documentation, compris entre 1250 et 1370, nous pouvons dénombrer pas moins de 26 toponymes. Tous n'ont pas la même longévité, ni la même importance. Nous pouvons les classer en trois catégories. Les noms de lieux les plus pérennes se démarquent en premier lieu. Ils font office de point d'ancrage dans le paysage et sont présents pendant toute la durée de notre étude. Parmi eux : le Toron est cité pendant 97 ans dans les actes, Belle Barbe pendant 89 ans, la Devèze pendant 80 ans, le Clos de l'Hôpital pendant 58 ans, Balma pendant 67 ans, Pechauriolle pendant 64 ans, l'Orme de *Remervilla* pendant 51 ans, la Médiante pendant 48 ans et les Quartiers de l'Hôpital pendant 39 ans. La deuxième catégorie de lieudits ayant le plus de longévité concerne les endroits choisis pour le lotissement de 1280. Ils changent au début du XIV^e siècle. Parmi eux : le Rivillon est cité pendant 28 ans dans les actes, Belloc pendant 27 ans, la Côte pendant 21 ans et le Bois d'Adrien de Prignac pendant 20 ans. Dans ce cas de figure, soit le toponyme rencontre un certain succès et perdure, soit il disparaît très rapidement au profit d'un autre. La troisième catégorie correspond aux lieudits les plus temporaires et sont inspirés d'une particularité du paysage. Il s'agit d'un repère spatial évident pour les contemporains qui connaissent les lieux, mais appartenant à un monde sensible n'ayant laissé que très peu de traces dans les sources. Certains de ces toponymes parviennent à se maintenir sur une décennie : la Bartarie pendant 12 ans, l'*Altabresis* pendant 11 ans, la *Jonquas* pendant 8 ans, *Canta Caus* pendant 8 ans et les Rives de l'Hers pendant 6 ans. D'autres, en revanche, sont nées d'une inspiration spontanée et disparaissent aussitôt : la *Cassanetta*, les Plantiers ou encore le Coteau de Beauville. Il n'est pas impossible que ces lieudits se recoupent et désignent le même endroit. Par exemple, un dossier de cinq actes concernant les ventes successives d'une parcelle de vigne révèle que le lieudit auquel elle est rattachée est appelé de quatre façons différentes en seulement vingt ans⁶⁸.

Certains lieudits apparaissent au début du XIV^e siècle et précisent un parcellaire qu'on organise avec de plus en plus de minutie : des clos apparaissent en 1300 ou encore des « quartiers », c'est-à-dire des terres dont on prélève le quart des récoltes et qui nécessitent un encadrement plus étroit du seigneur et de ses agents. Les Hospitaliers creusent des fossés et mettent en place des voies d'accès de sorte à optimiser le rendement mais également à mieux

⁶⁸ Actes n°202, 217, 271, 298 et 319. La parcelle est d'abord située dans le lieudit de la Côte, un autre notaire ne prend pas le soin de désigner précisément son emplacement et le situe « au-delà de l'Hers », un autre notaire la situe au lieudit *als Planters*. Elle finit par être intégrée dans un clos et par être située en rapport à celui-ci.

encadrer le prélèvement. Ces changements entraînent la transformation progressive des cadres anciens. Les lieudits mentionnant des condamines, terres à blé de la réserve seigneuriale, et dans lesquels sont plantées les vignes en 1280 sont progressivement remplacés. La condamine de la Médiane, située près de la Devèze, devient clos de la Médiane en 1294⁶⁹. Plusieurs toponymes désignés comme condamines ne le sont plus forcément en 1290, comme la condamine de la Côte, abondamment investie par la viticulture.

Le lotissement de 1280 présente un intérêt majeur, puisqu'il fournit une description exceptionnellement exhaustive du domaine, circonscrite dans une chronologie précise et resserrée, ce qui permet de surmonter nombre de difficultés précédemment évoquées. Ce point d'ancrage permet de repérer les lieudits les plus insignifiants et les changements de toponymes potentiels.

Carte 3 Lieudits du domaine des Hospitaliers à la fin du XIIIe siècle



⁶⁹ Actes n°109 et 233.

Les seules données géographiques de 1280 n'ont pas été suffisantes pour parvenir à un tel résultat. Notre méthode pour la localisation des toponymes est un processus composé de trois étapes clés et s'appuyant sur l'étude régressive des plans anciens.

Étape n°1 : Exploiter les données planimétriques modernes.

Des plans du domaine de la Devèze ont été dessinés dans le cadre des visites prieurales⁷⁰ à l'époque moderne et sont conservés aux archives municipales. Ceux issus de la visite de 1781 sont d'une grande précision, ils sont orthonormés et orientés (voir Annexe 1). Si seules les parcelles de l'Hôpital ont été dessinées, des informations additionnelles précieuses sont renseignées : leurs noms, leurs dimensions (en arpent), le type de culture et le nom des individus ou des institutions les confrontant (voir fig. 5). Toutes ces données sont autant d'indices supplémentaires permettant de localiser les lieudits médiévaux.

Figure 5 Données issues des plans de la visite prieurale de 1781

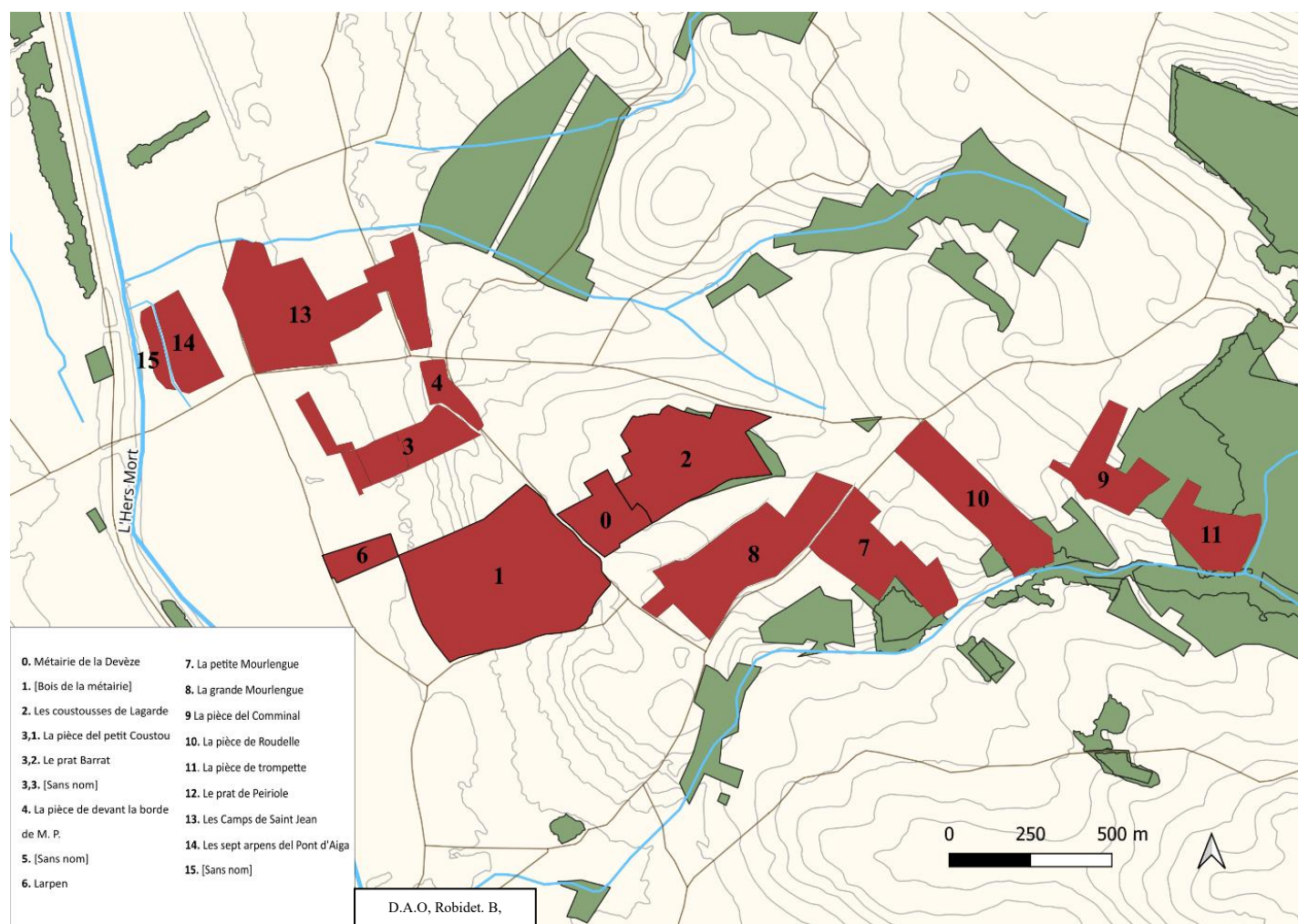
N° article	N° photographie	Nom de la parcelle	Surface (arp.)	Type de culture
0	1	Métairie de la Devèze	6	jardin, pacages, terre
1	1	[Bois de la métairie]	18	bois
2	1	Les Coustousses de Lagarde	34	terre
3,1	2	La pièce del Petit Coustou	7	terre
3,2	2	Le Prat barrat	5	pré
3,3	2	[Sans nom]	1	pré
4	2	La pièce devant la borde de M. P.	5	terre
5	2	[Sans nom]	3	pré
6	1	Larpen	2	pré
7	3	La petite Murlengue	11	terre, bois
8	3	La grand Murlengue	17	terre
9	5	La pièce del Comminal	9	terre
10	5	La pièce de Roudelle	15	terre, bois
11	6	La pièce de Trompette	10	terre, friche, bois
12	6	Le prat de Peiriole	4	pré
13	4	Les camps de Saint Jean	24	terre
14	4	Les sept arpens del pont d'Aiga	5	pré
15	4	[Sans nom]	1	pré

⁷⁰ Les domaines des Hospitaliers faisaient régulièrement l'objet d'inspections de la part des autorités prieurales, dans le but d'en vérifier l'état et d'en évaluer la gestion.

Étape n°2 : Vectoriser et localiser les parcelles des plans modernes.

Une fois ces données recueillies, il est nécessaire de procéder à la vectorisation de chaque parcelle au moyen d'un logiciel de DAO. L'entité vectorisée peut ensuite être replacée sur une carte. La géolocalisation au moyen d'un SIG n'a pas été concluante, car les données à notre disposition sont trop imprécises. En revanche, en exploitant le cadastre napoléonien de 1824⁷¹, il est très aisé de repérer les parcelles des Hospitaliers qui ont gardé leur forme, leurs dimensions et pour certaines leur nom. Seule une parcelle (n°12) n'a pas été repérée.

Carte 4 Domaine de la Devèze selon les plans issus de la visite prieurale de 1781



⁷¹ Pour parvenir à un résultat le plus précis possible, il serait nécessaire de recourir à la géolocalisation du cadastre napoléonien de Balma. Malheureusement, de telles données ne sont pas disponibles pour le département de la Haute-Garonne, et réaliser un tel travail dans le cadre de ce mémoire n'a pas été possible, faute de temps.

Étape n°3 : Procéder au rapprochement des données géographiques du lotissement de 1280.

Les inféodations de 1280 nous permettent de rassembler une masse de données géographiques issues des confronts. Mis bout à bout, il est possible de reconstituer le parcellaire – dans une certaine mesure – et, par la même occasion, de repérer la proximité de certains lieudits. De plus, les confronts ne citent pas uniquement les feudataires avoisinant la parcelle concédée, ils mentionnent également les voies routières, les cours d'eau ou tout autre élément pouvant faire office de repère visuel dans le paysage. Parmi ceux-ci, sont parfois mentionnés des équipements, comme des fours ou des fossés. Les actes de la Devèze omettent cependant de mentionner l'orientation des parcelles. Toutes ces données, une fois agglomérées, nous permettent de déduire de précieux indices pour localiser les lieudits.

Le projet Confronts

La question de la méthode de manipulation et d'interprétation des données des confronts reste cependant un problème. Celui-ci a déjà été pris à bras-le-corps par le passé⁷², mais les méthodes ont été développées pour le traitement de sources fiscales, très exhaustives, accompagnées de cadastres et d'autres sources planimétriques complètes. La réussite de la mise en application de ces méthodes dépend grandement de l'aspect sériel et exhaustif des sources exploitées. Par certains aspects, le dossier la Devèze s'y apparente : l'exhaustivité des actes et l'existence des plans des visites prieurales pourraient théoriquement le permettre. Cependant, ces actes de la pratique restent limités et n'égalent pas un livre terrier en la matière. Ces limites, et celles de nos moyens techniques, nous ont poussé à employer une autre méthode. Nul besoin ici d'avoir recours à la théorie des graphes, elle prévoit l'utilisation d'un tableur tout à fait classique dans lequel est entré : en ordonnée, le numéro des actes et leur datation et, en abscisse, les données qu'ils contiennent (nom du feudataire, nom des détenteurs de la parcelle voisine, route, cours d'eau, etc) regroupées par lieudit. Une pastille est ensuite placée pour signaler la présence d'une donnée (x) dans un acte (y). Une pastille rouge signale le preneur ayant reçu la parcelle et une pastille noire les entités la confrontant.

⁷² Le projet Modelespace, mené par Florent Hautefeuille depuis 2010, ambitionne l'analyse des dynamiques spatiales à partir des sources fiscales et seigneuriales de la fin du Moyen-Âge.

Figure 6 Explication du projet Confronts (1)

Date	Cote AD31	Lieudit du Toron				
			Gaubert, Bernard	(1) Laffont (de Fonte), Arnaud	Gibel, Arnaud	Medio Rivo
						Voie publique
1281-01-26	131		●	●	●	●

À titre d'exemple, Arnaud Laffont reçoit ici une parcelle confrontant celles de Bernard Gaubert et Arnaud Gibel. Elle est située, par ailleurs, à côté d'une route et d'une rivière dite « du milieu ».

La proximité avec une autre parcelle est attestée par la relation, en abscisse, d'une autre pastille. Des chiffres peuvent remplacer les pastilles, ils indiquent qu'une donnée confronte à plusieurs reprises la parcelle. Deux pastilles en ordonnée signifient qu'il s'agit d'une seule et même parcelle, ou d'une même route. Par exemple, la parcelle de Bernard Gaubert présente dans les confronts de l'acte 131 lui a été inféodée trois mois plus tôt dans l'acte n°90 (ligne du dessous). Elle confronte également avec la voie publique et la rivière, mais plutôt que de confronter la parcelle d'Arnaud de Gibel, elle confronte celle de Raimond Boquer. Ce dernier a reçu sa parcelle au même moment qu'Arnaud Laffont mais ne la confronte pas. Les parcelles sont ainsi localisées, les unes par rapport aux autres.

Figure 7 Explication du projet Confronts (2)

Date	Cote AD31	Lieudit du Toron						
			Gaubert, Bernard	(1) Laffont (de Fonte), Arnaud	Gibel, Arnaud	Medio Rivo	Voie publique	Boquer (Boquerii), Raimond
								Ratier (Raterii), Bernard
1281-01-26	131		●	●	●	●	●	
1280-11-17	90		●	●	●	●	●	
1281-11-24	48			●	●	●	●	●

Certains cas de figure sont moins idéaux. Le problème le plus récurrent est qu'un preneur peut recevoir deux parcelles dans un même lieudit. Certaines données se complètent naturellement et ne laissent pas de place au doute. Le nombre d'apparitions d'un feudataire

récurrent est indiqué entre parenthèses avant son nom. Les pastilles faisant l'objet d'un doute sont mises entre parenthèses. Plus globalement, la masse des données permet un rejet systématique des pastilles douteuses (voir fig. 8). À l'inverse, un regroupement de pastille confirme la cohérence de l'analyse et témoigne de la présence d'un lot de biens plus ou moins conséquent.

Figure 8 Explication du projet Confront (3)

Date	Acte	Toron																Jonquas																						
		Vasonis, Bernard	Escamport, Guillaume d'	Sainte Querez, Guillaume de	Gaubert, Bernard	(1) Laffont (de Fonte), Arnaud	Gilès, Arnaud	Ratier (Ratier), Bernard	Boquer (Boquer), Raimond	Pelagrina, Bernard na	Tence, Pierre	Medio Rivo	Vote publique	Raspant, Guillaume	Raimond, Guillaume	Fenier, Odon de	Jean, Pierre	Dedieu (de Dec), Pierre	Saverin, Raimond de	(1) Casque, Pierre	Gilles, Bernard Bertrand de	Berney (Berney), Pierre	Gant, Guillaume	Begonhon, Pierre	(2) Casque, Pierre	Serra, Guillaume de	Olier, Guillaume Arnaud	André (André), Dominique	Carbonel (Carbonel)	Escamport, Raimond d'	(1) Prignac, Pierre de	Raynald, Raimond	Gaubert, Pierre	Dubois (de Bosso), Gérard	Pastelhin, Bernard de	(1) Catalan, Arnaud	(2) Laffont (de Fonte), Arnaud	(1) Escamport, Bernard d'	For	
1280/1/25	126																																							
1280/1/25	136																																							
1280/1/26	130																																							
1280/11/24	48																																							
1280/1/25	127																																							
1280/1/26	131																																							
1280/11/17	90																																							
1280/11/17	96																																							
1280/11/17	80																																							
1280/11/17	75																																							
1280/11/17	100																																							
1280/11/17	121																																							
1280/11/17	56																																							
1280/11/17	78																																							
1280/11/17	53																																							
1280/11/17	51																																							
1280/11/17	55																																							
1280/11/17	86																																							
1280/11/17	54																																							
1280/12/21	120																																							
1280/12/21	119																																							
1280/1/17	63																																							
1280/1/17	64																																							
1281/1/26	128																																							
1281/1/26	129																																							
1281/1/26	132																																							

Mise en application

Par le biais de cette méthode, nous sommes en mesure de rassembler des indices et de les rapprocher des plans de 1781. Il est à noter qu'une correspondance parfaite entre la carte et les indices serait bien entendu illusoire : d'abord parce que le patrimoine de la Devèze a évolué en cinq siècles (vente, achats de terres) et, ensuite, parce que notre corpus d'actes, bien que quantitativement très généreux, reste lacunaire⁷³.

Le Toron et la Jonquas (art. 13, 14 et 15)

Pour le Toron, il s'agit sans aucun doute de l'article 13 du plan moderne. Au XVIII^e siècle, le lieudit concentre 14 % de la surface totale des terres des Hospitaliers, au Moyen-Âge 13 % y sont concentrés. Un premier lot de biens est réparti entre une route et une rivière (voir Annexe n°2, Tableau 16). Il pourrait correspondre à une occupation plus septentrionale que ce qu'indique la carte du plan moderne. La rivière dite « du milieu » est appelée ainsi car elle coupe la vaste parcelle originelle en deux. Un deuxième lot de biens ne touche ni la route, ni la

⁷³ Notre méconnaissance presque totale du patrimoine exploité en faire valoir-direct suffit à créer des vides compliquant l'interprétation.

rivière et pourrait correspondre à un lotissement au cœur de celle-ci. Ce lot touche les terres de la famille Carbonnel, un patrimoine assez vaste car confrontant de nombreuses parcelles, notamment celle du second lieudit, la Jonquas.

Ce toponyme est très répandu, car il désigne un lieu couvert de joncs : une plante herbacée qui pousse dans les milieux humides. Il s'agit très certainement de l'article 15 du plan moderne. Les parcelles loties ne touchent pas le canal d'irrigation présent sur le plan moderne, mais celui-ci est sans aucun doute plus récent. De plus, un acte de 1285 indique que les Hospitaliers y possèdent des terres exploitées en faire-valoir direct⁷⁴. La présence d'un four peut sembler anecdotique sur ces bords de rivières, mais le hameau de Balma se trouve non loin.

Les rives de l'Hers (art. 4 et 3)

De l'autre côté de la route, vers la Devèze, se trouve une étendue où les Hospitaliers possèdent de nombreuses terres en réserve (voir Annexe n°2, Tableau 64). Les parcelles loties en 1280 jouxtent ces dernières, ainsi que la route menant à la borie. Il n'est pas impossible que ce soit le lieu que les actes désignent comme étant la « condamine de Balma », dès 1281.

La condamine de la Côte et la borie de la Devèze (art. 0, 1 et 6)

À 500 mètres au sud-est de là se trouve la condamine de la Côte, appelée *ad Costam* dans les actes médiévaux ou les Coustousses à l'époque moderne. Trois lots de biens sont répartis sur ce lieu pentu et semblent graviter autour du clos de vignes quartanières des Hospitaliers (voir : Annexe n°2, Tableau 32 et Tableau 48). Le lot situé le plus au sud se trouve près de la route de Beauville et les deux autres près de la route de la Devèze, juste devant la borie, au nord. Les fiefs d'un notaire, Bernard de Langlade, chevauchent le lieudit de la Côte et l'endroit est désigné par les actes comme le devant de la borie de la Devèze.

La condamine de la Médiane, celle jouxtant le bois d'Adrien de Prignac et Canta Caus (art. 8).

Pour la Médiane, seules deux parcelles sont concédées en 1280. Le lieu est davantage loti en 1285 puis en 1291. La condamine de la Médiane, ou « condamine du milieu », est localisée tout proche de la Devèze, au sud-est. Elle porte ce nom car elle se trouve entre trois voies : le chemin de servitude (qui n'apparaît pas sur la carte) longeant la borie puis le bois de la Devèze, la route allant à Toulouse et la route reliant le Pin au village de Beauville.

⁷⁴ Acte n°175.

Le bois d'Adrien de Prignac est un toponyme, mais il est également cité dans les confronts de nombreuses parcelles. Cela atteste non seulement de sa grande envergure, mais aussi et surtout de sa position centrale dans le terroir balmanais. En comparaison, les Hospitaliers semblent ne posséder qu'une part modeste du couvert forestier, près de la borie. Le toponyme apparaît près des honneurs des Hospitaliers, et touche la Médiane (voir : Annexe n°2, Tableau 32). Il est même possible que les deux lieux soient le même. Par ailleurs, nous savons que les Prignac possédaient une partie de la Devèze et étaient donc possessionnés ici.

Le toponyme de *Canta Caus* (ou littéralement « chante coucou » en occitan) résiste au premier abord à la localisation. Mais sa très grande proximité avec le patrimoine des Prignac, le fait qu'il soit méthodiquement loti en vigne et la grande cohérence du prix de la rente avec les lieudits de la Médiane et du bois de Prignac suffit à le rapprocher de ceux-ci.

Rivillon (art. 7)

De l'autre côté de la route se trouve le lieudit du Rivillon. La rivière – sans doute de faible débit – qui y coule lui a donné son nom. L'endroit est pentu, deux actes le désignent comme un coteau⁷⁵ en 1308. Il est très faiblement cultivé en vigne (un seul acte), on préfère y faire pousser de la céréale. C'est par ailleurs ici qu'est construite la maison des frères Auzelle, deux laboureurs ayant gagné la confiance des Hospitaliers. Il prend un nom différent dans la documentation, notamment celui de Belle Barbe, dès 1283.

L'Orme de Remervilla (art. 10).

Des terres à blés couvraient sans doute la bande de terre longeant la rivière et la route. Deux cents mètres plus loin, un autre lot de terres emblavées faisait face à un orme marquant le carrefour des routes de Beauville, du Pin, de Pechauriolle et celle de Balma. Cette jonction n'est pas anodine, car elle est située au centre de la seigneurie de l'évêque. Certains actes qualifient par ailleurs l'arbre « d'Orme du *castrum* des Ramiers »⁷⁶. Il faisait peut-être office de symbole de la domination de l'évêque sur le terroir.

Belloc (art. 9), la Bartarie (art. 11) et Pechauriolle (pas de représentation moderne).

Ces lieudits sont situés plus loin à l'est, sur la route menant à Pechauriolle et au Pin, et sont les plus difficiles à localiser. À Belloc⁷⁷, les Hospitaliers exploitent de nombreuses terres à blé en faire-valoir direct et concentrent leurs donations à fief entre les mains de quelques

⁷⁵ Actes n°317 et 318.

⁷⁶ Acte n°369.

⁷⁷ La carte n°4 contient une erreur. La parcelle n°9 est située au nord-est, dans le lieudit de Belloc.

feudataires de confiance. Aucune vigne n'y est cultivée. L'endroit est par ailleurs boisé significativement et les parcelles confrontent l'extrême est du patrimoine forestier des Prignac (voir : Annexe n°2, Tableau 16 et Tableau 32). Le toponyme de Belloc, pourtant très commun car signifiant « beau lieu » en occitan, a paradoxalement bénéficié de la plus grande longévité, puisqu'il est toujours présent sur les cartes actuelles et sur le cadastre napoléonien. Il correspond à l'actuel quartier d'Aufréry dans la commune de Pin-Balma. La Bartarie regroupe toutes les parcelles de bois concédées par l'Hôpital. Elle est située à la confluence de plusieurs ruisseaux (le Noncesse et probablement ses affluents), et est desservie par un chemin de service qui n'apparaît pas sur la carte (voir : Annexe n°2, Tableau 64). Plus loin au sud-est, les Hospitaliers possédaient des terres à blé, mais les indices sont trop ténus pour toute tentative de localisation. Ces lots sont proches de Pechauriolle, un hameau qui a eu plusieurs noms, notamment celui de Fonsegrives, avant d'être absorbé par la commune de Flourens.

Les actes situés « au-delà de l'Hers » et sans mention de lieu

Une dizaine d'actes ne mentionnent aucun lieudit permettant de rattacher la parcelle à un endroit du terroir. Ces parcelles sont probablement réparties partout dans le domaine, sans cohérence dans les confronts. De la même façon, certains actes se révèlent très vagues et mentionnent des parcelles situées « au-delà de l'Hers ». Les actes étant conclus à Toulouse, la formule est choisie par des individus qui ne sont pas *in situ*. Il s'agit sans aucun doute d'une autre façon de désigner le terroir de Balma. Enfin, quatre lieudits n'ont pas pu être localisés : le clos de Bernard Ponce de Galliac, celui de l'évêque ; les Prés nouveaux ; *Altabresis*, soit la « haute friche ». Tous ces qualificatifs sont beaucoup trop vagues et sont, par conséquent, très difficile à localiser.

La part d'incertitude dans la localisation reste cependant mince, car 91 % des actes du corpus ont pu être replacés sur une carte. Notre méthode nous a donc permis de repérer l'essentiel des lieudits dans lesquels se concentrent les biens des Hospitaliers à Balma. Cette cartographie reste malgré tout lacunaire, car les frères ne sont possessionnés que dans le sud du terroir. La partie la plus septentrionale de celui-ci échappe donc à notre regard et ne nous permet pas de fixer avec certitude les limites du *dex* qui le traverse. Par ailleurs, l'image se brouille lorsque nous quittons les années 1280. À la fin du XIII^e siècle, le terroir connaît en effet de profondes transformations, en grande partie expliquées par l'influence que Toulouse exerce sur lui.

c. Un territoire dans l'espace périurbain de Toulouse

Le terroir de Balma est intrinsèquement lié à l'histoire de Toulouse. Situé à moins de cinq kilomètres des remparts, il fait partie de son espace périurbain. Si ce concept est abondamment étudié en géographie et en sociologie, il reste mal connu de l'historiographie médiévale. Situé entre ville et campagne, il constitue un territoire marginal à la fois pour les historiens urbanistes comme pour les ruralistes⁷⁸. Cela constitue un véritable *no man's land*, comme l'ont signalé Denis Menjot et Jean-Loup Abbé lors d'un colloque sur la question. Denis Menjot tente alors de définir cet espace. Selon lui, il s'agit d'un territoire ruralisé, ayant subi des transformations plus ou moins drastiques, qui constitue une « ceinture nourricière » autour de la ville. En reprenant le schéma connu de la typologie des cultures périurbaines, décrivant trois cercles concentriques autour du centre urbain, il le décrit de la manière suivante : « Le périurbain correspond à [une] première auréole faite de jardins, de vergers et de vignes, la deuxième zone est à dominante céréalière – tout en comportant des vignes et des prés –, elle est ceinturée par des espaces incultes et forestiers voués à l'élevage et à la cueillette »⁷⁹. Ces terres font l'objet d'un accaparement des citadins, qui y investissent massivement, impactant de façon drastique le prix de la terre. Enfin, il signale que ses contours sont fluctuants et évoluent en fonction du centre urbain et de l'urbanisation. Jean-Loup Abbé ajoute que cet espace est le premier à enregistrer les à-coups de la conjoncture et constitue un instrument de mesure précieux pour évaluer la santé économique d'une ville⁸⁰.

Les limites de l'espace périurbain de Toulouse correspondent à celle de son *dex*, c'est-à-dire la circonscription dans laquelle s'exerce le pouvoir du capitoulat. Plus encore, il désigne la rupture entre deux mondes, celui de l'*universitas* du *populus urbis Tolose et suburbii* et celui des étrangers⁸¹. Cet espace est en effet sous la protection des capitouls, qui garantissent la paix de façon à préserver la prospérité des échanges marchands. L'expression de cette prérogative culmine au tout début du XIII^e siècle, période pendant laquelle les forces municipales

⁷⁸ Bouffier Sophie, Brelot Claude-Isabelle et Menjot Denis, *Aux marges de la ville : paysages, sociétés, représentations : actes du colloque tenu à Lyon, 5-7 mai 2011*, Paris, L'Harmattan (coll. « Villes, histoire, culture, société nouvelle série »), 2015, p. 45.

⁷⁹ *Ibid.*, p. 48.

⁸⁰ Il propose la seule analyse de l'espace périurbain en Languedoc. Voir : *ibid.*, p. 83-97.

⁸¹ Judicaël Petrowiste étudie l'affirmation de cette identité urbaine. Voir : Petrowiste Judicaël, « Patria Tolosana. Identité urbaine et rapport à l'extra muros à Toulouse entre le milieu du XII^e et le milieu du XIII^e siècle » dans *Les identités urbaines au Moyen Âge. Regards sur les villes du Midi français*, s.l., Turnhout, Brepols, 2014, p. 41-61.

soumettent des seigneurs locaux à l'issue d'épisodes guerriers⁸². Les Toulousains jouissent de différents privilèges, notamment celui d'une certaine liberté, ce qui a pour effet de vider la région de sa main d'œuvre servile. Cela n'est évidemment pas sans provoquer des conflits avec des seigneurs ruraux voyant d'un mauvais œil l'emprise grandissante de la ville. Les Toulousains jouissent également de privilèges économiques⁸³. Parmi eux, celui de l'exonération des taxes sur la vente du vin. Ces franchises sont étendues aux hommes possédant des terres dans l'espace périurbain de la ville. La Devèze, Balma et Beauville sont cités comme les lieudits marquant la limite du *dex* à la fin du XIII^e siècle⁸⁴. La partie ouest du terroir balmanais est donc comprise dans sa circonscription⁸⁵. Nous verrons que cela aura des conséquences sur le prix de la terre.

Le terroir balmanais est donc dans l'influence directe de la ville et se fait le témoin des enjeux qui la secouent. À la fin du XII^e siècle, les terres balmanaises sont âprement disputées par des élites toulousaines engagées dans des activités spéculatives, liées au marché. Les prés de l'Hers sont convoités. Des élites telles que les familles des Roaix, des Prignac, des Ratier ou encore des Cahors y possèdent tous des honneurs, dans des proportions cependant difficiles à évaluer. Les terres engagées se multiplient à une époque où l'activité usurière de Toulouse inquiète les plus hautes instances de l'Église⁸⁶. De la même manière, le corpus de la Devèze se fait le témoin du problème de la multiplication des sous-inféodations des fiefs, qui provoque une crise économique à la même période⁸⁷. Il ne fait aucun doute que certaines riches familles toulousaines tirent le plus gros de leur fortune des rentes de terres inféodées dans l'espace périurbain⁸⁸. C'est le cas des Hospitaliers, et les profondes transformations du domaine qu'ils

⁸² Mundy John Hine, *Liberty and political power in Toulouse, 1050-1230*, New York, Columbia University Press, 1954, p. 66-72.

⁸³ À ce sujet la coutume est tout à fait explicite : « [...] Et habitantes infra dictos terminos non solvunt pedagium neque leudam Tholose. [...] Nec solvuunt albergam, nec lignagium, nec fromagium, nec ovagium, inmo utuntur omnino libertatibus Tholose ». Je tiens à remercier Roland Viader de m'avoir transmis la transcription corrigée de la description du *dex*. AMT, AA3, p.38

⁸⁴ « [...] Et exinde usque ad arborem castanee que est in via transversaria inter Ripam Altam et Bovillam. Et exinde usque ad passum de Bovilla. Et exinde usque ad Spinassium. Et exinde usque ad Devezam. Et exinde usque ad nucassium de Malo Obolo. Et exinde usque ad parietes veteres de Balmano. [...] ». *Ibid.*

⁸⁵ Certains actes mentionnent le devoir de garder l'honneur concédé « pro custodia Tolose ». Actes n°43, 225 et 227.

⁸⁶ Mundy John Hine, *Society and government at Toulouse in the age of the Cathars*, Toronto, Pontifical Institute of Mediaeval Studies (coll. « (Studies and texts, Pontifical Institute of Mediaeval Studies, 129) »), 1997, p. 179-196.

⁸⁷ Mundy, *Liberty [...]*, *op. cit.*, p. 125.

⁸⁸ *Ibid.* p.61.

entreprennent à la fin du XIII^e siècle sont le reflet du contexte économique favorable de Toulouse. Nous reviendrons avec force de détails sur toutes ces questions.

Comme nous avons pu le voir, la documentation de la Devèze permet de dresser un portrait du terroir de Balma en négatif du patrimoine des Hospitaliers. Composé des rives fertiles de la vallée de l'Hers et de coteaux boisés progressivement essartés, il fait l'objet des convoitises des Toulousains les plus fortunés. Nous verrons comment les Hospitaliers réussissent à s'installer et à s'y imposer malgré cette concurrence.

Chapitre III : L'installation des Hospitaliers à Balma

Ce troisième chapitre est entièrement consacré aux enjeux de l'installation des Hospitaliers à Balma à la fin du XII^e siècle. Nous nous attacherons à présenter la *domus* des Hospitaliers de Toulouse et nous tâcherons de comprendre quelles ont été les stratégies mises en place par eux pour s'insérer dans cet espace, nous l'avons vu, particulier. Nous terminerons ce chapitre en nous questionnant sur les conséquences de la Croisade des Albigeois sur le domaine de la Devèze.

a. Les Hospitaliers à Toulouse

Les Hospitaliers s'installent à Toulouse en 1115. Les circonstances précises de leur insertion restent mal connues à cause des lacunes de la documentation. Les quelques documents qui nous sont parvenus ont malgré tout été bien étudiés par l'historiographie⁸⁹. Les Hospitaliers sont présents dans la région dès 1100-1102 avec la création de la sauveté de Pexiora⁹⁰, grâce à l'action du prieur Géraud. Ils sont vraisemblablement présents à Toulouse dès 1110, en témoigne une affaire qui les oppose à l'abbé de Moissac et à celui de Cluny, concernant l'église de la Dalbade. Les Hospitaliers ont usurpé l'église et font alors amende honorable auprès de l'évêque et des prélats de la ville. Bien que l'évêque, Amiel Raimond du Puy (1105-1139), arbitre sévèrement le conflit en leur défaveur, il semblerait que ce soit sous son égide qu'ils reçoivent la donation qui les installe durablement dans la ville, dans le moulon de la Dalbade. Toset de Toulouse, membre d'une chevalerie urbaine toute séduite par le modèle des Ordres militaires, est à l'initiative de la donation. Selon Laurent Macé, son action est à replacer dans un contexte de rivalité entre la basilique Saint-Sernin, le prieuré clunisien de la Daurade et le chapitre cathédrale de Saint-Etienne. Plutôt que d'abandonner aux Clunisiens les droits ecclésiastiques de son patrimoine⁹¹, Toset, proche du pouvoir comtal, choisit de les donner, en partie,

⁸⁹ Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, Toulouse, L. Sistac et J. Boubée (éditeurs), 1883, 675 p. ; Macé Laurent, Pousthomis-Dalle Nelly, *Structurer et modifier l'espace en milieu urbain : la commanderie de l'Hôpital de Toulouse au XII^e siècle*, *Archéologie du Midi médiéval*, tome 28, 2010, pp. 317-330. ; Macé Laurent. « "Pour la rémission de mes péchés et pour que la victoire me soit accordée." Les comtes de Toulouse et l'ordre de l'Hôpital de Saint-Jean de Jérusalem (XII^e-XIII^e siècle) », *Les ordres religieux militaires dans le Midi (XII^e-XIV^e siècle)*, Toulouse, Éditions Privat (*Cahiers de Fanjeaux*, 41), 2006. pp. 295-318. ; Macé Laurent, « *In salvatate domini comitis*. Les ordres religieux-militaires dans la cité de Toulouse (XII^e-XIII^e siècles) », *Les ordres militaires dans la ville médiévale (1100-1350) : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal, 2010, pp.205-222. ; Vidal Emilie, *La commanderie hospitalière de Toulouse, constitution et gestion du patrimoine : 1114-1209*, mémoire de master, Université Toulouse II – Jean-Jaurès, Toulouse, 2006, 95 p. ; Suau Bernadette, *Un centre d'archives régionales [...]*, *op. cit.*

⁹⁰ Van Den Broek Tom, *Seigneurs et hospitaliers. La commanderie hospitalière de Pexiora (1102-1260)*, mémoire de master, Université Toulouse II, 2025, 479 p., [inédit].

⁹¹ Les vellétés de la Dalbade pour recouvrer ces droits « menace[nt] sans doute les prérogatives seigneuriales de la famille des Toulouse ». Macé Laurent, Pousthomis-Dalle Nelly, *Structurer et modifier l'espace [...]*, *op. cit.*, p. 320.

à l'Hôpital. De la même façon, l'installation des Hospitaliers à la Dalbade aurait également servi à parasiter l'installation d'une nouvelle antenne clunisienne⁹². L'évêque Amiel achève de les installer en confirmant leurs biens en 1120 et en levant l'interdiction de recevoir des donations pieuses des laïcs en 1121. Ce soutien est perçu par Laurent Macé comme une « forme d'alliance nouée contre les Clunisiens et la basilique Saint-Sernin. »⁹³. Plus globalement, les Ordres militaires tendent à bénéficier du soutien du pouvoir épiscopal⁹⁴. Enfin, si les Hospitaliers profitent du dynamisme de la sauvetée fondée par le comte de Toulouse en 1130⁹⁵, il semblerait qu'il faille attendre la deuxième partie du XII^e siècle pour que le pouvoir comtal ne les soutienne directement.

L'action des Hospitaliers au XII^e siècle est marquée par une patiente et rigoureuse colonisation du moulon⁹⁶ de la Dalbade. L'installation, en 2005, de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) à l'Hôtel Saint-Jean a provoqué une série de diagnostics, de fouilles (préventives comme programmées) et d'études historiques sur cette installation. Nelly Pousthomis-Dalle voit deux moments : un premier, qu'elle qualifie de gestation du moulon, de 1115 à 1178, et – toujours selon son image très évocatrice – un second, caractérisé par l'éclosion du moulon, de 1180 à 1200. Le moulon de la Dalbade jouxte, d'une part, une voie publique permettant « la circulation de véhicules hippomobiles » et, d'autre part, la Garonne. La densité du bâti y semble plus lâche, et l'existence d'une batterie de silos achève de convaincre Pousthomis-Dalle de l'aspect rural des environs immédiats. La rupture avec l'habitat antique est manifeste, mais faut-il y voir, pour autant, un secteur déserté⁹⁷ du territoire *intra-muros*, qui justifie la création de la sauvetée comtale pour favoriser sa mise en valeur ? Une telle hypothèse va non seulement à l'encontre du contexte de rivalités entre grands établissements religieux décrit plus haut et, surtout, cela néglige le caractère rural de Toulouse dans cet espace caractérisé

⁹² Dans un contexte d'occupation du pouvoir aquitain, les moines clunisiens de Lézat obtiennent du duc Guilhem IX le troubadour (1086 – 1127) le droit d'établir un prieuré devant le rempart méridional de la cité, tout proche du palais du comte et des possessions de Toset. *Ibid.*, p. 321.

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ Carraz Damien. « Les ordres militaires et le fait urbain en France méridionale (XII^e -XIII^e siècle) », *Moines et religieux dans la ville*, Toulouse, Éditions Privat (*Cahiers de Fanjeaux*, 44), 2009, p. 129.

⁹⁵ Dans la sauvetée, les habitants étaient exemptés de certains droits de péage et de taxes. En outre, le comte prélevait des droits de justice réduits. Mundy, *Liberty [...]*, *op. cit.*, p. 28.

⁹⁶ La terminologie employée est celle de Nelly Pousthomis-Dalle. Le terme de colonisation est employé sous un sens figuré, celui d'un accaparement lent et progressif. Le terme de moulon est emprunté à l'urbanisme et désigne un ensemble de maisons (le bâtiment comme son jardin) voisines délimitées par des structures (routes, autres moulons, etc). Macé Laurent, Pousthomis-Dalle Nelly, *Structurer et modifier l'espace [...]*, *op. cit.*, p. 320-323.

⁹⁷ Vidal Emilie, *La commanderie de Toulouse [...]*, *op. cit.*, p. 38.

par l'interpénétration des deux mondes, celui de la ville et celui de la campagne⁹⁸. De plus, le seul moulon est composé de deux églises, l'église de la Dalbade et celle de Saint-Rémi, et d'un hôpital, ce qui ne fait aucunement état d'un secteur à l'abandon, bien au contraire. Les Hospitaliers sont d'autant plus à l'étroit que la famille des Toulouse donne également, en 1134, des biens s'y trouvant aux Templiers.

Les Hospitaliers jouent des coudes pour accroître leur noyau, au moyen d'achats ou par l'obtention de donations. La donation initiale de Toset de Toulouse est composée de l'église de Saint-Rémi, de deux casals, situés dans le moulon, ainsi que de la moitié d'un hôpital situé devant l'église de la Dalbade. En 1150, leur expansion excède le moulon et atteint l'autre côté de la voie publique. Si les conflits s'intensifient avec l'église de la Dalbade dans les années 1160, la mention d'une clôture de Saint-Rémi semble entériner, en 1170, l'accaparement de l'espace. Ce moment est également marqué par des donations importantes du comte de Toulouse Raymond V (1148-1194), qui leur donne le droit de construire un four et d'y faire cuire librement le pain en 1175⁹⁹, et leur inféode les dîmes de l'église Saint-Rémi dans la foulée.

À partir de 1180, la communauté s'accroît et l'activité des Hospitaliers s'intensifie. Entre 1180 et 1209, est concentré pas moins de 73 % de la production documentaire du fonds de la commanderie de Toulouse d'avant la Croisade¹⁰⁰. En ville, les Hospitaliers poursuivent les achats. Ils continuent d'acheter des biens à la Dalbade et se lancent dans une longue campagne de travaux d'harmonisation et d'expansion de la commanderie. Les fouilles ont en effet montré que l'église a complètement été restaurée et agrandie. Des locaux pour la vie collective ont été construits (cuisine, cellier, réfectoire et dortoirs). Un ensemble de boutiques, donnant sur la rue, a été mis au jour et révèle la participation active des Hospitaliers à la vie économique et artisanale. Enfin, l'hôpital Saint-Rémézy, espace réservé à la mission caritative de l'Ordre, est l'un des plus grands de Toulouse et rivalise avec l'hôpital Saint-Jacques situé à Saint-Cyprien¹⁰¹. Parallèlement à cette extension, les Hospitaliers ont constitué un domaine étendu au sud de la ville, devant le palais comtal et le long de la route de Narbonne. Ils administrent, par ailleurs, un large vignoble à Pech David, dont la constitution concerne la

⁹⁸ Wolff Philippe, « Villes et campagnes dans le Midi français médiéval », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, Toulouse, 1947, tome 18-19, p. 125-132.

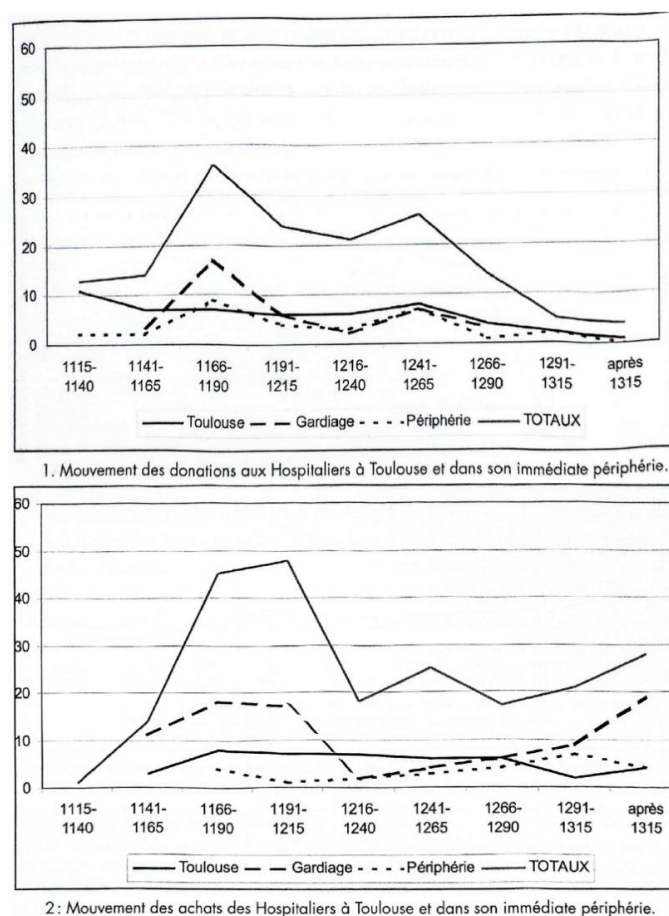
⁹⁹ Un privilège primordial pour un Ordre ayant pour fonction première l'assistance aux pauvres.

¹⁰⁰ Vidal Emilie, *La commanderie de Toulouse [...]*, op. cit., p. 40.

¹⁰¹ Mundy John Hine, « Charity and social work in toulouse, 1100-1250 », *Traditio*, Cambridge, 1966, vol. 22, p. 253.

majorité des actes de la fin du XII^e siècle¹⁰². C'est, en effet, à cette période que les Hospitaliers commencent leur expansion *extra muros*, dans le gardiage mais également dans la périphérie proche. Pierre Vidal a étudié de façon quantitative et géographique les actes de la commanderie de Toulouse. Il note qu'à cette époque, ils acquièrent des droits dans différents lieudits de la périphérie¹⁰³ et s'implantent à Balma, à Estaquebiou et à Cornebarrieu. Il démontre également qu'une politique d'achats dynamique complète les donations (voir Fig. 9), au même titre que de nombreuses ventes et échanges, nécessaires à l'harmonisation géographique du domaine.

Figure 9 Acquisitions des Hospitaliers à Toulouse et dans sa périphérie (Source : Vidal Pierre, 2014)



À l'aube du XIII^e siècle, les Hospitaliers se sont non seulement solidement implantés dans la ville en se rendant maître du moulon de la Dalbade, mais ils sont surtout parvenus à mettre au point une véritable machine, d'une part, d'encadrement spirituel et caritative,

¹⁰² Vidal Emilie, *La commanderie de Toulouse [...], op. cit.*, p. 61.

¹⁰³ Vidal Pierre, « Hospitaliers et templiers en Muretain, des premiers établissements (début XII^e) aux premières bastides (milieu XIII^e) : réseaux de pouvoirs et organisation de l'espace » dans *Le temps de la bataille de Muret : 12 septembre 1213. Actes du 61^e Congrès de la Fédération historique de Midi-Pyrénées, Muret (Haute-Garonne), 13 et 14 septembre 2013*, Saint-Gaudens, Société des Etudes du Comminges, 2014, p. 304.

correspondant à leur mission religieuse et, d'autre part, économique et financière, correspondant à leur mission originelle d'envoi de subsides au Moyen-Orient. La position du moulon de la Dalbade est proprement stratégique, car toute proche de la porte Narbonnaise, desservie par une voie publique praticable et fréquentée, ainsi que de la Garonne (dont ils gagneront l'accès au XIII^e siècle). La construction d'infrastructures nécessaires au stockage des redevances, à leur conditionnement et à leur vente, sont autant de rouages qui contribuent au bon fonctionnement de la commanderie. C'est dans ce contexte d'expansion et de véritable offensive financière (c'est-à-dire dans les années 1170-1180) que les Hospitaliers de Toulouse investissent le terroir de Balma.

b. L'installation à Balma

La documentation de la Devèze nous est parvenue dans des conditions exceptionnelles de conservation. L'espoir était donc grand de parvenir à une monographie complète du domaine. Malheureusement, l'aspect très cohérent de la documentation – qui donnait cette impression d'ensemble et donc d'exhaustivité – s'est révélé trompeur, puisqu'une dizaine d'actes du fonds de la Devèze se sont perdus dans le fonds de la commanderie de Toulouse¹⁰⁴. La documentation se révèle par ailleurs lacunaire¹⁰⁵.

Cette ambition d'exhaustivité s'est heurtée à un autre problème, celui du caractère délicat de l'étude fine des patrimoines seigneuriaux. Plusieurs facteurs compliquent la tâche. D'abord, est en cause la grande irrégularité des descriptions des patrimoines dans les actes de la fin du XII^e siècle. Par exemple, si l'acte n°17, concernant la donation d'un personnage important, nous offre une description étonnamment précise du bois donné¹⁰⁶, d'autres taisent complètement les confronts, ou ne font que mentionner des énumérations de droits et de biens situés, très vaguement, « au-delà de l'Hers ». Or, la description des confronts est cruciale pour reconnaître un fief d'un autre¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Un *munimen* concernant un certain Jacques (acte n°10) n'était lié à aucun ensemble documentaire à la Devèze et semblait s'être égaré dans le fonds. Un achat du prieur de l'Hôpital auprès de lui à Balma dans le fonds de Toulouse (HMT liasse 3, pièce 108) lui donne du sens.

¹⁰⁵ Par exemple, l'acte n°12 mentionne un acte d'inféodation entre Pierre Brun et l'Hôpital, disparu. De la même façon, l'acte n°30 cite un document disparu.

¹⁰⁶ Deux arpents de bois sont localisés avec précision grâce à une description très détaillée des confronts : « [...] inter terram fratrum predicti hospitalis, et nemus filiorum de me, Yspanole, et tenent de terra Willelmi Bovarii usque ad carrairolam que ducet ad parietes de domo que fuit de Rateriis, sicut tenent omnes illas parietes ad eforas usque sint completa predicta duo aripenta nemoris, cum terra in qua sunt, in quadronne, ut melius decatum est, et cum introitu et exitu. »

¹⁰⁷ Voir Chapitre II.

Identifier les fiefs est d'autant plus compliqué dans un contexte de dynamisme des transactions foncières, comme on va le voir, qui favorise la fragmentation des patrimoines seigneuriaux. En effet, d'un acte à l'autre, nous remarquons que la composition d'un fief évolue. Cette évolution rend compte de la fusion et de la division de lots de terre lors des processus de vente et d'inféodation. Cet état de fait complique fortement l'étude fine des patrimoines seigneuriaux puisque ces évolutions sont toujours tacites. Les remarquer relève donc presque toujours d'hypothèses et ne peuvent rendre compte d'une réalité proprement factuelle. Par exemple, la part d'honneur vendue dans l'acte n°7 (voir Fig. 10) est inféodée avec un autre fief relevant d'un autre seigneur. Un seigneur tiers, qui possède des parts de droit sur les deux fiefs, va contraindre l'appareil juridique à considérer les deux fiefs comme un seul (acte n°9, fief b). Même si le seigneur considère la totalité de ce qu'il a inféodé comme un tout (acte n°12), les deux fiefs finiront par être donnés séparément (acte n°28, fief a, et acte n°33, fief b). Une part de l'honneur originel a donc été divisée, puis intégrée à un autre fief. Reconstituer finement un domaine seigneurial revient à tenter de terminer un *puzzle* incomplet, dont les pièces restantes ne s'accordent plus entre elles.

Il n'est donc pas possible de parvenir à un résultat complet qui nous permettrait de repérer l'origine des lots constituant le domaine du XIII^e siècle. Pour autant, la grande richesse de la trentaine d'actes constituant le premier tronçon chronologique de notre étude nous permet de dégager clairement certaines tendances. Celles-ci rendent compte d'une stratégie claire, trahissant la volonté des Hospitaliers de s'insérer, coûte que coûte, à Balma. Le terroir balmanais, situé dans l'espace périurbain de Toulouse, comme on l'a vu, est convoité et fait l'objet d'une concurrence seigneuriale exacerbée. Les Hospitaliers procèdent alors à des achats de faible envergure pour s'insérer dans des domaines seigneuriaux locaux déjà établis. Cette présence favorise l'ouverture de certains réseaux de relations, qui aboutissent, à la fin du siècle, à des donations.

Une première acquisition fondatrice

Les Hospitaliers s'installent à Balma en 1176, par le biais d'un achat auprès d'un certain Bernard Mandataire¹⁰⁸. Quelques acquisitions¹⁰⁹, sur lesquelles il nous sera donné de revenir, précèdent cette date de quelques années mais restent mineures et concernent quelques arpents

¹⁰⁸ Acte n°7.

¹⁰⁹ Actes n°3, 4 et 6.

de pré. C'est par le biais de Bernard Mandataire que l'Hôpital acquière le cœur du domaine de la Devèze.

Plus ou moins connu de l'historiographie, Bernard Mandataire occupe un siège à la maison commune dans les premières années du capitoulat¹¹⁰ et semble s'y maintenir jusque dans les années 1160. Proche de l'abbé Hugues de Saint-Sernin, il arbitre pour lui un conflit concernant la construction d'un pont sur la rivière de la Sausse, au nord de Balma, menant au village de Montmazelger (aujourd'hui commune de L'Union)¹¹¹. Il est le témoin de deux actes concernant des transactions foncières dans le même terroir et semble lui-même possessionné là-bas¹¹². On apprend également, par un acte daté de 1185¹¹³ qu'il a donné des honneurs aux Hospitaliers dans Toulouse, notamment des droits sur un hôpital qu'il a édifié à la porte de Lascrosses, au nord de la ville¹¹⁴.

En 1176, il vend la part de ses droits sur l'honneur de *Remervilla*. Le parchemin est fortement dégradé – au XVIII^e siècle, l'archiviste se plaignait déjà qu'il soit « tout rongé au commencement »¹¹⁵ – ce qui rend la nature des biens vendus et les modalités de la vente difficilement déterminables. Pour autant, la deuxième partie du texte nous permet de comprendre sans trop de doute qu'il s'agit d'une vente viagère, conjointement effectuée avec Forton de la Devèze. De plus, les Hospitaliers ont soigneusement conservé les *munimina* de Bernard Mandataire qui constituent, par ailleurs, les deux actes les plus anciens du fonds. Ils sont fort heureusement bien plus précis et nous détaillent les biens achetés quelque vingt ans plus tôt par le capitoul¹¹⁶.

¹¹⁰ Limouzin-Lamothe Roger, *La commune de Toulouse et les sources de son histoire (1120-1249) : étude historique et critique, suivie de l'édition du cartulaire du Consulat*, Toulouse-Paris, E. Privat H. Didier (éditeurs), 1932, p. 244.

¹¹¹ Douais Célestin, *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Sernin de Toulouse (844-1200)*, Paris-Toulouse, A. Picard et E. Privat, 1887, p. 84-85.

¹¹² *Ibid.* n°50 p.35-36 ; n°91 p.67 ; n°7, p.9-10.

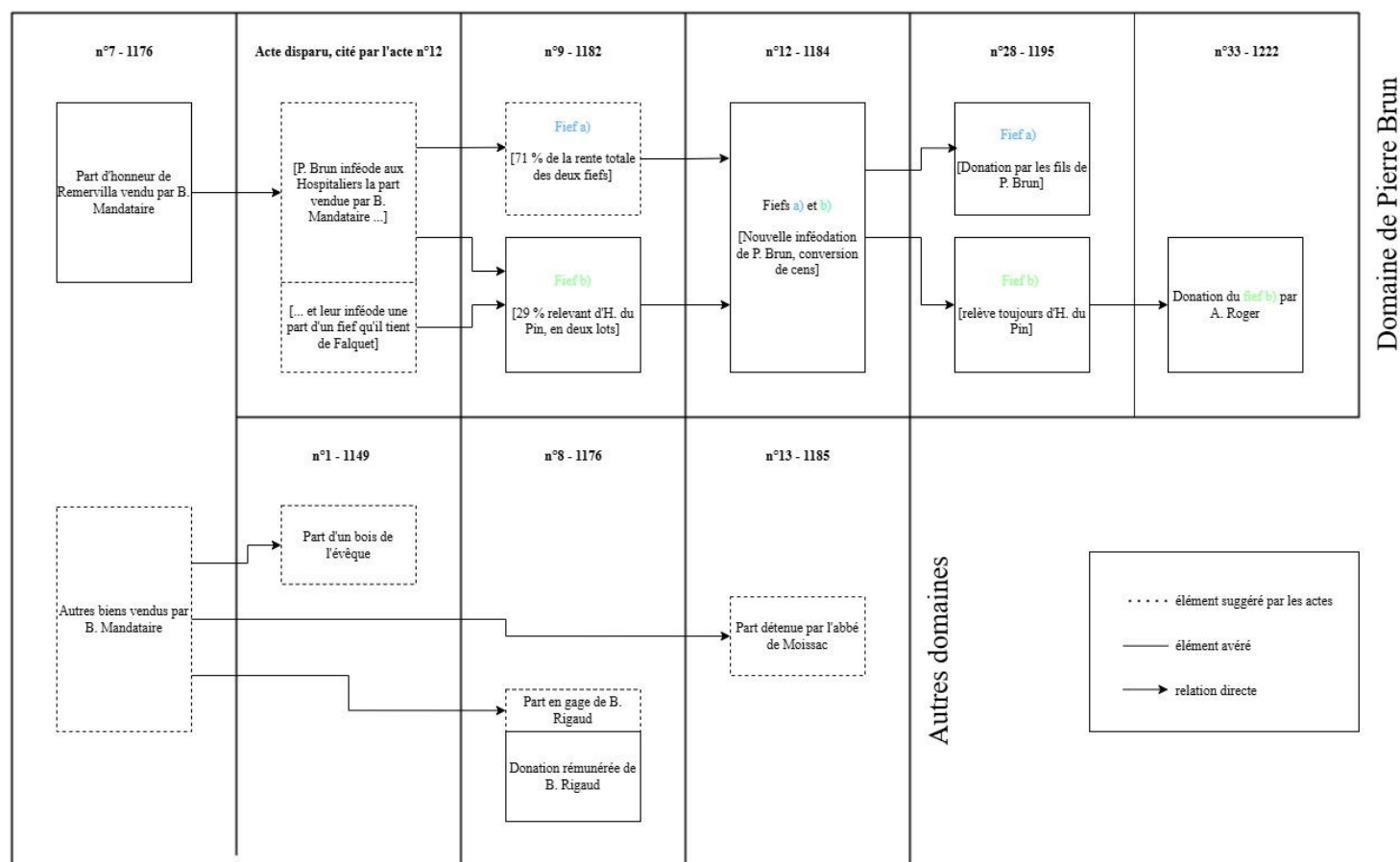
¹¹³ Acte n°13.

¹¹⁴ Mundy John Hine, « Charity [...] », *op. cit.*, p. 216.

¹¹⁵ H Malteinv 128ter, H Malte Toulouse inv. t.1, f°77b.

¹¹⁶ Bien que l'acte n°9 de 1182 nous révèle que Bernard Mandataire continue de tenir des biens à la Devèze à cette époque. Il n'a vraisemblablement pas vendu tous les fiefs qu'il tenait.

Figure 10 Reconstitution de la vente viagère de Bernard Mandataire (n°7) à partir des munimina



D'abord, a été conservée une première inféodation de l'évêque de Toulouse, Raimond de Lautrec (1140-1163), en 1149¹¹⁷, pour six arpents de bosquet situés à Balma. Ensuite, une seconde de la part de Pierre Brun, très proche du pouvoir épiscopal¹¹⁸, duquel il reçoit un tiers de tout ce qui lui appartenait avec son oncle et son cousin dans l'honneur de *Remervilla* détenu, aussi, par l'évêque. Le fief est semble-t-il important puisqu'on y prélève un total de 288 deniers de récapte¹¹⁹. Cette impression est confirmée par l'inféodation de l'évêque aux Hospitaliers en 1193 qui dénombre les biens. Parmi eux, pas moins d'une dizaine de lots comprenant des terres, des prés, des rentes sur sept prés différents. Un deuxième lot est donné en fief par Pierre Brun à Bernard Mandataire et est constitué de deux casals, et leurs garrigues, situées dans la Devèze. Il ne fait que peu de doute que ces deux exploitations constituent le cœur du domaine

¹¹⁷ Acte n°1.

¹¹⁸ Il est notamment connu pour son activité auprès de Fulcrand, évêque de Toulouse de 1179 à 1200. Cayre L'abbé, *Histoire des Évêques et Archevêques de Toulouse depuis la fondation du siège jusqu'à nos jours*, Toulouse, Imprimerie Louis et Jean-Matth (éditeur), 1873, p. 133.

¹¹⁹ Voir chapitre I.

qu'occupent les Hospitaliers au XIII^e siècle. Ainsi, il semblerait que soit cédée ici la majeure partie du domaine de la Devèze, et c'est sans aucun doute ce qui constitue l'essentiel de la vente de 1176.

Cependant, la vente viagère de 1176 implique que Forton de la Devèze et sa femme reçoivent la moitié des fiefs évoqués par la vente. Les Hospitaliers devront, en outre, attendre la mort de ces derniers pour jouir de la totalité des biens vendus. Peu d'informations nous éclairent sur l'identité de ce personnage. Il est le frère de Vital de Prignac, donc issue d'une famille capitulaire importante. Son nom, très évocateur, et son assiduité comme témoin des Hospitaliers (il est présent dans une dizaine d'actes) nous confirment qu'il est bien implanté à Balma. Son action et sa présence sont malgré tout mal documentées. En 1186¹²⁰, il achète une part du patrimoine d'Ispanol par le biais de son fils, Raimond. La terre, composée d'une condamine et de quelques prés situés près de l'Hers, finit probablement par être donnée aux Hospitaliers en 1194¹²¹, avec le reste des biens de son patrimoine. Une autre part de ses biens échoit aux Hospitaliers, par le biais de la donation d'Ispanol datée de 1186¹²², mais est soumise à l'autorité de Pierre de Castlare. Les Hospitaliers partagent donc cette part de droit de *Remervilla* avec un bourgeois de Toulouse, issu d'une riche famille¹²³, lui-même pris dans l'enchevêtrement des intérêts seigneuriaux.

Le fief vendu en 1176 est d'autant plus tronqué qu'une partie appartient en gage à Bernard Rigaud, inconnu de l'historiographie. Les Hospitaliers profitent néanmoins de cette accointance puisque, quelques mois seulement après cet achat, le même Bernard leur donne des droits et des terres dans la partie nord du terroir de Balma¹²⁴. Là encore très vague, la donation évoque une série de biens et de droits sans pour autant les dénombrer, ni les situer. Entre l'Hers et la Sausse, sont ainsi évoqués « *cartas decimas, et tascas, census et usus, oblias et dominationes totas.* » Le caractère vague de la formulation est renforcé par les lacunes dues à l'état du support. Par ailleurs, nous savons que ces énumérations se veulent les plus exhaustives possibles car formulées dans la crainte d'omettre quelque droit susceptible d'être contesté plus tard. Une seule certitude subsiste, celle qu'il s'agit de la première véritable acquisition d'une terre en propriété éminente à Balma.

¹²⁰ Acte n°14.

¹²¹ Sa femme donne son patrimoine mais ne le dénombre pas. Acte n°27.

¹²² Acte n°17.

¹²³ Nous reviendrons sur la présence des Prignac à Balma.

¹²⁴ Acte n°8.

Cette donation est d'autant plus intéressante qu'elle se fait contre une somme importante d'argent, ce qui reflète l'intention des Hospitaliers de s'implanter à Balma. Seule donation rémunérée du fonds, Bernard Rigaud accepte « *de helemosinis hospitalis* » quelque 200 sous melgoriens. Damien Carraz interprète le contre-don comme une forme de « dédommagement matériel » destiné à stabiliser les donations et à renforcer les liens entre donateurs et bénéficiaires dans un contexte d'après-réforme grégorienne¹²⁵. Michel Miguet concède l'aspect pieux de ces donations mais parle de « vente déguisée », voire même de « transactions trompe l'œil destinées à masquer des opérations [...] de type usuraire. »¹²⁶, un point de vue que Damien Carraz réfute pour le cas de la Provence. À Balma, il est évident que la donation de Bernard Rigaud n'est pas le fruit du hasard. Il ne fait aucun doute que les Hospitaliers ont voulu racheter le gage de Bernard Rigaud et en ont profité pour acquérir une part plus importante de son domaine.

Il s'agit enfin de rappeler que les biens vendus par Bernard Mandataire en 1176 sont des fiefs fragmentés et sous-inféodés sur plusieurs niveaux. Pour la part d'honneur de *Remervilla*, Pierre Brun ne détient qu'un tiers d'un droit détenu par sa famille, lui-même divisé entre trois seigneurs différents. L'Hôpital possède donc une demi-part de la troisième partie du tiers de l'honneur de *Remervilla* (voir Fig. 11). Ce dernier est chapeauté par l'évêque, comme dit plus haut, qui rappelle ses droits sur « les honneurs des Étrangers que les frères de l'Hôpital tiennent avec Forton ».¹²⁷ Concernant le reste des biens vendus par Bernard Mandataire, il semble qu'une part d'entre eux appartienne à l'abbé de Moissac. En effet, un accord daté de 1185¹²⁸ entre l'abbé et les Hospitaliers prévoit l'abandon réciproque, d'une part, des droits que les Hospitaliers ont sur un hôpital à Lascrosses et tous les biens qui lui sont afférents (bâts grâce à la générosité de Bernard Mandataire), et, d'autre part, de tout le droit que l'abbé possède au-delà de l'Hers sur le patrimoine donné aux Hospitaliers par Bernard Mandataire. À noter que l'acte est conclu en la présence de prélats très influents, à savoir de l'abbé de Lézat, du prieur de la Daurade et de celui de Saint-Pierre-des-Cuisines. L'existence d'une strate féodale supérieure est donc avérée, même si le document ne nous précise pas l'envergure de l'autorité de l'abbé à Balma. Enfin, une strate féodale inférieure s'envisage dans la mesure où l'on peut

¹²⁵ Carraz Damien, *L'ordre du Temple dans la basse vallée du Rhône (1124-1312) : ordres militaires, croisades et sociétés méridionales*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2020, p. 155.

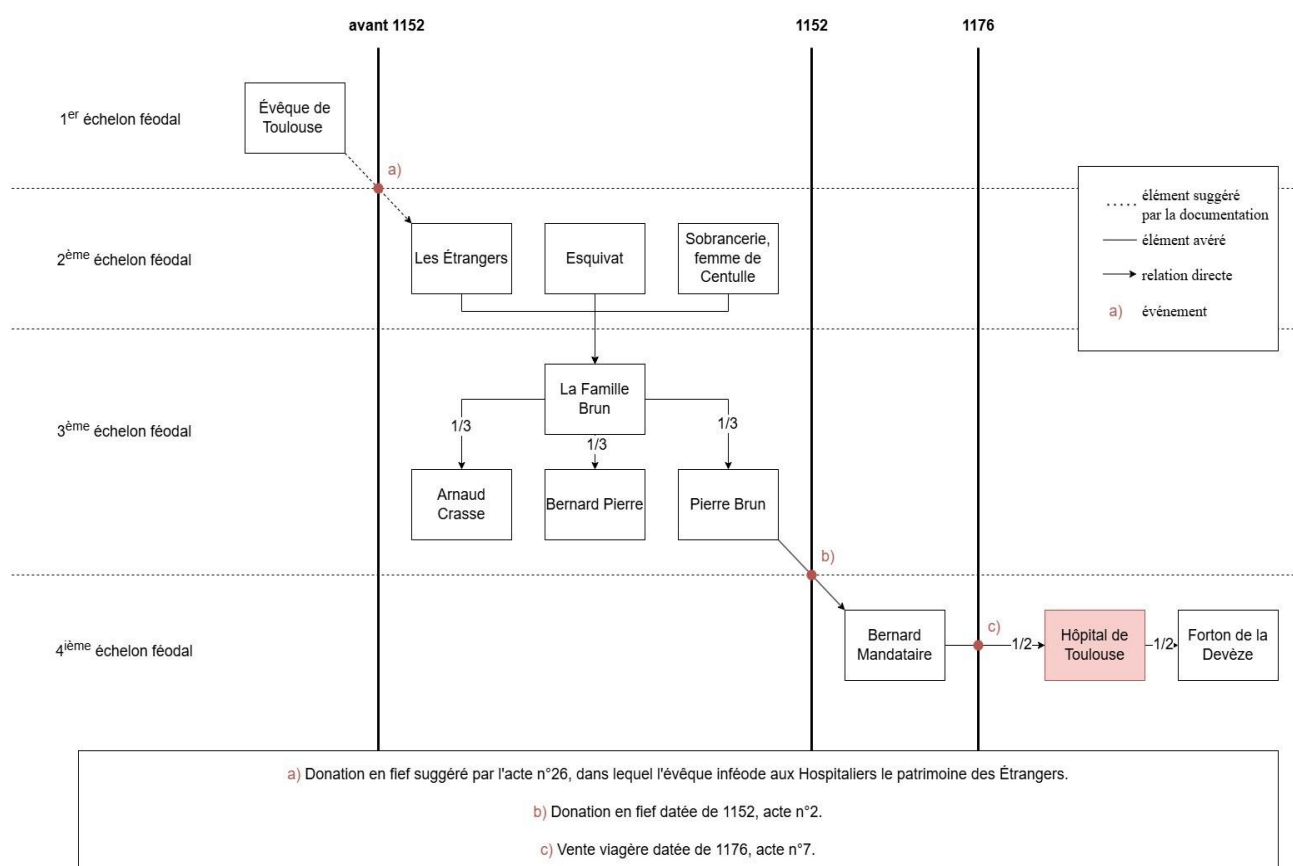
¹²⁶ Miguet Michel, *Templiers et Hospitaliers en Normandie*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques (coll. « Mémoires de la Section d'archéologie et d'histoire de l'art 6 »), 1995, p. 34.

¹²⁷ Acte n°26.

¹²⁸ Acte n°13.

légitimement douter que la totalité des terres évoquées soient cultivées par les Hospitaliers eux-mêmes, ou par des bourgeois comme Forton. Ainsi, lorsque nous effectuons le calcul, certaines parcelles étaient probablement concédées sur cinq niveaux, au minimum. L'emprise des Hospitaliers, se situant au quatrième et avant-dernier rang, nous démontre qu'ils n'occupaient pas la place la plus avantageuse dans la chaîne féodale du fief de *Remervilla*.

Figure 11 Hiérarchie féodale de l'honneur de Remervilla



Si elle jette les bases de l'activité des Hospitaliers à Balma, l'acquisition de 1176 n'est en aucun cas prestigieuse. L'achat concerne des parts de droits pour lesquels les Hospitaliers se soumettent dans une chaîne féodale dépassant largement la simple sous-inféodation. Cet exemple illustre un des mécanismes centraux de la stratégie des Hospitaliers. Ils profitent en effet d'une opportunité d'acquisition pour s'insérer dans un réseau de sociabilité, quitte à évoluer dans un premier temps dans les strates inférieures de la hiérarchie.

Les Hospitaliers s'appuient sur des domaines seigneuriaux déjà en place

Le cas du patrimoine de Pierre Brun, bien éclairé par la documentation, permet d'aller plus loin dans l'analyse et dévoile les fruits de cette stratégie à long terme. L'intention des Hospitaliers est d'accumuler patiemment des parts de son patrimoine, probablement de sorte à bénéficier de la cohérence géographique de ses biens. La stratégie se révèle concluante, puisqu'une donation de la fin du XII^e siècle parachève ce travail de rassemblement de fiefs et installe les Hospitaliers sur l'héritage de Pierre Brun.

La façon dont les Hospitaliers procèdent pour récupérer le patrimoine de la famille Brun est révélatrice de leur stratégie globale d'acquisition de terre. Comme on l'a vu, Pierre Brun occupe une position légèrement supérieure dans cette hiérarchie et fait office d'intermédiaire. En 1152, pour son profit, il n'hésite pas à alourdir d'un quart les redevances qu'il doit à ses propres seigneurs lorsqu'il sous-inféode son fief à Bernard Mandataire. Examiner son emprise lorsque le fief est vendu aux Hospitaliers en 1176 est plus difficile. L'acte d'inféodation, entre lui et l'Hôpital, qui aurait fait suite à cette vente a en effet disparu. Un acte de conversion de cens daté de 1184, cite l'existence de ce contrat et en redéfinit les termes¹²⁹. Nous reconnaissons les redevances dues par Bernard Mandataire, citées dans le contrat de 1152, (quelques deniers, une paire de chapon et une pierre de sel) qui sont transformées en un cens de quatre sous. Il est difficile de croire que les Hospitaliers se soient soumis à une telle hausse de la rente, il apparaît plus vraisemblable que Pierre Brun a inféodé une autre part de son patrimoine, conjointement avec les biens vendus par Bernard Mandataire.

La donation des héritiers de Pierre Brun, datée de 1195¹³⁰, qui prévoit l'abandon de ce cens de quatre sous, nous éclaire un peu plus sur cette donation en fief. En effet, il nous est révélé que les Hospitaliers devront continuer de payer une rente aux fils d'Hugues du Pin¹³¹ pour des terres ne faisant pas partie du fief de *Remervilla*. Pierre Brun a donc bel et bien inféodé d'autres terres aux Hospitaliers, certaines dépendantes d'Hugues du Pin et peut-être d'autres qu'il détenait en propre. L'Hôpital a donc une nouvelle fois profité d'une accointance pour investir de nouveaux fiefs. Il s'agit d'un bel exemple de réussite puisque l'Hôpital finit par mettre définitivement la main sur le patrimoine de Pierre Brun en 1195, comme nous venons de le voir, mais également sur les 14 deniers qu'ils devaient à Hugues du Pin, par le biais d'une

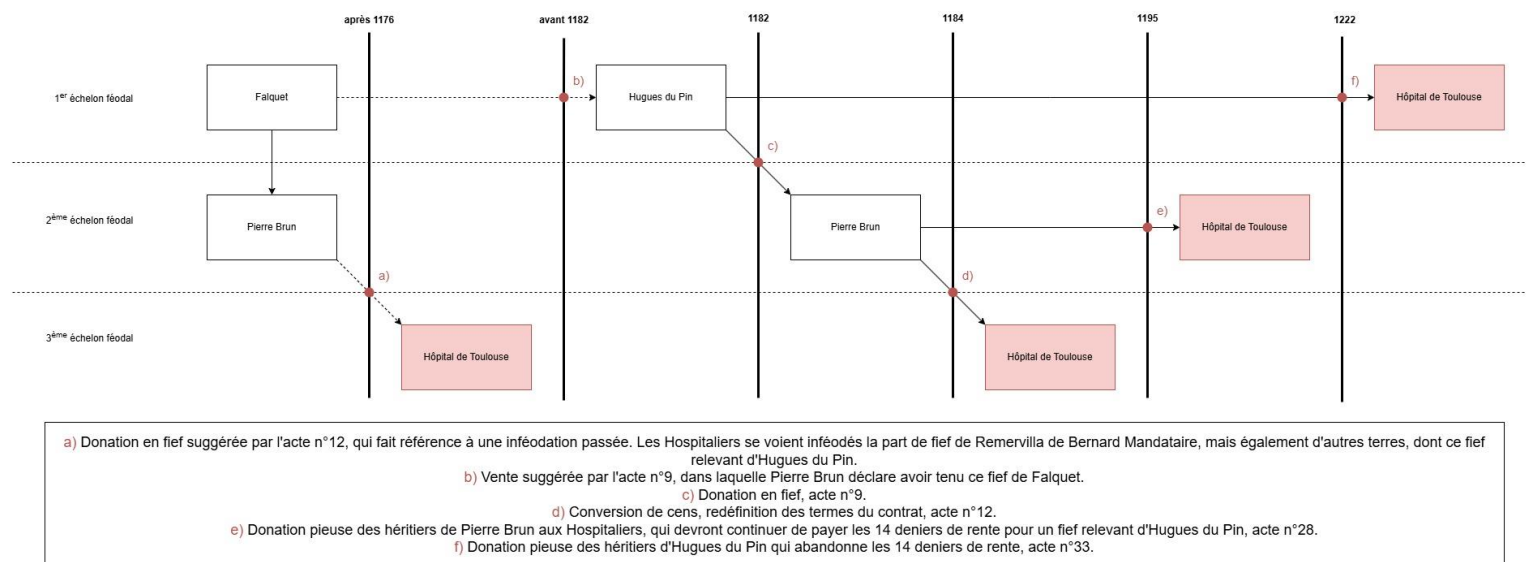
¹²⁹ Acte n°12.

¹³⁰ Acte n°28.

¹³¹ Un *munimen* nous apprend que ce dernier a donné en fief à Pierre Brun deux lots de biens, à la Devèze, en 1182 pour un total de 14 deniers de rente. Acte n°9.

donation pieuse datée de 1222¹³². Cet acte parachève ce travail de longue haleine qui voit les Hospitaliers s'installer tout en haut de l'échelle féodale (voir Fig. 12).

Figure 12 Acquisition du fief de Falquet



Ils adoptent la même stratégie vis-à-vis du patrimoine d'Ispanol. Le fief de *Remervilla*, dont il semble détenteur d'une part importante, intéresse au plus haut point les Hospitaliers. En rassembler des parts, c'est en effet se rapprocher des hautes sphères seigneuriales à Balma. Un travail, là aussi, de longue haleine, qui se solde à la fin du XII^e siècle par des donations en fief¹³³ les mettant directement sous l'autorité de l'évêque.

Ispanol est connu pour son activité vicariale auprès du comte de Toulouse, dans les années 1160-1170. La fonction de viguier avait été mise en place pour assister le comte dans ses prérogatives de justice et de police¹³⁴. Il est dans un premier temps sous-viguier, agissant comme une sorte de bailli, il était le protecteur des propriétés du comte et de ses droits. John Hine Mundy le qualifie « d'homme nouveau » et remarque qu'il est rattaché à une famille juive de Toulouse, les David. Il n'écarter pas la possibilité qu'il soit, lui-même, de confession juive¹³⁵.

¹³² Acte n°33.

¹³³ Actes n°26 et 30.

¹³⁴ Plusieurs aspects relevaient des prérogatives du comte : celle de protecteur, à la fois de l'Église et de la ville (même s'il inféode les différentes tours des fortifications aux familles de chevaliers urbains), et d'autres fonctions plus pratiques relevant du fonctionnement et de la maintenance de certains services (drainage, circulation, routes et ponts). C'est à ce titre qu'il pouvait mettre en place des péages et d'autres mesures de taxation.

¹³⁵ Mundy, *Liberty [...], op. cit.*, p. 53.

Il est en effet fréquent que le comte s'associe à des familles juives, soit pour leurs activités créancières, soit pour les employer dans son administration. Rien ne semble étayer cette hypothèse dans la documentation de la Devèze. S'il n'a en effet pas de nom chrétien, il se donne à l'Hôpital en 1186 et jure fidélité au Christ.

De plus, le patrimoine d'Ispanol semble reposer sur celui des Étrangers. Le seul acte nous renseignant directement sur cette famille ne fait mention que d'un Bellot l'Étranger, défunt, de sa fille Filipie et de sa femme, Florence¹³⁶. Cette dernière est à l'origine de la première donation pieuse effectuée en faveur de l'Hôpital. Elle n'est constituée que d'une rente modique d'une dizaine de deniers¹³⁷ due par deux bourgeois¹³⁸ de Toulouse pour un bosquet situé à Balma. Cette donation est d'autant plus modeste que seul le cens est donné sur ce bois, ce qui signifie que le fond appartient à un personnage qui n'est pas cité, peut-être l'évêque. Pourtant, cette donation est l'embryon originel à partir duquel les Hospitaliers vont construire leur domaine. Par ailleurs, les Étrangers détiennent également des bois dans des proportions indéterminables¹³⁹. Enfin, ils sont les feudataires de l'évêque pour une part du fief de *Remervilla*, remplacés à la fin du siècle par les Hospitaliers¹⁴⁰. Aucun document ne cite explicitement un lien de parenté entre l'ancien viguier et cette famille au nom pour le moins énigmatique. Mais, sur la dizaine de lots cité dans l'inféodation de l'évêque, Ispanol semble en détenir une majorité. L'acte ne le cite que deux fois comme détenteur de parcelles, mais certaines d'entre elles sont reconnaissables et ont été vendues par lui ou par ses héritiers. Le nom d'Ispanol, ou Espanol, évoque une origine étrangère du personnage, ce qui peut constituer un autre indice plus ou moins convaincant. Ispanol pourrait donc avoir partagé l'héritage de Bellot, membre de sa famille, même s'il est difficile de l'affirmer avec une certitude absolue.

¹³⁶ La mention d'un Falquet et de son fils Borrelle, évoqué dans l'acte n°9, est à rapprocher de deux personnages du même nom qui apparaissent plusieurs fois dans le cartulaire de Saint-Sernin. Dans ces documents, ils sont nommés « Forasterio », ce qui ne fait que peu de doutes sur leur appartenance à la famille des Étrangers. Ils agissent dans les années 1150 et semblent possessionnés au nord de Balma. Falquet et Borrelle seraient donc des parents de Bellot et probablement d'Ispanol. Douais Célestin, *Cartulaire [...]*, *op. cit.*, actes n°11, 117, 379, 393 et 427.

¹³⁷ Acte n°3.

¹³⁸ L'un d'eux est Arnaud Guillaume de Cahors. Issu d'une riche famille de consulaires, son père a fondé une léproserie devant la porte de Villeneuve en 1175. Son frère, Gérard, est très actif à la fin du XII^e siècle. Il succède à son père en tant que chapelain de la léproserie et devient consul de Toulouse plusieurs années durant. La famille des Cahors est active jusqu'au milieu du XIII^e siècle et est possessionnée près du Bourg et des portes de Villeneuve et de Matabiau. Mundy John Hine, *Society [...]*, *op. cit.*, p. 313 et 314.

¹³⁹ Ils confrontent les bois de l'évêque et ceux donnés en fief à Bernard Mandataire, qui sont ensuite donnés aux Hospitaliers. Actes n°1, 18 et 32.

¹⁴⁰ Acte n°26.

Le premier contact entre Ispanol et l'Hôpital se fait par le biais de l'achat d'une part de pré en 1175¹⁴¹. Cet achat est motivé par la volonté de compléter cette parcelle, dont les Hospitaliers possède le troisième tiers. La façon dont ils ont acquis cette part n'est cependant pas expliquée par les textes. Deux possibilités peuvent être envisagées : soit l'acte d'achat a été perdu, soit il s'agit de la part de rente donnée par Florence, trois ans plus tôt. Cela constituerait un indice convaincant qui démontre le lien entre le domaine d'Ispanol et celui des Étrangers. La parcelle est située « au-delà de l'Hers » et confronte les prés de Bernard Mandataire. L'opportunisme des Hospitaliers est là encore flagrant, puisque c'est sans doute la volonté d'agrandir cet embryon de terre qui les pousse à l'achat de 1176, et donc à l'acquisition d'une large part de la Devèze.

Le second contact avec Ispanol se fait dix ans plus tard, à l'occasion d'un autre achat, composé de quelques arpents de pré situés au pont de Clèdes (et donc à moins d'un kilomètre de la Devèze). Raimond Garsie, prieur de l'Hôpital, achète le fief auprès d'Etienne David, qui fait vraisemblablement partie de la parentèle d'Ispanol¹⁴². C'est d'ailleurs sous sa surveillance qu'est effectuée la vente, puisqu'il est le seigneur de ce fief. Les Hospitaliers lui devront annuellement le quart du foin qu'ils devront eux-mêmes faucher puis faire sécher. Cette relation d'obligation, entre l'Hôpital et la famille d'Ispanol, qui n'apparaît pas clairement dans les textes, est cependant confirmée grâce à l'acte de donation d'Ispanol, dans lequel est octroyé aux Hospitaliers le droit de disposer des fiefs qu'ils tiennent ou qu'ils acquerront de lui librement, tout en continuant à percevoir les cens dus¹⁴³.

En septembre 1186, devant une grande assemblée, Ispanol, ancien viguier du comte de Toulouse, se donne à l'Hôpital¹⁴⁴. Les modalités de cette entrée en confraternité sont mal connues, au même titre que le degré d'implication entendu par la conversion¹⁴⁵. Ispanol promet néanmoins de prendre l'habit, de respecter les vœux de pauvreté de l'Ordre et de se soumettre à l'autorité du prieur. Rien n'explique la proximité entre l'homme et l'Ordre, du moins pas dans

¹⁴¹ Acte n°6.

¹⁴² Mundy, *Liberty [...]*, op. cit., p. 265.

¹⁴³ Acte n°17 : « Item ego, Yspanolis et mei filii [...], mandamus et convenimus tibi, domino priori predicto [...], quod omnes illos honores et feodos quos ullomodo acquirere poteritis in feodo de me, Yspanole et filiorum meorum, adquiratis, et omnes illas adquisiciones quas inde faciatis in feodo vel in dominio nostro, mandamus atque convenimus vobis ut illas firmiter laudemus fratribus predicti hospitalis in pace, et sine ullo obstaculo salvis et retentis ibi nostris censibus et usibus, atque dominationibus. »

¹⁴⁴ Acte n°17.

¹⁴⁵ Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 262 et 263.

les actes de la Devèze¹⁴⁶. Il est cependant à noter que son autodédication correspond chronologiquement au déclin de la fonction vicariale et à sa quasi-disparition en 1189. Si l'acte a été classé dans ce corpus, c'est qu'il est largement possessionné à Balma, et qu'il donne, dans la deuxième partie du texte, des parts importantes de son domaine.

Ces parts sont constituées, dans un premier temps, de terres bien définies : des bois à la Devèze, un pré et deux pièces de terre sur les rives de l'Hers, un casal près de Beauville ; et, dans un deuxième temps, de droits plus généraux : il les libère des droits qui lui sont dus pour une terre qu'ils tiennent d'Hugues du Pin, leur autorise à faire paître leurs bêtes sur tout le fief de *Remervilla* (excepté pour les terres emblavées et celles mis en défens) et, comme évoqué plus haut, leur autorise à disposer de ses fiefs tout en gardant ses cens et dominations. Cette réserve dont il fait preuve concernant certains droits s'explique par le fait qu'Ispanol lui-même ne possède pas certaines terres en propre, comme nous le verrons, mais également parce qu'il ne veut pas que sa donation empiète sur l'héritage de ses fils. Ses possessions sont en effet lourdement fragmentées entre ses cinq enfants, Gaillard, Raimond, Sicard, Ispan et Gérard. Un *munimen* détaillant la part d'héritage de Gaillard¹⁴⁷ nous permet de nous faire une idée de l'envergure totale du domaine d'Ispanol, qui semble concerner une large part du terroir de Balma.

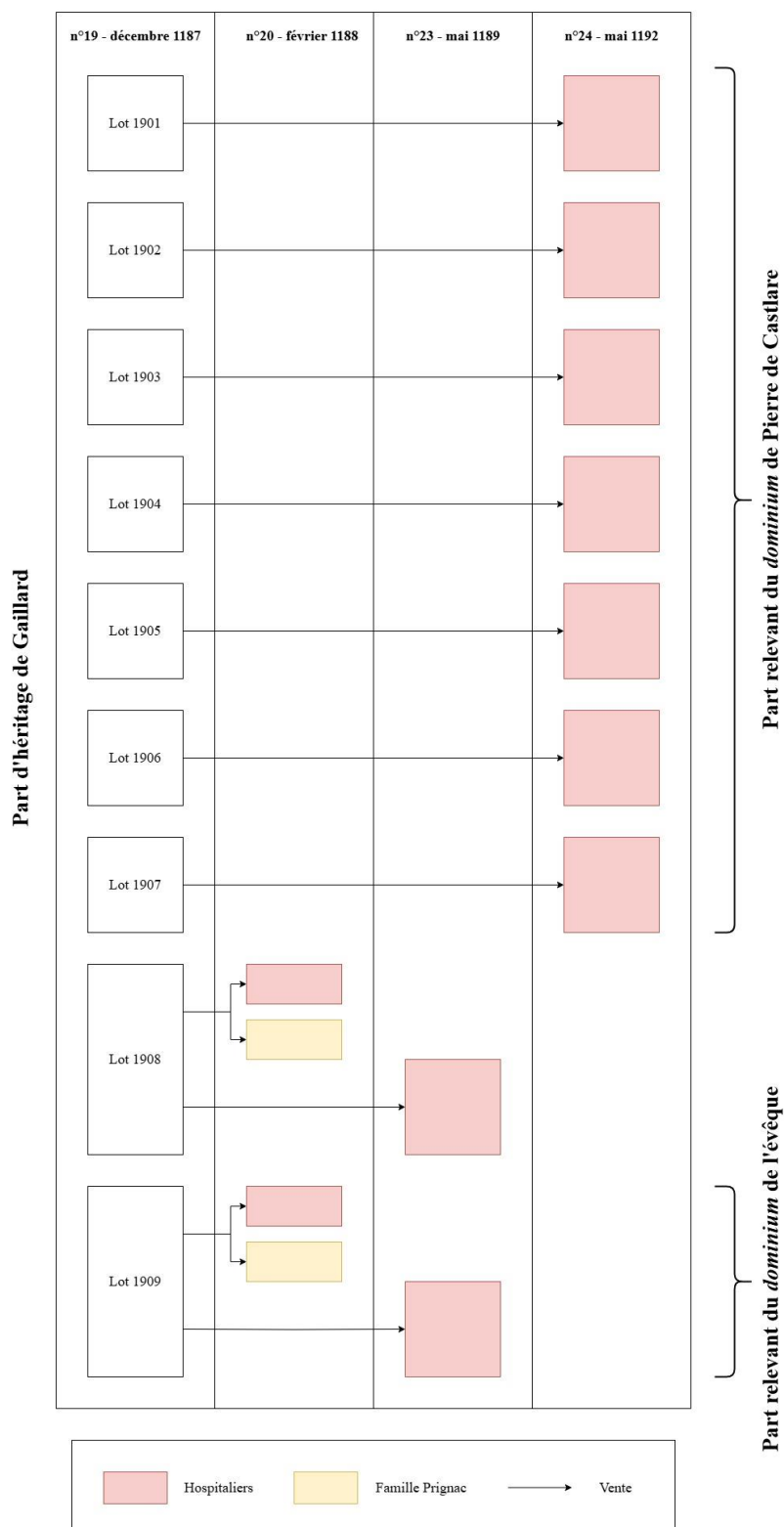
Les Hospitaliers en sont parfaitement conscients et ne s'arrêtent pas là dans leur acquisition du domaine d'Ispanol. Ils saisissent plusieurs opportunités visant à racheter le patrimoine de Gaillard, dans les années qui suivent la donation (voir Fig. 13). Sa part d'héritage est composée de neuf lots différents : une terre au poirier de *Mala Mezale* (lot n°1901) ; une condamine appelée *del Seguelar* près du bois de la Devèze et près de Beauville (lot n°1902) ; la terre essartée d'Ispanie (lot n°1903) ; la terre de *Pomarascio*, composée d'une condamine et de terres de vigne (lot n°1904) ; une cartonnée de vigne appartenant à Vital de Pignac, et toutes les redevances associées (lot n°1905) ; les jeunes vignes situées au Poirier (lot n°1906) ; une terre qui relève d'Ermengarde Molendinarie (lot n°1907) ; le tiers du bois de la Devèze (lot n°1908) ; le tiers de tous les prés se trouvant sur les rives de l'Hers qui relèvent des feudataires (lot n°1909). En six ans, les Hospitaliers réussissent à acheter la quasi-totalité de ces terres. En 1188, ils achètent une part – modeste – des lots 1908 et 1909, conjointement avec la famille

¹⁴⁶ Ispanol est présent dans les témoins lors de la donation du four de la Dalbade de Raymond V, en 1175. Est-ce que le rapprochement avec l'entourage du comte s'est fait à ce moment ? À cet égard, une enquête globale sur le fonds de la commanderie de Toulouse pourrait nous permettre d'approfondir les recherches sur ce personnage.

¹⁴⁷ Acte n°19.

Prignac. Un an plus tard, ils achètent, seuls cette fois-ci, le reste de ces deux lots. Enfin, en mai 1192, ils achètent le reste de sa part d'héritage dans sa totalité. Là encore, la stratégie est la même : ils se contentent d'un achat modeste dans un premier temps, puis finissent par accaparer un maximum de terres le jouxtant.

Figure 13 Achat de la part d'héritage de Gaillard



Ainsi, à la fin du XII^e siècle, les Hospitaliers réussissent à s'installer confortablement sur le patrimoine d'Ispanol et, plus largement, sur celui des Étrangers. Pourtant, comme ce fut le cas concernant la part des biens de Bernard Mandataire, les Hospitaliers ne possèdent pas la terre en pleine propriété. Le domaine d'Ispanol est en effet soumis à l'autorité de seigneurs, petits et grands, dont il est difficile de bien déterminer l'origine, faute d'une étude vraiment complète de l'aristocratie toulousaine¹⁴⁸. Sur les biens donnés puis achetés, il semblerait qu'Ispanol ne possédait en pleine propriété que le bois de la Devèze (lot n°1908 de la vente de Gaillard, ainsi que les deux arpents de sa donation). Il tient le reste de son domaine, d'une part, d'un certain Pierre de Castlare de Vaure et, d'autre part, de l'évêque de Toulouse. En effet, la vente de 1192¹⁴⁹ est suivie par la donation en fief de tous ces lots par Pierre de Castlare, personnage mystérieux sur lequel il nous sera donné de revenir. La donation en fief de l'évêque datée de 1193, évoquée plus haut, confirme les Hospitaliers comme les successeurs des Étrangers dans leur position de feudataire direct pour le fief de *Remervilla*. S'il s'agit d'une promotion compte tenu du rang qu'ils occupaient en 1176, les Hospitaliers n'en sont pas moins les obligés de l'évêque et lui doivent des redevances. D'apparences modiques, compte tenu de la taille du fief concédé, l'évêque ne prélève pas moins de cinq sous de justice en cas de manquement du feudataire. Cette somme, paraissant très élevée pour une redevance qui n'est d'ordinaire composée que de quelques deniers récongnitifs¹⁵⁰, est révélatrice du climat de tension autour de la possession de la terre à Balma.

L'insertion dans un tissu de dominations seigneuriales

Ce climat de tension s'explique d'abord par la dynamisation des transactions de fiefs. En 1182¹⁵¹, Hugues du Pin donne en fief à Pierre Brun deux lots de terre que ce dernier tenait d'un autre seigneur, Falquet. Cette inféodation suggère qu'une transaction a eu lieu entre les deux seigneurs, par laquelle Hugues a acquis ce fief. Dans le contrat, Pierre Brun reconnaît qu'il tenait ce fief de Falquet depuis quarante ans. Inhabituelle, cette précision, ajoutée par le

¹⁴⁸ Sur ce point, les études de John Hine Mundy constituent le seul recours. Les éclairages de la thèse de Margaux Lemaire, en cours d'écriture, intitulée « Une société divisée ? Les élites toulousaines face aux crises du XIII^e siècle (1205-1286) » sous la direction de Laurent Macé, seront sans doute précieux. Si cela vaut pour les familles les plus importantes, il faut semble-t-il se résoudre, comme Damien Carraz, à notre méconnaissance de cette « foule d'alleutiers anonymes », issue du monde urbain, et qui constitue pourtant les principaux donateurs permettant l'implantation des Ordres militaires. Carraz Damien, *Les ordres militaires et le fait urbain [...]*, op. cit., p.131.

¹⁴⁹ Acte n°24.

¹⁵⁰ Viader Roland, « Pour quatre deniers de justice : variations toulousaines entre XI^e et XIII^e siècles », *Les sociétés méridionales à l'âge féodal (Espagne, Italie et sud de la France X^e-XIII^e siècle)*, Toulouse, Presses universitaires du Midi, 1999, p. 101-106.

¹⁵¹ Acte n°9.

feudataire comme d'une garantie de sa fidélité, témoigne de l'accélération des transactions foncières. En effet, on apprend indirectement que ce même fief, racheté par Hugues du Pin en 1182, l'est à nouveau en 1186 par Pierre de Castlare¹⁵². Le fief change donc trois fois de seigneur en cinq ans (alors qu'il n'avait pas changé de main depuis 40 ans) et Pierre Brun le sous-inféode conjointement à trois personnages différents (Bernard Mandataire, Forton de la Devèze et le commandeur de l'Hôpital) en 10 ans.

Peu de documents nous précisent quelle est la part du domaine d'Hugues du Pin, ni d'ailleurs qui il est. Son nom, du Pin, fait référence au village du même nom situé à l'est du terroir (aujourd'hui Pin-Balma). Ce petit seigneur local semble posséder des droits dans le dîmaire de *Remervilla*¹⁵³ ce qui nous confirme qu'il était actif avant 1176. Il possède des droits sur le domaine de Pierre Brun donc, mais aussi sur celui d'Ispanol et sur le fief de *Remervilla*¹⁵⁴. Pour autant, il n'inféode rien aux Hospitaliers. Ces derniers ne s'obligent auprès de lui qu'à travers le patrimoine sous-inféodé par Pierre Brun, évoqué plus haut¹⁵⁵. Hugues du Pin semble évoluer dans une strate légèrement supérieure de la hiérarchie féodale de Balma, mais sa présence est totalement éclipsée par l'arrivée, en 1186, d'un autre seigneur, Pierre de Castlare de Vaure.

Là encore, l'historiographie et la documentation ne sont d'aucune aide pour comprendre qui il est. Un *castlare*, ou *castellum*, est la structure militaire qui compose le noyau d'un *castrum* et qui désigne le donjon seigneurial¹⁵⁶. Il est en revanche difficile de localiser avec certitude le toponyme de Vaure, très répandu¹⁵⁷, qui pourrait très bien se rattacher à la commune actuelle de Lavaur (Tarn) ou à un hameau dans celle de Revel (Haute-Garonne). Son origine est donc indubitablement aristocratique, mais éloignée de la chevalerie urbaine toulousaine et se rapprochant de la noblesse rurale.

¹⁵² Acte n°16, acte d'inféodation qui nous rappelle que le fief était à Falquet.

¹⁵³ Il est cité dans la vente viagère de Bernard Mandataire comme détenteur de droits dans le « dîmaire et la collecte de *Remervilla* ». Acte n°7.

¹⁵⁴ L'inféodation de l'évêque aux Hospitaliers nous révèle qu'il tenait deux lots pour lui, lots probablement donnés en fief par les Étrangers. Acte n°26.

¹⁵⁵ La donation de 1222 (acte n°33) de ses héritiers aux Hospitaliers, évoquée plus haut, s'accompagne par ailleurs d'un contre-don pour lequel l'Hôpital abandonne le denier de cens dû par eux. Le rapport d'obligation allait donc dans les deux sens, ce qui témoigne de toute la complexité de l'entremêlement des droits seigneuriaux.

¹⁵⁶ Macé Laurent. « Morphogenèse villageoise et aménagement seigneurial : l'exemple de Douzens (Aude) », *Archéologie médiévale*, Caen, 1998, tome 28, p. 152.

¹⁵⁷ Le terme de *vaur* désigne une « vallée étroite et profonde » ou des « bois (marécageux), des taillis » [DOM].

Sa relation avec les Hospitaliers est bien plus directe, puisque pas moins de cinq actes (dont un disparu) de donation en fief les obligent auprès de lui¹⁵⁸. Aucun document n'atteste sa présence avant 1186, ce qui suggère qu'il s'insère à ce moment-là. C'est d'autant plus vrai que son autorité repose systématiquement soit sur des terres qu'il a racheté à Hugues du Pin, soit sur des terres qui dépendent du patrimoine d'Ispanol. En effet, il inféode la majeure partie des biens vendus par Gaillard aux Hospitaliers¹⁵⁹ ainsi que quelques lots donnés par Ispanol¹⁶⁰, notamment ceux faisant partie du fief de *Remervilla*. Il semble donc détenir des droits sur la seigneurie de l'évêque et c'est probablement ce qui provoque la réaction de celui-ci concernant ses droits de justice.

En effet, les contrats d'inféodation instrumentés sous l'autorité de Pierre de Castlare présentent des clauses inhabituelles. Parmi elles, il uniformise les droits de mutation de sorte à ce que la récapte, due pour la mort du feudataire ou pour celle du seigneur, soient égaux aux *pax*. Celle-ci est d'ordinaire relative au prix de vente, ou à celui de l'impignoration, et non fixe. Pierre de Castlare peut donc prélever deux sous et une maille par vente, mais s'engage à ne pas taxer au-delà de cette somme. Cela a pour effet de décourager les transactions les plus modestes¹⁶¹. Son intention est sans doute de figer un patrimoine qu'il sait friable et convoité. Cela s'explique peut-être lorsque l'on remarque qu'il abandonne, systématiquement, les droits de justice pour chacune de ses inféodations aux Hospitaliers.

L'acte n°21, qui prévoit la donation en fief du patrimoine d'Ispanol et de sa part du fief de *Remervilla*, est suivie par une donation (acte n°22) des droits de justice aux Hospitaliers. La donation effectuée « pour l'amour de Dieu » et « pour le salut de son âme » n'a pas plus de rapport avec une donation pieuse, du point de vue de la diplomatique. On pourrait croire qu'elle n'est exploitée que pour contourner la rigidité du contrat d'inféodation toulousain. Pourtant, les autres contrats d'inféodation se contentent, soit d'ignorer la clause de justice¹⁶², soit de préciser qu'elle ne sera pas perçue¹⁶³. Il semblerait que les Hospitaliers veulent que cet abandon soit

¹⁵⁸ Parmi eux, les actes n°16, 21, 24 et 30. L'acte n°30, effectué quelque dix années plus tard, rassemble en un seul contrat les trois actes antérieurs et fait mention d'une autre inféodation qui a disparue.

¹⁵⁹ Acte n°24.

¹⁶⁰ Acte n°17.

¹⁶¹ Cette *pax* à taux fixe pénalise toutes les ventes dont le prix d'achat est faible, mais permet de vendre des grosses parts de domaine à un tarif avantageux. Pierre de Castlare est ici soucieux de voir ses droits lui échapper, et ce par le même procédé qu'il les avait acquis.

¹⁶² Actes n°16 et 24.

¹⁶³ Acte n°30.

explicite pour ce fief en particulier, qui concerne les parts du fief de *Remervilla* et donc qui dépendent directement de l'évêque.

Ce n'est donc pas un hasard si l'évêque inféode aux Hospitaliers la part des droits précédemment détenue par les Étrangers cinq ans seulement après la tentative de Pierre de Castlare d'accaparer ses terres. Par cette donation en fief, il institutionnalise les Hospitaliers comme ses feudataires directes et court-circuite les réseaux de sous-inféodation par lesquels Pierre de Castlare tente de s'imposer¹⁶⁴. C'est également par le biais de ce contrat qu'il leur donne une part des dîmes de *Remervilla*. Les grands bénéficiaires de ces conflits sont indubitablement les Hospitaliers, qui profitent sans doute de l'inimitié que suscite l'insertion d'un aristocrate étranger et, parallèlement, des bonnes relations qu'ils entretiennent avec le pouvoir épiscopal. Ils bénéficient une nouvelle fois de leur position de neutralité, ce qui n'est pas sans rappeler les circonstances de leur installation à Toulouse, comme nous l'avons vu.

Les Templiers procèdent de la même façon à Perpignan¹⁶⁵. Si la *domus* urbaine n'est érigée qu'après leur établissement dans l'espace périurbain de la ville, leur insertion, qualifiée d'opportuniste et de pragmatique, suit le même modèle. Ils profitent du soutien d'un grand local, en l'occurrence le comte, et, tout en « captant une partie des aspirations spirituelles des élites locales », se constituent une clientèle parmi l'élite urbaine. L'intégration dans l'Ordre d'un riche et influent négociant de Perpignan, Bernart Sanç, leur permettent de s'établir durablement au sud de la ville. L'exemple n'est pas sans rappeler celui d'Ispanol, qui se donne à l'Hôpital de Toulouse au même moment, à savoir dans les années 1180. Le pragmatisme des Templiers à Perpignan s'illustre dans leur stratégie d'acquisition de terre : lorsqu'ils ne parviennent pas à obtenir la donation d'une terre qui les intéresse, ou s'ils ne peuvent tout simplement pas l'acheter, ils n'hésitent pas à la prendre à bail, et donc à se soumettre à l'autorité d'autrui. Damien Carraz explique que l'essentiel des richesses produites par les commanderies urbaines sont issues de domaines situés dans l'arrière-pays. Cela explique, sans aucun doute,

¹⁶⁴ L'acte n°35, daté de novembre 1232, évoque une autre inféodation entre l'évêque et les Hospitaliers pour ce fief. L'acte, rédigé par Guillaume de Saint-Sernin, est vraisemblablement perdu. Tout comme l'inféodation préalable de Pierre Brun, il a peut-être été détruit suite à l'instrumentation du nouveau contrat. Bien sûr, il est impossible d'affirmer quoi que ce soit sur son contenu ni sur sa datation. Cependant, il apparaît peu vraisemblable qu'il soit antérieur à la série d'achats des biens de Gaillard, ni à la donation de son père (puisque les Hospitaliers ne possédaient alors pas assez de patrimoine issu du fief de *Remervilla*). L'acte aurait justement suivi ces acquisitions et aurait été renégocié, conformément à notre hypothèse, quelques années après l'offensive de Pierre de Castlare.

¹⁶⁵ Rodrigue Tréton, « L'ordre du Temple dans une capitale méditerranéenne : Perpignan », *Les ordres militaires dans la ville médiévale (1100-1350) : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal, 2010, p. 223-238.

l'énergie et les nombreux capitaux investis dans l'accaparement de cet espace par les Ordres militaires¹⁶⁶.

En moins de trente ans, les Hospitaliers réussissent donc à s'insérer de façon durable dans le tissu des droits seigneuriaux de Balma. Au début du XIII^e siècle, ils rassemblent un domaine composé d'une borie en plein cœur de la Devèze, avec sa forêt et ses prés, ainsi que des dîmes et différents lots de parcelles, certes hétéroclites et difficilement dénombrables, mais formant des noyaux pérennes.

c. L'après Croisade et le brusque changement de paradigme (1222-1275)

La documentation qui concerne le deuxième tronçon chronologique de notre étude présente un visage radicalement différent. D'abord, nous ne possédons que 24 actes sur une période deux fois plus longue que celle étudiée au début de ce chapitre. Ensuite, la typologie des documents est bien plus homogène et différente, puisqu'on recense 14 actes de gestion (inféodation et lauzime), trois actes de justice (quittance et accord), trois acquisitions (achat et achat de fief), deux reconnaissances féodales et deux *munimina*. Le domaine de Balma s'est figé, les Hospitaliers n'achètent plus que ponctuellement dans des circonstances, nous le verrons, spécifiques. Plus que cela, ils sont les gestionnaires et les administrateurs de terres dont ils façonnent le visage. Comment expliquer ce changement de paradigme alors que, quelques décennies plus tôt, ces mêmes Hospitaliers étaient pris dans l'enchevêtrement des droits seigneuriaux et soumis à plusieurs seigneurs ? La Croisade des Albigeois, qui plonge Toulouse à plusieurs reprises dans la crise, est indubitablement à mettre en cause. Quels sont ses effets sur le domaine de Balma ? Quel rôle ont joué les Hospitaliers ? Se rendent-ils vraiment maître du domaine à l'issue de la Croisade ?

Les conséquences de la Croisade

En 1209, le pape Innocent III lance une expédition contre l'hérésie. C'est le point de départ de la Croisade des Albigeois. L'hérésie se manifeste à Toulouse dès le milieu du XII^e siècle et est réprimée pour la première fois en 1178-1179. Le nouvel évêque de Toulouse, Foulques de Marseille (1205-1231), cistercien convaincu, est chargé par le pape de lutter contre l'hérésie, mais également contre l'usure qui gangrène la ville. Peu après, le comte est accusé de

¹⁶⁶ Carraz Damien. « Les ordres militaires et le fait urbain [...] », *op. cit.*, p. 134.

protéger les hérétiques et est excommunié. La ville subit alors une succession de sièges (en 1211, en 1217-1218 et en 1219). Elle est occupée à partir de 1215 par Simon de Monfort, chef des croisés, jusqu'au retour de Raymond VI en septembre 1217. Ce dernier est activement aidé par des Toulousains vindicatifs, victimes des pillages et des destructions¹⁶⁷. Après la mort de Raymond VI et une accalmie de quelques années, le pouvoir capétien relance la croisade en 1226 et fait plier son fils, Raimond VII. Le traité de Meaux-Paris auquel il se soumet en 1229 est sévère ; il se solde par l'intégration progressive de son patrimoine au domaine royal, achevé en 1271.

Les conséquences de la Croisade à Toulouse sont profondes. Les affrontements armés provoquent des destructions importantes, que cela soit en ville (le faubourg Saint-Cyprien est entièrement ravagé, le sud et l'est de la ville sont lourdement touchés¹⁶⁸) comme dans les campagnes alentour. Les pertes humaines ont sans doute été importantes, même si elles sont difficilement quantifiables eu égard à la nature partielle des sources disponibles pour éclairer les événements. Raymond VI et son fils concèdent des droits importants aux Toulousains, soit pendant la crise, pour garder le soutien des Toulousains, soit après la guerre pour relancer l'économie¹⁶⁹. Cela provoque une réaction de la vieille aristocratie rurale, inquiète des prérogatives dont sont dotés le consulat et la chevalerie urbaine¹⁷⁰. Cette crise sociale couve pendant tout le XIII^e siècle, elle est instrumentalisée par les différents princes de la ville pour juguler un pouvoir consulaire désireux de retrouver son indépendance d'avant la Croisade. Plus globalement, le paysage change : les populations sont poussées vers la ville pour se réfugier et restent probablement là une fois la guerre finie. Les morts et les destitués, faydits et autres lignages ruinés par la crise, laissent derrière eux un patrimoine que d'autres récupèrent, parfois injustement. En somme, la Croisade bouscule l'ordre économique et social de la ville, mais sème les germes de l'embellie de la deuxième moitié du XIII^e siècle.

¹⁶⁷ Décrits avec un lyrisme caractéristique de la *Canço*, ils sont idéalisés au XIX^e et XX^e siècles comme les héros ayant résisté à l'oppression française, dans un contexte de revendication et de défense d'une identité occitane.

¹⁶⁸ En 1216, Simon de Montfort incendie le quartier juif. Le feu se répand jusqu'à la Dalbade et détruit une partie de la commanderie templière, dont les archives.

¹⁶⁹ Par exemple, en septembre 1219 après le siège, Raymond VII et le comte d'Astarac octroient aux Toulousains des chartes de franchise importantes visant à les exonérer de taxes et de péages. Il revient très largement sur ces concessions une fois la guerre finie. Le gouvernement d'Alphonse de Poitiers suit la même politique.

¹⁷⁰ En 1225, les plaintes de rapine se multiplient dans l'arrière pays. L'aristocratie rurale harcèle le patrimoine des bourgeois toulousains, qui, pour certains, avaient bénéficié de l'offensive du consulat sur l'arrière pays dans les années 1202-1204, entreprise par laquelle ils mettent la main sur pas moins de vingt-quatre seigneuries et petits bourgs du gardiage. Mundy John Hine, *Society [...], op. cit.*, p. 250.

La place des Hospitaliers dans le conflit est difficile à déterminer, mais force est de constater qu'ils tirent profit de la Croisade. Leur rôle dans les événements – et le parti qu'ils prennent – a fait l'objet de discussions¹⁷¹, voire même de fantasmes¹⁷². Pierre Vidal démontre que les Hospitaliers étaient surtout soucieux de mener à bien leur mission de financement du front, d'autant plus depuis la perte de Jérusalem en 1187¹⁷³. Ils continuent en effet de produire des actes (voir fig. 9) pendant toute la durée du conflit. On constate que les achats ralentissent drastiquement, mais pas les donations. Malgré les affrontements, les Hospitaliers maintiennent donc une activité. Cependant, on note un arrêt plus net des affaires dans l'espace périurbain et dans le gardiage, compte tenu du climat d'insécurité du Toulousain et des destructions qui y ont été perpétrées.

Dans ce contexte, on ne s'étonnera pas de l'arrêt presque total des activités à la Devèze. En effet, sur toute la durée de la Croisade, seuls deux documents ont été produits. L'un concerne la donation d'une rente du patrimoine d'Hugues du Pin, évoqué plus haut, en 1222, pendant l'épisode de paix qui suit la mort de Raymond VI. L'autre est une lauzime concernant la vente d'un pré entre deux bourgeois sur les rives de l'Hers, datée de janvier 1227 ; et donc avant que la croisade menée par le pouvoir royal n'atteigne le Toulousain. Les Hospitaliers, sans doute lucides sur le caractère fragile de cette paix, exploitent donc momentanément cette accalmie. Mais les conséquences de la Croisade ne sont vraiment visibles que dans quelques actes ultérieurs. Un document, daté de novembre 1232¹⁷⁴ et instrumenté par le pouvoir épiscopal peu après la mort de Foulques, prévoit le règlement d'un conflit avec les Hospitaliers. Ces derniers s'acquittent des redevances dues « depuis la paix conclue entre Raymond VII et le légat du pape », c'est-à-dire depuis le traité de Paris en 1229. Si les Hospitaliers espéraient exploiter tranquillement les terres de Balma, c'était sans compter l'arrivée, à l'été 1228, d'Humbert de Beaujeu, chef de l'armée du roi. Comme dit plus haut, l'arrière-pays toulousain a subi des destructions pendant la croisade du pape. Simon de Monfort, constatant l'échec de son siège en 1211, tourne bride et ordonne à ses hommes de « détruire toutes les vignes et tous les blés alors sur terre [...] »¹⁷⁵. Mais, selon Michel Roquebert, ces ravages et rapines ordinaires en temps de

¹⁷¹ Sur cette question voir : Delaruelle Étienne. « Templiers et Hospitaliers en Languedoc pendant la croisade des Albigeois », *Paix de Dieu et Guerre Sainte en Languedoc*, Toulouse, Éditions Privat (*Cahiers de Fanjeaux*, 4), 1969. pp. 315-334 ; Macé Laurent, « Pour la rémission de mes péchés [...], *op. cit.*

¹⁷² Le comte, excommunié, trouve l'absolution auprès des Hospitaliers qui acceptent d'accueillir sa dépouille dans leur cimetière. La recherche de cette sépulture a beaucoup occupé l'imaginaire collectif.

¹⁷³ Vidal Pierre, « Hospitaliers et templiers en Muretain [...], *op. cit.*, p. 315.

¹⁷⁴ Acte n°35.

¹⁷⁵ Guizot François, *Histoire de la guerre des Albigeois. Chronique de Guillaume de Puy-Laurens. Des gestes glorieux des français de l'an 1200 à l'année 1311*, Paris, J.-L.-J. Brière, 1824, p. 73.

guerre ne sont aucunement comparables à l'action d'Humbert de Beaujeu, qui ordonne « une opération de très grande envergure, soigneusement programmée »¹⁷⁶. L'intention du croisé est de saper l'autorité de Raymond VII en le privant de ses soutiens : bourgeois, chevaliers urbains ou membre de la vieille aristocratie rurale vivant en ville, tous étaient possessionnés dans l'arrière-pays. Guillaume de Puylaurens ne décrit pas la réaction du comte, que l'historiographie a jugé passive. L'opération est indubitablement l'un des facteurs principaux qui a conduit Raymond VII à accepter les termes du roi en 1229. Puylaurens décrit soigneusement la méthode employée par Beaujeu :

« À l'aurore, après avoir entendu célébrer les messes, on mangeait sobrement ; on envoyait en avant les arbalétriers ; les rangs de chevaliers armés pour le combat les suivaient et on arrivait jusqu'aux vignes les plus proches de la ville, alors que les habitants étaient à peine tirés de leur sommeil. Cependant là, les ravageurs faisaient volte-face en direction de leur camp, et s'en retournaient en foulant les vignes. Les lignes de chevaliers les suivaient peu à peu, jusqu'à ce qu'au bout de trois mois à peu près, tout fut achevé presque de tout côté ». ¹⁷⁷

Le premier camp des croisés était installé sur une colline, dans l'actuel quartier de Guilhemery, tout proche de l'Hers-mort et non loin de Balma. L'opération militaire a sans aucun doute touché de plein fouet le patrimoine des Hospitaliers. L'évêque, qui n'avait que peu de contrôle sur la destruction de son domaine, a dû faire preuve de mansuétude à l'égard de ses feudataires quant aux redevances qui lui sont dues. Il n'est pas impossible que les Hospitaliers aient profité de l'arrêt du conflit pour continuer de jouir de ce privilège. La mort de Foulques en 1231, et la prise de pouvoir du nouvel évêque Raimond du Fauga (1232-1270), a conduit à une mise en ordre du domaine épiscopal et les Hospitaliers ont ainsi été rattrapés par la patrouille. Les relations avec l'évêque Raimond sont malgré tout très bonnes : Vingt ans plus tard, les Hospitaliers reconnaissent tenir en fief de lui un demi-arpent de vigne dans son clos. L'évêque les charge ensuite de garder son vignoble. Raimond Talaran, simple frère, est alors désigné pour remplir ce rôle et l'Hôpital de Toulouse s'engage à le remplacer à sa mort. L'Hôpital continue par ailleurs de percevoir les dîmes données en fief par l'évêque à la fin du XII^e siècle¹⁷⁸. À la mort de l'évêque Raimond en 1270, une nouvelle quittance¹⁷⁹ prévoit le paiement de deux sous d'oubliés « pro illis terris et honoribus, quas et que dicti fratres tenent [lacune du texte] aliter ratione dicte domus Devesie, a dicto domino episcopo, in honore et

¹⁷⁶ Roquebert Michel, *L'épopée cathare. 3. Le Lys et la croix, 1216-1229*, Toulouse, Privat, 1986, p. 472.

¹⁷⁷ Guizot François, *Histoire de la guerre des Albigeois [...]*, op. cit., p. 367.

¹⁷⁸ Actes n°37, 40, 42, 43, 47, 55 et 56.

¹⁷⁹ Acte n°52.

alodio de Balmar, et de Bovilla », ainsi que le paiement de quatre sous de réacapte dû pour la mort de Raimond¹⁸⁰.

Si l'évêque a su maintenir son autorité sur son patrimoine à Balma, ce n'est pas le cas de Pierre de Castlare de Vaure qui a complètement disparu du corpus. Ce personnage dont nous ne connaissons rien, et qui a peut-être appartenu à l'aristocratie rurale comme nous l'avons vu plus haut, était le second seigneur des Hospitaliers à Balma. Faydit ou croisé destitué par les Raimondins pendant la Croisade, la cause de sa disparition n'est pas identifiable précisément, mais elle est très certainement liée au conflit. Dans tous les cas, le vide laissé par son absence a indubitablement profité aux Hospitaliers, qui ont récupéré ses droits sur le fief de *Remervilla*.

Les Hospitaliers sont également victimes d'usurpation. En 1260¹⁸¹, ils récupèrent la rente que Bernard de Cahors leur devait pour des vignes. Ce dernier avait inféodé le fief à l'insu des Hospitaliers. À sa mort, sa femme se voit contrainte de les reconnaître comme seigneur et promet de leur verser le cens et l'agrier. Quelque dix années plus tard¹⁸², une affaire les oppose à Bérenger Raimond, dont le grand-père s'est rendu coupable de la même faute. Plus intéressant encore, il se justifie en affirmant que le fief avait été confisqué par « feu le comte de Toulouse » dans une temporalité qui n'est pas explicite, mais qui correspond à celle de la Croisade. Nous savons que les Raimondins ont procédé à des ventes forcées et à des aliénations de biens pendant la Croisade. Par exemple, une ordonnance du 31 janvier 1218 promulguée par Raimond VI, subissant alors le grand siège de Toulouse, autorise les consuls à vendre les biens des individus ayant soutenu, activement ou non, les croisés. De plus, le fief restitué aux Hospitaliers en 1272 avait été donné en fief par l'évêque à la fin du XII^e siècle¹⁸³. Il semblerait que Raimond VI, ou son fils, ait profité de l'absence de Foulques, qui quitte la ville après le siège de 1215, pour se servir dans son domaine. Nombre de ces confiscations sont alors restituées d'abord par Alfonse de Poitiers, puis par la couronne après 1271.

Les conséquences de la Croisade sur le domaine de la Devèze semblent, au premier abord, mitigé. Impuissants face aux épisodes de la Croisade, les Hospitaliers mettent le domaine

¹⁸⁰ La quittance est une simple bandelette de parchemin insérée dans un dossier de quatre documents, constitué à l'occasion d'un litige en 1352. Les Hospitaliers semblent alors refuser le paiement de cette rente et donc conteste les droits de l'évêque sur la Devèze. Si au XIII^e siècle les Hospitaliers ne rechignent pas à rendre hommage à l'évêque, on peut voir que la situation est source de conflit dès le XIV^e siècle. Cela met en lumière toute l'ambiguïté de la position des Hospitaliers à Balma, prééminente certes, mais tout de même soumise au pouvoir épiscopal.

¹⁸¹ Acte n°48.

¹⁸² Acte n°52.

¹⁸³ Voir Figure 13 Achat de la part d'héritage de Gaillard, lot n°1909.

de côté. Quelques années plus tard, leur jeu de neutralité dans le conflit les conduit à récupérer le *dominium* de certains fiefs qu'ils tenaient de Pierre de Castlare de Vaure, voire peut-être d'autres seigneurs. S'ils se soumettent à l'évêque, en leur qualité de feudataire, ils semblent jouir d'une prééminence qui leur permet de gérer et d'administrer librement leur domaine.

Chapitre IV : La gestion et l'administration du domaine

Comment fonctionne concrètement la gestion du domaine ? Quel visage présente-t-il à la fin du XIII^e siècle ? Dans ce chapitre, nous tâcherons d'observer concrètement le fonctionnement de la *domus* hospitalières de Toulouse dans toute son étendue, des décisionnaires au cœur de Toulouse jusqu'à la terre cultivée à la Devèze. Nous étudierons d'abord les organes de l'administration des Hospitaliers et nous nous demanderons ensuite quelle a été leur présence matérielle à Balma et comment est-ce qu'ils ont géré leur domaine d'un point de vue agraire. Réserve sera faite de leur pratique de la viticulture, qui fera l'objet du chapitre suivant.

a. Les organes de l'administration : la commanderie

La *domus* de Toulouse, que nous avons pour l'instant seulement présentée sous son acception matérielle, est à remettre dans un contexte plus large. Celle-ci a en effet une fonction économique et fait partie d'un système rigoureusement hiérarchisé mis en place par les Hospitaliers. Depuis ses quartiers généraux situés en Orient, le Grand-Maître de l'Ordre dirige en effet un réseau de prieurés qui jalonnent l'Occident. Ces derniers servent, eux-mêmes, à l'encadrement des commanderies, lesquelles opèrent donc comme l'unité administrative la plus locale. La commanderie de Toulouse est sous le commandement du prieuré de Saint-Gilles jusqu'à la dévolution des biens du Temple en 1308. La documentation de la Devèze rend compte de la réorganisation de l'administration hospitalière, mais mériterait une étude à part entière. Elle ne sera pas traitée dans le cadre de ce mémoire de master. Le commandeur de la *domus* toulousaine a pour mission de mettre en valeur et de gérer les biens de l'Hôpital, de sorte à envoyer des subsides à la maison mère pour financer l'activité en Orient. La Devèze est un des rouages économiques de la commanderie de Toulouse, un domaine seigneurial qu'elle exploite. Les personnages à l'initiative des contrats officient donc à Toulouse, et l'étude du corpus de la Devèze permet de mieux comprendre l'organisation interne de la *domus* toulousaine.

Les cadres de l'organisation et de la hiérarchie hospitalière se fixent au cours du XIII^e siècle. À la fin du XII^e siècle, à la Devèze, les contrats étaient essentiellement à l'initiative du prieur, ou adressés à lui. Ce dernier officiait comme maître provincial du Toulousain, délégué du prieur de Saint-Gilles, et était désigné par différents titres : Raymond de Verdun est désigné comme « minister »¹⁸⁴, Pierre de Saint-André est qualifié de « minister » et de « prior »¹⁸⁵ et

¹⁸⁴ Acte n°4.

¹⁸⁵ Acte n°6.

Pierre d'Alsen est désigné successivement comme « prior », « minister » et « magister » la même année¹⁸⁶. Les actes s'adressent à l'autorité la plus haute. Les clauses des inféodations stipulent, par ailleurs, que les taxes de mutation liées à la mort du seigneur (réacapte) sont perçues en cas de mort du prieur de Saint-Gilles et ce jusqu'en 1316¹⁸⁷. Il faut attendre 1230 pour voir s'imposer la figure du commandeur dans les actes, mais il reste un délégué ayant une place bien définie dans la hiérarchie de l'Ordre.

Figure 14 Liste des prieurs mentionnés dans les actes¹⁸⁸.

Prieur	Corpus de la Devèze	Du Bourg
Raymond de Verdun	1172	1172 - 1173
Pierre de Saint-André	1175 - 1176	1174 - 1175
Raimond Garsie	1184 - 1185 et 1187	1184 - 1185 et 1186 - 1188
Ponce de Lordat	1186	1162 - 1163 et 1185 - 1186
Guillaume Raimond	1188 - 1192 et 1201	1188 - 1191 et 1198 - 1999
Aymeric	1194 - 1195	1194 - 1195
Sanche Garsie d'Aure	1198	1199 - 1201 et 1204 - 1205
Bertrand de Cobirac	1222	1219 - 1223
Sanche de l'Épée	1232	1227 - 1236
Pierre de Cayran	1246	1238 - 1240 et 1245 - 1246

Les termes de *preceptor* et de *comendator* se fixent à la fin du XII^e siècle¹⁸⁹. Élu lors des chapitres provinciaux annuels, le commandeur est le chef de la communauté locale des frères. Les commandeurs sont, pour la plupart, des « hommes du cru » pas forcément d'origine nobiliaire, mais faisant partie d'une élite sociale : la fonction nécessite des compétences d'administrateur et de gestionnaire qui ne peuvent se passer d'une connaissance minimale de l'écrit¹⁹⁰. Si les mandats des commandeurs templiers sont drastiquement réduits à une durée annuelle ou bisannuelle dès le XIII^e siècle¹⁹¹, certains commandeurs hospitaliers font preuve d'une extraordinaire longévité. Par exemple, Pierre de Florence est précepteur de la *domus* de Toulouse de 1281 à 1308, selon la documentation de la Devèze. Pour autant, la rigidité de l'institution permet « d'écarter toute dérive autonomiste »¹⁹² et il est tout à fait courant que

¹⁸⁶ Actes n°7 et 8.

¹⁸⁷ Acte n°333.

¹⁸⁸ En caractère gras sont indiqués les dates qui diffèrent des listes d'Antoine du Bourg. Du Bourg Antoine, Histoire du grand prieuré de Toulouse [...], op. cit., p. 23 et 24.

¹⁸⁹ Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 281.

¹⁹⁰ *Ibid.* p. 282.

¹⁹¹ *Ibid.* p. 283.

¹⁹² *Ibid.* p. 285.

certaines frères connaissent des déclassements. Jean d'Astarac, commandeur de 1278 à 1280¹⁹³, occupe le poste de trésorier lors du mandat de son successeur, Guillaume Arnaud. Son expérience n'est cependant pas dévaluée, en témoigne sa longévité à ce poste comme nous le verrons plus loin.

Figure 15 Liste des commandeurs mentionnés dans les actes.

Commandeur	Corpus de la Devèze	Du Bourg
Bernard de Gavaldan	1184	1174 - 1185
Ponce Chapelain	1203	1198 - 1207
Arnaud de Bouziac	1227 - 1234	1219 - 1225
Jacques	1240 - 1242	1227 - 1243 et 1251 - 1264
Raimond de Pailhès	1242 - 1251	1248 - 1251
Pierre de Villemur	1259 - 1261	1256 - 1260
Bernard de Caminières	1269 - 1275	1261 - 1263 et 1267 - 1278
Guillaume Arnaud	1280 - 1281	1280 - 1282
Pierre de Florence	1181 - 1308	1282 - 1309
Bernard de Maurin	1310	1309 - 1310
Aymeric de Tarin	1311	1310 - 1311
Pierre de Caylus	1314	1311 - 1313
Bernard de Gironde	1316 – 1316 ou 1317	1313 - 1315

Le commandeur peut compter sur son personnel pour gérer tout à la fois la *domus* et les biens qui lui sont afférents, mais aussi pour mener à bien ses différentes missions, notamment auprès de la communauté des fidèles. La fin du XIII^e siècle est d'ailleurs marquée par « l'inflation du nombre d'offices » de plus en plus spécialisés¹⁹⁴. La documentation de la Devèze rend compte de cette complexification de l'administration, et ce dès 1270. Le précepteur agit en effet « [cum] consilio fratrum dicte domus tunc secum assistencium »¹⁹⁵, lors de la tenue d'un chapitre hebdomadaire. La règle stipule en effet qu'une telle organisation collégiale soit effective dès que la communauté atteint quatre frères¹⁹⁶. Le rôle de ce conseil n'est pas simplement consultatif, car il est également en mesure de valider des transactions foncières et de régler certains conflits. Il bénéficie en outre d'un certain poids auprès du

¹⁹³ Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, op. cit., p. 23 et 24.

¹⁹⁴ Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 287.

¹⁹⁵ À titre d'exemple, l'acte n°329. Du point de vue de la diplomatique, ces listes (parfois longues) sont situées au tout début de l'acte, après la mention du précepteur. La liste des témoins diffère presque systématiquement et démontre que le contrat a fait l'objet d'une première discussion entre les frères, avant qu'il ne soit instrumenté dans un second temps.

¹⁹⁶ Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 286.

prieur¹⁹⁷. Les notaires listent avec beaucoup de soin les frères ayant approuvé l'acte. Le grand nombre d'inféodations du corpus nous permet d'observer avec fiabilité la constitution et l'évolution de ce personnel entre 1280 et 1330. Ces listes sont discriminantes et citent les frères en suivant un ordre bien précis, en fonction du rôle occupé par chacun et de leur importance dans la *domus*.

En premier lieu est cité le chapelain. Il est le chef de la communauté religieuse et dirige les autres frères ordonnés prêtres. À Toulouse, dès 1280, le chapelain cumule systématiquement ce mandat avec celui de trésorier (*tesorarius*), ce qui semble être une particularité de la commanderie de Toulouse¹⁹⁸. Le trésorier a un rôle d'administrateur général et de comptable. Il s'agit d'un poste clé dans le fonctionnement de la commanderie et certains projets semblent menés par le trésorier lui-même. Par exemple, Jean d'Astarac semble à l'initiative des lotissements à grande échelle de la fin du XIII^e siècle : le projet est mis en place sous le préceptorat de Guillaume Arnaud et bénéficie d'une continuité parfaite malgré le changement à la tête de la *domus*, deux ans seulement après le début des travaux. Il est très probable que Jean d'Astarac soit le chef de ce projet, d'autant plus que les lotissements s'arrêtent subitement après qu'il quitte le poste à la toute fin du XIII^e siècle. Véritable bras droit du commandeur, il cumule donc les prérogatives spirituelles et séculières : on pourrait le rapprocher du sous-commandeur, connu à Arles et à Saint-Gilles¹⁹⁹, même s'il n'est jamais qualifié comme tel. En effet, c'est à lui que le commandeur délègue son autorité, bien que cela ne soit jamais le cas pour des inféodations de biens : à la Devèze, sur les 12 contrats délégués avant 1320, la totalité d'entre eux concerne des autorisations de vente entre preneurs, dans le cadre des contrats de lauzime²⁰⁰. Ce poste de second semble être le plus pérenne. Jusqu'en 1314, la commanderie de Toulouse n'en connaît que deux : Jean d'Astarac, et Bernard de Gironde. Si le premier a subi un déclassement, il n'est en rien humiliant. Il s'agit même « [d']une fonction clé dans l'administration de la maison et une vie d'ascension hiérarchique », à Saint-Gilles, la moitié des trésoriers deviennent commandeur²⁰¹. À Toulouse, l'exemple de Bernard de Gironde fait office de cas d'école. Celui-ci est attesté comme prêtre dès 1287, puis devient trésorier et chapelain en 1293. Il est ensuite promu commandeur en 1316, mais reprend le poste de trésorier

¹⁹⁷ *Ibid.*

¹⁹⁸ En Provence, l'organisation du pouvoir est tripartite et est partagé entre le commandeur, le chapelain et le trésorier. *Ibid.*

¹⁹⁹ *Ibid.* p. 286.

²⁰⁰ Actes n°224, 225, 232, 236, 304, 319, 320, 323, 324, 325, 336 et 337.

²⁰¹ Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...], op. cit.*, p. 286-287.

de 1319 à 1326, en plus d'officier à la tête de la commanderie de Cornebarrieu jusqu'en 1324²⁰². Une carrière longue de près de 40 ans, tumultueuse car faite de promotions et de déclassements, tout cela dans un contexte de remodelage de l'administration suite à la dévolution des biens du Temple.

La troisième fonction à être citée dans les listes de frères est celle de prêtre. Officiant à l'église Saint-Rémi, rattachée à la commanderie, les prêtres animent le culte auprès de la communauté laïque. Dans le cadre de la gestion d'une commanderie telle que celle de Toulouse, il n'est pas impossible qu'ils officient également comme administrateurs et gestionnaires subalternes. Leur niveau d'éducation leur permet en effet d'effectuer certaines tâches propres à celle de l'écrit ou à celle de la comptabilité. Par ailleurs, ils semblent bénéficier d'un certain prestige²⁰³. Si, ailleurs dans le Midi, la cléricisation des Ordres militaires est tardive, et se résume jusqu'au XIV^e siècle à la figure du chapelain²⁰⁴, ce n'est pas le cas à Toulouse. Les actes font systématiquement mention de frères ordonnés. En 1280, certains chapitres comptent jusqu'à trois prêtres, sans compter le chapelain²⁰⁵. Il n'est alors pas utile d'avoir recours à des clercs séculiers, extérieurs à l'Ordre : la *domus* toulousaine ne connaît pas de pénurie de clercs hospitaliers comme cela a pu être relevé ailleurs²⁰⁶. Nous pouvons identifier deux types de parcours. Le premier concerne celui de frères connus de longue date, loués pour leur ancienneté et leur sagesse. Guillaume de *Monte Serono* officie comme chapelain en 1234²⁰⁷ et finit sa vie comme prêtre à un âge sans doute très avancé²⁰⁸. Ponce *Papais* siège au conseil en qualité de prêtre pendant plus de 20 ans. Le second parcours concerne les clercs de passage : les 19 autres frères font en effet preuve d'une certaine mobilité, avec une durée moyenne d'activité de 4 ans. Huit d'entre eux n'apparaissent que pour une durée d'un an.

²⁰² Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, op. cit., p. 23 et 24.

²⁰³ « Le fait que chapelains et prêtres apparaissent toujours parmi les premiers témoins cités dans les listes de frères constitue déjà un signe [que ce groupe clérical bénéficie d'un certain prestige] ». Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 289.

²⁰⁴ *Ibid.*, Carraz, p. 298.

²⁰⁵ Actes n°149 et 160.

²⁰⁶ Damien Carraz note le recours à des clercs extérieurs à l'ordre du Temple dû à une pénurie de frères prêtres, la même chose est attestée chez les Hospitaliers. Carraz Damien, *L'ordre du Temple [...]*, op. cit., p. 288.

²⁰⁷ Actes n°36, 38, 39 et 43.

²⁰⁸ Il est mentionné pour la dernière fois en 1282. Acte n°160.

Figure 16 Liste des frères ordonnés prêtres et durée d'activité.

Frère ordonné prêtre	Début d'activité	Fin d'activité	Nb d'année en activité
Guillelmus de Monte Serono	1273	1282	10
Guillelmus de Roqueta	1273	1273	1
Bernardus de Rayssaco	1280	1285	6
Poncius Papais	1283	1303	21
Arnaldus Moresii	1282	1284	3
Petrus Sycardi	1281	1284	4
Bernardus de Gironda	1287	1293	7
Guillelmus Cataroni	1289	1290	2
Johannis de Alinhano	1289	1289	1
Petrus Magestri	1290	1292	3
Petrus de Grassa	1291	1291	1
Rostannus Martini	1293	1297	5
Bernardus de Bono Homine	1295	1297	3
Bernardus Fabri	1297	1300	4
Raimundus Ovelherii	1297	1297	1
Bernardus Laurencii	1298	1306	9
Reganus Baudi	1306	1306	1
Sancius Fortanerii	1307	1307	1
Raimundus de Villanova	1314	1316	3
Raimundus Durandi	1331	1331	1
Arnaldus Despratis	1331	1331	1
Nombre total de frères : 21		Moyenne d'années en activité :	4,2

Les derniers frères cités par les listes des membres du conseil sont des membres respectés de la communauté. Si leurs rôles ne sont que très rarement précisés, ils semblent occupés à des activités temporelles, parfois très prosaïques. En 1270, sont présents un gardien de l'étable et un responsable des cuisines²⁰⁹. De 1280 à 1293, un certain Raimond Gontard, gardien des clés (*clavigerius*) de l'église, prodigue ses conseils. Plus généralement, les notaires se contentent de mentionner des frères sans les qualifier. Par exemple, le frère Garin est présent au conseil pendant plus de dix ans. Certains frères de passage bénéficiant d'un certain prestige peuvent assister au chapitre. En 1293, un frère dénommé Jean venant d'Estaquebiou conseille Pierre de Florence pour la vente d'une vigne à la Devèze²¹⁰. Plus prestigieux encore, le frère Raimond Fabre, précepteur de la maison de Montclar, est présent au conseil lors d'un acensement de vigne en 1295, au même endroit²¹¹.

Le chapitre hebdomadaire était donc composé de la *major pars* de la commanderie, soit des membres les plus influents et les plus respectés. En étudiant la composition de ce chapitre

²⁰⁹ Actes n°53 et 54.

²¹⁰ Acte n°231.

²¹¹ Acte n°262.

dans son ensemble, nous remarquons qu'elle est composée de 6 à 8 frères à la fin du XIII^e siècle, ce qui est conséquent. La tendance est cependant à la réduction progressive du personnel, qui est divisée presque de moitié dans le deuxième tiers du XIV^e siècle.

Figure 17 Liste des frères présents lors du chapitre hebdomadaire

Décennie	Moyenne de frères présents	Nombre d'actes
1270 - 1279	7	2
1280 - 1289	7	139
1290 - 1299	6	60
1300 - 1309	6	30
1310 - 1319	4,5	6
1320 - 1329	4,5	4
1330 - 1339	4	1

Il est difficile d'aller plus loin dans l'analyse du fonctionnement du chapitre. Cependant, il apparaît que les concessions de parcelles faites lors des lotissements de la fin du XIII^e siècle sont étonnamment régulières et s'organisent suivant un rythme hebdomadaire. Par exemple, en novembre 1280, une première liasse de documents est concédée le dimanche 17 novembre (39 actes). Une deuxième est concédée une semaine après, aussi un dimanche, le 24 novembre (16 actes). Il en va de même pour toutes les salves qui suivent, jusqu'à la fin du mois de janvier 1281. Les actes y sont soit instrumentés le dimanche, soit le lundi et, dans de très rares cas, le samedi. En élargissant l'enquête à un échantillon de 210 inféodations comprises dans une fourchette chronologique de 26 ans (de 1280 à 1306), le constat est éloquent (voir Fig. 18). En effet, près de 66 % des actes conservés sont instrumentés un dimanche, à 43 dates différentes.

Figure 18 Production des actes en fonction des jours de la semaine (1280-1306)

		Ensemble des actes		
Jour sem.	Nombre de dates différentes		Nombre d'actes	
Dimanche	43	47%	138	66%
Lundi	10	11%	16	8%
Mardi	9	10%	16	8%
Mercredi	8	9%	8	4%
Jeudi	8	9%	10	5%
Vendredi	5	5%	8	4%
Samedi	9	10%	14	7%
Total	92		210	

Il se pourrait qu'il s'agisse d'un biais des sources dû aux habitudes d'un notaire, que celui-ci goûte très peu au repos dominical et qu'il occupe ce jour à la rédaction des originaux dans son officine. Mais en comparant les habitudes des deux notaires les plus prolifiques du corpus, à savoir Guillaume Jourdain et Raimond Martin, le résultat est le même (voir Fig. 19 et 20), avec notamment 73 % des actes du premier produits un dimanche.

Figure 19 Production des actes de Raimond Martin en fonction des jours de la semaine

		Raimond Martin		
Jour sem.	Nombre de dates différentes		Nombre d'actes total	
Dimanche	20	47%	36	56%
Lundi	4	9%	5	8%
Mardi	6	14%	9	14%
Mercredi	4	9%	4	6%
Jeudi	4	9%	4	6%
Vendredi	2	5%	3	5%
Samedi	3	7%	3	5%
Total	43		64	

Figure 20 Production des actes de Guillaume Jourdain en fonction des jours de la semaine

		Guillaume Jourdain		
Jour sem.	Nombre de dates différentes		Nombre d'actes	
Dimanche	18	49%	92	73%
Lundi	4	11%	9	7%
Mardi	3	8%	7	6%
Mercredi	4	11%	4	3%
Jeudi	2	5%	2	2%
Vendredi	1	3%	3	2%
Samedi	5	14%	9	7%
Total	37		126	

Si les notaires n'ont pas plus l'habitude de travailler le dimanche plutôt qu'un autre jour²¹², la répartition de la production documentaire peut être affectée par l'organisation

²¹² Allingri, M., « L'activité et les relations d'un grand notaire avignonnais au tournant des XIV^e et XV^e siècles : Giorgio Briconi », *Mélanges de l'École française de Rome. Moyen-Age*, Rome, 2009, tome 121, n°2, p. 393.

administrative des Hospitaliers. Le conseil pourrait se tenir en fin de semaine, le vendredi, jour vraisemblablement boudé par les frères. Le dimanche est d'autant plus accommodant qu'il leur permet de recruter des preneurs parmi leurs ouailles au sortir de la messe.

Ainsi, le commandeur fait autorité en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués par la maison prieurale de Saint-Gilles. Sur le terrain, il est assisté par un personnel compétent et organisé, se réunissant en un chapitre hebdomadaire, où chaque décision est sous-pesée par un conseil d'hommes lettrés et autres figures respectées de la communauté. Pourtant, au début du XIV^e siècle, ce système accuse le coup en raison de l'afflux trop important des terres et des droits ayant appartenu aux Templiers. Le système subit une refonte, le personnel est divisé, remanié et jouit, pour certains, d'une autorité nouvelle. Ainsi, à la façon du précepteur qui remplace le prieur au début du XIII^e siècle, c'est le trésorier qui gère les biens de la commanderie dès 1320. La situation n'est pour autant pas favorable : en 1327, un dossier d'une dizaine d'actes fait mention de conversions de cens, concédés à perte par des Hospitaliers en manque de fonds. Les actes mentionnent en effet une crise économique qui secoue la commanderie de Toulouse, alors érigée en prieuré, qui s'est par trop endetté auprès de créanciers toulousains²¹³. Comme mentionné plus haut, une analyse plus poussée de la commanderie de Toulouse à cette période est nécessaire pour tirer de plus amples conclusions. À cette fin, il est nécessaire d'étudier ce dossier d'actes de conversion de cens car d'autres contrats, similaires en tout point et tous datés de 1327 et 1328, sont semés dans le fonds H Malte Toulouse²¹⁴.

b. La borie de la Devèze : des murs aux parchemins

Après avoir éclairé le fonctionnement de l'administration de la *domus*, nous allons désormais nous intéresser à la présence matérielle des Hospitaliers à Balma. Pour ce faire, nous utiliserons des sources diverses et nous nous autoriserons à sortir brièvement du cadre de l'époque médiévale.

²¹³ Actes n°351 - 360, 362, 363 et 366. Seul l'acte n°353 a été transcrit dans le cadre de l'édition de ce mémoire de master. Ces contrats font cependant preuve d'un très grand formalisme, les informations ont été restituées dans les analyses de ces derniers.

²¹⁴ Il est très aisé de repérer ces actes à partir des inventaires modernes : les classifications géographiques puis chronologiques de ces inventaires, bien qu'imparfaites, rejettent ces actes à la toute fin de chaque chapitre.

L'aspect matériel de la Devèze

Jusqu'aux années 1970, la métairie de la Devèze ou de Lagarde²¹⁵ était toujours visible dans le paysage balmanais. Elle laisse sa trace dans toutes les représentations cartographiques du terroir et l'on remarque une extraordinaire continuité à travers les siècles. La quantité des données, la présence de vestiges observables jusque très récemment et l'envergure modeste de l'objet d'étude en fait un candidat idéal pour l'observation régressive.

Samuel Leturcq, nous livre une définition claire et efficace de la méthode régressive : « [elle] désigne dans les études historiques une méthode qui consiste à aborder un objet d'étude en utilisant un principe comparatiste entre plusieurs états de cet objet à des époques différentes, en partant de la phase la plus récente pour accéder à la plus ancienne »²¹⁶. Populaire en Allemagne et en Angleterre, Marc Bloch ne réussit pas à convaincre les historiens français de la fiabilité de la démarche. Le risque « d'anachronisme et de fixisme », nous prévient Samuel Leturcq, inspire la méfiance des historiens. Jean-Loup Abbé alerte²¹⁷, lui aussi, des risques d'une telle méthode, mais explique qu'en faisant appel à des sources adéquates (dans son cas, des sources fiscales très exhaustives de la fin du Moyen Âge) et en les croisant avec des données archéologiques, les résultats étaient tout à fait satisfaisants. L'apport de l'archéologie²¹⁸ a indubitablement encouragé le renouvellement du regard que portent les historiens et géographes sur la méthode régressive, et ce depuis les années 1990.

Dans un premier temps, les sources les plus récentes nous permettent d'observer concrètement la métairie par le biais de photographie. Un cliché du bâtiment nous est parvenu avant sa destruction par le biais du travail de Clément Martin²¹⁹. La revue savante locale date le bâtiment du début du XIX^e siècle mais est démentie par le cadastre napoléonien de 1824 qui présente un bâti différent²²⁰.

²¹⁵ Elle prend ce nom dans les documents modernes, très certainement suite à la francisation de l'administration sous François I^{er}.

²¹⁶ Leturcq Samuel, « De l'usage de la méthode régressive en Histoire médiévale », *Ménestrel* [en ligne], 2012, par. 1.

²¹⁷ Abbé Jean-Loup, « Le paysage peut-il être lu à rebours ? Le paysage agraire médiéval et la méthode régressive », *Les territoires du médiéviste*, Rennes, Benoît Cursente et Mireille Mousnier (éditeurs), 2005, p. 383-399.

²¹⁸ Les archéologues faisant preuve de bien moins de méfiance, car pratiquant la méthode régressive dans le cadre des fouilles sédimentaires.

²¹⁹ Photographie de Michel Chaudet. Martin Clément, *Histoire de Balma*, Toulouse, Éché (éditeur), 1981, 192 p.

²²⁰ Abrial Georges, Vanney Jean-Pierre, *Balma des origines à 1995*, Balma, Histoire vivante de Balma (éditeur), 2023, p. 67.

Figure 21 La métairie de Lagarde dans les années 1960 (Source : Michel Chaudet)



Les photographies aériennes du XX^e siècle

Les photographies aériennes du XX^e siècle nous permettent d'observer la ruine progressive de la métairie (voir Fig. 22), en passant par son déblaiement, jusqu'à la transformation de la parcelle en un parc, que les Balmanais fréquentent aujourd'hui.

Figure 22 Photographies aérienne de la métairie la Devèze ou Lagarde (Source : IGN)



La métairie est entourée par les champs, accolée à une route reliant l'ancien village de Balma à l'actuel quartier de Lasbordes, au sud. En 1947, elle est divisée en quatre grosses parcelles distinctes : deux d'entre elles sont occupées par des bâtiments – d'habitation et d'exploitation – la partie centrale présente un jardin avec deux bassins ; une parcelle entièrement boisée couvre la partie nord-est et une parcelle cultivée la partie nord-ouest. En 1965, les premiers signes d'urbanisation apparaissent au nord, alors que la métairie ne subit aucun changement. Dix ans plus tard, la métairie est désormais entourée par les quartiers résidentiels et tombe alors en ruine. Trois ans plus tard, la parcelle bâtie du sud est entièrement déblayée et urbanisée. En 1981, il ne reste plus rien des bâtiments de la métairie, mais les trois parcelles résistent à l'urbanisation et sont transformées en parc dans les années 1990, puis en base de loisir vingt ans plus tard. Au même moment, la mairie s'implante dans le moellon de la rue d'en face, confirmant, au passage, le caractère central de la position de la Devèze.

Les mandats du maire Georges Pradel, et ceux de son successeur Eugène Bonnet, sont marqués par la lutte entre la ruralité, dont les locaux sont empreints, et l'urbanisation poussée par l'étalement urbain. En cinquante ans, des dizaines de projets de lotissement changent profondément le visage de la commune. La métairie de la Devèze est prise dans cet étau. En 1972, un projet de lotissement de deux hectares est accepté par le conseil municipal au lieudit « Lagarde ». L'année suivante, ce n'est pas moins de 148 pavillons qui y sont construits²²¹. Le maintien d'une parcelle boisée conduit la municipalité à tirer profit de la parcelle adjacente pour y établir un parc. En 1979, le « parc de Lagarde » est acquis pour 500 000 francs et des « travaux de débroussaillage, de démolition de ruines dangereuses et de nivellement »²²² sont entrepris. Le parc est entretenu, puis aménagé en 1986. Si cela marque la disparition de la métairie de la Devèze, sa parcelle n'est pas bâtie et son bois n'a pas été touché.

Les cartes anciennes et les plans cadastraux

Les plans et les cadastres ne nous en apprennent que très peu sur la mise en culture et sur l'organisation des parcelles. Le plan de 1950 (voir Fig. 23) nous indique que l'on cultivait encore la vigne dans les parcelles les plus septentrionales (indiqué par le figuré de surface strié) et que le bois dominait en altitude les bâtiments d'exploitation avant le nivellement de 1979.

²²¹ Abrial Georges, Vanney Jean-Pierre, *Balma [...], op. cit.*, p. 133 et 134.

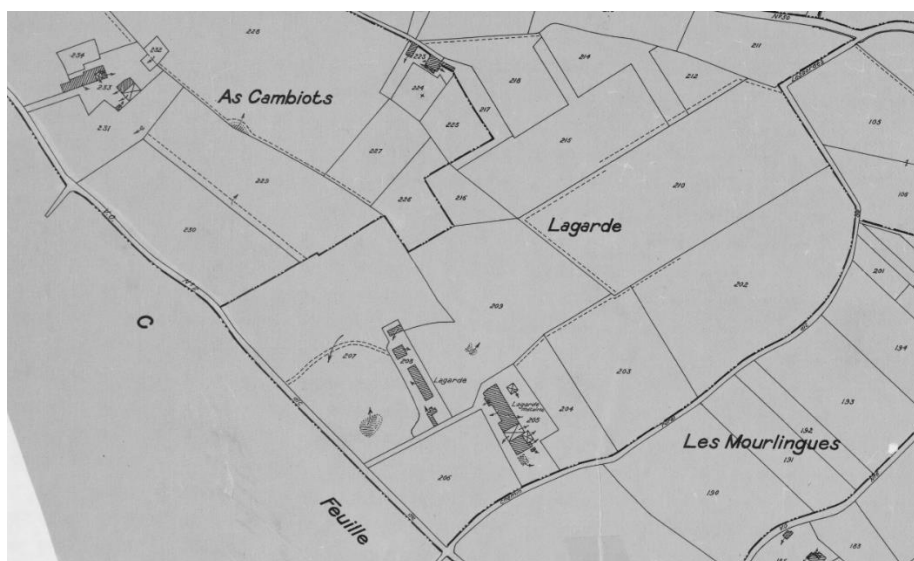
²²² *Ibid.*, p. 166.

Figure 23 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le plan de 1950 (Source : IGN)



Sur le cadastre rénové de 1936 (voir Fig. 24), nous pouvons remarquer que la parcelle n'a subi que très peu de modifications lors de la deuxième guerre mondiale. L'envergure du territoire de la métairie est alors mieux appréciable, et nous remarquons que les parcelles plantées en vigne appartenaient bien à celle-ci. Le plus curieux reste que la parcelle construite au sud est désignée comme la métairie – et donc comme le cœur du domaine – ce qui contredit le plan cadastral napoléonien dessiné en 1824, qui la situe sur la parcelle la plus au nord (voir Fig. 25). Nous remarquons que le parcellaire était organisé différemment sur ce dernier, et que le bâti n'a rien à voir avec celui du XX^e siècle.

Figure 24 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le cadastre rénové de 1936 (Source : AD31 – 5904 W 2180).



Sur le plan napoléonien (voir Fig. 25), nous pouvons observer deux bâtiments construits l'un derrière l'autre sur la parcelle n°174. C'est bien cette dernière qui est ici désignée comme

la métairie principale. Le bâti de la parcelle n°166 est, lui aussi, différent et de bien moindre envergure. Construit en longueur, imaginer qu'il soit constitué de stalles destinées à la stabulation des animaux n'est pas impossible. De plus, la proximité de la route, celle d'un enclos (n°167) et d'une grande parcelle (n°170) renforce la théorie qu'il puisse s'agir d'une étable ou d'une écurie. De la même façon, la parcelle n°177 possède un bâtiment modeste (peut-être un abri) et un bassin, et pourrait aussi être destinée à l'élevage. La parcelle n°178 est désignée comme étant un verger faisant probablement partie d'un jardin plus vaste aux alentours.

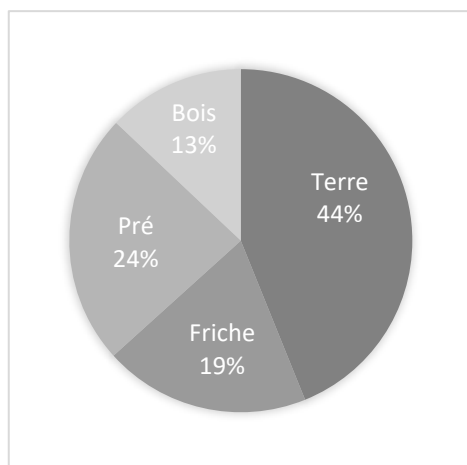
Figure 25 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le cadastre napoléonien de 1824
(Source : AD31 – 3 P 875)



l'archevêque de Toulouse (voir chapitre précédent), et qu'il a bien pu transférer le *fevum* de cette parcelle à son chapitre, en échange d'un quelconque accord avec les Hospitaliers²²⁵.

Dans son guide Pierre Vidal²²⁶ dresse le tableau des possessions de l'Hôpital à la Devèze à partir des visites prieurales de la fin du XVIII^e siècle. Il décrit les droits des Hospitaliers comme étant composés : - 1) de droits seigneuriaux composés essentiellement de la perception de la dîme sur un tènement de 5 paires, quelques parcelles plantées en vigne et 40 arpents, environ, de pré. – 2) de la métairie de Lagarde constitué de : l'enclos de la métairie d'une surface de 6 arpents, un pigeonnier, huit lots de terre d'une surface totale de 61 arpents, des terres et bousigues (terres en friche) d'une surface totale de 27 arpents, cinq lots de prés d'une surface totale de 33 arpents, trois lots de bois (dont celui de Lagarde) d'une surface de 18 arpents. Il aurait été idéal de dresser un tableau comparatif des possessions médiévales et modernes des Hospitaliers, mais cela aurait été beaucoup trop ambitieux pour ce simple mémoire de master.

Figure 27 Typologie des cultures de la métairie de la Devèze à la fin du XVIII^e siècle (Données : Pierre Vidal).



De plus, nous remarquons l'absence totale de la culture viticole et la prédominance des terres à blé. Il est par ailleurs intéressant de noter la pratique de l'assolement triennale, en rapport au tiers des terres à blé laissées en friche. La persistance de certaines cultures (blé, foin) confirme ici que les vignobles médiévaux de Balma étaient conjoncturels, nous y reviendrons.

²²⁵ Le XVI^e et le XVII^e siècle sont par ailleurs le théâtre de plusieurs conflits entre l'archevêque et les Hospitaliers qui les conduisent devant le Parlement de Toulouse.

²²⁶ Vidal Pierre, *Hospitaliers et templiers en France méridionale : le Grand Prieuré de Toulouse de l'Ordre de Malte : guide de recherches historiques, archivistiques et patrimoniales*, Toulouse, CNRS FRAMESPA Association Les Amis des Archives de la Haute-Garonne, 2002, 237 p.

Les données disponibles s'épuisent au XVIII^e siècle, ce qui met un terme à notre enquête. Si la méthode régressive doit se faire prudemment et par « saut de puce », il est évident que nous ne pouvons juger avec certitude de la continuité – ou non – de la métairie de la Devèze. Nous verrons cependant que quelques points de comparaisons peuvent s'établir sans trop de risque.

Dans les textes

La borie, terminologie

Dans les documents médiévaux, l'aspect matériel de la Devèze est difficile à saisir. Une dizaine de mentions seulement nous permettent de l'entrevoir, essentiellement grâce à la description des confronts. Le terme de *boria* est le plus récurrent avec cinq mentions²²⁷. Celui de *bovaria* est plus rare (deux mentions)²²⁸, mais est également relevé par John Hine Mundy²²⁹. Celui de *bordaria* n'apparaît qu'une seule fois²³⁰, mais désigne une autre borie détenue par les hospitaliers et inféodée. Selon Benoît Cursente, ces substantifs sont interchangeables ; nous comprenons encore mal leurs usages dans les actes de la pratique et leurs évolutions²³¹. Cela se confirme à la Devèze, puisqu'une *bordaria* citée en 1372 est désignée comme *bovaria* quelque 50 ans plus tôt²³². Dans le Lauragais, la *boria* et la *bordaria* se confondent avec le *campmas* sans aucune distinction²³³. Il apparaît, cependant, que la *boria* ait une acception seigneuriale plus marquée²³⁴ alors que le terme de *bovaria* renvoie à une exploitation « où le labour se fait avec des bœufs »²³⁵. Il est également à noter que dans des cas particuliers, la borie de la Devèze est désignée comme une *domus*²³⁶, nous y reviendrons.

²²⁷ Actes n°82, 93, 375, 376 et 377.

²²⁸ Actes n°9 et 361.

²²⁹ Un acte cité par John Hine Mundy évoque l'existence d'une « bovariam de Devesia » en 1213. Mundy John Hine, « Charity [...] », *op. cit.*, p. 270.

²³⁰ Acte n°382.

²³¹ Cursente Benoît, « Essai sur la borde médiévale dans la France du Sud-Ouest », *La maison rurale en pays d'habitat dispersé*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 271-278.

²³² Acte n°361.

²³³ « Le vocabulaire fluctue d'un folio à l'autre, on parle, par exemple, de la borde, de la borie et du campmas den Suzas alors qu'il s'agit d'un même bien que se partagent plusieurs héritiers ». Marandet Marie-Claude, « L'habitat intercalaire en Lauragais oriental du XIV^e au XVI^e siècle », *L'habitat dispersé : Dans l'Europe médiévale et moderne*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (Flaran 18), 1999, p. 181.

²³⁴ Dans sa notice, du Cange ne recense que des exemples de fiefs nobles appartenant à des aristocrates pour le compte de seigneurs suzerains importants. [Du Cange]

²³⁵ Lachiver Marcel, *Dictionnaire du monde rural : les mots du passé*, Paris, Fayard (coll. « Les indispensables de l'histoire »), 1997, p. 195.

²³⁶ Actes n°52 et 55.

Description de la borie

À quoi ressemblait la borie médiévale de la Devèze ? Marie-Claude Marandet nous donne une description efficace des cellules rurales que sont les bories : « Ces vocables désignent l'unité d'exploitation formée par les bâtiments d'habitation et à usage agricole et tout autour, constituant un seul bloc, les terres cultes et incultes (terres labourables, prairies naturelles et artificielles, vignes, bois et broussailles) »²³⁷. Les indices épars laissés par les sources correspondent assez bien au modèle décrit ici.

Le cœur de la borie est difficile à appréhender, car les éléments de description sont essentiellement glanés dans les confronts. Il faut donc, pour l'essentiel, se contenter d'une description périphérique de la borie. Cela dit, un *munimen* daté de 1152²³⁸ pourrait correspondre à la vente du cœur de la borie²³⁹. Pierre Brun donne alors en fief deux casals accolés, dont l'un est situé « à l'intérieur de la Devèze et l'autre à l'extérieur, mais juste devant, près de la route ». Cette configuration ressemble de façon troublante à celle de la métairie moderne, décrite plus haut. La parcelle bâtie la plus au sud, qui était désignée comme appartenant à un chanoine de Saint-Étienne dans le plan des visites prieurales de XVIII^e siècle, pourrait désigner ce deuxième casal près de la route.

Les bâtiments agricoles sont encore plus difficiles à repérer. Nous savons que la borie est équipée d'une aire de battage, sur laquelle les preneurs ont pour ordre de livrer leurs redevances de blé²⁴⁰. Cela sous-entend qu'ils stockent sur place une partie du grain qu'ils perçoivent et qui n'est pas destinée à la vente. La présence de silos, tout proche de la borie, mise au jour par l'archéologie renforce cette idée²⁴¹. Le toponyme de *boville*, qui donne son nom au village de Saint-Martin-de-Beauville au sud de la Devèze, signifie « étable à bœufs » [Du Cange] et évoque aussi la céréaliculture. Il est fortement probable que les Hospitaliers entretiennent eux-mêmes un cheptel destiné au labour de la réserve et, de façon plus générale, leur pratique de l'élevage sous-entend l'édification de bâtiments destinés à la stabulation des bêtes. Enfin, il est à noter que les redevances à part de fruit des vendanges ne sont livrées qu'à

²³⁷ Marandet Marie-Claude, « L'habitat intercalaire [...], *op. cit.*, p. 180.

²³⁸ Acte n°2.

²³⁹ Voir Chapitre III.

²⁴⁰ Actes n°168 et 169 : « Sub pacto quod annuatim in tempore messium reddat inde domino preceptori vel ejus successoribus et fratribus dicte domus, videlicet in area dicti loci de Devesia, quartum tocius explecte que de dicta terra exierit [...] ».

²⁴¹ Briand Jérôme et Arnoux Thomas, *Passage Saint-Martin [...], op. cit.*, p. 2.

Toulouse, au pressoir de la *domus*. Cette dernière remarque achève de dépeindre une borie dont la vocation semble céréalière.

Dès 1280, certaines parcelles voisines étaient exploitées en faire-valoir indirect. Ainsi, nous apprenons que la borie se situe près de la route et qu'elle est circonscrite par un fossé (*vallatum*)²⁴². La borie est composée d'un jardin²⁴³ qui forme sans doute une couronne autour du noyau de bâtiments. Certaines tenures confrontent le mur (*paries*) de ce même jardin²⁴⁴. L'espace seigneurial est donc clairement défini dans le terroir.

La présence d'un bois est attestée par de nombreux actes²⁴⁵, notamment grâce à l'opération de creusement d'un fossé en 1295. Pas moins de huit actes de donation en fief²⁴⁶ à la Devèze contraignent le preneur à « creuser un fossé le long du bois des Hospitaliers ». L'opération semble entériner la création d'un clos et ne concerne pas nécessairement une éventuelle inclusion du bois dans la circonscription de la borie ; cela étant dit, les deux entités restent toutes proches, ce qui correspond une nouvelle fois à l'image de la métairie moderne.

Pour finir, et si nous revenons à la définition de Marie-Claude Marandet, nous pouvons nous demander ce qu'il en est des « terres cultes et incultes » formant « un seul bloc » autour de la borie. C'est peut-être le seul point à nuancer de sa définition, schématique par nécessité. La réserve seigneuriale de la Devèze est en effet éclatée en de multiples noyaux. Ces terres exploitées directement sont indiquées par la mention de « condamine ». Huit lieux sont désignés dans les textes comme tel : Balma, le bois d'Adrien de Prignac, la Côte, la Devèze, la Médiane, les Noguiers, l'Orme et le Toron. Ces données sont complétées par l'étude des confronts, qui en dévoile la présence à deux autres endroits. Les parcelles sont en effet situées près « d'honneurs appartenant à l'Hôpital ». En outre, le volume de ces mentions nous permet d'apprécier l'envergure de ces terres seigneuriales (voir Carte 5). Une fois glanées, toutes ces données nous confirment l'aspect multinucléaire de la réserve.

²⁴² Acte n°82.

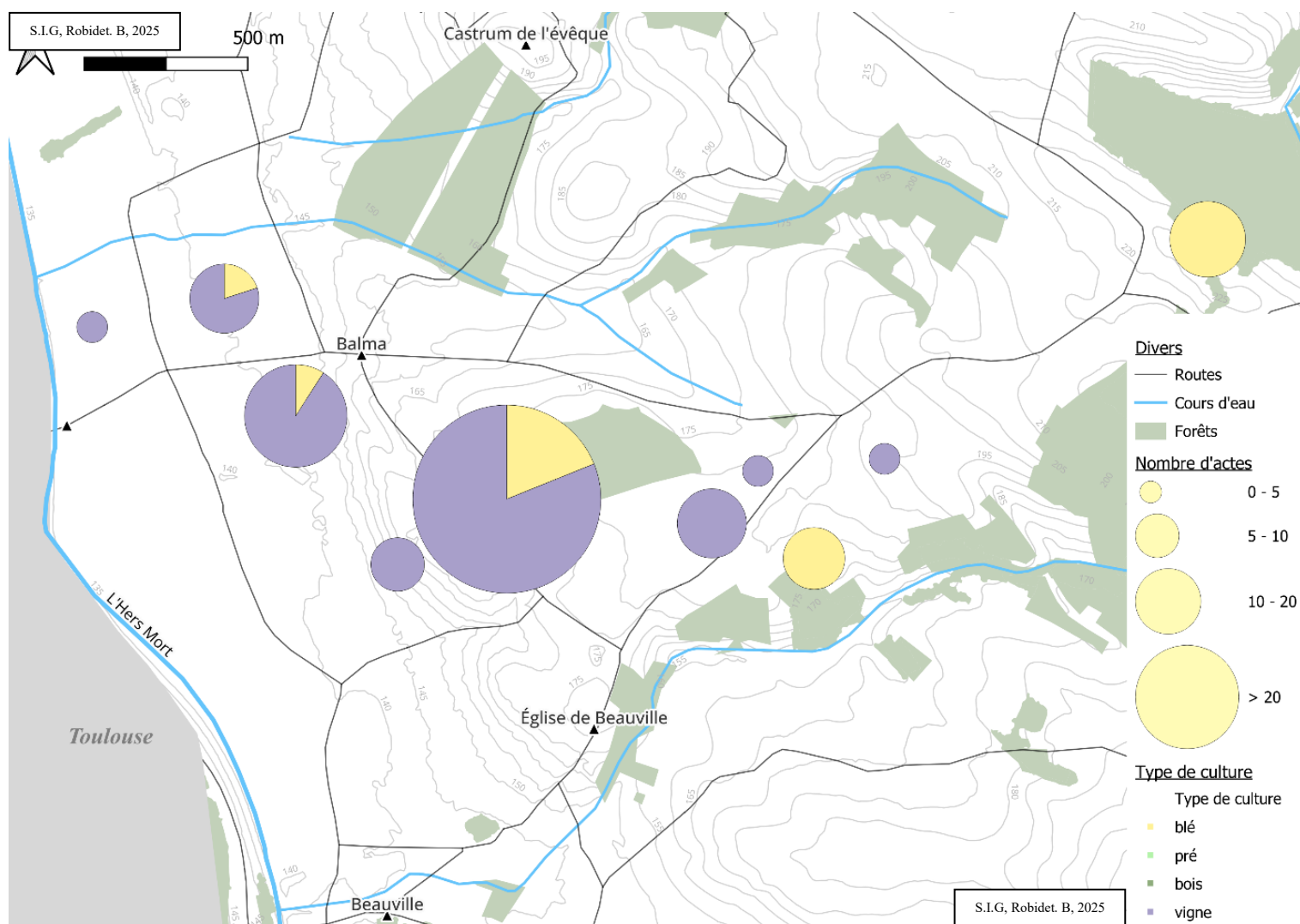
²⁴³ Actes n°93 et 96.

²⁴⁴ Acte n°223.

²⁴⁵ Actes n°155 (en 1182), 168 (en 1284) et 281 (en 1299).

²⁴⁶ Actes n°243 – 246, 248 – 250 et 263.

Carte 5 Nombre d'actes évoquant la présence d'une parcelle exploitée en faire-valoir direct et type de culture (1280-1330)



Bien que l'on aperçoive une concentration indéniable autour de la Devèze, les rives de l'Hers sont investies et les parties les plus à l'est du terroir également. De la même façon, les terres viticoles sont prédominantes à cause des lotissements de la fin du XIII^e siècle. Malgré ces biais, il est manifeste que les Hospitaliers possèdent de nombreuses parcelles emblavées en faire-valoir direct réparties dans le terroir. Cette présence est en effet importante dans les parties du terroir où le blé est cultivé. Cette carte est bien entendu à nuancer, car elle ne fait que révéler « en négatif » les terres réservées confrontant les tenures.

Fonction de la borie

Quelle est la fonction de cette borie et quelle place occupe-t-elle dans l'organisation hiérarchique des Hospitaliers ? Elle est désignée comme commanderie dans le fonds H Malte

et est parfois appelée « domus » dans les sources. Les exemples sont rares, mais pas inexistants. En 1272, un acte de quittance adressé au camérier de l'évêque désigne la Devèze comme « domus Devesie »²⁴⁷. En 1275, alors que sont reconnus des droits de dépaissance appartenant aux Hospitaliers, elle est appelée « domus ejusdem Hospitalis de Devesia »²⁴⁸. La borie de la Devèze, avec ses bâtiments imposants, sa position de prééminence dans le paysage balmanais donne sans doute aux contemporains l'impression qu'ils ont affaire à un organe principal de la commanderie de Toulouse. Il est probable qu'il y ait eu une certaine ambiguïté à l'époque, comme c'est encore le cas aujourd'hui²⁴⁹.

Pourtant ce même acte nous fournit un indice important quant à la fonction réelle de la Devèze, à savoir celle d'une grange. Les bergers doivent, en effet, payer douze deniers annuellement à un certain Raymond Aycard « grangerio ». Il s'agit de l'unique mention d'un grangier dans le corpus. D'autres éléments nous permettent cependant de repérer des indices évoquant cette délégation. En 1276, dans un contrat de lauzime, la vente est réalisée avec l'autorisation du frère Jean « tunc tenentis locum ut dixit fratris Bernardi de Chimineriis tunc preceptoris domus hospitalis Jherusalem Tolose ». Il s'agit peut-être de Jean d'Astarac, qui occupe le poste de précepteur dès 1278 (et donc d'un frère officiant à Toulouse), mais il peut s'agir également d'une personne présente sur place, à qui une partie du pouvoir du précepteur a été délégué. De la même façon, en 1251, un certain Raymond Talaran, frère de l'Hôpital, est choisi pour payer à l'évêque la garde d'une vigne que les Hospitaliers tiennent de lui dans son clos²⁵⁰. Le précepteur « instituit in dicto feodo fratrem Ramundum Talaran fratrem dicti hospitalis per feodotarium qui serviat domino episcopo Tolosano » et s'engage à choisir un nouveau frère à sa mort. Mais une clause, écrite en toute fin de paragraphe, interpelle : « Et fuit ibi recognitum et concessum quod in isto predicto feodo sunt et debent esse VIII libre ». Une telle somme paraît exorbitante pour une telle parcelle. L'évêque pourrait parler du fief de la Devèze dans son entièreté (que les Hospitaliers tiennent de lui). Raymond Talaran serait alors le relais sur place du précepteur, mais une telle hypothèse s'éloigne indubitablement du texte. La mention « in isto predicto feodo » fait référence sans trop de doute au demi-arpent cité au début du texte. Le contrat originel de la parcelle étant perdu, il n'est pas possible d'en dire davantage.

²⁴⁷ Acte n°52.

²⁴⁸ Acte n°55.

²⁴⁹ Voir Chapitre I.

²⁵⁰ Acte n°46.

La fonction de la borie de la Devèze est donc bien celle d'une grange, que l'on pourrait définir comme « une exploitation agricole appartenant à une communauté agricole » [Lachiver]. Ce terme est étroitement attaché aux Cisterciens, qui nomment « grange » toute unité d'exploitation destinée à l'exploitation d'un terroir et à l'envoi de ses ressources vers une maison mère²⁵¹. Les Hospitaliers procèdent de la même façon à Balma, même si les modalités de leur fonctionnement sont très mal renseignées par les sources. Le grangier est le chef d'une petite communauté de frères – que l'on appelle les donats – destinés au travail de la terre et à l'entretien de la borie. En 1213, un cuisinier du nom de Bernard Pierre donne aux Hospitaliers de Toulouse un vignoble et s'engage à les servir en cuisinant pour les bories de *Columbario*, de Pech David et de la Devèze. En échange de ses services, il est reçu comme frère et est nourri quotidiennement²⁵².

Le domaine de la Devèze fait office de tête de pont dans l'arrière-pays et permet aux Hospitaliers de Toulouse d'avoir un relais, sur place, pour l'exploitation des terres en faire-valoir direct et, dans une moindre mesure, pour la collecte et le stockage des redevances. L'analyse des équipements de l'exploitation a permis de démontrer cependant que l'on n'y stocke pas n'importe quelle récolte. Malgré un aspect résolument polyculturel, à l'instar des exploitations rurales classiques de la région, il semblerait que le domaine cultive le blé. Pour aller plus loin dans l'analyse, il est nécessaire d'étudier le domaine exploité en faire-valoir indirect.

c. L'exploitation du domaine

Le faire-valoir indirect, tableau général du domaine

L'exploitation en faire-valoir indirect se fait par le biais d'un individu tiers exploitant la terre à la place du seigneur, en échange de quoi il s'engage à lui donner une rente annuelle. Le contrat au cœur de cette relation est l'inféodation (voir chapitre I) dans lequel le possesseur de la terre énonce ses conditions avant de confier le *fevum* – c'est-à-dire l'usage de la terre – à l'individu qui devient alors son feudataire. Dans un pays de droit écrit comme celui du Toulousain, ce système sous-entend la production de quantité de documents qui découlent de ce lien (reconnaissances féodales, lauzimes, etc.). Cela offre à l'historien un regard sur le

²⁵¹ Les Cisterciens sont présents au nord de Toulouse. Mousnier Mireille, « Les granges de l'abbaye cistercienne de Grandselve (XII^e-XIV^e siècles) », *Annales du Midi*, Toulouse, 1983, tome 95, n°161, pp. 7-27.

²⁵² Comme dit plus haut, l'acte est cité dans : Mundy John Hine, « Charity [...] », *op. cit.*, p. 270. Il est coté : AD31 HMT8, n°59 bis.

domaine seigneurial, bien qu'il soit fortement diminué par les réalités nécessairement restreintes (car très spécifiques) de chaque contrat. En mettant bout à bout ceux-ci, il nous est permis d'observer la forme globale de l'objet d'étude. Le travail est alors semblable à celui du céramologue, qui tente de reconstituer une poterie lacunaire à l'aide de tessons épars et parfois dissemblables.

Un premier problème se pose quant à l'étude du domaine de la Devèze, celui du choix des documents à partir duquel est établi le tableau général des terres acensées. Le choix évident – et celui qui a finalement été retenu – est de n'établir nos données qu'à partir des inféodations dites originelles (c'est-à-dire faisant suite à un acensement d'une parcelle) de sorte à ne pas compter en double certaines parcelles. L'étude des lauzimes (contrat enregistrant la mutation des parcelles suite à une vente) est délicate car elle peut évoquer le destin d'une même parcelle plusieurs fois dans différents contrats (nous le verrons). À l'inverse, certains contrats de lauzime évoquent des inféodations originelles ayant disparu du fonds. En d'autres termes, comptabiliser les contrats de lauzimes ou ne pas le faire fausse inexorablement le résultat final. Pour produire un tableau général du domaine le plus fiable possible, l'idéal serait de trier chacun de ces contrats de lauzime en identifiant chaque parcelle une à une. Un tel travail n'a pas pu être réalisé dans le cadre de ce mémoire de master eu égard à la longueur de la tâche et à sa complexité (les parcelles ne sont pas facilement repérables d'une décennie à l'autre. Plusieurs facteurs sont en cause, dont la mutation des confronts, les variations de la langue, l'évolution des toponymes, etc.).

Au total, 233 actes²⁵³ d'inféodation ont été retenus. Ils sont datés de 1234 à 1327, bien qu'ils soient concentrés dans une période d'une trentaine d'années entre 1280 et 1310.

²⁵³ Les actes n°36, 38, 39, 42, 43, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 220, 221, 223, 228, 229, 235, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 273, 274, 275, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 296, 301, 303, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 317, 318, 328, 331, 332, 335, 339, 340, 346, 349, 350 et 365.

Figure 28 Répartition chronologique des contrats d'inféodation, vue d'ensemble

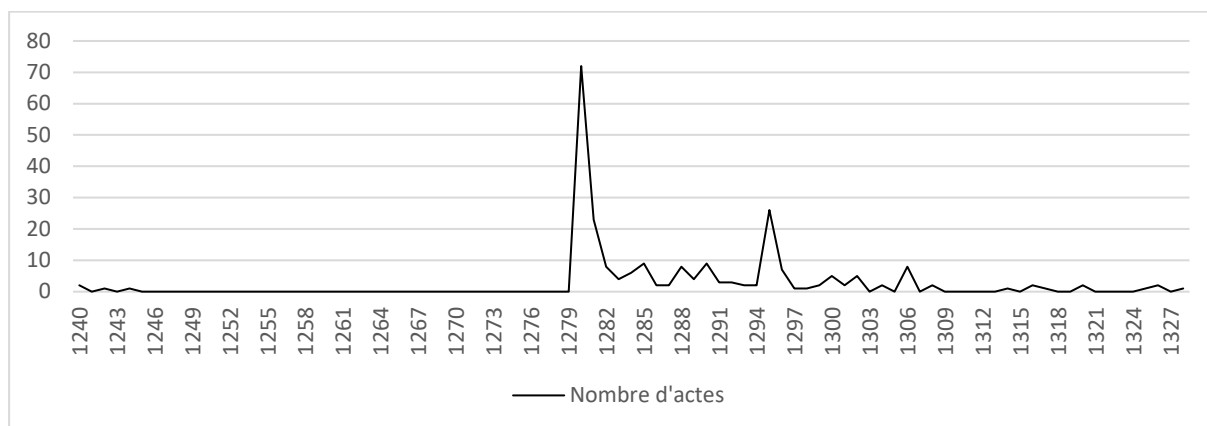
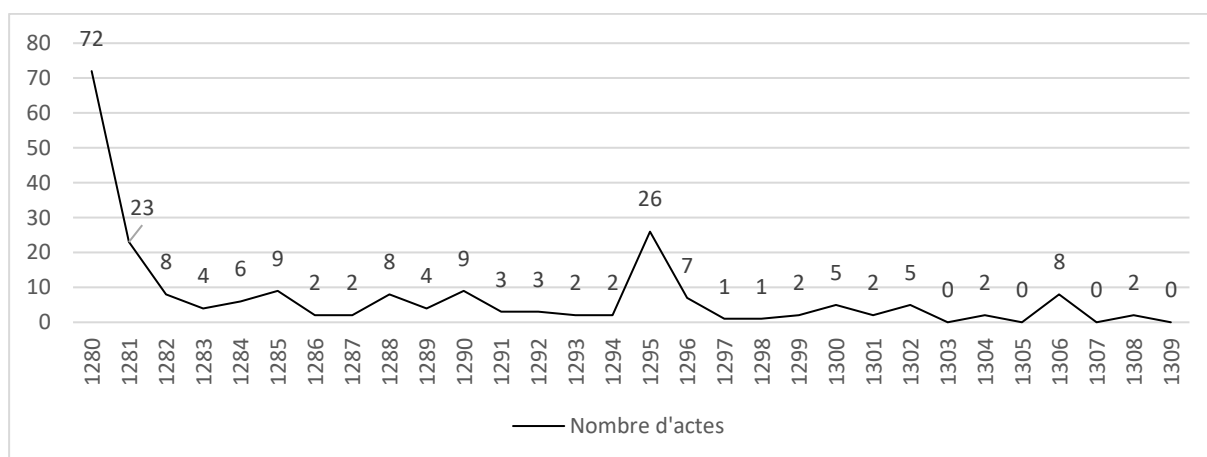


Figure 29 Répartition chronologique des contrats d'inféodation, vue sur la concentration des actes



La surface totale des terres acensées s'élève à 141 arpents. À noter cependant que 14 actes évoquent des parcelles dont la taille n'est pas renseignée, ce qui constitue 6 % de la totalité des actes.

La typologie des cultures est presque unilatérale : la culture de la vigne est très largement en tête puisqu'elle concerne 76 % des contrats d'inféodation et s'étend sur 99 arpents, soit 70 % de la surface totale inféodée (voir Fig. 30 et 31). La céréaliculture occupe la deuxième position avec 8 % des contrats, pour une surface de 13 arpents. Un premier problème nous empêche d'apprécier l'envergure des terres à blé de façon précise, car huit actes ne renseignent pas leur surface. Un second problème, autrement plus entravant, nous empêche de bien comprendre l'importance de la céréaliculture à la Devèze, en ceci que 20 % des actes ne renseignent pas le type de culture. Monique Bourin est confrontée à la même question dans le

Biterrois avec des pièces de terre « ne préjug[eant] nullement de la culture qui s’y pratique »²⁵⁴. Comme là-bas, le taux du prélèvement moyen de ces parcelles ne permet pas de trancher²⁵⁵. Elle conclut cependant que lorsque le contrat permet de vérifier le type de culture, il s’agit dans la grande majorité des cas de terre à blé. À la Devèze, nos conclusions vont dans le même sens. Les parcelles à blé ne sont en effet jamais qualifiées comme telles, mais seulement comme des « terres ». Les 8 % d’actes identifiés comme évoquant la céréaliculture l’ont été grâce au mode de prélèvement choisi par le seigneur, à savoir la redevance à part de fruit sur les récoltes. Cette dernière est livrable « en gerbe ou en grain », au choix des Hospitaliers, ce qui constitue une preuve indubitable qu’il s’agit de céréaliculture. Ainsi, les terres non renseignées ressemblent, par leur désignation, aux terres à blé reconnues. Un second argument va également dans ce sens, à savoir celui selon lequel les terres non renseignées se situent plus ou moins à des endroits où la céréale est cultivée²⁵⁶. Bien qu’il faille garder à l’esprit la marge d’erreur potentielle, le parti pris a donc été celui de comptabiliser ces terres non renseignées comme des terres à blé pour la suite de l’exposé. Cela ramène à 21 % le nombre total d’actes évoquant la céréaliculture, et à plus de 29 % la surface totale qu’occupe la céréaliculture dans le domaine. Enfin, les cultures sylvicoles et fourragères semblent presque anecdotiques avec seulement 2 % et 1 % des actes, pour une surface cumulée n’atteignant même pas les deux arpents. Il nous sera donné de nuancer ces données un peu plus loin.

²⁵⁴ Bourin Monique, *Villages médiévaux en Bas-Languedoc : genèse d’une sociabilité, X^e-XIV^e siècle. 2. La démocratie au village, XIII^e-XIV^e siècle*, Paris, l’Harmattan (coll. « Collection Chemins de la mémoire »), 1987, p. 20.

²⁵⁵ A l’exception de quelques contrats qui enregistrent des taux plus bas pour les terres dont la culture n’a pas été renseignée. L’acte 301 évoque une parcelle de mailleul taxée à 48 deniers d’oublies en 1304, alors que les actes 303, 279 et 286 évoquent des « terres » taxées à 18 deniers au même moment et au même endroit. A l’inverse, à la Devèze, les terres plantées en vigne et celles qui ne sont pas renseignées sont taxées en moyenne pour 52 deniers d’oublies.

²⁵⁶ Douze mentions à la Devèze, cinq à Belle Barbe, quatre au Toron, trois au Rivillon, trois à Belloc et deux à la Médiane (voir Carte 6).

Figure 30 Nombre d'actes en fonction du type de culture

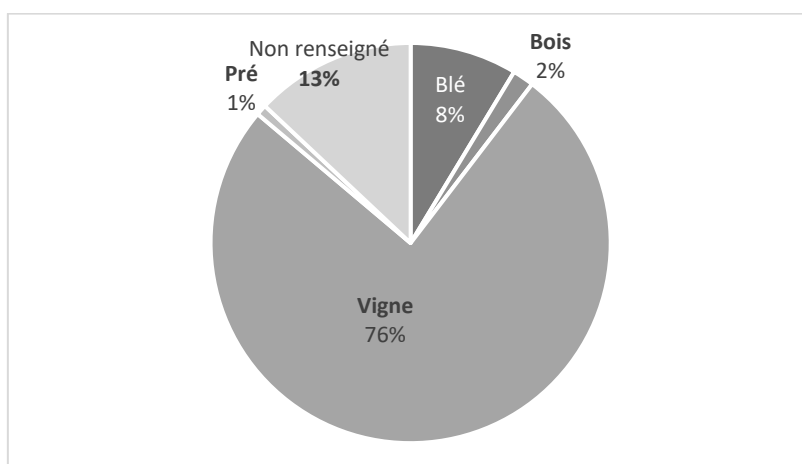
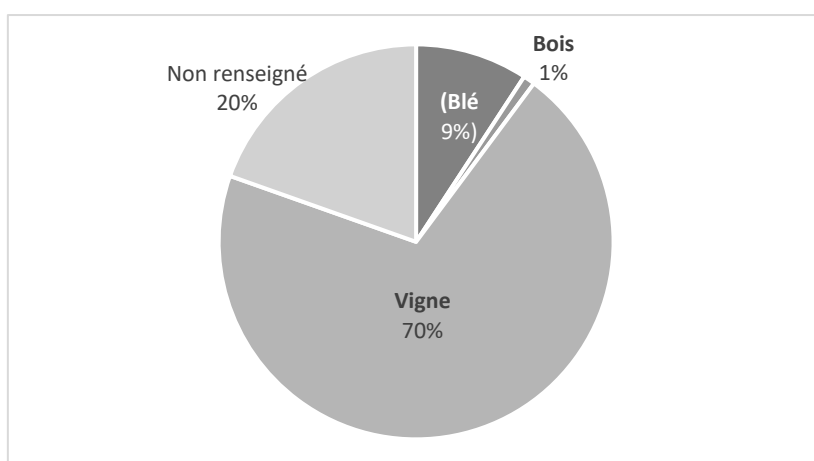


Figure 31 Surface totale acensée en fonction du type de culture



La question du prélèvement seigneurial est également à sens unique, puisque 192 contrats prévoient la perception d'oublies, pour une rente annuelle totale s'élevant à 6194,2 deniers. Les redevances à part de fruits représentent moins d'un cinquième des actes (41 contrats) et se font pour la grande majorité au quart (73 % des inféodations). La redevance coutumière de la tasque est présente et quelque 9 actes évoquent la perception d'un cens recognitif (ne dépassant pas les deux deniers) en plus des redevances à part de fruit.

Figure 32 Taux des redevances à part de fruit dans les actes d'inféodations en fonction du type de culture

Taux de la part	Nombre d'actes	Type de culture
Demi	1	Pré
Tiers	1	Vigne
Tasque	3	Blé (2) ; Bois (1) ²⁵⁷
Quart	30	Blé (12) ; Vigne (18)
Quint	6	Blé (3) ; Maison (2) ; Vigne (1)

La question des redevances à part de fruit est malgré tout délicate, les contrats d'inféodation ne permettant pas de rendre compte de son importance. Car si elles semblent marginales dans les contrats d'inféodation, elles sont majoritaires dans les contrats de lauzime²⁵⁸. En effet, 69 % de ces derniers se font à part de fruit. Ce chiffre paraît étonnant lorsqu'il est comparé aux nombres de parcelles taxées d'un cens fixe en argent dans les inféodations originelles. Les Hospitaliers profitent en fait de ces ventes pour convertir les parcelles à cens en parcelles à part de fruit. Ce mécanisme répond à une stratégie qui sera évoquée plus loin²⁵⁹. Ainsi, en ayant en tête toutes les réserves que nous avons évoquées au sujet des données issues des lauzimes, 42 contrats sur 61 évoquent des redevances à part de fruits, toutes taxées au quart à l'exception d'un contrat, qui évoque la perception du cinquième des vendanges d'un demi-arpent de mailleul, en 1294²⁶⁰. Sur cette quarantaine d'actes, quatre seulement concernent des terres à blé, un seul concerne un pré et les 37 autres ne concernent que des vignes.

²⁵⁷ Dans la région, les parcelles boisées sont rarement taxées à part de fruit. Viader Roland, « L'agrier en Gascogne et Languedoc : Formes du prélèvement seigneurial et modes d'appropriation du sol », *Histoire & Sociétés Rurales*, 2018, vol. 49, n° 1, p.93. Il serait intéressant de creuser l'étude de ces parcelles au statut particulier, souvent inféodées en indivis.

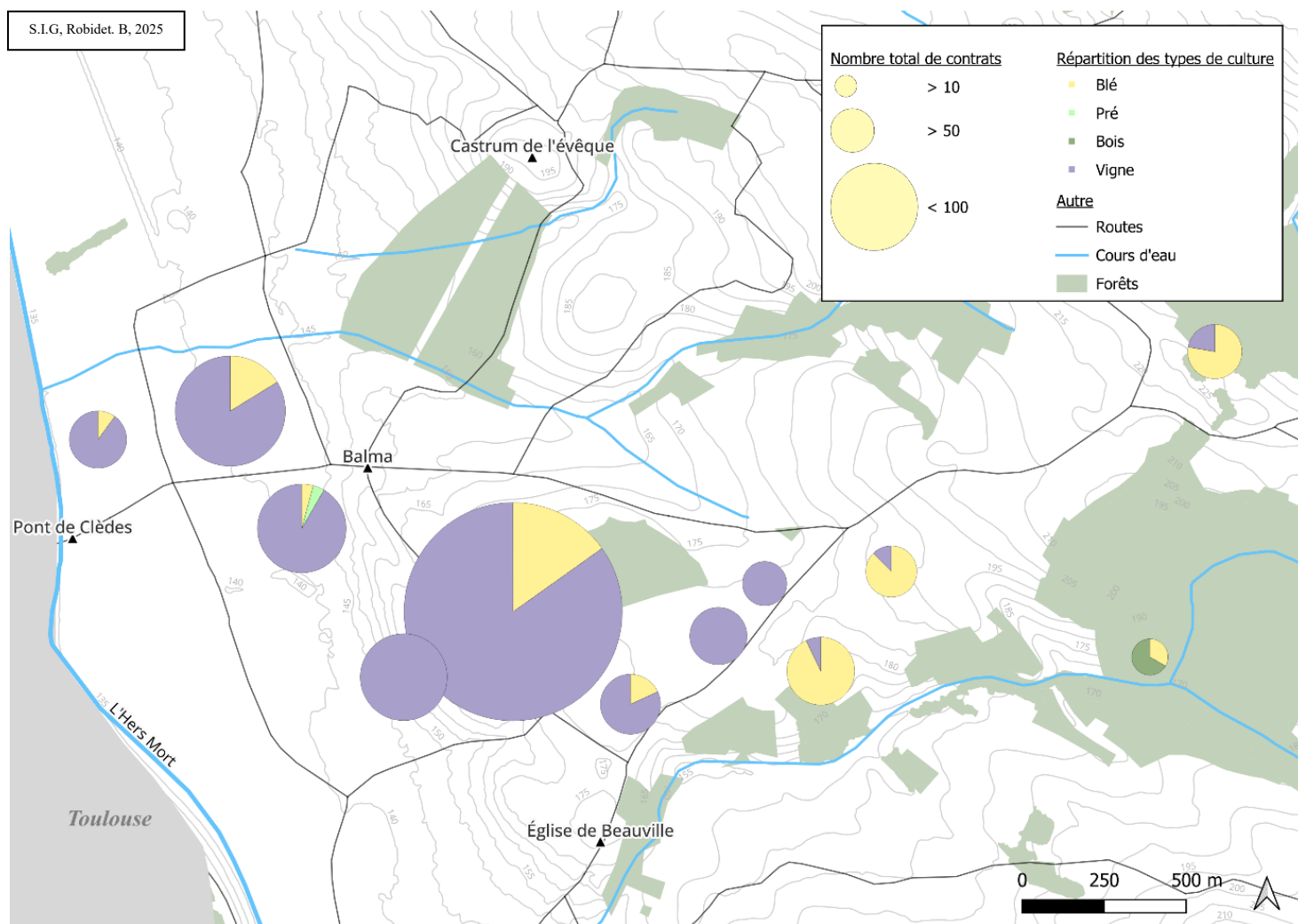
²⁵⁸ Ont été uniquement comptabilisés ici les contrats de lauzimes évoquant les clauses de la nouvelle inféodation. Dix sept contrats de lauzimes sont en effet incomplets et ne font qu'évoquer la vente de la parcelle sans la *laudatio* (pour plus de détails sur ces questions, voir chapitre I). Les actes constitutifs de l'enquête sont les suivant : actes n° 34, 37, 40, 47, 49, 56, 57, 130, 162, 188, 194, 202, 210, 216, 217, 219, 222, 224, 225, 227, 230, 231, 232, 233, 236, 260, 261, 271, 272, 276, 291, 297, 298, 299, 300, 302, 304, 315, 316, 319, 320, 321, 324, 325, 333, 334, 336, 337, 342, 343, 347, 361, 367, 368, 369, 372, 373, 378, 380 et 383.

²⁵⁹ Voir Chapitre V.

²⁶⁰ Acte n°232.

En cartographiant le volume des actes en fonction des types de culture (voir Carte 6), le projet des Hospitaliers est sans équivoque. Dès la deuxième partie du XIII^e siècle, ils acensent massivement des parcelles de vigne²⁶¹. Cependant, nous verrons que la viticulture est introduite dans un terroir caractérisé, au début du siècle, par sa polyculture.

Carte 6 Répartition des types de culture et nombre d'actes (1250-1330)



La céréaliculture

Comme il nous a été donné de le démontrer, l'importance des parcelles à blé est très mal restituée dans les sources. Pourtant, l'agriculture médiévale est fondamentalement tournée vers

²⁶¹ Cette question sera amplement abordée dans le chapitre suivant.

la céréaliculture²⁶² et l'équipement de la borie de la Devèze le confirme. Est-ce que les contrats les moins explicites cachent, en réalité, de vastes terres couvertes par les blés ? Est-ce que la céréale est essentiellement cultivée par les donats de la Devèze et par les laboureurs qu'ils emploient ? Il est impossible de trancher la question. En revanche, il est évident que la culture viticole devient la priorité des Hospitaliers dès 1280 et que le lotissement des terres se fait au détriment des cultures céréalière et fourragère.

La documentation se révèle également d'une grande sécheresse sur les méthodes de culture céréalière. Aucune mention du type de blé cultivé, ni de l'outillage employé pour se faire. Un acte évoque l'obligation d'amender la terre au moyen de fumure sous 10 ans²⁶³. Quelques autres évoquent la rotation triennale des cultures²⁶⁴, connue dans la région²⁶⁵. Enfin, ils évoquent une clause laissant au seigneur le choix sur les modalités du prélèvement de la part des récoltes, en « grain ou en gerbe »²⁶⁶. Certaines de ces clauses sont accompagnées d'une obligation de livrer celles-ci à l'aire de battage de la borie de la Devèze²⁶⁷.

Un élément retient cependant notre attention, à savoir la grande concentration de ces terres plantées en blé entre les mains de quelques feudataires. Trois frères, Pierre, Guillaume et Raimond Arnaud, dits « les Catalans », reçoivent près de 3,5 arpents de terre en 1280²⁶⁸.

²⁶² Leturcq Samuel, *La vie rurale en France au Moyen Âge : X^e-XV^e siècle*, Paris, Armand Colin (coll. « Collection Cursus Histoire »), 2004, p. 13. ; pour une référence plus locale, Monique Bourin estime qu'en Languedoc au XIII^e siècle, la moitié des terres sont cultivées en céréale. Bourin Monique, *Villages médiévaux [...] 2. La démocratie [...]*, op. cit., p. 21.

²⁶³ Acte n°42.

²⁶⁴ Actes n°165, 166, 167, 168, 169 et 272. Nous pourrions nous demander, à cet égard, si les deux tiers des inféodations (le chiffre n'est peut-être pas anodin) n'ayant pas de mention de culture n'évoquent justement pas des terres laissées en jachère. La préférence du prélèvement d'un cens fixe en argent serait une mesure pour les Hospitaliers de garantir une rente immédiate, comme ils le font avec les jeunes vignes (voir Chapitre V). C'est d'autant plus vraisemblable que la rigidité des contrats ne rende parfois pas compte des réalités de l'époque. En effet, le formalisme des inféodations pousse parfois le notaire à se contredire dans le même acte. L'acte n°165, qui prévoit l'inféodation d'une terre à blé en 1283, se fait à condition que : « [...] annuatim reddant inde domino preceptoris et fratribus dicte domus quantum totius explecte que de dicta terra exierit in garba vel in grano [...] ». Or, le paragraphe suivant ajoute : « [...] promiserunt insuper predicti feudotarii et etiam convenerunt facere in predicta terra de tribus in tribus annis unam explectam ». En d'autres termes, la livraison du quart des récoltes est demandée annuellement, puis tous les trois ans et ce pour la même terre. Ainsi, nous pourrions nous demander si l'acte 118, daté de 1280, qui prévoit la livraison de la tasque « [...] annuatim in tempore mecium [...] » n'est finalement pas sous-entendue pour l'année qui suit, comme ce serait le cas pour les terres à blé grevées d'un cens fixe en argent. En ce sens, la grande rigueur du contrat d'inféodation serait assouplie par une entente entre les parties, peut-être d'ordre coutumière.

²⁶⁵ Viader Roland, « La sauveté de Laramet [...] », op. cit. ; Mousnier Mireille, *La Gascogne toulousaine aux XII^e-XIII^e siècles : une dynamique sociale et spatiale*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Tempus »), 1997, 482 p. ; Guimbail Rémi, « Les hommes et la terre dans une commanderie du Lauragais : Puysubran (Pexiora) du XII^e au début du XVI^e siècle », *Annales du Midi*, 1987, vol. 99, n°180, p. 429-452.

²⁶⁶ Actes n°36, 38, 42, 102, 110, 118, 157, 158, 159, 165, 166, 167, 168, 169, 183, 184, 186, 189, 191, 192, 272, 300, 328 et 367.

²⁶⁷ Actes n°168 et 169.

²⁶⁸ Actes n°101, 107 et 112.

Bernard et Arnaud de Molas acceptent, quant à eux, cinq contrats vers 1288²⁶⁹. Mais ces exemples palissent en comparaison du cas des frères Auzelle, car pas moins de 25 contrats les engagent auprès des Hospitaliers. Entre 1280 et 1283, Pierre-Jean et Raimond n'achètent pas moins de huit parcelles de terre à blé, pour une surface totale de près de sept arpents²⁷⁰. En novembre 1283, ils bâtissent une maison près de l'Orme de *Remervilla*²⁷¹. Les deux frères choisissent ensuite de séparer leur patrimoine et les Hospitaliers leur inféodent à chacun la moitié d'une maison située près de Beauville et de la Devèze en 1286²⁷². Une petite dizaine d'années plus tard, Raimond meurt et les Hospitaliers acceptent d'alléger les redevances que sa veuve doit pour la maison²⁷³, au même titre que la part de Pierre-Jean – privé d'une précieuse paire de bras²⁷⁴. Ce n'est pas la seule fois qu'ils font preuve de mansuétude envers cette famille, et convertissent avantageusement les redevances dues par l'héritier de Raimond en 1302²⁷⁵. De son côté, Pierre-Jean poursuit les achats de fief jusqu'en 1308²⁷⁶ et rachète la part de son neveu en 1304²⁷⁷ pour 840 deniers. La tendresse qu'éprouve Pierre-Jean pour son défunt frère se manifeste dans le choix du prénom de son fils, qu'il nomme après lui²⁷⁸. C'est son petit-fils devenu tisserand qui, 25 ans plus tard, décide de vendre le patrimoine pour presque 6000 deniers²⁷⁹. Ce témoignage rare d'une famille de laboureurs nous renseigne sur la stratégie employée par les Hospitaliers dans la mise en valeur de leurs terres à blé. S'ils lotissent les terres de vigne en de petites parcelles auprès de Toulousains, comme nous le verrons dans le chapitre suivant, ils semblent concentrer les terres à blé entre les mains de laboureurs locaux. Les Auzelle, vivant à Beauville, sont peut-être des coqs de village²⁸⁰, de gros laboureurs ayant l'équipement et le cheptel nécessaire au bon rendement des terres emblavées. Les avantages octroyés par les Hospitaliers dans des moments de difficulté peuvent être interprétés comme la

²⁶⁹ Actes n°168, 169, 186, 192 et 305.

²⁷⁰ Actes n°106, 156, 157, 158, 159, 165, 166 et 167.

²⁷¹ Acte n°164.

²⁷² Actes n°183 et 184.

²⁷³ Acte n°229.

²⁷⁴ Acte n°228.

²⁷⁵ Acte n°291.

²⁷⁶ Actes n°306 et 318.

²⁷⁷ Acte n°300.

²⁷⁸ De la même manière, le fils de Raimond était nommé Pierre-Jean. Ces témoignages d'affection ne sont pas sans compliquer la compréhension de ces actes.

²⁷⁹ Acte n°367.

²⁸⁰ Charles Higounet les repère en 1192 dans un acte dénombrant les biens d'un bourgeois de Toulouse, Jourdain de Villeneuve. Il les rapproche, à tort, d'une famille consulaire habitant Beauville. L'acte n'est d'aucune aide pour comprendre d'où ils viennent, si ce n'est qu'ils doivent une rente faible (3 deniers) pour un honneur qu'ils tiennent de Jourdain de Villeneuve. Higounet Charles, « Le style du 1^{er} avril à Toulouse aux XII^e et XIII^e siècles », *Annales du Midi*, 1937, volume 49, n°194, p. 165.

manifestation de liens d'amitié, mais également et surtout comme celle d'un possesseur foncier désireux de maintenir son tenancier à flot, de sorte à ce qu'il continue d'exploiter les terres correctement.

Les cultures fourragères et l'élevage

Les campagnes reposent sur un système agro-pastoral dont l'équilibre est un enjeu constant pour les acteurs économiques, seigneurs comme paysans. L'un permet à l'autre de fonctionner : la rotation des cultures permet le pacage des bêtes, qui fournissent en retour du fumier, engrais précieux essentiel au bon rendement des terres. L'agrandissement de l'*ager* sous-entend l'intensification de l'élevage, et inversement²⁸¹. Un tel équilibre dans les terroirs se voit bouleversé lorsque des intérêts externes entrent en jeu. C'est le cas dans le contexte périurbain du domaine de la Devèze, et la culture fourragère, intimement liée à la question de l'élevage, reflète ce problème.

Comme pour la céréaliculture, les prés de fauche sont difficilement analysables en raison du relatif mutisme du corpus en la matière. Ce silence est toutefois éloquent lorsqu'il est apprécié dans une perspective plus globale : les actes du XII^e siècle font état d'une omniprésence de ces prés et zones de pacage, l'Hers-mort étant un enjeu majeur de la mise en valeur des terres à l'est de Toulouse. Ses rivages sont composés d'une terre limoneuse et fertile, qui favorise les cultures fourragères. Toute donnée confondue, ce type de culture ne représente pas moins de la moitié de toutes celles mentionnées par la documentation du début de notre période.

Figure 33 Les types de culture et le volume des mentions dans les actes (1150-1250)

Type de culture	Nombre de mentions	Terminologie employée
Pré et pacage	65	<i>pratum</i> (69) ; <i>pascua</i> (3) ; <i>pastura</i> (1)
Vigne	37	<i>vinea</i> (18) ; <i>maloles</i> ou <i>mailoles</i> (19)
Bois	24	<i>nemus</i> (11) ; <i>boscus</i> (11) ; <i>albaretta</i> (1) ; <i>bartas</i> (1)
Blé	5	<i>grano</i> (4) ; <i>frumentis</i> (1)

²⁸¹ Sur ces questions : Leturcq Samuel, *La vie rurale [...], op. cit.*, chapitre 4., pour une synthèse efficace ; Leturcq Samuel, *Un village, la terre et ses hommes : Toury en Beauce, XIIe-XVIIe siècle*, Paris, Éditions du CTHS (coll. « CTHS-Histoire 25 »), 2007, 565 p., pour aller plus loin.

Les Hospitaliers achètent alors de nombreuses parcelles de pré²⁸². C'est la culture fourragère qui motive le plus leurs achats à la fin du XII^e siècle. En 1227, les rives de l'Hers sont encore couvertes de prés²⁸³. En 1273, un certain Bérenger Raimond reconnaît devoir à l'Hôpital le tiers de ses récoltes en foin pour des prés situés sur les rives de l'Hers²⁸⁴. Deux ans plus tard, des bergers locaux reconnaissent devoir aux Hospitaliers un cens de 12 deniers pour la dépouille de leurs animaux sur les berges de l'Hers, car dépendant de leur *empriu*²⁸⁵.

Peu d'actes évoquent la culture fourragère au temps des grands lotissements de la fin du XIII^e siècle. Les Hospitaliers possèdent des prés dans leur réserve sur les rives de l'Hers en 1280²⁸⁶. D'autres prés sont cités dans les confronts, et ce presque systématiquement à côté de la réserve des Hospitaliers : sur les rives de l'Hers²⁸⁷ ; au Toron, où la famille Beneyt semble en posséder de larges parts²⁸⁸ ; et enfin à proximité de la Devèze²⁸⁹. C'est peut-être à côté de ces terres qu'ils acensent, deux ans plus tard, une parcelle (dont la dimension n'est pas définie) à un certain Bernard Vital, habitant de Balma. Le pré semble vaste, puisqu'il est situé au lieudit du « Pré nouveau », qui ne réapparaît nulle part ailleurs dans la documentation. S'il est difficile d'affirmer que cette seule parcelle ait donné naissance au toponyme, il est indubitable qu'elle fasse partie d'un tout marquant le paysage. Bernard Vital s'engage cependant pour des conditions très lourdes : il doit maintenir à perpétuité la culture du foin, s'engage à ne pas faire paître ses bêtes avant que le pré n'ait été fauché et, surtout, consent à livrer tous les ans la moitié de ses récoltes !

C'est le seul contrat d'inféodation qui nous soit parvenu après 1280, et il faut attendre le deuxième tiers du XIV^e siècle pour que les prés de fauche réapparaissent dans les considérations des Hospitaliers. En 1327, un acte de lauzime témoigne de la vente de plus d'une dizaine d'arpents de pré situés à Belle Barbe, c'est-à-dire en plein cœur de la Devèze. En 1358, il est question des prés de l'Hers, proche du Clos de l'Hôpital²⁹⁰. De la même manière, en 1372, la vente d'une borde se fait avec ses prés, situés à Belle Barbe²⁹¹.

²⁸² Quelques exemples non exhaustifs : les actes n°6, 20, 23, 17, 4 et 16. Ces actes concernent tous l'achat ou la donation de parcelles de pré (dont la dimension n'est pas précisée).

²⁸³ Acte n°34.

²⁸⁴ Acte n°41.

²⁸⁵ Acte n°55.

²⁸⁶ Acte n°69.

²⁸⁷ Acte n°71 en 1280.

²⁸⁸ Actes n°195 en 1288 ; n°207 en 1290 ; n°218 en 1291 ; n°220 en 1292 ; n°240 en 1295.

²⁸⁹ Actes n°213 en 1290 ; n°266 en 1296 ; n°267 : en 1296.

²⁹⁰ Acte n°380.

²⁹¹ Acte n°382.

Comme pour la céréaliculture, la réduction apparente des parcelles de pré se fait au profit de la vigne, qui colonise le paysage. Dès 1260, des indices observables attestent de ce nouveau paradigme. Par exemple, en 1265, Odon de Feners cède ses droits de dépaissance pour l'achat d'un demi-arpent de vigne²⁹². Les rives de l'Hers, milieu humide au sol gras et meuble, très favorable à la culture de l'herbage, se voit loti avec le reste du domaine en vigne, dès 1280²⁹³.

Le destin de ce foin, qui est fauché et séché²⁹⁴ puis « enlevé ou mis en meules »²⁹⁵ – et donc conditionné, n'est pas bien différent de celui du raisin destiné au marché toulousain. Les actes stipulent en effet, comme pour les vignes, que le foin récolté doit être livré spécifiquement à Toulouse, à la *domus* des frères²⁹⁶. La culture fourragère est en effet très lucrative car elle fait l'objet d'une forte demande dans un contexte périurbain. Les bourgeois, et les Toulousains tout particulièrement, sont des gros consommateurs de viande, à tel point que nous ne recensons pas moins de 177 bouchers pour 30 000 Toulousains au début du XIV^e siècle, un ratio que l'on pourrait arrondir à un boucher pour 200 personnes²⁹⁷.

Le bois

La question sylvicole est tout aussi difficile à interpréter, à cause des mêmes problématiques. La présence d'un couvert forestier est malgré tout importante à Balma. Les documents du début de la période nous donnent ce sentiment : le bois est cité une vingtaine de fois dans les confronts et dans les parcelles concédées au XII^e siècle. Là encore, le caractère vague de ces mentions ne permet pas d'apprécier avec justesse l'envergure du couvert forestier, mais la multiplication des toponymes (Orme de Remervilla, bois des Prignac, etc.) nous convainc du caractère boisé du terroir. Les Prignac possèdent d'importantes parcelles de bois aux côtés des Hospitaliers et, indirectement, de l'évêque. Comme nous l'avons vu, la réserve seigneuriale de la borie de la Devèze est composée d'un bois.

Des indices épars nous laissent toutefois entrevoir la modification du paysage à la fin du XII^e siècle. Les mentions d'essarts dans les toponymes ou dans les clauses d'inféodation démontrent qu'il s'agit d'une pratique qui se développe à cette époque. En 1187, une terre

²⁹² Acte n°50.

²⁹³ Actes n°69, 70, 71, 80, 88, 91, 94, 95, 160 et 180.

²⁹⁴ Acte n°11.

²⁹⁵ Acte n°161.

²⁹⁶ *Ibid.*

²⁹⁷ Wolff Philippe, « Les bouchers de Toulouse du XII^e au XV^e siècle », *Annales du Midi*, 1953, tome 65, n°23, p. 376.

donnée aux Hospitaliers est située dans le lieudit de « l'essart de dame Yspanie »²⁹⁸. En 1193, une autre terre est mentionnée dans « l'essart de la Mainade »²⁹⁹. En 1187, l'évêque de Toulouse inféode aux Hospitaliers six arpents de bois à la Devèze et précise qu'il percevrait sa dîme, en plus des 12 deniers d'oublies qu'il retient, s'ils décidaient de défricher la parcelle pour la planter en blé ou en vigne³⁰⁰. L'inféodation est cependant renouvelée en 1203 avec les mêmes clauses, ce qui démontre que les Hospitaliers n'ont pas effectué de travaux d'essartage. De la même façon, un *munimen* daté de 1149 concernant cette parcelle spécifie les mêmes clauses. Cet alourdissement des redevances décourage sans doute de tels travaux, que l'on sait fastidieux et coûteux, du moins sur le court terme. L'évêque tente peut-être de freiner le défrichement de sa seigneurie, ou du moins de préserver d'un tel sort certaines parties de celle-ci.

Le domaine exploité en faire-valoir indirect par les Hospitaliers, et leurs décisions quant à sa gestion, est un témoin précieux de l'évolution du terroir de Balma au Moyen-Âge. Les frères n'étaient pourtant que rarement à l'origine des changements profonds opérés sur celui-ci, car peu désireux de prendre de véritables risques financiers. Ils s'installent à la Devèze à une époque où les forêts reculent, pour laisser place à des terres emblavées et à des prairies destinées à être fauchées. L'introduction de la culture viticole au milieu du XIII^e siècle vient perturber l'équilibre agro-pastoral du terroir et tend à remplacer, petit à petit, jusqu'aux espaces les moins favorables au développement des ceps. Dans ce contexte, le domaine de la Devèze, orienté vers une polyculture classique, connaît de profonds bouleversements à la fin du XIII^e siècle.

²⁹⁸ Actes n°19 et 24.

²⁹⁹ Acte n°26.

³⁰⁰ Acte n°12.

Chapitre V : Le développement et la gestion des vignobles

En 1280, les Hospitaliers se lancent en effet dans une vaste opération de remaniement du parcellaire, dans le but de fonder des vignobles. Ce projet est élaboré dans un contexte spécifique.

Dans sa très célèbre *Histoire de la vigne et du vin*, Roger Dion nous explique que : « [le] vignoble, dans les temps antérieurs au machinisme, naît de la ville, quelle que soit la nature du terrain qui la porte, comme naissent les faubourgs ou les jardins maraîchers »³⁰¹. Au Moyen-Âge, l'histoire des vignobles est en effet consubstantielle à celle des villes. De l'essor des villes flamandes au XI^e siècle ou, plus localement, de celles des villes gasconnes jusqu'à leur enrichissement tout au long de la période, les exemples ne manquent pas. L'ambition de ces cités viticoles est de « porter au loin » leurs productions³⁰² de sorte à s'enrichir certes, mais également pour faire rayonner la ville. Le rattachement à un réseau fluvial est en ceci un facteur déterminant concernant le choix d'emplacement d'un grand vignoble. En ce sens il n'y pas meilleur exemple que celui du Bordelais³⁰³. Toulouse réunit à n'en pas douter toutes ces caractéristiques, mais le manque d'étude ne permet pas, à ce jour, de tirer de quelconques conclusions sur ses ambitions³⁰⁴.

Pourtant à Toulouse, comme ailleurs, la consommation de vin est quotidienne. Cette boisson avait une double fonction : religieuse, d'abord, car elle est un élément central de la liturgie ; et vivrière, ensuite : le vin, bien différent de celui que nous connaissons aujourd'hui³⁰⁵, avait alors une teneur en alcool plus faible et constituait un apport calorique essentiel au

³⁰¹ Dion Roger, *Histoire de la vigne et du vin en France des origines au XIX^e siècle*, Paris, R. Dion (éditeur), 1959, p. 41.

³⁰² *Ibid.*, p. 41-42.

³⁰³ Lavaud, Sandrine. « Chapitre 1. Le bassin d'approvisionnement de Bordeaux en vins du Moyen Âge à la fin de l'Ancien Régime ». *Vignobles et vins en Aquitaine*, Bordeaux, Jean-Claude Hinnewinkel et Sandrine Lavaud (éditeurs), Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 2009, p. 19-34.

³⁰⁴ L'essentiel de ce que l'historiographie affirme sur le vignoble toulousain tient à l'article de Gilles Caster (Caster Gilles, « Le vignoble suburbain de Toulouse au XII^e siècle », *Annales du Midi*, 1966, volume 78, n°77-78, p. 201-217). Son travail, fondateur au demeurant, ne permet pas de dresser de véritables conclusions de part l'envergure restreinte de celui-ci. Gilles Caster affirme pourtant que le vignoble toulousain n'est qu'un vignoble d'autoconsommation nullement destiné à l'exportation commerciale (*ibid.*, p. 4) sans étayer plus que cela son propos. Pourtant, au milieu du XIII^e siècle, des échanges commerciaux avec l'Angleterre sont attestés. Wolff Philippe, « Bordeaux et Toulouse au moyen âge (Etude de relations) », *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, Bordeaux, 1955, tome 4, n°3, pp. 211-218.

³⁰⁵ Le vin que l'on consomme aujourd'hui est le fruit de « l'œnologie, devenue science », du XX^e siècle. (Labbé, Thomas, « Le goût du vin au Moyen Âge », *L'Histoire*, Paris, juin 2025, n°532, p. 66). Un champ de recherche relativement neuf étudie la « matérialité du vin ». En 2024, des viticulteurs associés à des historiens tentent de reconstituer le goût d'un vin rouge du XIV^e siècle, en utilisant les procédés de culture décrits par les agronomes de la fin du Moyen-Âge. Labbé Thomas, Garcia Jean-Pierre, « La vinification du vin de Beaune aux XIV^e et XV^e siècles. Théorie et pratique du savoir "œnologique" à la fin du Moyen Âge », *Vins et vignobles : les itinéraires de la qualité (Antiquité - XXI^e siècle)*, Bordeaux, Vignes et Vin Publications Internationales, 2013, pp. 91-107.

quotidien pour toutes les catégories de la population. La forte demande pour cette denrée, associée au pic de fondation des marchés à la fin du XIII^e siècle³⁰⁶ et au développement d'une économie monétaire, fait du vin ce que nous pourrions appeler « l'or noir » médiéval.

Au XII^e siècle, Toulouse s'entoure de vignes. En 1141, le comte de Toulouse exonère les habitants de Toulouse de taxe sur leurs vignes et sur la vente de leur vin³⁰⁷. Cela accélère les investissements des plus fortunés : chevalerie urbaine, établissements religieux, bourgeois, etc. Toulouse s'entoure alors d'une « couronne » de jardins où fleurissent les vignes à la fin du XII^e siècle. Les Hospitaliers de Toulouse sont, par ailleurs, actifs dans la plantation de vignes nouvelles : à Montaudran, au Calvinet, à la Pujade et à Pech-David³⁰⁸. Gilles Caster distingue deux vignobles : celui proche des remparts, qui « cherche la proximité des grandes routes pénétrant Toulouse »³⁰⁹ et un vignoble plus éloigné, à cinq kilomètres. Ce dernier prospère sur les hauteurs, notamment à Pech-David, au mamelon de la Pujade³¹⁰ ou à Montaudran³¹¹ (voir Carte 7). Sauf impossibilité, les élites de la ville cherchent en effet systématiquement à installer des vignes sous leurs murailles³¹² et, comme à Bordeaux, un vignoble plus éloigné se développe dans des endroits favorables à sa culture. Kevin Porcher distingue également deux types de vignoble, d'une part, un « vignoble populaire » destiné à la consommation des Bordelais les moins fortunés et, d'autre part, un vignoble plus « noble », dont on aurait soigneusement choisi l'emplacement, destiné à la production de vin d'exportation³¹³.

³⁰⁶ Petrowiste Judicaël, *Naissance et essor d'un espace d'échanges au Moyen Âge : le réseau des bourgs marchands du Midi toulousain (XI^e-milieu du XIV^e siècle)*, thèse de doctorat, Université Toulouse II – Jean-Jaurès, 2007, 3 volumes, 926 p.

³⁰⁷ Wolff, P., *Histoire de Toulouse*, Toulouse, Privat, 1958, p. 65 et 78.

³⁰⁸ Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 6.

³⁰⁹ *Ibid.*

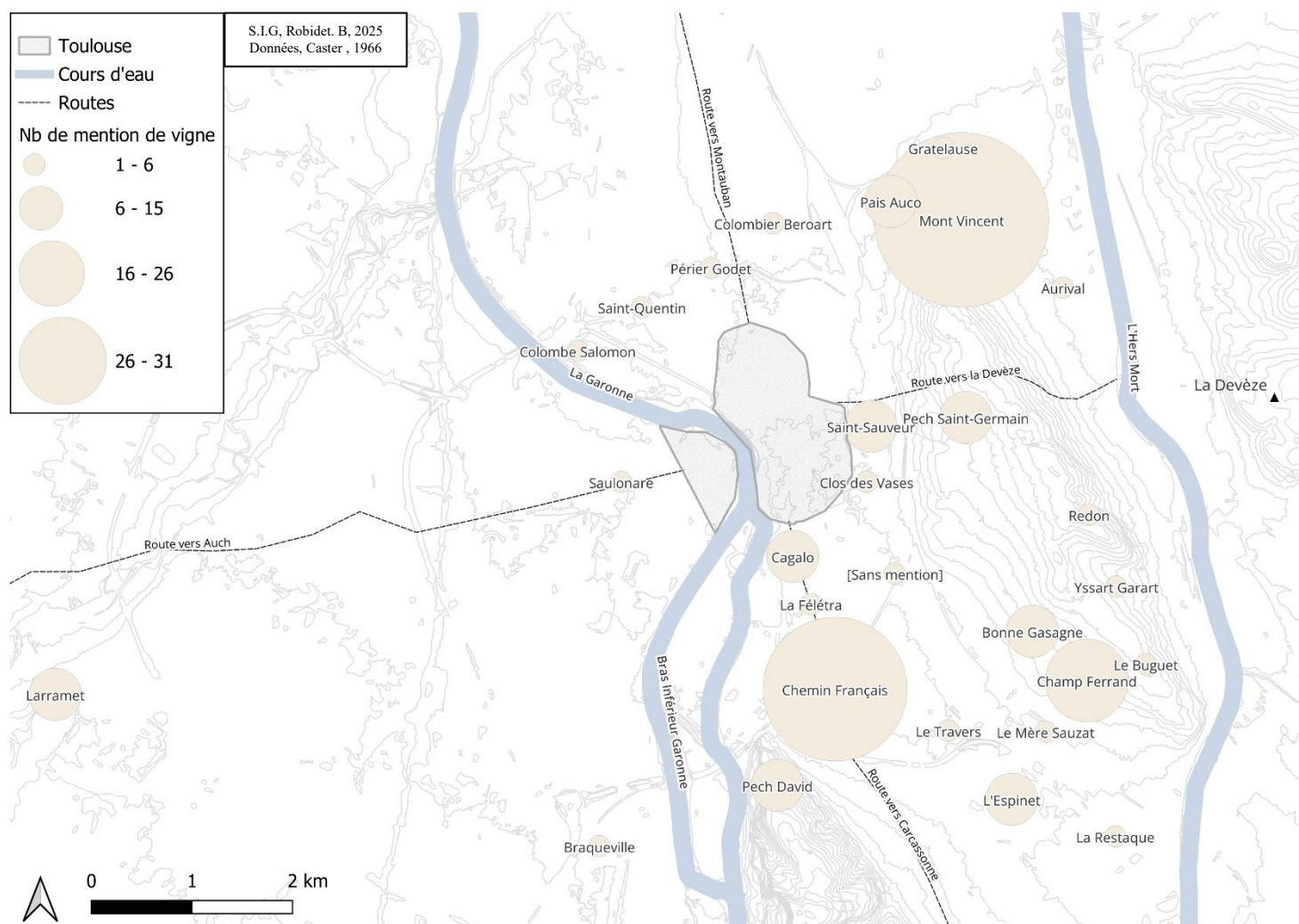
³¹⁰ Actuel quartier de la Roseraie à Toulouse. Lieudit de Mont Vincent sur la Carte 7.

³¹¹ La colline de Montaudran atteint une altitude de 200 m, offrant des conditions idéales d'exposition sur son versant est. La valeur des terres y est indubitablement plus haute. Wolff Philippe, *Les « estimes » toulousaines des XIV^e et XV^e siècles*, Toulouse, Bibliothèque de l'Association Marc Bloch de Toulouse (coll. « Documents d'histoire méridionale »), 1956, p.66.

³¹² Dion Roger, *Histoire de la vigne [...]*, *op. cit.*, p. 40-41.

³¹³ Porcher Kévin, *De la vigne au chai : viticulture et vinification en Bordelais après la guerre de Cent Ans (vers 1450 - vers 1480)*, thèse de doctorat, Université de La Rochelle, 2011, p. 204.

Carte 7 Le "vignoble suburbain" de Toulouse, de 1190 à 1210 (Données : Gilles Caster)



Au XIII^e siècle, Gilles Caster note un net recul des vignobles proches au profit des vignobles plus éloignés. Est-ce qu'il faut pour autant voir le développement d'une viticulture plus noble destinée à la commercialisation ? Cette hypothèse n'est pas invraisemblable, nous le verrons, mais il faut surtout y voir les conséquences de l'étalement urbain de la ville. En effet, les faubourgs connaissent un remarquable essor à partir de 1280 et leur développement s'accélère en 1300 jusqu'à « former une ceinture presque continue autour de la Cité et du Bourg vers 1330 »³¹⁴. En conséquence, les vignobles se déplacent. En 1335, la vigne occupe une place

³¹⁴ Catalo Jean, Boudartchouk Jean-Luc, Callède Fabien, *et al.*, *Toulouse au Moyen-Âge : 1000 ans d'histoire urbaine, 400-1480*, Portet-sur-Garonne, Loubatières - Villematier 31, 2010, p.143.

prédominante dans l'espace périurbain à l'est et au nord est de la ville. La valeur des terres viticoles y était alors « supérieure à celle des terres labourables, et à celles des prés »³¹⁵.

C'est dans ce contexte qu'en 1280 les Hospitaliers de Toulouse se lancent dans un vaste projet de lotissement de leurs domaines périurbains pour y planter des vignes. Ce n'est en effet pas un hasard si la concentration des actes de la Devèze (1280-1330) correspond parfaitement au développement des faubourgs, d'autant plus que leur main d'œuvre en est issue. Ce projet ne concerne pas seulement le domaine de la Devèze, puisqu'une étude superficielle des actes de la fin du XIII^e siècle (à partir des inventaires du XVIII^e siècle) nous a permis de repérer une opération de lotissement similaire à Pech-David, et ce au même moment (c'est-à-dire en novembre 1280).

a. Avant 1280 : quelques vignes d'autoconsommation

Mais avant d'étudier ce moment charnière, il est nécessaire de mener une enquête sur le rapport des Hospitaliers à la viticulture au début de notre chronologie. Force est de constater qu'avant 1280, les Hospitaliers ne possèdent que peu de parcelles plantées en vigne à Balma. Leur rapport à la viticulture relevait de l'ordre de la polyculture classique, intégré à un système agro-pastoral alors dominant³¹⁶ (voir chapitre IV).

Les tout premiers actes de la documentation font mention de vignes et révèlent qu'elles étaient déjà cultivées à Balma dès la fin du XII^e siècle. Comme vu précédemment (voir fig. 33) le corpus fait état de 37 mentions de vignes. Elles sont présentes dans les confronts. En 1174, un *munimen* prévoyant la vente d'un arpent de mailleul à la Devèze est confronté par deux fois de vignes. En 1198, un certain Pierre Roger possède une vigne à Balma. En 1240, une terre inféodée près de la réserve de l'Hôpital est entourée de vignes³¹⁷. Par ailleurs, les Hospitaliers en acquièrent dans des proportions difficiles à déterminer. En 1187, Gaillard Ispanol hérite d'une condamine et de ses vignes à *Pomaras*, de redevances quartenières sur des vignes appartenant à Vital de Prignac et de la terre et des mailleuls du Poirier. Ces terres sont achetées par les Hospitaliers en 1192³¹⁸. Dans cet acte, quatre autres vignes sont citées et situées près de

³¹⁵ En effet, dans son enquête sur les registres d'estimes de l'année 1335, Philippes Wolff détermine que la surface viticole occupait alors 868 arpents, contre 555 pour les terres labourables et 83 pour les prés. Un arpent de vigne coûtait alors 40 livres tournois contre 30 livres pour les terres à blé et 16 pour les prés. Wolff Philippe, *Les « estimates »*, op. cit., p. 66.

³¹⁶ Voir chapitre IV.

³¹⁷ Cinq mentions dans les actes n°5, 29 et 39.

³¹⁸ Actes n°19 et 24.

mailleuls appartenant à l'Hôpital. Des vignes sont également citées lors des énumérations de biens et de droits faisant l'objet d'un don pieux ou d'un achat conséquent. Par exemple, en 1194, dame Prime donne toutes les terres et les honneurs qu'elle avait acquises avec son défunt mari au-delà de l'Hers : « des terres cultes et incultes, des vignes, des prés, des pacages, des cens et des usages, ou plus généralement de tout ce qu'elle pouvait posséder sur ces terres »³¹⁹.

Il est très probable que la viticulture ait été introduite par l'évêque de Toulouse, seigneur éminent du fief de *Remervilla*. Roger Dion considère que les évêques ont joué un rôle capital dans l'introduction de la viticulture en ville. Il remarque que les vignobles les plus riches sont des « émanations des cités »³²⁰. Il cite Bordeaux, Vienne, Autun, Paris et Trèves. Dans sa tentative de géographie des vignobles français, il rapproche le tracé des circonscriptions ecclésiastiques et celui des vignobles et conclut à une relation étroite entre les deux. Comme rapidement évoqué, les religieux plantaient des vignes près de leurs églises ou de leurs abbayes pour produire du vin, indispensable à la célébration du culte et à l'accomplissement de leur devoir d'hospitalité³²¹. À Balma, l'évêque de Toulouse possède en effet un vignoble. En 1251, le précepteur Raimond de Pailhès reconnaît tenir en fief un demi-arpent de mailleul dans son clos³²². Il choisit un frère de l'Ordre pour servir l'évêque, qui doit notamment s'acquitter d'un cens réognitif pour la garde de la vigne. Nous reviendrons plus loin sur le fonctionnement du clos. La parcelle est confrontée par d'autres vignes tenues par des bourgeois, parmi eux un tisserand du nom de Raimond Maurand, mais également par un mailleul quartenier appartenant à l'Hôpital. Un autre acte, daté de 1283, confirme la proximité entre les « quartiers » de l'Hôpital et ceux de l'évêque³²³. Ce dernier possédait donc des vignes à Balma, et il est probable qu'il ait inspiré les Hospitaliers à investir dans la viticulture.

Il faut attendre le milieu du XIII^e siècle pour que ces derniers s'intéressent à la vigne, sous l'impulsion du précepteur Jacques³²⁴ ou peut-être du prieur, Guillaume de Barège. Si ce dernier n'est pas nommé dans les contrats, il prend ses fonctions en 1240 et les contrats concernant des vignes ne cessent alors de se multiplier jusqu'à ce qu'il quitte le poste en

³¹⁹ Acte n°27.

³²⁰ Dion, *Histoire de la vigne [...]*, op. cit., p. 39.

³²¹ *Ibid.*, p. 3.

³²² Acte n°46.

³²³ Acte n°163.

³²⁴ Un précepteur bénéficiant d'une certaine longévité : il occupe le poste de 1227 à 1243 et de 1251 à 1254 (Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, op. cit., p. 23 et 24). Si les actes sont signés de son nom, c'est peut-être l'œuvre du prieur, Guillaume de Barège,

1244³²⁵. Il faut dire qu'en 1241, les Hospitaliers renforcent leur présence dans l'est de Toulouse, en recevant des donations importantes à Verfeil et à Gameville³²⁶. Il s'agit sans doute d'un facteur ayant encouragé les Hospitaliers à porter leur regard vers l'est. C'est en tout cas l'année 1240 qui marque le début de l'activité viticole des Hospitaliers. Deux parcelles de vigne taxées au quart sont concédées en 1240 et en 1244³²⁷. L'un de ces contrats exige, pour la toute première fois du corpus, la plantation d'une vigne. Dans un autre contrat, daté de 1242, les Hospitaliers laissent le choix de la culture au feudataire. Cependant, choisir d'y planter un cep est plus lourdement taxé, avec une redevance au quart, alors que la céréaliculture est taxée au cinquième³²⁸. Il ne s'agit vraisemblablement pas des seules concessions de vigne effectuées par les Hospitaliers, car une série de huit contrats de lauzime nous sont parvenus, datés entre 1240 et 1275. Tous ces contrats concernent des parcelles de vignes d'une dimension d'un demi-arpent, toutes taxées au quart des vendanges et toutes situées vaguement au-delà de l'Hers. Il est malgré tout peu vraisemblable que les Hospitaliers aient procédé à un lotissement qui n'aurait pas laissé de trace dans les sources, car cinq de ces contrats concernent la vente d'une même parcelle³²⁹. Cette dernière est vendue une première fois en 1259 à un certain Arnaud Dufresne pour un montant qui n'est pas précisé. Celui-ci s'en débarrasse dix ans plus tard auprès d'Odon Feners contre des droits de dépaissance. Nous apprenons, alors, que la parcelle se situe dans les « quartiers » de l'Hôpital. Six ans plus tard, en juin 1275, la parcelle est vendue à un fournier du nom de Pierre Ruffus pour la modique somme de 144 deniers. Modique, car celui-ci réalise un joli profit en la vendant à Bernard Brosse pour 240 deniers en janvier 1276, soit six mois seulement après son acquisition. L'attractivité de la viticulture se traduit donc par une dynamisation de l'activité du marché foncier et par une hausse du prix d'entrée des vignes³³⁰. Cela n'est pas sans provoquer des conflits. En 1260, la veuve de Bernard de Cahors fait amende honorable pour une parcelle de vigne que son mari avait sous-inféodée à l'insu des Hospitaliers

³²⁵ Une série de cinq contrats (actes n°37, 39, 40, 42 et 43) concerne des vignes. La série s'arrête brutalement après son départ.

³²⁶ Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, op. cit., p. 40.

³²⁷ Actes n°39 et 43.

³²⁸ Acte n°42.

³²⁹ Actes n°47, 50, 51, 56 et 57.

³³⁰ Nous verrons que cette inflation est progressive et pas toujours évidente à repérer : le prix d'une vigne est également relatif à sa capacité de production, qui peut fortement varier en fonction de la qualité des soins qu'on lui porte.

et pour laquelle il percevait le quart des vendanges³³¹. En 1273, l'Hôpital se dispute la rente d'un mailleul et obtient gain de cause³³².

Si la production de contrats liée à la viticulture s'intensifie en 1240, le rapport des Hospitaliers à celle-ci reste celui d'une polyculture classique, sans réelle intention d'investissement. Ils n'ont résolument pas joué un rôle de précurseur dans le développement des vignobles de Balma. L'évêque y possède en effet un clos – si ce n'est plusieurs – et les confronts, lorsqu'ils sont explicites, nous dévoilent un paysage déjà parsemé de vignes, tenues par des investisseurs venus de la ville.

b. Les lotissements de 1280

Nous assistons à un tournant à la fin du XIII^e siècle. En novembre 1280, le précepteur Guillaume Arnaud et son bras droit Jean d'Astarac se lancent en effet dans une opération de lotissement de grande envergure, concernant près de 54 arpents de terres, répartis sur 8 lieudits dans le terroir de Balma. Du 17 novembre 1280 au 26 janvier 1281, pas moins de 84 contrats sont instrumentés et 71 prévoient la plantation d'une vigne. Cette masse documentaire est due à la taille réduite des parcelles concédées : 47 contrats concernent des parcelles d'un demi-arpent. Pour les autres, les dimensions peuvent varier mais ne descendent jamais en dessous des 0,25 arpent³³³ et ne dépassent pas les 3 arpents³³⁴. La totalité de ces contrats sont des baux à cens, dont la rente annuelle est en moyenne de 62 deniers par arpent. Nous verrons que ce chiffre oscille entre 48 et 72 deniers en fonction de la localisation de la parcelle. Au total, pour le seul lotissement de 1280, les Hospitaliers perçoivent 2920 deniers de rente annuelle, sans compter les taxes de mutation dont on sait qu'elles sont les plus lucratives pour les rentiers de la terre. La récapte, en cas de mort du feudataire ou du seigneur, s'élève à 8 deniers en moyenne par arpent. La *pax*, en cas de vente du fief, est à taux fixe et correspond à un denier par sou de vente. Les lotissements se succèdent ensuite, de l'automne au printemps, et ce de façon presque continue jusqu'en 1306. Ces derniers, de moindre envergure mais dans la continuité directe du projet de Guillaume Arnaud et de Jean d'Astarac, feront l'objet d'une analyse dans la sous-partie suivante.

³³¹ Acte n°48.

³³² Acte n°53.

³³³ Actes 60 et 117.

³³⁴ Acte 61.

Le processus du lotissement

Pour ce projet, les Hospitaliers mobilisent d'importants moyens et recrutent une équipe de professionnels. Parmi eux des arpenteurs, Pierre de Bigorre et Pierre Fabre, ainsi que des notaires, Guillaume Jourdain, Raimond Martin et Pierre Magot. Pierre de Bigorre est un arpenteur reconnu et exerçant comme « mensuratore communi Tholose ». Il participe au lotissement de la bastide de Beaumont-de-Lomagne en 1278³³⁵. Il est le témoin de 60 des 70 actes du lotissement de 1280 et a très probablement dirigé l'entreprise. Il apparaît à cinq reprises aux côtés d'un confrère, Pierre Fabre, l'ayant assisté dans la démarche³³⁶. Il est difficile d'en dire davantage sur ces personnages et sur leurs activités, puisqu'ils n'apparaissent que discrètement dans les sources. Néanmoins, il est manifeste qu'une opération aussi ambitieuse et complexe a été réalisée au moyen d'un plan du domaine³³⁷. Le notariat est au centre de la machine du lotissement et les Hospitaliers s'entourent de personnes de confiance. Guillaume Jourdain rédige pour eux pas moins de 126 contrats entre 1280 et 1304. Un acte révèle qu'il habite la rue de la Dalbade³³⁸, son cabinet est donc au plus proche de ses fidèles clients hospitaliers auprès de qui il n'est pas impossible qu'il tire la majorité de ses revenus. Il s'occupe à lui seul des quelque 84 contrats du lotissement de 1280 et met plusieurs années à rédiger les originaux. Une erreur s'est en effet glissée dans l'un de ses contrats et nous permet de le constater. Daté de novembre 1280, l'acte³³⁹ est à l'initiative de Guillaume Arnaud, alors précepteur de la *domus* de Toulouse, comme tous les autres actes de la période. Cependant, dans le troisième paragraphe, alors qu'il cite les promesses de garantie dues par le précepteur, il nomme Pierre de Florence par erreur, ce dernier n'accédant au pouvoir que deux ans après. Ce processus rédactionnel est donc une tâche de longue haleine, qui a peut-être été amorcée dans une chronologie décalée de sorte à consigner les évolutions liées à la poursuite des lotissements. Seuls deux notaires succèdent à Guillaume Jourdain. Ces deux partenariats s'inscrivent

³³⁵ Berthe M., Pradalié G. et Cursente B., *Villages et bastides, paysans et seigneurs du Midi médiéval*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Méridiennes »), 2023, p. 154.

³³⁶ Actes n°112-122.

³³⁷ Plusieurs indices laissent à penser que les lotissements n'ont pas été fait de façon « linéaire ». Il n'est par exemple pas possible de restituer la cohérence du lotissement en triant les actes de façon chronologique : certains feudataires de décembre 1280 sont déjà présents dans des actes de novembre de la même année. Les contrats ont été remplis de façon rétrospective, et les parcelles du lotissement n'ont pas été concédées en série mais selon une grille reflétant les choix des Hospitaliers et des acquéreurs, nous le verrons plus loin. Par ailleurs, les lieudits ne sont pas lotis les uns à la suite des autres. Par exemple, les parcelles du lieudit de la Côte sont concédées petit à petit pendant toute la durée des trois mois du lotissement. Cette absence de sérialisation peut résulter d'une lacune des sources, mais elle peut également être révélatrice des volontés humaines.

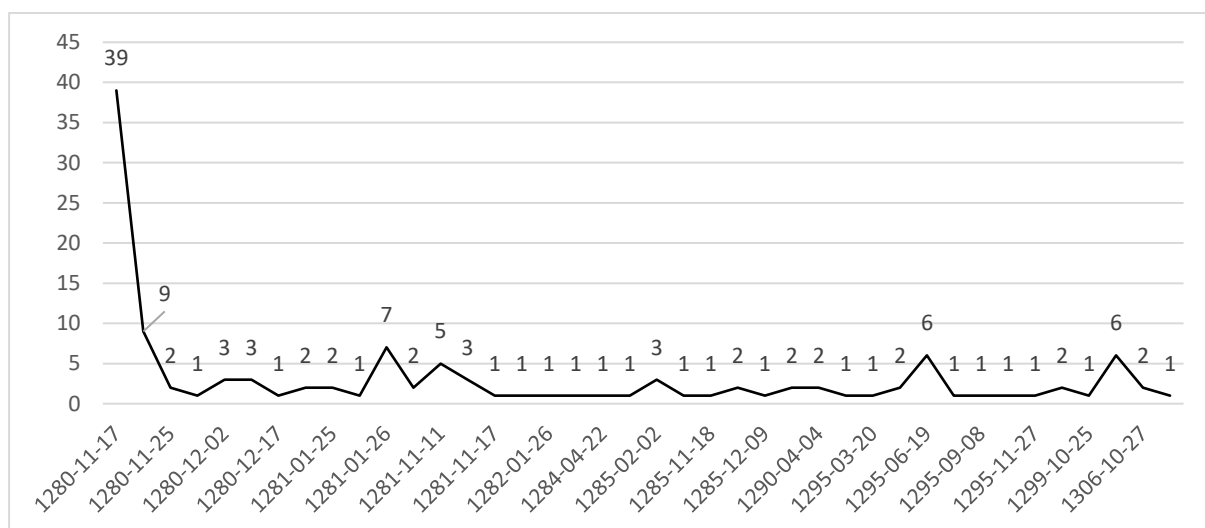
³³⁸ Acte n°216 daté de 1291.

³³⁹ Acte n°114.

également dans la durée, puisqu'ils rédigent tous deux le reste des actes à l'initiative des Hospitaliers.

La main du notaire est d'autant plus importante qu'elle est le fer de lance des Hospitaliers dans cette opération de lotissement. Nous avons vu dans le premier chapitre que Guillaume Jourdain a mis au point un formulaire stéréotypé, prévoyant un certain nombre d'obligations constituant les conditions que le feudataire doit remplir pour jouir du fief. La clause au cœur de ces contrats de lotissement prévoit que le feudataire « plante et tienne [dans la terre concédée] à perpétuité une vigne, et ce sous un délai d'un an avant la fête de Pâques »³⁴⁰. Ce type de contrat est connu en Toulousain et les Hospitaliers n'en sont pas à leur coup d'essai, comme il nous a été donné de le voir plus haut. À la Devèze, 127 contrats d'inféodation *ad plantandam vineam* sont recensés. Ils sont instrumentés entre 1280 et 1306, avec une très forte concentration en 1280.

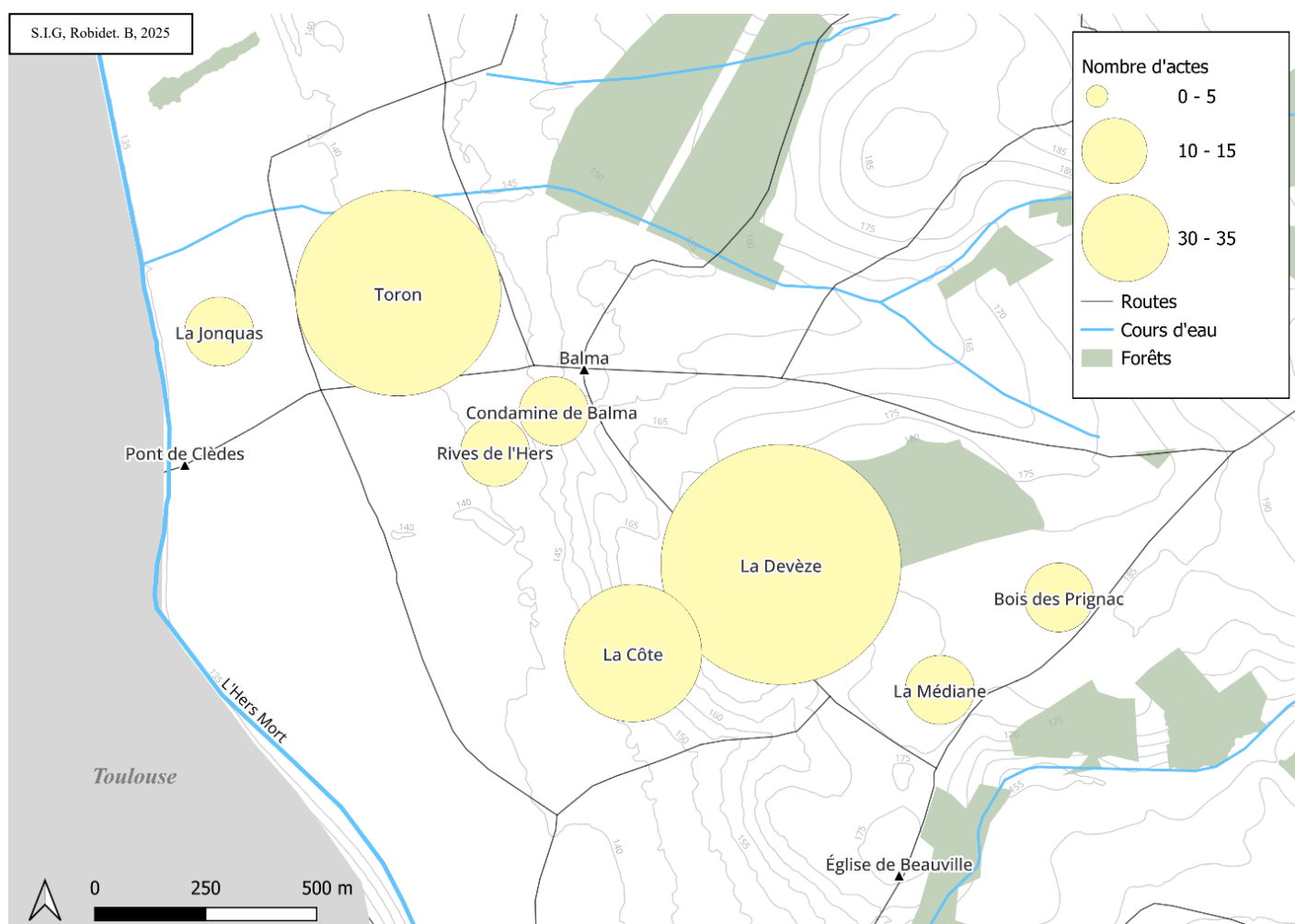
Figure 34 Ventilation des contrats « *ad plantandam vineam* » (1280-1306).



Sur toute la période, les contrats se répartissent géographiquement selon deux pôles : au Toron, au nord-ouest du terroir, et devant la borie de la Devèze. Cela dit, si les Hospitaliers privilégient le premier lieudit lors du lotissement de 1280, ils concentrent les plantations dans le second à la toute fin du XIII^e siècle.

³⁴⁰ « Sub pacto quod plantet et teneat semper ibi vineam condirectam et quod in eadem terra vineam plantaverit antedictam de isto primo venienti festo Pasche domini, ad I annum [...] ». La clause apparaît sous cette forme dans tous les actes d'inféodations de 1280.

Carte 8 Répartition géographique des contrats « *ad plantandam vineam* » (1280 – 1306).



Les Hospitaliers attendent, par ailleurs, une rente annuelle d'une valeur fixe, à payer en argent et à livrer à leur *domus* à Toulouse. Ils ne s'ouvrent à la négociation que pour de très rares cas. Par exemple, ils octroient un délai de deux ans à certains feudataires avant de commencer à les prélever³⁴¹. La situation est cependant très rare (quatre actes) et semble avoir fait l'objet de négociations particulières.

Il faut dire que les conditions sont lourdes pour le feudataire. Dans le Toulousain, le recours aux contrats de complant n'est pas attesté³⁴². Avantageux pour les deux parties, il

³⁴¹ Acte n°195 et 196 : « Voluit insuper dictus dominus preceptor de concensu predictorum fratrum, quod dictus feudotarius non teneatur solvere predictas oblias donec de isto primo venienti festo Omnium Sanctorum ad duos annos ». Actes n°273 et 274 : « Sub pacto quod plantet et teneat ibi semper vineam conditctam, quod in dicta terra vineam plantaverit antedictam, de isto primo venienti festo Beate Marie septembris ad II annos et quod annuatim in festo Sante Marie septembris pro dicta terra reddat eidem domino preceptor [...]. »

³⁴² Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 1.

permettait au seigneur de fonder un vignoble avec l'assurance qu'il soit bien entretenu en échange du partage – pas toujours égal – du cep avec le preneur, une fois la vigne productive³⁴³. De la même façon, les contrats à part de fruit sont préférés partout ailleurs en Toulousain et notamment pour les vignes³⁴⁴. Le choix d'une redevance à part de fruit était populaire lors des opérations de conquête du *saltus*. Il était avantageux pour le colon qui était contraint pendant les premières années à un travail ingrat et stérile³⁴⁵. Le contrat *ad plantandam vineam* paraît en comparaison bien sévère : les travaux de plantation de la vigne sont difficiles, coûteux et sans garantie de réussite³⁴⁶. La vigne s'adapte théoriquement à tous types de sol, mais la planter dans un sol meuble et humide produit un vin de piètre qualité, d'autant plus que les ceps craignent la stagnation de l'eau. À l'inverse, les sols secs et caillouteux sont idéaux mais nécessitent un pénible travail de défonçage de la terre afin de l'ameublir. L'espace ainsi dégagé doit être conséquent pour les racines, car l'ameublissement de la terre favorise la rétention de l'eau, ce qui est essentiel dans un climat aussi sec que celui du Toulousain. Cette tâche est d'autant plus difficile à réaliser dans des pentes, car elle provoque des éboulements, ce qui nécessite le recours à des murets pour soutenir la terre³⁴⁷. Nous savons pourtant que c'est dans ces conditions que la vigne s'épanouit le mieux : sur le flanc d'une colline, idéalement exposé à l'est pour tempérer le gel matinal³⁴⁸. Le feudataire qui s'engage dans la plantation d'une vigne doit donc avoir, d'une part, un certain savoir-faire pour espérer que sa vigne soit productive et, d'autre part, des capitaux en attendant qu'elle le soit.

Le choix du cens fixe en argent

Le choix du prélèvement d'un cens fixe en argent n'est pas un hasard. Cela témoigne, certes, du contexte de développement des marchés et des échanges monétaires, mais aussi d'une stratégie visant à garantir un profit immédiat tout en minimisant les risques. En considérant que cinq années soient nécessaires pour qu'une vigne soit pleinement productive³⁴⁹, prélever une part des récoltes sous-entend se priver de redevances pendant pratiquement autant de temps. La

³⁴³ Grand Roger, « Contribution à l'histoire du régime des terres : Le contrat de complant depuis les origines jusqu'à nos jours », *Nouvelle Revue Historique de Droit Français et Étranger*, 1916, vol. 39-40, p. 197 et 198.

³⁴⁴ Sicard Germain et Sicard Mireille, « Redevances à part de fruits et métayage dans le Sud-Ouest de la France au Moyen Âge », *Les revenus de la terre : Complant, champart, métayage, en Europe occidentale (IX^e-XVIII^e siècles)* [en ligne], Toulouse, Presses universitaires du Midi (Flaran 7), 1987, par. 3 et 7. <https://books.openedition.org/pumi/22176>

³⁴⁵ *Ibid.* par. 6

³⁴⁶ Roger Grand insiste sur la nécessité de « faire au vigneron des avantages spéciaux et de l'intéresser fortement à une bonne culture ». Grand Roger, « [...] Le contrat de complant [...], *op. cit.*, p. 193.

³⁴⁷ Dion Roger, *Histoire de la vigne [...]*, *op. cit.*, p.36.

³⁴⁸ Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 6.

³⁴⁹ Grand Roger, « [...] Le contrat de complant [...], *op. cit.*, p. 193.

responsabilité des travaux ne reposant que sur le feudataire, la réussite ou l'échec de la démarche n'engage que lui ; les intérêts des Hospitaliers sont de toute façon protégés par le contrat. Dans une conjoncture aussi idéale que celle de Toulouse à la fin du XIII^e siècle, nous savons que la façon la plus rentable d'exploiter des terres concédées reste la perception d'une part des récoltes³⁵⁰. Cela explique que, dès qu'ils en ont l'occasion dans les contrats ultérieurs, les Hospitaliers tirent profit de la vente des parcelles pour convertir habilement les modalités du prélèvement pour les nouveaux feudataires. En effet, sur les 44 actes de lauzime prévoyant la vente d'une vigne, tous datés entre 1281 à 1331, 70 % prévoient un prélèvement à part de fruits. Une petite dizaine de ces parcelles sont clairement localisées dans les lieudits lotis en 1280, notamment près de la borie³⁵¹ et au lieudit de la Côte³⁵². Les autres sont situées dans les clos mis en place à la toute fin du XIII^e siècle, aux alentours proches de la Devèze ; et s'il est presque impossible de repérer les contrats d'inféodation originels³⁵³, toutes ces parcelles dûment arpentées au demi-arpent ressemblent aux parcelles loties en 1280. Par ailleurs, le seul acte d'inféodation ne prévoyant pas la plantation d'une vigne en 1280 – et qui concerne donc une vigne déjà productive – prévoit un prélèvement au quart des vendanges d'une terre située également « près de la Devèze ». Ainsi, il apparaît que si les Hospitaliers choisissent le prélèvement à cens fixe, c'est non seulement pour les raisons que nous venons de voir, mais également parce qu'ils n'ont pas encore les moyens matériels d'organiser le prélèvement partiaire, dont on verra qu'il nécessite des infrastructures particulières.

Le prélèvement de ce cens fixe en argent est une affaire bien pensée. Les Hospitaliers proposent en effet une grille tarifaire d'une grande rigidité, ne laissant presque aucune place à la négociation. Les tarifs sont établis selon deux variables : le type de culture et la situation géographique de la parcelle. Les parcelles de bois sont taxées à 24 deniers d'oublies par arpent, les parcelles à blé à 36 (elles sont situées dans les lieudits les plus à l'est du terroir, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent). Les vignes sont taxées selon trois catégories de prix : 48, 60 et 72 deniers d'oublies par arpent pour les plus onéreuses. La répartition est clairement marquée sur le terroir.

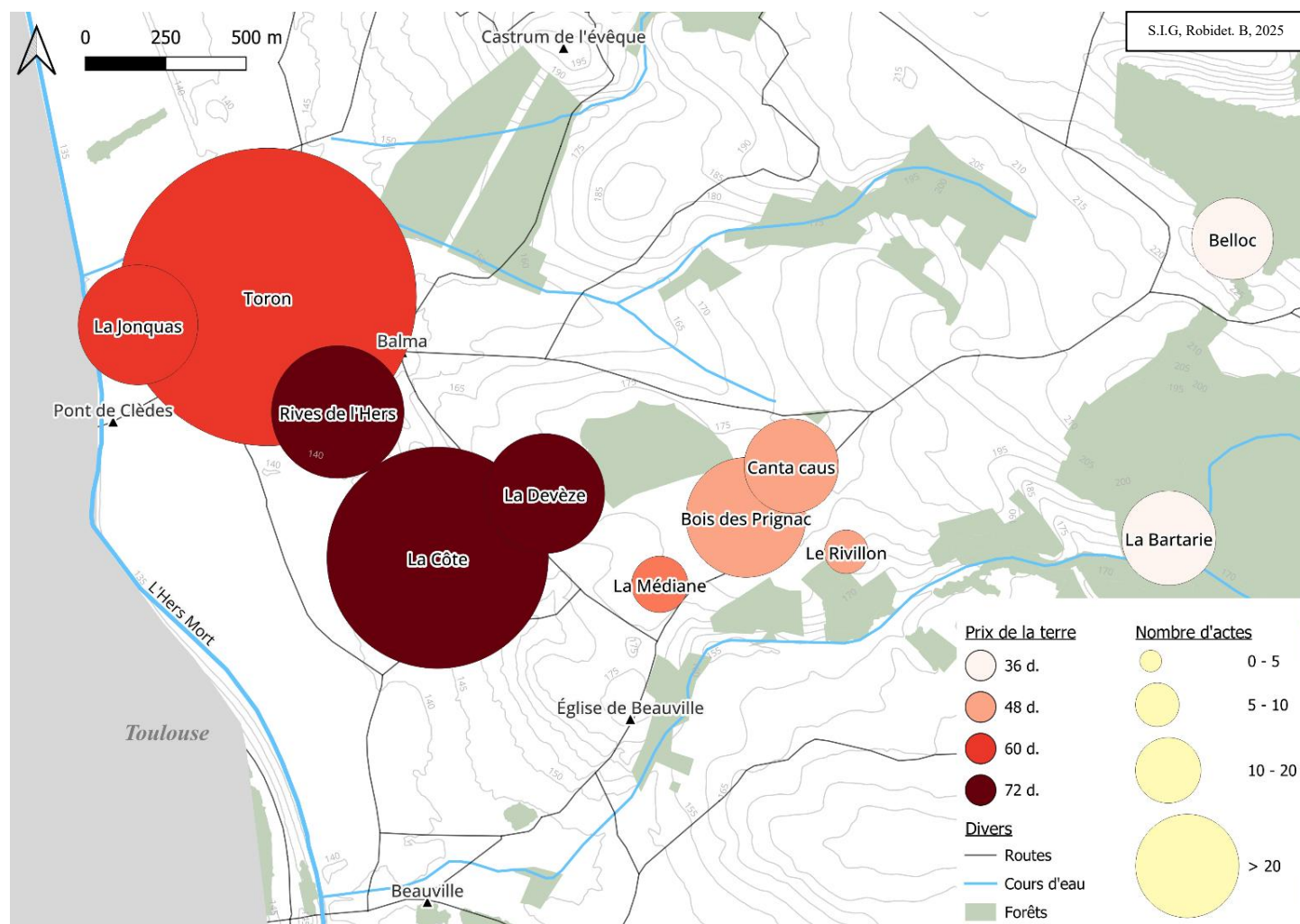
³⁵⁰ Feller Laurent, *Paysans et seigneurs [...]*, op. cit., p. 146.

³⁵¹ Actes 336 et 337.

³⁵² Actes 216, 217, 236, 202, 219 et 320.

³⁵³ Ces contrats ont certainement été détruits ou réemployés.

Carte 9 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (lotissement de 1280)

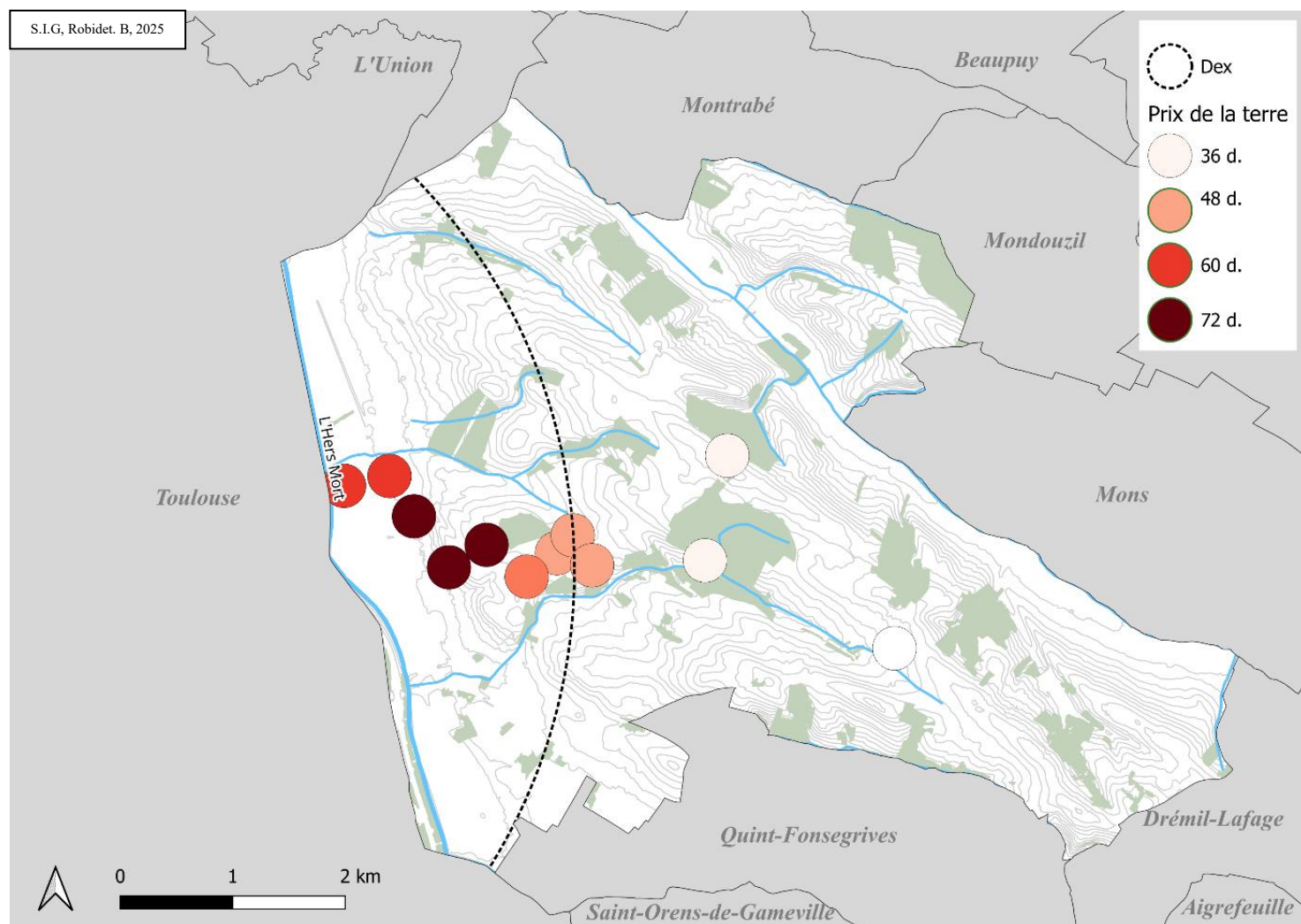


Les terres à l'ouest du terroir sont les plus coûteuses, aussi nous comprenons pourquoi elles ont été privilégiées par les Hospitaliers. Mais comment expliquer cette disparité de prix si nettement marquée ? Trois facteurs sont à l'œuvre.

Il apparaît dans un premier temps que les vignes les plus éloignées de Toulouse sont les moins chères (*Canta Caus*, le Rivillon et le bois des Prignac). Le facteur distance agit sans conteste pour deux raisons principales. D'abord, parce que l'éloignement engendre des frais d'acheminement supplémentaires lors des vendanges. Et dissuade, par ailleurs, les preneurs les plus modestes susceptibles de cultiver eux-mêmes la vigne et habitant Toulouse. Et, ensuite, parce que ces terres sont situées dans l'emprise du *dex* et sont, comme nous l'avons vu, exonérés de taxes (voir Carte 10). Ce facteur semble déterminant tant il départage le terroir : il marque

la frontière du « pourtour nourricier » cultivé de jardins et de vignes, pour laisser sa place aux terres céréalières³⁵⁴.

Carte 10 Prix de la rente et envergure du dex (1280)



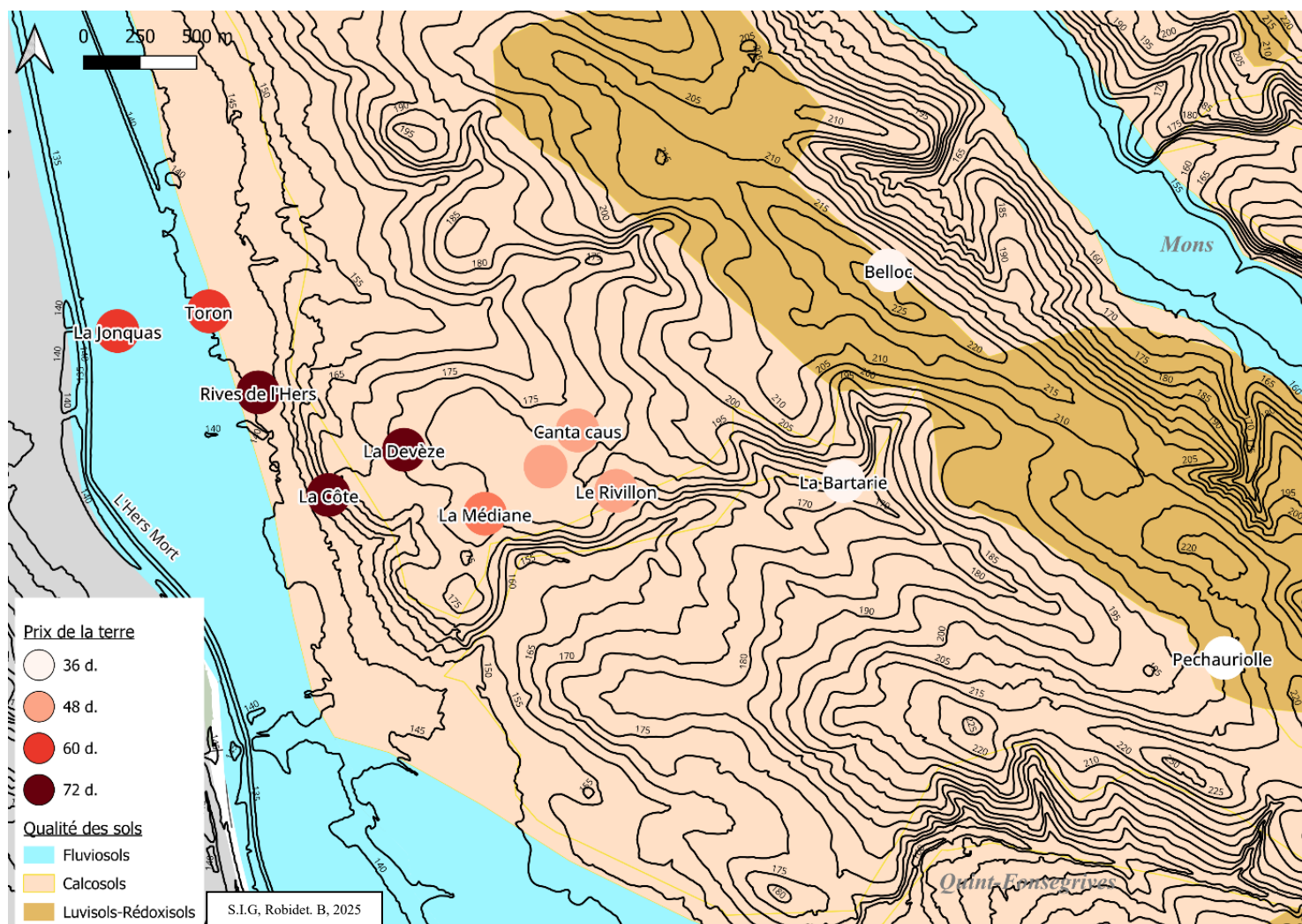
Le facteur de la distance n'explique cependant pas le prix des terres du Toron et de la Jonquas, plus faible³⁵⁵. Cela est expliqué par le fait que la qualité de l'emplacement géographique de la parcelle joue un rôle déterminant dans la tarification de la terre, et constitue notre deuxième facteur. Il nous a été donné de voir que les parcelles sont plus ou moins chères en fonction de ce que l'on y cultive. La redevance est donc calculée en fonction de la valeur

³⁵⁴ Cela rejoint la description que faisait Denis Menjot de l'espace périurbain. Voir chapitre II.

³⁵⁵ De la même manière, il n'explique pas le prix de la rente des parcelles de vigne situées dans les faubourgs du nord-est de la ville. En effet, Henri Molet nous les décrit comme composées de 16 parcelles sur 19 cultivées en vigne et taxées à un cens modique de 30 deniers toulousains l'arpent. Catalo Jean, Boudartchouk Jean-Luc, Callède Fabien, *et al.*, *Toulouse au Moyen-Âge [...]*, *op. cit.*, p. 225.

marchande de la récolte au moment où le contrat est instrumenté. En allant plus loin, et en gardant à l'esprit les risques liés à la plantation d'un cep que nous évoquions précédemment, il apparaît que les endroits les plus idéaux à l'épanouissement de la vigne soient les plus chers.

Carte 11 Prix de la rente et qualité des sols (1280)



Les feudataires de la *Jonquas* et du *Toron* profitent donc d'une grande proximité avec Toulouse, mais doivent s'accommoder d'une terre de type fluviosol (à 25 %) composée d'alluvions : humide, meuble et inondable, la vigne n'y prospère pas. Ces vignobles sont les premiers à périr au profit des parcelles situées au sud-est, de l'autre côté de la route de Toulouse. Les vignes des Rives de l'Hers, de la Côte et de la Devèze, bénéficient de la proximité de la ville, mais elles sont aussi et surtout plantées dans un sol à dominante calcosol, c'est-à-dire moyennement épais, composé de calcaire et d'une acidité neutre. Un sol idéal pour les pieds de vigne, d'autant plus que les parcelles sont situées en pente et orientées à l'ouest. Elles bénéficient donc d'un ensoleillement correct et sont protégées des inondations. Il apparaît de

façon frappante que les contemporains avaient conscience de ces enjeux de culture. Les Hospitaliers et leurs conseillers ont vraisemblablement ajusté la tarification en fonction du rendement probable de chaque partie du terroir. Ces estimations sont faillibles, nous l'avons vu, et ont sans doute été biaisées par des Hospitaliers trop optimistes car désireux de tirer le meilleur parti de leur terre. Nous y reviendrons.

Enfin, le troisième facteur agissant sur le prix de la rente concerne les enjeux de surveillance des vignobles. Le milieu du terroir, bien que plus éloigné de la ville, est composé d'une terre à priori idéale à la culture viticole. Pourtant, nous l'avons vu, le prix de la terre y est moyennement élevé. Celui-ci est un endroit boisé³⁵⁶, où les essarts se répandent de part et d'autre d'un axe routier, certes fréquenté, mais éloigné des villages alentours. Les pieds de vigne y étaient alors davantage exposés à l'opportunisme des passants, voire carrément au vol d'éventuels vagabonds, ou encore aux dégâts causés par les animaux³⁵⁷. Dans ce contexte, la proximité de la borie était sans doute recherchée : les Hospitaliers y labourent eux-mêmes la terre et entretiennent des vignes dans des clos fermés et surveillés. L'endroit faisait probablement office d'une sorte d'enclave sécurisante. La proximité de Balma et des terres de l'évêque, plus au nord, produisait sans doute le même effet. Au final, peu importe si ces risques étaient réels ou non, la proximité de la borie constituait un argument supplémentaire justifiant la hausse du tarif. Ces facteurs ont donc tous les trois joués dans le processus de tarification des parcelles. Nous comprenons pourquoi les vignobles proches de la borie ont été estimés comme étant les plus rentables : dans le *dex* de Toulouse, ils bénéficient de conditions de cultures idéales et sont encadrés par des infrastructures seigneuriales.

Malgré les conditions unilatérales de ces contrats *ad plantandam vineam*, le lotissement de 1280 est un succès. L'extraordinaire attractivité de la viticulture, provoquée par l'activité des marchés toulousains et par la conjoncture économique favorable, motive les investisseurs, quelle que soit leur catégorie sociale.

d. Etude sociale des preneurs

Il faut bien dire qu'en égard à la grande quantité des actes de cette fin du XIII^e siècle, les sources se révèlent décevantes pour étudier comme il se doit cette masse de personnes

³⁵⁶ La carte ne rend pas bien compte du couvert forestier médiéval. Les données sont issues de la « BD forêts anciennes » de l'IGN, constituée à partir des données de la carte de l'État-major du milieu du XIX^e siècle.

³⁵⁷ La coutume se montre particulièrement explicite quant à la protection de ces terres. Viader Roland, « L'agrier en Gascogne [...], *op. cit.*, p. 122.

achetant les fiefs aux Hospitaliers. Sur les 316 contrats, entre 1280 et 1332, 195 renseignent le lieu de résidence du preneur et seulement 63 le métier. Ces données, bien qu'elles ne soient pas aussi exhaustives que nous l'espérons, nous permettent cependant de soulever quelques points clés ayant permis la réalisation du projet.

L'élément le plus frappant reste le lien étroit entre la société toulousaine et le développement des vignobles de la Devèze. En effet, sur les 194 contrats mentionnant la résidence du preneur, 89 % habitent Toulouse, et près de 60 % les faubourgs du nord-est de la ville. Nous allons le voir, la viticulture est exigeante et nécessite une main d'œuvre conséquente. Celle-ci est disponible en grand nombre à Toulouse en cette fin du XIII^e siècle. La réussite du projet des Hospitaliers tient essentiellement à leur capacité à recruter des individus volontaires, ce qu'ils font sans trop de problèmes. Ce simple fait est une preuve manifeste du développement économique et démographique de Toulouse.

Des preneurs de tous les horizons socio-professionnels

Des preneurs de toute catégories socio-professionnelles sont en mesure d'acheter des parcelles, bien que les investissements diffèrent selon les niveaux de fortune. L'enquête concerne 50 personnages dans la chronologie citée plus haut. Ils ont été répartis en quatre catégories socio-professionnelles.

La première catégorie est celle des plus aisés : les *probi homines* fortunés, vivant de leurs possessions rurales, habitant près de celles-ci pour veiller à leur bonne mise en culture³⁵⁸. Les plus grosses fortunes, elles-mêmes à la tête d'un patrimoine foncier, ne s'intéressent pas au projet des Hospitaliers comme cela aurait pu être le cas à la fin du XII^e siècle. Aucun seigneur rural, chevalier urbain ou institution religieuse ne semble désireux d'investir les terres des Hospitaliers par le bas. Ces derniers se protègent d'eux par des clauses juridiques excluant spécifiquement certaines parties de la population : les gens privilégiés par le droit, voire même les bourgeois dans certains contrats³⁵⁹. Un seul personnage de ce type est recensé à la Devèze. Les Hospitaliers concèdent en effet une parcelle de mailleul à un certain Arnaud de Saint-Félix, nonce à la cour du viguier de Toulouse. Il reçoit une parcelle d'un arpent de mailleul en 1295, et une parcelle d'un arpent et demi de blé l'année suivante³⁶⁰. Il accepte de payer des redevances

³⁵⁸ Wolff Philippe, *Les « estimates », op. cit.*, p. 78.

³⁵⁹ Actes 115, 116, 118 et 367.

³⁶⁰ Actes n°260 et 267.

en argent, mais également des redevances partiaires : il s'engage à livrer le quart de ses vendanges tous les ans.

La deuxième catégorie est celle des métiers permettant de « s'élever dans la société ». Décrite par Philippe Wolff, elle est celle des notaires, des juristes, des marchands et d'une petite élite d'artisans comme les tanneurs ou les bouchers³⁶¹. À la Devèze, ils représentent le quart des preneurs dont la condition sociale a été citée. Cette catégorie peut se confondre avec celle que nous venons d'évoquer, à la différence qu'ils acceptent plus volontiers de se soumettre aux conditions des Hospitaliers. Certains projets sont conséquents. Au tout début du XIV^e, une famille de banquiers nommée Maurand, bien connue de l'historiographie, achète plusieurs terres pour une surface totale de presque quinze arpents³⁶². Plus tardivement, un jurisconsulte du nom de Jean Rabaut achète une borie dont 11 arpents de pré et 15 arpents de vignes dépendent des Hospitaliers³⁶³. D'autres projets échouent, comme celui du notaire Ponce Prozet qui achète un mailleul quartenier en 1290 et le revend à perte deux ans plus tard³⁶⁴. Par ailleurs, les notaires profitent d'être en affaires avec les Hospitaliers pour acquérir des fiefs. Un notaire du nom de Bernard de Langlade leur achète une grande parcelle de terre qu'il doit planter en vigne en 1280³⁶⁵. Ce dernier rédige une quinzaine d'actes pour leur compte entre 1270 et 1300. De la même manière, Guillaume Martin, un notaire ayant été cité près de 30 fois comme témoin aux côtés de l'arpenteur Pierre de Bigorre et de Guillaume Jourdain lors du lotissement de 1280, est possessionné juste à côté de la borie de la Devèze³⁶⁶.

La troisième catégorie désigne les artisans moins fortunés : cordonniers, potiers, chapeliers, peaussiers, etc. Ils représentent, de loin, la part majoritaire des preneurs (68 %). La plupart d'entre eux se contentent de petits achats, à l'image d'un peaussier du nom de Guillaume du Limousin, d'un fournier appelé Pierre Roux, ou encore de Guillaume Maurens, servinier³⁶⁷. Les exemples sont nombreux. Il n'est pas rare que certains prennent de vrais risques, comme Arnaud Thomas, un fabricant de cordes de la place Montaygon, en centre-ville. Ce dernier achète un arpent et demi de terre à planter en vigne et un arpent de terre à blé lors du lotissement de 1280³⁶⁸. De la même façon, Vidal de Roqueville, un tailleur du centre ville, achète près de 5

³⁶¹ Wolff Philippe, *Les « estimates »*, op. cit. p. 78.

³⁶² Actes n°303 et 316.

³⁶³ Acte n°361.

³⁶⁴ Acte n°210 et 224.

³⁶⁵ Acte n°72.

³⁶⁶ Acte n°82.

³⁶⁷ Actes n°105, 108 et 173.

³⁶⁸ Actes n°92, 98 et 123.

arpents de terre à blé³⁶⁹. Un dernier exemple : Guillaume Pierre, simple charpentier, achète deux arpents de vigne dans la condamine de la Côte en 1280³⁷⁰. Ainsi, les niveaux de fortune semblent parfois dépasser la condition professionnelle de certains individus, ce qui suggère que des trajectoires de réussite exceptionnelle ont été rendues possibles par la conjoncture économique.

La dernière catégorie est un exemple parfait de l'ascension sociale d'individus de condition modeste. S'ils montrent des signes d'enrichissement au début du XIV^e siècle³⁷¹, ces populations sont les plus précaires, car elles sont les premières à être touchées par les crises économiques. Ces ouvriers agricoles louent leurs bras à la journée ou à la tâche. Les opportunités de travail ne manquent alors pas, bien que les salaires soient revus à la baisse à cause de la multiplication de la main d'œuvre dans ce contexte d'essor démographique³⁷². Quelques-uns d'entre eux réussissent à tirer leur épingle du jeu : à la Devèze, quelques exemples nous racontent l'histoire de brassiers ayant réussi à épargner pour s'offrir un lopin de vigne à cultiver. Dans le premier quart du XIV^e siècle, Jean Gascon achète deux parcelles de vigne, Guillaume Calvet s'offre presque un arpent et Bernard Sanche achète une petite parcelle dans un clos à la Devèze³⁷³. Ces trajectoires de vie sont malgré tout rares, avec seulement 6 % des preneurs³⁷⁴, et aucun brassier ne peut se permettre l'achat d'une terre *ad plantandam vineam*, car ces parcelles doivent être cultivées à perte pendant les premières années. Ces hommes étaient par ailleurs probablement plus qualifiés que d'autres, car préposés à la culture de la vigne dont on verra qu'elle nécessite un savoir-faire.

C'est d'autant plus vrai que ces brassiers étaient sans doute eux-mêmes engagés par les preneurs les plus fortunés pour cultiver leurs fiefs. La question du salariat, bien qu'invisible dans les sources, est fortement suggérée par la présence de ces investisseurs dont la catégorie sociale rend peu probable qu'ils cultivent eux-mêmes la terre. Plus généralement, nous savons que la viticulture a favorisé le recours au salariat dans l'espace périurbain des grandes villes³⁷⁵. Nous l'avons dit, les salaires sont bas et la main d'œuvre pléthorique. Ces conditions sont favorables pour que, d'une part, les plus fortunés que nous avons cités s'enrichissent et pour

³⁶⁹ Actes n°285 et 317.

³⁷⁰ Actes n°122 et 133.

³⁷¹ Philippes Wolff relève que les plus humbles cherchent à placer leur argent dans les terres périurbaines. Wolff Philippe, *Les « estimes »*, op. cit., p. 78.

³⁷² Feller Laurent, *Paysans et seigneurs [...]*, op. cit., p. 165.

³⁷³ Actes n°341, 342, 325 et 334.

³⁷⁴ Une étude plus approfondie des contrats, et notamment des confronts, pourrait révéler d'autres destins similaires à ceux évoquer.

³⁷⁵ Dion Roger, *Histoire de la vigne [...]*, op. cit., p. 205.

que, de l'autre, les marchands et autres artisans du centre ville commencent à se constituer un patrimoine foncier. Cela dit, ces velléités d'ascension sociale n'étaient pas la norme. La grande majorité des preneurs devaient probablement se résoudre à parcourir, quelques fois par semaines, les cinq kilomètres qui séparent leur lieu d'habitation de la Devèze, pour y cultiver un lopin de terre durement acquis. Ce n'est pas un hasard si ces petits artisans habitent tous les faubourgs du nord-est de la ville : ils constituent la cible privilégiée des recruteurs de l'Hôpital en 1280.

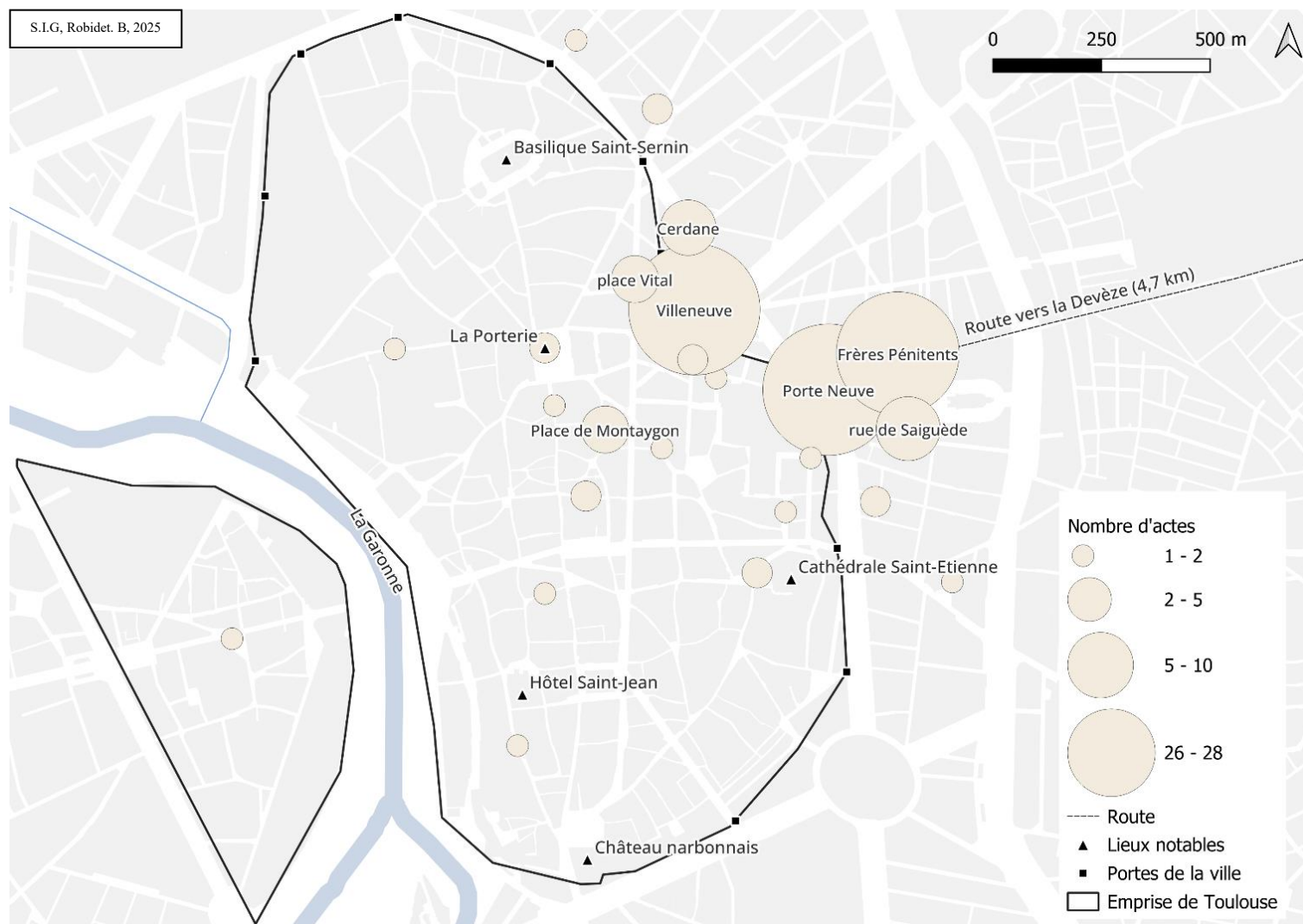
Le recrutement des preneurs

La question du lieu d'habitation est en effet cruciale, tant pour le feudataire, qui pourrait être dissuadé par la perspective de cultiver une parcelle trop éloignée³⁷⁶, que pour le seigneur qui craint que ce dernier ne la néglige³⁷⁷. Nous le disions, 60 % des actes comportant des données de localisation situent le lieu de résidence du feudataire dans les faubourgs du nord-est de la ville.

³⁷⁶ Wolff Philippe, *Les « estimes »*, op. cit., p. 78.

³⁷⁷ Dion Roger, *Histoire de la vigne [...]*, op. cit., p. 204.

Carte 12 Nombre d'actes en fonction du lieu d'habitation des preneurs (1280 - 1330)



Par ailleurs, les grands lotissements s'ancrent dans la même logique. Sur les 84 actes du lotissement de 1280, 71 contrats contiennent des données de localisation. Quatorze d'entre eux concernent le faubourg de la Porte neuve, neuf celui de la Saiguède, deux celui du faubourg des Frères Pénitents et 20 celui du faubourg de Villeneuve. En tout, ce n'est pas moins de 45 contrats qui concernent des individus habitants hors les murs, au nord-est de la ville. Henri Molet décrit le faubourg de la Porte Neuve en 1280³⁷⁸ à partir des registres d'estimes. Celui-ci est composé de « dix-neuf parcelles réparties entre les voies appelées de Sangueda et de *Barrio Penitensis* [...] ». Le plus étonnant est que seize de ces parcelles sont cultivées en vigne, au demi-arpent,

³⁷⁸ Catalo Jean, Boudartchouk Jean-Luc, Callède Fabien, *et al.*, *Toulouse au Moyen-Âge* [...], *op. cit.*, p. 225.

et taxées d'un cens³⁷⁹ comme à la Devèze. Le 26 janvier 1281, sept individus habitant ces faubourgs se succèdent pour conclure leurs contrats³⁸⁰. De la même manière, lors du lotissement de 1295, 10 contrats concernent des preneurs du même endroit pour un total de 14 actes ; en 1306, sept pour 10. Il apparaît tout à fait clairement qu'une dynamique de recrutement géographique est à l'œuvre. Les raisons sont multiples, et parmi elles il apparaît que la solidarité des milieux professionnels a pu jouer un rôle important. À cet égard, une enquête plus approfondie des contrats de lauzime est nécessaire.

Les données s'avèrent malgré tout décevantes pour conduire une étude sur les lieux d'habitation des catégories socio-professionnelles. Sur la totalité des actes compris entre 1280 et 1332, seulement 30 cas renseignent le domicile de l'individu et son métier. L'enquête ne donne cependant rien : les brassiers vivent autant dans les faubourgs que dans le centre. Les personnages cumulant les parcelles ne vivent pas forcément en centre-ville, bien que le cas de Bernard Jean, un marchand drapier cumulant trois parcelles de vignes en 1325, habite à la Porterie. Enfin, concernant les petits artisans, 17 feudataires sur 22 viennent du centre-ville. Il est donc très difficile de tirer une quelconque conclusion, faute de données.

L'ambitieux projet des Hospitaliers a été exécuté avec beaucoup de rigueur, et ce par une équipe de professionnels, dans une conjoncture particulière sans laquelle il n'aurait pas été réalisable. En effet, les très lourdes conditions imposées aux feudataires, par le biais des contrats *ad plantandam vineam*, auraient été inacceptables si la conjoncture économique n'avait pas été aussi favorable. L'essor démographique permet, en outre, un afflux de main d'œuvre nécessaire à la culture – très exigeante – de la vigne.

Les Hospitaliers de Toulouse ne s'arrêtent pas au lotissement de la Devèze. En effet, en 1280, le précepteur Guillaume Arnaud ordonne également le lotissement du vignoble de Pech David, alors exploité en faire-valoir direct. Une dizaine d'actes³⁸¹ nous renseignent sur le découpage du parcellaire en fief d'un demi-arpent. À la différence de ce qui se produit à la Devèze, ils sont taxés au quart des récoltes. La raison est que le vignoble a été ici planté au

³⁷⁹ La valeur de ce cens (30 deniers) est plus faible que les terres acensées les plus ingrates de la Devèze. Il apparaît clairement ici que le vignoble développé par les Hospitaliers est destiné à la vinification d'un vin de qualité, destiné au marché.

³⁸⁰ Actes n° 135 à 141.

³⁸¹ H MalteInv, 128ter, fol. 128v° à 180v°.

XII^e siècle³⁸² et que les vignes sont déjà productives depuis longtemps. Les Hospitaliers semblent donc partout réduire leur réserve seigneuriale. Une étude plus large de la commanderie de Toulouse dans la deuxième moitié du XIII^e siècle est cependant nécessaire pour confirmer ou infirmer cette hypothèse.

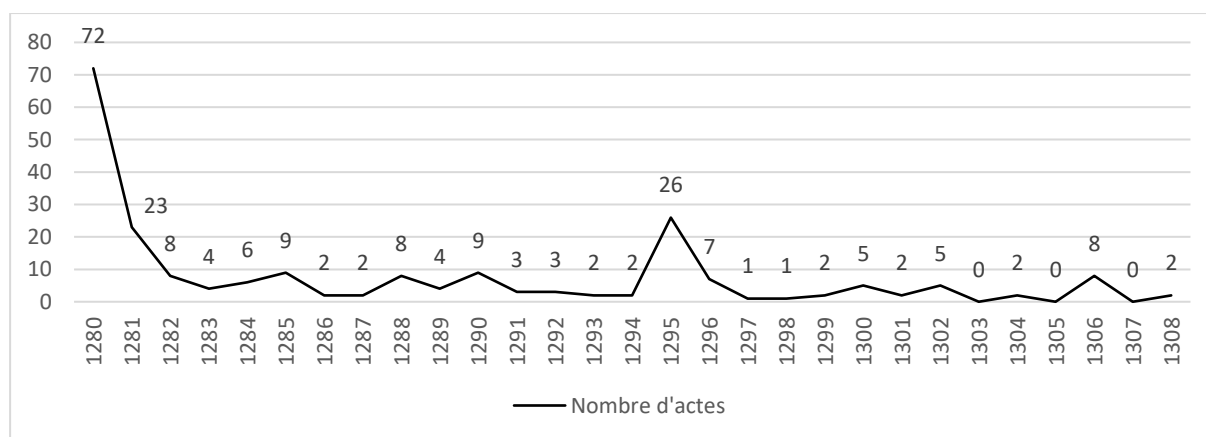
e. La gestion des vignobles (1281-1330)

Après le lotissement de 1280, la grande majorité des terres du domaine est lotie. La quantité des actes disponibles reste conséquente, avec quelque 229 contrats d'inféodation et de lauzime, mais s'étalent sur une période d'un demi-siècle, de 1281 à 1332. Si la densité d'acte par année ne nous permet pas des analyses aussi précises que pour l'année 1280, elle nous permet tout de même de comprendre quelles ont été les intentions des Hospitaliers concernant l'exploitation de leurs vignobles.

Les vignobles à cens, un pari raté ?

Même si la majeure partie des acensements a été effectué, le lotissement des terres se poursuit annuellement, de la fin de l'automne jusqu'au printemps, à un moment où les activités agricoles sont à l'arrêt. Comme nous pouvons le voir, aucune opération n'est comparable à celle de 1280. À l'exception de 1295, ils n'atteignent même pas la dizaine d'actes. Parmi ceux-ci, nous pouvons identifier neuf lotissements : en 1284, 1285, 1288, 1290, 1295, 1296, 1300, 1302 et 1306.

Figure 35 Répartition chronologique des contrats d'inféodation (1280-1308)

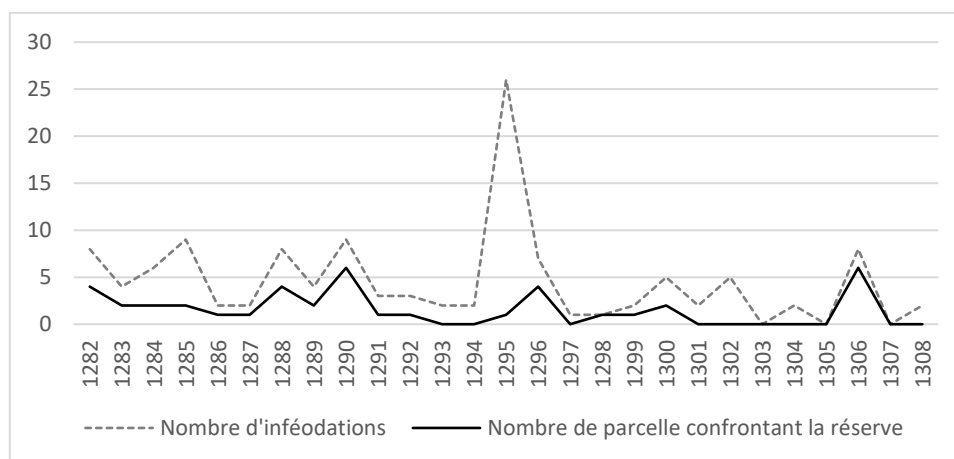


Par ailleurs, les Hospitaliers continuent de réduire leur part des terres exploitées en faire-valoir direct. La grande majorité de ces lotissements s'effectue sur des terres jouxtant la réserve

³⁸² Vidal Emilie, *La commanderie de Toulouse [...], op. cit.*, p. 61.

(voir Fig. 36) et donc l'ayant amputée. Seuls les lotissements de 1302 et 1304 font figure d'exception. Le lotissement de 1295 ne doit pas fausser l'analyse, il concerne le creusement d'un fossé. Celui-ci touche la borie à une extrémité³⁸³ et borde le bois de la Devèze : il est donc organisé de façon longitudinale.

Figure 36 Parcelles inféodées confrontant la réserve (1282-1308)



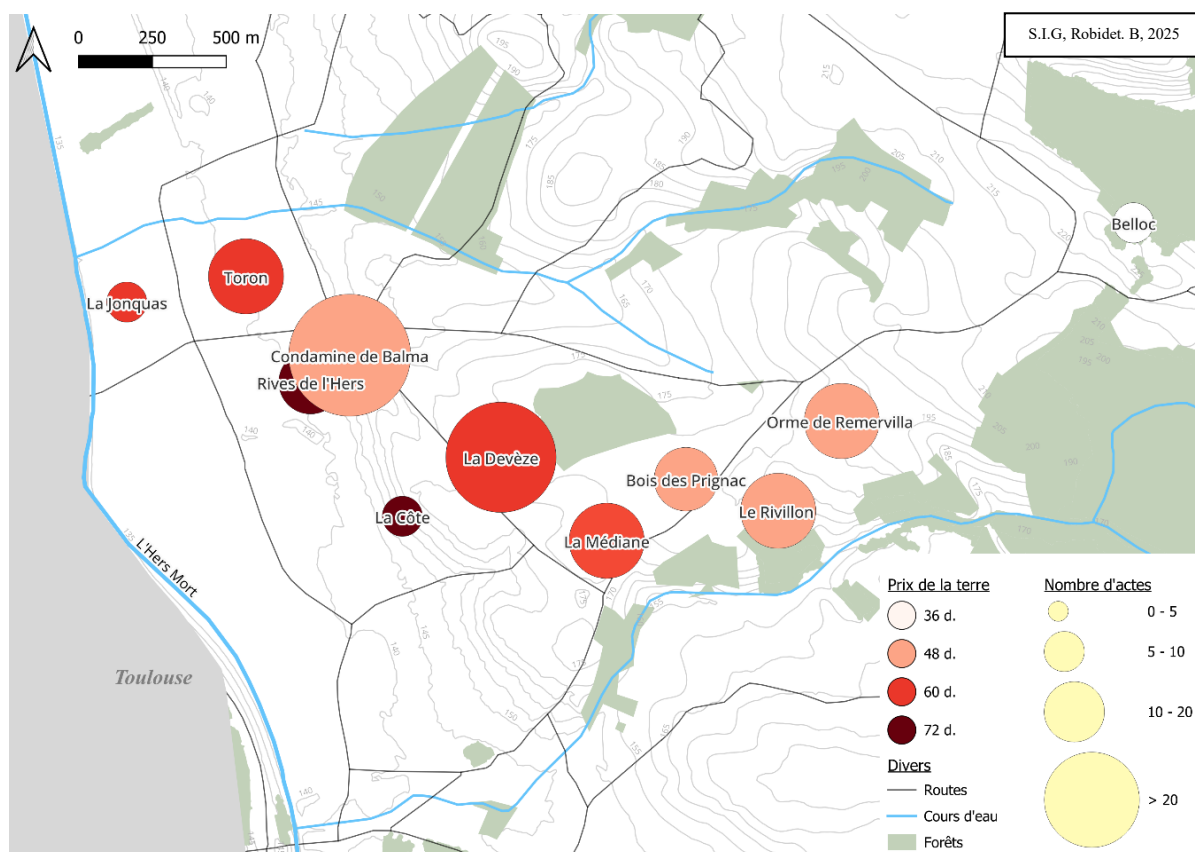
Comme nous l'avons vu, les contrats *ad plantandam vineam* continuent d'être instrumentés pendant toute cette période (voir Fig. 34) mais ne représentent plus que 41 % des actes d'inféodations instrumentés entre 1281 et 1306. De plus, 38 actes prévoient la donation en fief d'une vigne déjà plantée, dont 84 % sont situées devant la borie. Dans ces contrats, les vignes sont qualifiées à 65 % de mailleuls. Un acte mentionne un plantier³⁸⁴. Ces pieds de vignes sont donc jeunes et ont probablement été plantés dans les années 1280-1290, dans la réserve. Ces parcelles sont acensées à la toute fin du XIII^e siècle.

Dans un premier temps, les Hospitaliers continuent de préférer le prélèvement d'un cens fixe en argent pour ces nouveaux acensements : la stratégie ne change pas, bien que la machine montre des premiers signes de faiblesse. En effet, malgré la conjoncture économique favorable, le prix des cens ne montre pas de signe d'inflation, bien au contraire.

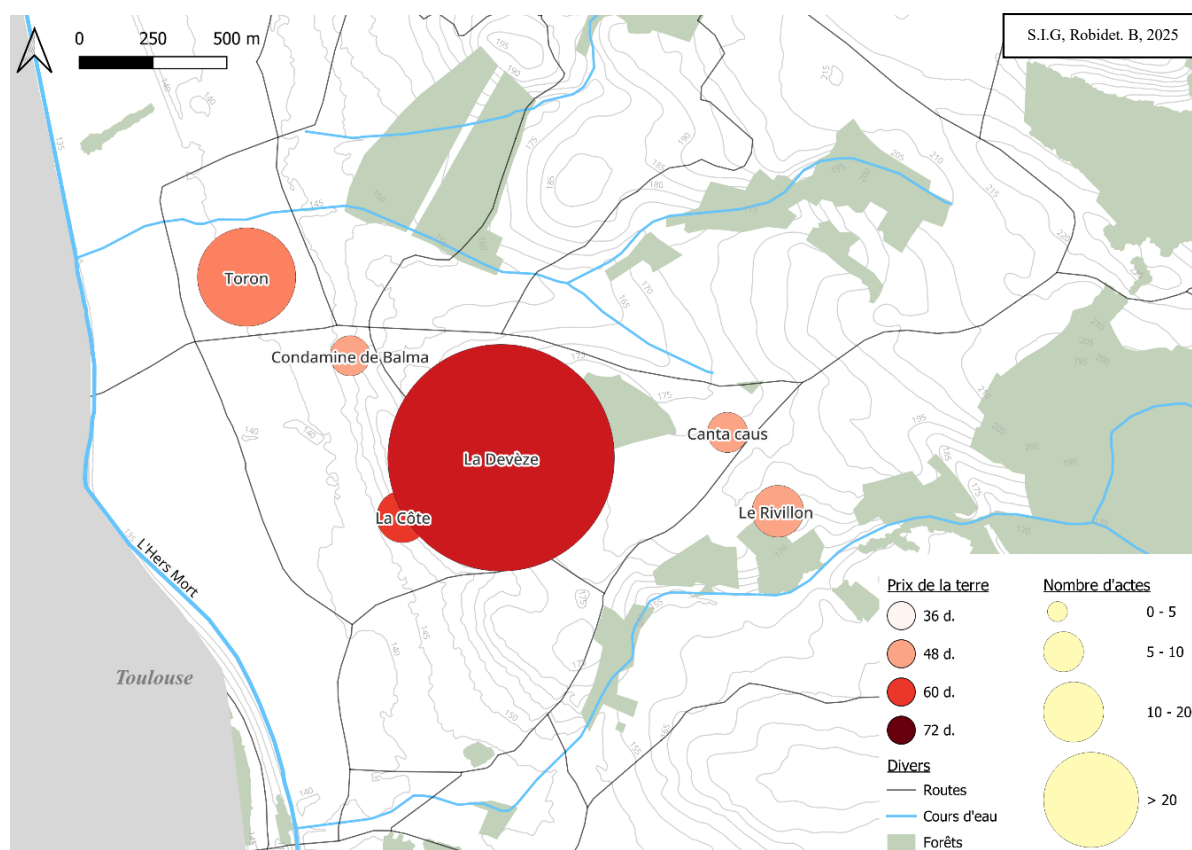
³⁸³ Acte n°248.

³⁸⁴ Acte n°270.

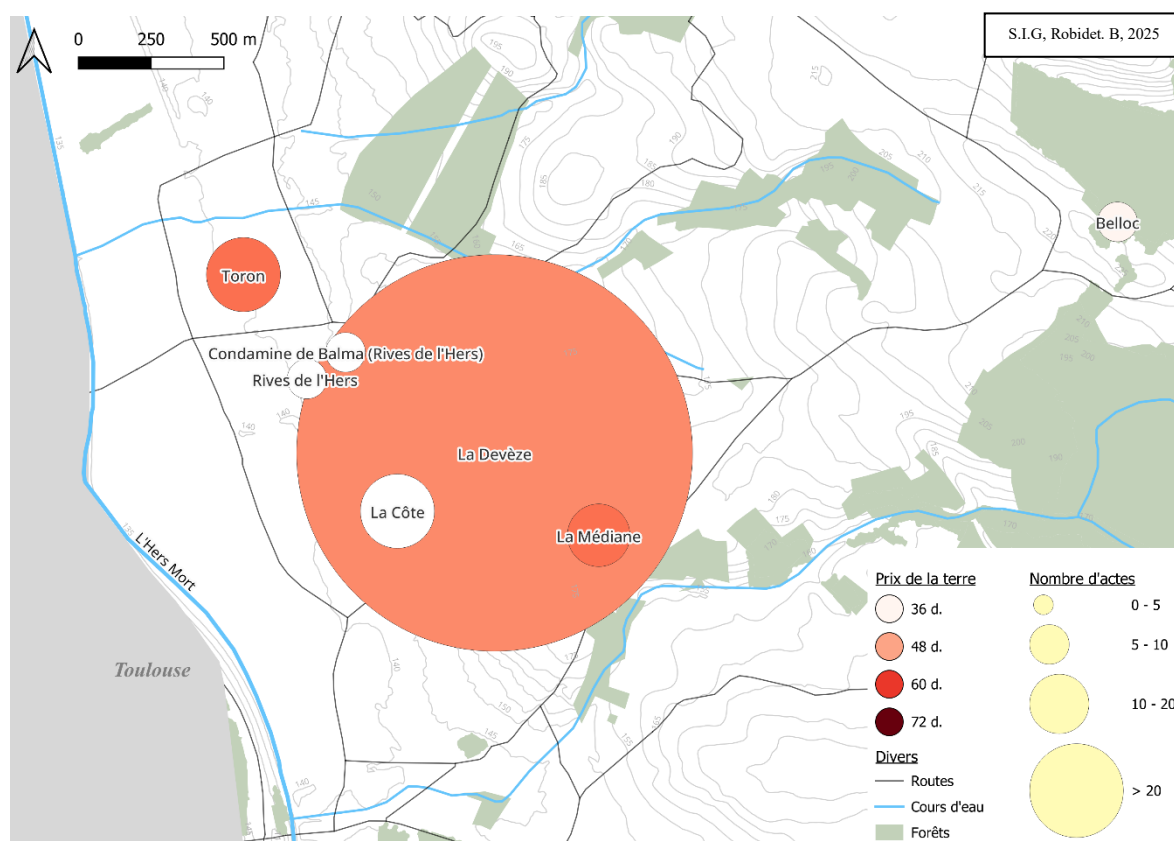
Carte 13 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1281-1285)



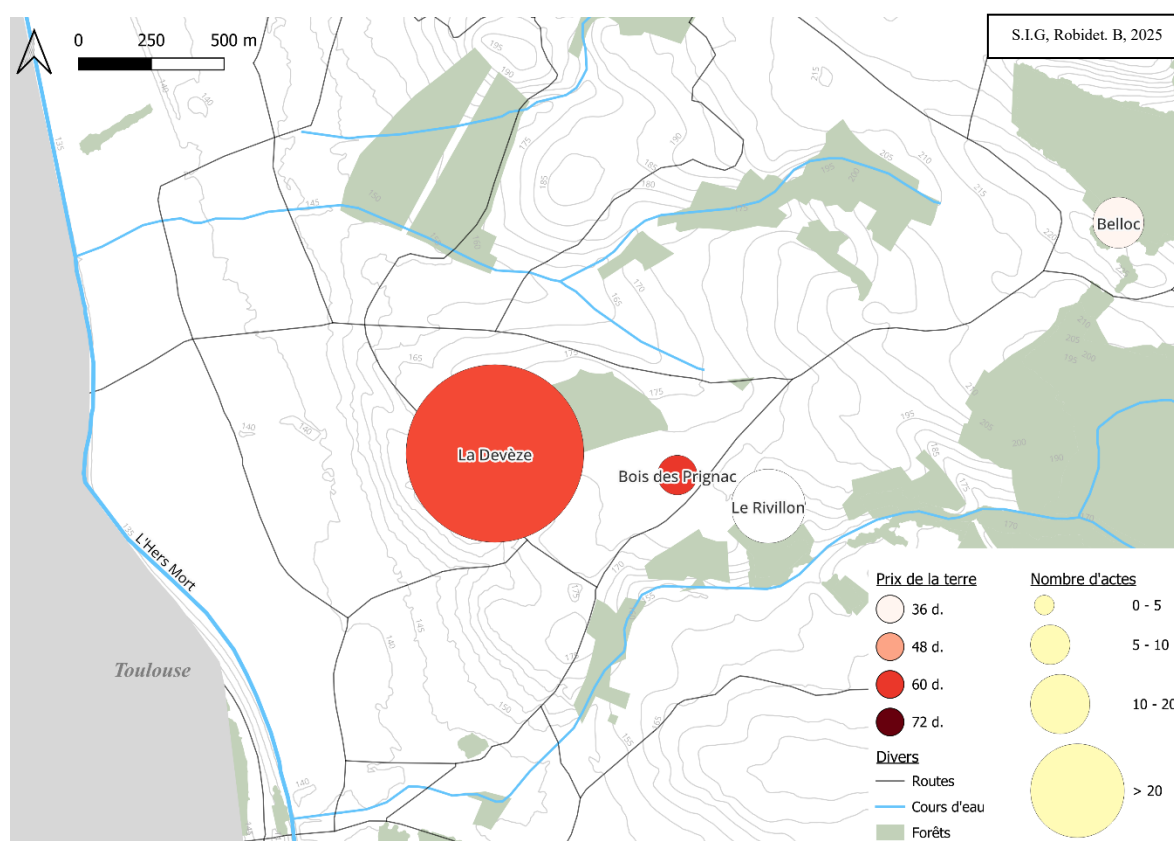
Carte 14 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1286-1290)



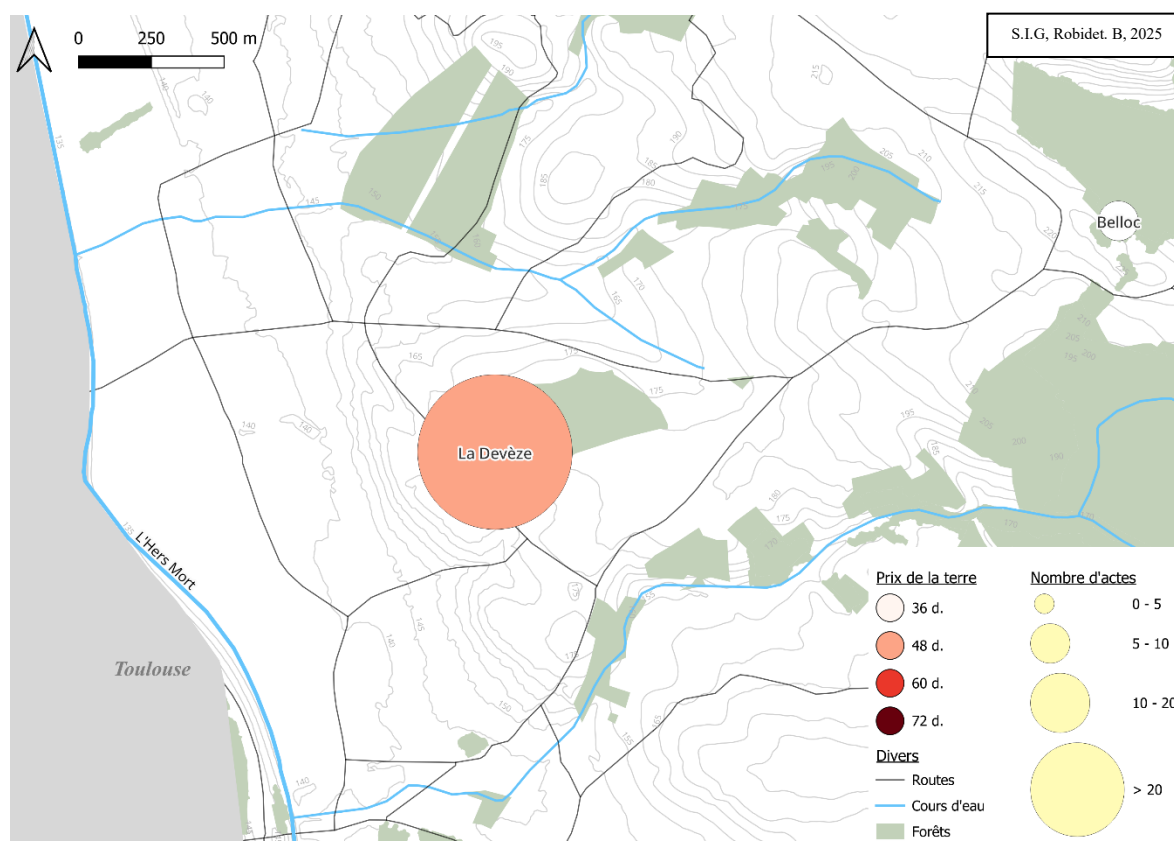
Carte 15 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1291-1295)



Carte 16 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1296-1300)



Carte 17 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1301-1310).



En 1281-1285, nous remarquons trois choses : la baisse drastique du nombre de baux à cens (40 actes en cinq ans) ; la baisse sensible du prix de la terre à la Devèze ; et le lotissement d'un nouvel endroit nommé « Condamine de Balma ». Ce dernier lieudit jure avec la cohérence relative des variations du prix des cens. Deux remarques sont à mentionner à ce sujet. D'abord, la localisation n'est pas certaine. Les indices des confronts ne permettent pas de rapprocher ce lot de parcelles d'un endroit connu. L'emplacement a donc été choisi par défaut à proximité de l'ancien village de Balma. Ensuite, nous remarquons qu'il disparaît presque aussitôt des mentions. De 1286 à 1290, l'endroit est délaissé et son prix, bien que moyen, reste stable.

La Devèze polarise les nouvelles donations à fief, et c'est le cas jusqu'à la fin de la période. C'est le premier tournant dans la gestion des Hospitaliers : ils se concentrent désormais dans le lotissement des terres qui jouxtent la borie³⁸⁵. Sans doute est-ce parce que s'y concentrent les dernières terres de la réserve. L'endroit est particulièrement idéal à la culture

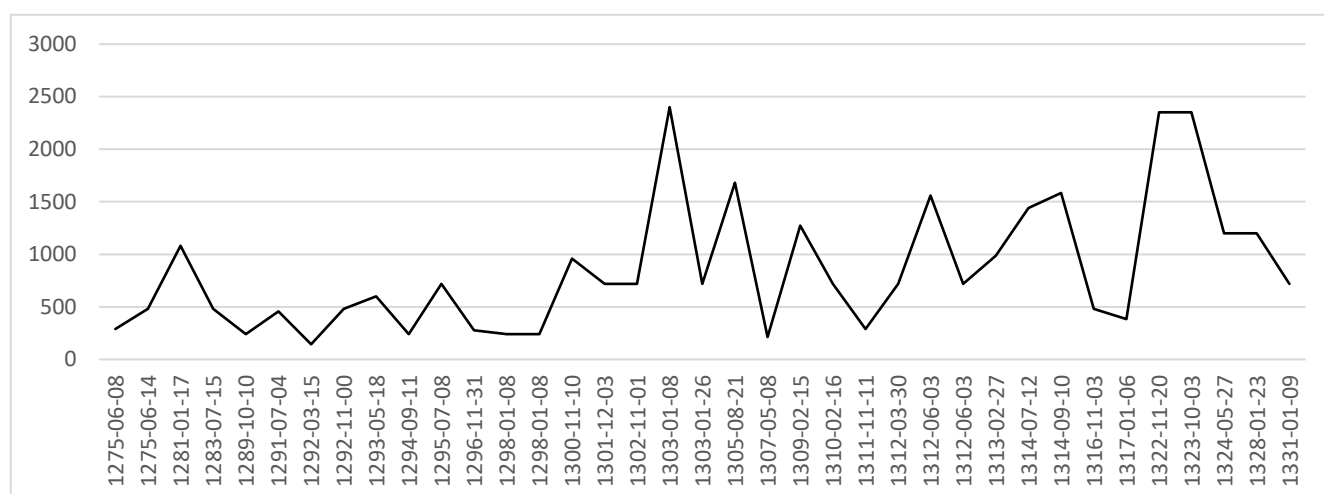
³⁸⁵ Les clos que les Hospitaliers bâtissent à la toute fin du XIII^e siècle rebattent les cartes de la toponymie de Balma. Il est difficile de les localiser précisément, voire même de les départager entre eux. Ils sont malgré tout tous situés autour de la borie. Par exemple, le clos Saint-Jean est situé dans le lieu dit de la Côte. L'évolution du toponyme est attestée par la vente successive d'une parcelle s'y trouvant. Voir les acte n°202, 217 et 298.

viticole. Cela a sans doute encouragé les Hospitaliers à y réduire progressivement les terres emblavées. Pourtant, le prix de la terre baisse partout. Cinq ans se sont écoulés depuis la plantation des vignobles de 1280, ceux-ci sont donc désormais productifs et les premières vendanges pleines ont sans doute conduit les Hospitaliers à revoir à la baisse leur grille tarifaire. La déception devait être grande pour des lieudits comme le Toron, qui concentre la deuxième surface la plus étendue du domaine. Ce constat d'échec a peut-être encouragé le développement des vignobles quarteniers.

Nous allons le voir, les premiers actes taxant le feudataire à part de fruits se multiplient en 1290. Les lieudits comme les Rives de l'Hers et la Côte – et donc les endroits les plus prisés – ne sont plus qu'uniquement acensé sous ces modalités de prélèvement. Le début des travaux des nouveaux clos à la Devèze engendre une grande concentration documentaire. Le prix, pour les parcelles à cens, se stabilise autour de la soixantaine de deniers par arpent. À partir de 1296, et jusque 1310, les inféodations et les lauzimes ne concernent plus que les vignes situées à proximité de la borie. Pour autant, il faut se garder de penser que les vignobles à cens cessent de produire : ils sont toujours en activité, et cohabitent avec des vignobles quarteniers nouvellement créés. Ces derniers deviennent cependant la priorité d'Hospitaliers, dont la stratégie évolue indubitablement.

Il est difficile de dresser une comparaison entre le prix de la rente et le prix d'entrée, car le droit toulousain omet volontairement de le mentionner dans les contrats, comme nous l'avons vu. La tendance évolue au XIV^e siècle, et les mentions de prix sont de plus en plus fréquentes dans les lauzimes. Elles étaient alors nécessaires pour que soient calculées les *pax* revenant au seigneur pour la mutation de la terre. Un dossier d'une quarantaine d'actes a pu être rassemblé. Celui-ci concerne des contrats datés de 1275 à 1331, répartis de façon égale sur la chronologie, concernant la vente d'une vigne et mentionnant les dimensions de la parcelle (elles ne sont pas toujours mentionnées).

Figure 37 Évolution du prix d'entrée à l'arpent dans les actes de lauzime (1275-1331)



Les importantes variations du prix ne rendent pas bien compte de l'inflation du prix de la terre. Pourtant, en moyenne, de 1275 à 1300, un individu paie 462 deniers par arpent et, de 1300 à 1331, il paie 1111 deniers, soit plus du double. Les grandes variations du prix d'entrée sont dues au fait que les ventes étaient négociées entre les individus. Une série de cinq contrats, tout à fait exceptionnelle, nous permet de suivre le destin d'une parcelle située au lieudit de la Côte, juste devant la borie. Celle-ci mesure un demi-arpent et est taxée au quart des vendanges. Elle est d'abord achetée en 1289 par Arnaud des Roches pour 120 deniers toulousains. Il réalise un profit puisqu'il la vend deux ans plus tard pour presque le double de son prix à Raimond Guillaume, un forgeron. Ce dernier la cultive tant bien que mal pendant cinq ans et se résout à la brader à un brassier, Bernard de Carcassonne, pour la modique somme de 138 deniers. Celui-ci se révèle meilleur vigneron et encore meilleur négociant puisqu'il la vend pour 1200 deniers, en 1303, à Bonne, femme d'un tanneur du nom de Durand Michel. Six ans plus tard, la mort de son mari la pousse à vendre sa parcelle sur le conseil de ses deux fils, mais elle n'en tire que 636 deniers, soit près de la moitié de son prix d'achat. Le parcours de cette vigne, qui change de main en moyenne tous les cinq ans, nous révèle tout le dynamisme du marché foncier, mais également la part de risque intrinsèque à l'investissement dans la viticulture³⁸⁶. Par ailleurs, les Hospitaliers réalisent un joli profit puisqu'en 20 ans ils perçoivent 16 sous de taxe de mutation

³⁸⁶ D'autres cas comme celui-ci évoqué existent. Par exemple, en 1301, un tisserand du nom de Guillaume de Castanet achète un demi-arpent de vigne à la Devèze ; il change d'avis et le vend un mois plus tard à son confrère, Guillaume Sicard, lui aussi tisserand (actes n°288 et 290). Un examen plus complet des actes de lauzime est nécessaire.

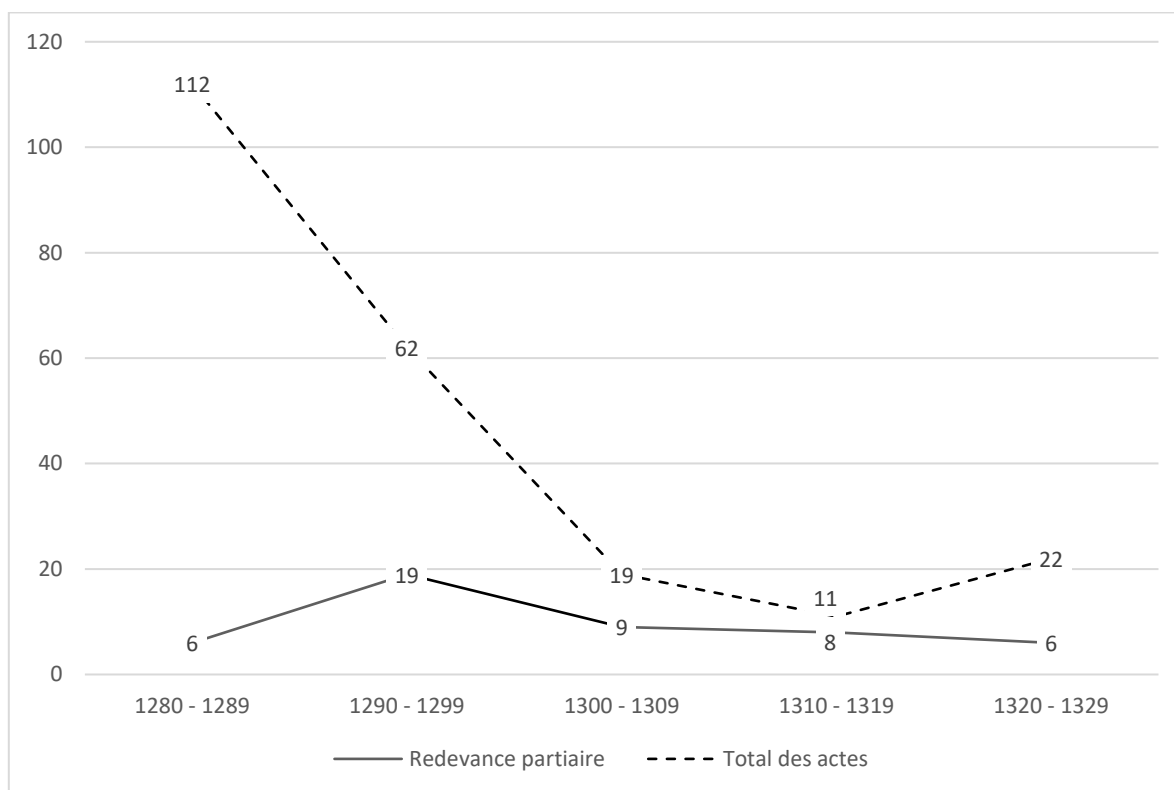
pour ce simple demi-arpent de vigne, pour un vignoble mesurant probablement plus d'une centaine.

Il apparaît donc que cette baisse du prix de la rente ne soit pas corrélée à une baisse des prix d'entrée qui, au contraire, augmentent, jusqu'à doubler en 50 ans. Les Hospitaliers semblent bel et bien adapter le prix du cens au rendement de leurs parcelles de vigne. Si le lotissement de 1280 a indéniablement généré d'importantes sommes, la rentabilité des parcelles à cens sur le long terme s'est révélée décevante comparée aux attentes des maîtres d'œuvre. Est-ce qu'il faut pour autant voir un changement drastique de stratégie quant à la gestion des vignobles ? La réalité semble plus nuancée, car, comme nous l'avons vu, les contrats *ad plantandam vineam* continuent d'être instrumentés jusqu'en 1306 et prévoient systématiquement le prélèvement d'un cens fixe en argent. La conversion des cens du début du XIV^e siècle, au moyen des lauzimes, semble donc se faire dans la continuité de la stratégie évoquée plus haut, à savoir taxer à cens lorsque la vigne n'est pas productive. Ces conversions s'effectuent malgré tout dans des endroits choisis, favorables à la viticulture et proches de la borie.

Le développement des vignobles quarteniers

Les contrats à part de fruit apparaissent entre 1290 et 1300, mais peinent dans un premier temps à s'imposer face à des baux à cens qui restent fortement majoritaires (70 %). La tendance s'équilibre au tout début du XIV^e siècle, avant de s'inverser complètement dans les années 1310, époque à laquelle les contrats à part de fruits deviennent majoritaires. Les années 1320 et la crise économique qui affecte la commanderie favorisent cependant la résurgence des redevances fixes en argent. Les Hospitaliers font alors marche arrière, car ils ont désespérément besoin de numéraire.

Figure 38 Nombre total des actes concernant des vignes comparé aux actes prévoyant la perception d'une part des vendanges (1280-1330)



Dans un contexte économique favorable, cette méthode de prélèvement est la plus lourde pour un feudataire qui cultive une vigne déjà productive. À l'inverse, elle est indéniablement la plus avantageuse pour un seigneur qui profite des bonnes récoltes et des prix en hausse du marché. Dans la région toulousaine, la vigne est taxée au quart des récoltes³⁸⁷. À la Devèze, c'est le cas de 94 % des vignes taxées à part de fruits. Cela représente le taux le plus lourd, derrière les terres à blé qui sont taxées au cinquième de la récolte³⁸⁸.

De plus, le contrat exige systématiquement du feudataire qu'il livre lui-même sa part de récolte, à ses frais. C'est d'autant plus un enjeu que, contrairement aux redevances en blé qui sont attendues à la borie de la Devèze, les vendanges doivent être livrées à la *domus* des frères à Toulouse. Dans la continuité des travaux de la toute fin du XIII^e siècle, que nous allons évoquer plus loin, les frères se dotent en effet d'un pressoir. Attesté dès janvier 1289, le *trollo* ou encore le *tortular* est explicitement cité dans une dizaine d'actes³⁸⁹. Le traitement sur place du raisin règle en effet plusieurs problèmes, notamment celui du transport des tonneaux qui se

³⁸⁷ Sicard Germain et Sicard Mireille, « Redevances à part de fruits [...] », *op. cit.*, par. 4. ; Viader Roland, « L'agrier en Gascogne [...] », *op. cit.* p. 91.

³⁸⁸ Voir chapitre IV.

³⁸⁹ Actes n°199, 299, 302, 321, 332, 334, 335, 339, 340 et 350.

disloquent facilement car rarement cerclé de fer³⁹⁰. Plus globalement, il apparaît logique de transformer le raisin sur place, là où la vaisselle vinaire est fabriquée et vendue. Le vin est ainsi conditionné puis commercialisé directement sur place, dans une commanderie que l'on sait équipée en conséquence³⁹¹.

Enfin, le seigneur, soucieux d'optimiser le rendement de la vigne, exige de son feudataire qu'il prenne un très grand soin de l'arbuste. Les contrats à part de fruit sont par ailleurs les seuls à exiger explicitement l'entretien régulier de la vigne. Cinq contrats nous renseignent sur les usages du travail de la vigne à Balma³⁹². D'abord, les feudataires doivent *podare* les ceps, c'est-à-dire les tailler, pour se débarrasser des branches mortes, mais aussi de certains sarments inutiles pouvant obstruer la lumière du soleil³⁹³. Ce travail s'effectue une fois les gelées passées, à la fin de l'hiver. Il s'agit d'une opération délicate puisque la taille détermine la façon dont l'arbuste se développe et influence directement son rendement³⁹⁴. Trois travaux de la terre sont ensuite attestés. Les feudataires doivent « fodere, binare et terciare » le sol. Cette procédure est relevée par Gilles Caster au XII^e siècle³⁹⁵. Il propose de l'expliquer par le déchaussage (ameublissement du sol et aération du collet), le rechaussage (procédure inverse, visant à buter le pied avec un sol reconstitué) et le sarclage (désherbage). Plus la terre est travaillée, mieux la vigne se porte. Elle est « operari quoque anno temporibus competentibus de ligone »³⁹⁶. Contrairement à Bordeaux, les vignes travaillées à l'araire ne sont pas attestées. Elles le sont essentiellement à la houe³⁹⁷. Un autre travail que nous avons du mal à identifier oblige le feudataire à « plecure » (plier) ou « plagare » (blesser) la vigne. Il s'agit peut-être d'une façon imagée de décrire le rehaussement : la terre est ouverte à l'aide d'une houe, puis repliée contre le pied. Cela peut également être une autre façon de décrire le provignage. Un contrat³⁹⁸ évoque en effet l'obligation du feudataire de garder une bande de terre d'une palme au cas où le provignage se révélait nécessaire. Cette technique consiste à plier (*plecare* ?) et à entailler (*plagare* ?) un sarment de la vieille souche et à la mettre en terre (dans une fosse d'une quarantaine de centimètres), de sorte à produire un nouveau pied de vigne. La vigne est ainsi

³⁹⁰ Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 6.

³⁹¹ Voir chapitre III.

³⁹² Actes n°199, 120, 283, 332 et 334.

³⁹³ Porcher Kévin, *De la vigne au chai* [...], *op. cit.*, p. 249.

³⁹⁴ *Ibid.* p. 250.

³⁹⁵ Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 2 et 3.

³⁹⁶ Acte n°332.

³⁹⁷ Bourin Monique, *Villages médiévaux [...] 2. La démocratie [...]*, *op. cit.*, p. 238.

³⁹⁸ Acte n°199.

clonée³⁹⁹. Malgré une durée de vie relativement longue en fonction des cépages (entre 30 et 60 ans), la vigne perd en rendement en vieillissant. Elle peut également être tuée par différents aléas, notamment climatiques, comme les sécheresses, les gelées tardives et les fortes pluies pendant les vendanges⁴⁰⁰. L'obligation du provignage est en ce sens une garantie de perpétuité de la culture pour le seigneur⁴⁰¹. Enfin, certaines vignes sont dressées sur des échalas (*paxellare*). On les attache avec de l'osier à un pieu que l'on plante au pied de l'arbuste pour le soutenir. Ils sont installés lors de la plantation du cep mais doivent être régulièrement remplacés⁴⁰². La culture viticole est très exigeante et nécessite beaucoup de soin. Comme pour les contrats de complant, le prélèvement quartenier encourage le seigneur à contrôler plus étroitement son feudataire, dont la négligence impacte directement le rendement ou, pire, tue la vigne. En comparaison du bail à cens, le contrat à part de fruit est donc bien plus contraignant pour le seigneur qui doit contrôler la mise en culture, l'entretien et finalement organiser le prélèvement.

En effet, « les formes du prélèvement ordonn[ent] le territoire »⁴⁰³ et morcellent le domaine entre les terres à cens et celles prélevées à part de fruit. L'évolution des toponymes le montre, avec l'apparition progressive d'adjectifs qualifiant les terres par leur mode de prélèvement⁴⁰⁴. Les modalités du prélèvement partiaire nécessitent en effet une organisation spécifique. La redevance à part de fruit est portable et doit être livrée auprès du seigneur rentier comme nous l'avons vu. Les contrats ne sont pas explicites quant au processus de partage des récoltes, mais un agent seigneurial était probablement sur place pour le contrôler. Par ailleurs, il apparaît que les Hospitaliers organisent leurs « quartiers » près des terres décimables. Sur les 18 contrats sujets à la dîme⁴⁰⁵, la totalité d'entre eux concernent des vignes qui sont toutes situées près de la borie⁴⁰⁶. La dîme étant quérable, elle doit être perçue *in situ* par son détenteur.

³⁹⁹ Lachiver Marcel, *Dictionnaire du monde rural [...]*, *op. cit.*, « provin », p. 1065-1066.

⁴⁰⁰ Porcher Kévin, *De la vigne au chai [...]*, *op. cit.*, p. 256.

⁴⁰¹ Grand Roger, « [...] Le contrat de complant [...], *op. cit.*, p.212-214.

⁴⁰² Porcher Kévin, *De la vigne au chai [...]*, *op. cit.*, p. 255.

⁴⁰³ Viader Roland, « L'agrier en Gascogne [...] »*, op. cit.*, p. 102.

⁴⁰⁴ A partir de 1290, les lieudits qualifiant de « quartiers » des Hospitaliers ces parcelles prélevées au quart des vendanges se multiplient. Apparaissent alors des quartiers « vieux », des quartiers « nouveaux », témoignant de la multiplication de ces espaces gravitant autour de la borie.

⁴⁰⁵ De 1240 à 1312, actes n° 37, 39, 43, 47, 56, 57, 120, 130, 170, 219, 225, 227, 232, 260, 261, 276, 304 et 324. Il apparaît ici que les premiers clos ont été constitués sur ces terres décimales en 1240. Les parcelles de vignes sont alors les plus lourdement grévées du domaine.

⁴⁰⁶ Six d'entre eux sont situés approximativement « au-delà de l'Hers », mais il apparaît ici qu'il s'agit d'une autre manière de désigner le patrimoine de la Devèze. Actes n°232, 37, 43, 47, 56 et 57.

Les Hospitaliers ont, semble-t-il, rassemblé les terres à prélèvement partiaire dans un espace déterminé, où il est plus aisé pour eux d'exercer leur contrôle avec un personnel restreint.

La constitution de clos à la Devèze répond à ces enjeux⁴⁰⁷. En effet, dès 1290 et probablement déjà avant, les Hospitaliers mettent en place des clos. En conséquence, le début du XIV^e siècle voit se multiplier les mentions de clos : un clos « vieux » de l'Hôpital en 1300⁴⁰⁸, un clos « nouveau » des Hospitaliers un an plus tard⁴⁰⁹, un clos de Saint-Jean en 1309⁴¹⁰. Ils sont mentionnés jusqu'en 1358⁴¹¹. Bien qu'il soit très mal décrit par les sources, il est bien connu en Bourgogne⁴¹². Le clos est un espace réservé à la culture. Il est aujourd'hui systématiquement associé à la viticulture, mais ne l'était pas forcément au Moyen-Âge : on y pratiquait la polyculture et on y élevait du bétail⁴¹³. À la Devèze, les « quartiers » se confondent avec les clos, et certains actes démontrent que la céréaliculture y est encore présente. Les mentions des « quartiers » des Hospitaliers se multiplient dès 1292. Tous ces lieux, rassemblant des parcelles taxées au quart, sont situés près de la Devèze.

Ce qui distingue principalement les clos des autres parcelles quartenières, c'est le fait qu'ils soient clôturés. En 1295, les Hospitaliers se lancent dans un lotissement visant à la constitution d'un clos. Au total, une trentaine d'actes⁴¹⁴ est instrumentée en un an, dont 16 en deux mois. Une production qui n'est pas sans rappeler celle de 1280, bien que les ambitions soient moins grandes. Treize de ces actes sont des contrats *ad plantandam vineam*, ce qui confirme l'existence d'un vignoble préalable autour duquel de nouvelles tenures sont venues se greffées. Les mois de mai et juin 1295 voient le creusement d'un fossé de quatre palmes de large. Les Hospitaliers contraignent leurs feudataires à cette tâche par le biais d'une clause s'ajoutant à la donation à fief. Une dizaine d'actes⁴¹⁵ stipulent en effet que le commandeur « dedit ad feudum [...] totum illud medium arripentum terre [...] et ultra hoc quatuor palmas ad faciendum ibi vallatum [...] ». Le fossé est situé le long du bois des Hospitaliers, près de la

⁴⁰⁷ Plus largement, Toulouse connaît les clos au XII^e siècle. Gilles Caster n'y dénombre pas moins de 7 clos : le clos d'Arnaud Géraud, le clos Sabatier, le clos Saint-Denis, le clos Saint-Jean, le clos Saint-Michel, le clos Saint-Sauveur et le clos des Vases. Caster Gilles, « Le vignoble suburbain [...] », *op. cit.*, p. 21-22.

⁴⁰⁸ Acte n°287.

⁴⁰⁹ De façon non exhaustive dans les actes n°288 et 302 par exemple.

⁴¹⁰ Actes n°323 et 324. Ce clos est situé au lieudit de la Côte.

⁴¹¹ Actes n°379 et 380.

⁴¹² Foucher Marion, « Un clos... ou des clos ? Quelques réflexions autour d'une pratique de démarcation en Côte de Nuits et Côte de Beaune. », *Crescentis* [En ligne], 2018. <http://preo.ube.fr/crescentis/index.php?id=237>

⁴¹³ *Ibid.*, p. 65

⁴¹⁴ Actes n°238 à 266.

⁴¹⁵ Actes n°243-250, 256, 263 et 264.

Devèze. La clôture du clos peut être constituée d'un fossé, d'un mur ou encore d'une haie. Sa fonction première est de protéger les vignes contre les intrusions, qu'elles soient humaines ou animales⁴¹⁶. Nous l'avons dit : à l'approche des vendanges, il n'était sans doute pas rare que l'on se serve dans le champ du voisin. Cela dit, les animaux représentent un problème autrement plus important, qu'il s'agisse du bétail comme des animaux domestiques. C'est d'autant plus vrai dans un terroir à vocation céréalière comme celui de Balma, où les animaux paissent dans les friches et les jachères, et pouvaient s'approcher dangereusement des terres viticoles. À Bordeaux, une série de prescriptions concerne spécifiquement les chiens, les porcs et les poules. Aux vendanges, une lourde amende attend celui qui introduit des animaux dans des parcelles plantées en vigne⁴¹⁷.

Outre sa fonction protectrice, le clos sert d'infrastructure de contrôle. Comme dit plus tôt, l'évêque tenait un clos à Balma dès 1251. Celui-ci était gardé par un agent seigneurial, dont le travail était probablement de surveiller les terres encloses⁴¹⁸ : un service appelé « droit de garde », facturé d'un cens réognitif⁴¹⁹. Un personnel était, en effet, affecté à la gestion du vignoble⁴²⁰. Les contrats de complant nous donnent des détails sur l'organisation du prélèvement à l'approche des vendanges⁴²¹. Le clos était fermé bien à l'avance et ouvert d'une seule barrière pour laisser entrer les vendangeurs dans un ordre strict. Le cueilleur n'effectuait qu'un seul passage et était étroitement contrôlé de sorte à prévenir tout vol. Il sortait ensuite par un passage destiné à cet effet avec ses hottes. Un agent seigneurial en marquait une, ou plusieurs, en fonction de la part des vendanges qu'il devait. S'il est impossible d'affirmer les clos de la Devèze fonctionnaient de la même manière, force est de constater que les parcelles de vigne étaient soigneusement organisées par les Hospitaliers. Lors du lotissement de 1295, quatre parcelles concédées le même jour sont élargies de quatre palmes pour permettre la mise en place d'un accès. Un autre acte plus récent de quelques mois prévoit la même chose, pour une taille d'un perjon. Un autre acte encore évoque l'existence d'une voie traversant le clos⁴²². Même s'il est difficile de tirer du sens de ces données d'un point de vue spatiale⁴²³, il est évident

⁴¹⁶ Foucher Marion, « Un clos... ou des clos ? [...] », *op. cit.*, p. 66.

⁴¹⁷ Porcher Kévin, *De la vigne au chai [...]*, *op. cit.*, p. 248.

⁴¹⁸ Grand Roger, « [...] Le contrat de complant [...], *op. cit.*, p. 222.

⁴¹⁹ Acte n°46.

⁴²⁰ Dion Roger, *Histoire de la vigne [...]*, *op. cit.*, p. 205.

⁴²¹ Grand Roger, « [...] Le contrat de complant [...], *op. cit.*, p. 218.

⁴²² Acte n°265 : « [...] quod totum est apud Devesiam, inter honorem Arnaldi Catalani et exitum traverserium, et tenet de via que se tenet cum dicto vallato usque ad exitum ejusdem honoris. »

⁴²³ Le tableau du lotissement de 1295 est malgré tout lacunaire. Il n'est pas impossible que les Hospitaliers partagent le clos avec la famille des Prignac qui possèdent de nombreuses parcelles à l'intérieur de celui-ci. La

qu'une organisation interne au clos existe. L'espace a été pensé pour, certes, optimiser le travail des preneurs, mais aussi pour organiser le prélèvement.

propriété d'un clos n'est, en effet, pas exclusive et il est fréquent que différents seigneurs le partage. Foucher Marion, « Un clos... ou des clos ? [...] », *op. cit.*, p. 67-68.

Conclusion générale

En 1950, la pression démographique de la ville de Toulouse conduit des particuliers à lotir massivement la commune en zones pavillonnaires. De la même manière, en 1280, cette influence conduit au lotissement à grande échelle du terroir dans le but d'y cultiver la vigne. Qu'il s'agisse d'une histoire du domaine hospitalier de la Devèze, ou de celle du terroir balmanais, notre monographie ne peut se détacher des problématiques périurbaines de la ville de Toulouse.

Le fonds de la Devèze, extraordinaire par sa concentration d'actes médiévaux, nous a permis d'étudier finement le terroir de Balma. Grâce à notre méthode, nous avons pu exploiter ces contrats agraires, au premier abord peu explicites, mais dont le caractère sériel nous a permis de déterminer de nombreuses réalités. En effet, de par la réalisation de nombreuses cartes rendant compte avec précision du paysage balmanais à la fin du XIII^e siècle, il est possible de mener une enquête sur son évolution.

Même s'il n'est pas aisé de faire l'histoire de la commanderie de Toulouse, faute d'études sur lesquelles s'appuyer, il apparaît de façon manifeste que les Hospitaliers étaient eux-mêmes soumis à ces enjeux de l'espace périurbain. En trente ans, ils réussissent à s'insérer de façon durable dans le tissu des droits seigneuriaux de Balma. La prééminence de l'évêque, en sa qualité de détenteur du fief de *Remervilla*, est disputée par la convoitise toujours plus exacerbée d'individus détenteurs de capitaux, qu'ils soient originaires de la ville comme des campagnes alentours. Les Hospitaliers partagent, dans un premier temps, le destin des bourgeois toulousains désireux d'investir dans ces terres périurbaines (parmi eux les David, Cahors, Mandataire, Prignac, Ratier, Roaix, etc). En jouant le « jeu » des sous-inféodations, ils parviennent ensuite à rassembler quelques fiefs appartenant à des ensembles domaniaux plus larges, quitte à se soumettre auprès de personnages de moindre influence. Grâce à la popularité de l'Ordre, ils profitent ensuite des réseaux de sociabilité qu'ils intègrent pour obtenir des donations et des ventes avantageuses, qui reposent sur l'héritage de seigneurs locaux. Enfin, ils profitent des rivalités seigneuriales pour se voir confirmer un nouveau statut, qui les soumet certes à l'évêque, mais qui les place de façon indubitable en position de prééminence⁴²⁴. Enfin, celle-ci se voit confirmée grâce à la Croisade des Albigeois, dont les événements provoquent un renouvellement plus ou moins profond des possesseurs terriens.

⁴²⁴ Les siècles passant, les Hospitaliers s'émancipent progressivement de l'autorité de l'évêque. Au début du XVI^e siècle, de longs procès opposent l'évêque et l'Hôpital devant le Parlement de Toulouse pour le domaine de la Devèze. L'évêque parvient à faire reconnaître son droit et les Hospitaliers sont contraints de reconnaître sa prééminence par le biais de reconnaissances féodales.

Dès les années 1230, la situation des Hospitaliers est tout autre. Le commandeur et le trésorier de la *domus*, assistés par une large communauté de frères, administrent le domaine et agissent en gestionnaires. La borie de la Devèze fait alors office de tête de pont dans l'arrière-pays et leur permet de mettre en valeur le domaine. De vastes terres à blé sont alors exploitées en faire-valoir direct, au même titre que des prés de fauche dont les redevances alimentent le marché toulousain.

Dès le milieu du XIII^e siècle, le terroir est profondément transformé. La culture viticole, introduite par l'évêque, devient en effet la priorité des Hospitaliers. En 1280, ils lotissent massivement le domaine en vigne, dans un contexte global d'acensement des terres de la *domus* de Toulouse. La mise en place du projet est très pragmatique et se fait au moyen d'un contrat qui leur garantit le meilleur profit et une prise de risque minimale, mais qui s'accompagne de conditions rudes qui auraient été impensables si la période ne le permettait pas. Leur gestion des vignobles se fait dans la même perspective, et les conversions des cens en redevances partiaires répondent de ce même pragmatisme des affaires.

Le premier quart du XIV^e siècle est marqué par des modifications importantes dans l'organisation du domaine. Celui-ci se distingue de plus en plus visiblement entre les terres acensées, plus périphériques, et les terres dites « quartenières », qui gravitent autour de la borie et dont certaines sont encloses. On y pratique une culture intensive de la vigne à but évidemment commercial : la présence de parcelles de vigne faiblement taxées dans les faubourgs du nord-est, où habitent les feudataires, est révélatrice de la vocation des vignobles de la Devèze. La rente y est plus chère et les conditions sont globalement très contraignantes pour le feudataire. Pourtant, nombreux sont ceux qui consentent à s'y déplacer pour y cultiver des parcelles aux dimensions modestes. Ainsi, si les vignobles suburbains se déplacent sous la pression d'une ville qui s'étend, il est indubitable que le vignoble de la Devèze répond à la description des vignobles plus éloignés, décrits par Kevin Porcher, dont l'emplacement a été choisi. À Balma, les conditions sont en effet favorables à la production d'un vin de qualité, destiné à être vendu à un prix élevé sur le marché.

Cette extension du vignoble périurbain de Toulouse n'est cependant possible que lorsque la conjoncture économique le permet : elle nécessite une main d'œuvre abondante et des salaires relativement bas. Si c'est le cas au début du XIV^e siècle, l'exemple des vignobles

du collège de Périgord⁴²⁵ au siècle suivant nous démontre le caractère profondément conjoncturel de la viticulture. En effet, la guerre, la peste et les conditions météorologiques difficiles vident les campagnes toulousaines de leur main d'œuvre. Le prieur, malgré ses tentatives désespérées, ne trouve pas de bras pour les vendanges⁴²⁶. Selon Jean Faury, la conjoncture provoque le déclin des vignobles périurbains de Toulouse, du moins pour les plus éloignés. Nous pourrions nous interroger sur les conséquences de ces crises sur le domaine de la Devèze et plus globalement sur les nouveaux changements dans le paysage du terroir.

⁴²⁵ Faury Jean, « Les vignobles du Collège de Périgord aux XIV^e et XV^e siècles : étude d'histoire rurale toulousaine », *Annales du Midi*, 1966, vol. 78, n° 79, p. 461-479.

⁴²⁶ *Ibid.* p.6.

Bibliographie

Outils et sources

Cappelli Adriano, *Dizionario di Abbreviature Latine*, Milan, éd. Hoepli, 1912, 529 p.

Douais, Célestin, *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Sernin de Toulouse (844-1200)*, Paris-Toulouse, A. Picard et E. Privat, 1887, 610 p.

Favier Jean, *Dictionnaire de la France médiévale*, Paris, Fayard, 1993, 982 p.

Guizot François, *Histoire de la guerre des Albigeois. Chronique de Guillaume de Puy-Laurens. Des gestes glorieux des français de l'an 1200 à l'année 1311*, Paris, J.-L.-J. Brière, 1824, 416 p.

Gujoytjeannin Olivier et Vielliard Monique, *Conseils pour l'édition des textes médiévaux*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques Ecole nationale des chartes (coll. « Orientations et méthodes 2002 »), 2001, t. 1 et 2, 175 p.

Lachiver Marcel, *Dictionnaire du monde rural : les mots du passé*, Paris, Fayard (coll. « Les indispensables de l'histoire »), 1997, 1438 p.

Outils en ligne

Dictionnaire de l'Occitan Médiéval (Bayerische Akademie der Wissenschaften)

Du Cange en ligne (École nationale des chartes)

Collatinus (Biblissima)

Géoportail (IGN)

Millesimo (CNRS)

Rapports de diagnostic :

Bos Teddy, *Jonction est, Toulouse, Balma, Quint-Fonsegrives, rapport de diagnostic*, Toulouse, Toulouse Métropole, 2017.

Briand Jérôme et Arnoux Thomas, *Passage Saint-Martin, Balma, rapport de diagnostic*, Pessac, INRAP, 2006.

Verrier Guillaume, *63 route de Pin Balma, Balma, rapport de diagnostic*, Toulouse, Toulouse Métropole, 2015.

Vidal Christine, *Le clos Bourguignon, Balma, rapport de prospection*, n.c., n.c., 1992.

Ouvrages

Abbé Jean-Loup, « Le paysage peut-il être lu à rebours ? Le paysage agraire médiéval et la méthode régressive », *Les territoires du médiéviste*, Rennes, Benoît Cursente et Mireille Mousnier (éditeurs), 2005, p. 383-399.

Abbé Jean-Loup, « Entre ville et campagne. L'espace périurbain en Languedoc à la fin du Moyen Âge à travers les sources fiscales » dans *Aux marges de la ville. Paysages, sociétés, représentations*, s.l., 2015, p. 83-98.

Abrial Georges, Vanney Jean-Pierre, *Balma des origines à 1995*, Balma, Histoire vivante de Balma (éditeur), 2023, 201 p.

Amblard Larolphe Philippe, « Le crédit à Toulouse et dans le Toulousain (1140-1208) », *Annales du Midi*, 1994, tome 106, N°205, pp. 5-23.

Allingri, Mathieu, « L'activité et les relations d'un grand notaire avignonnais au tournant des XIV^e et XV^e siècles : Giorgio Briconi », *Mélanges de l'École française de Rome. Moyen-Age*, Rome, 2009, tome 121, n°2, pp. 377-416.

Baudin Arnaud, Brunel Ghislain et Dohrmann Nicolas, *L'économie templière en Occident : patrimoines, commerce, finances actes du colloque international, Troyes, abbaye de Clairvaux, 24-26 octobre 2012*, Troyes, D. Guéniot (éditeur), 2013, 324 p.

Berthe Maurice, Pradalié Gérard et Cursente Benoît, *Villages et bastides, paysans et seigneurs du Midi médiéval*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Méridiennes »), 2023, 407 p.

Bloch Marc, *La société féodale*, Paris, Albin Michel (coll. « Bibliothèque de l'évolution de l'humanité 1 »), 1994, 702 p.

Bouffier Sophie, Brelot Claude-Isabelle et Menjot Denis, *Aux marges de la ville : paysages, sociétés, représentations : actes du colloque tenu à Lyon, 5-7 mai 2011*, Paris, L'Harmattan (coll. « Villes, histoire, culture, société nouvelle série »), 2015, 336 p.

Bourin Monique, *Villages médiévaux en Bas-Languedoc : genèse d'une sociabilité, X^e-XIV^e siècle. 1. Du château au village, X^e-XII^e siècle*, Paris, l'Harmattan (coll. « Collection Chemins de la mémoire »), 1987, 338 p.

Bourin Monique, *Villages médiévaux en Bas-Languedoc : genèse d'une sociabilité, X^e-XIV^e siècle. 2. La démocratie au village, XIII^e-XIV^e siècle*, Paris, l'Harmattan (coll. « Collection Chemins de la mémoire »), 1987, 470 p.

Bourin Monique, Martinez Sopena Pascual, *Pour une anthropologie du prélèvement seigneurial dans les campagnes médiévales (XI^e - XIV^e siècles). 2 : Les mots, les temps, les lieux : colloque tenu à Jaca du 5 au 9 juin 2002*, Paris, Publ. de la Sorbonne (coll. « Histoire ancienne et médiévale / Université Paris I Panthéon-Sorbonne »), 2007, 571 p.

Carraz Damien. « Les ordres militaires et le fait urbain en France méridionale (XII^e - XIII^e siècle) », *Moines et religieux dans la ville*, Toulouse, Éditions Privat (*Cahiers de Fanjeaux*, 44), 2009, pp. 127-165.

Carraz Damien, « Les ordres militaires et hospitaliers : une “nouvelle religion” », *Structures et dynamiques religieuses dans les sociétés de l'Occident latin (1179-1449)*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (coll. « Histoire »), 2010, p. 179-193.

Carraz Damien, *Les ordres militaires dans la ville médiévale, 1100-1350 : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal (coll. « Histoires croisées »), 2013, 312 p.

Carraz Damien, *L'ordre du Temple dans la basse vallée du Rhône (1124-1312) : ordres militaires, croisades et sociétés méridionales*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2020, 595 p.

Castaing-Sicard Mireille, *Les contrats dans le très ancien droit toulousain, Xe-XIII^e siècle*, Toulouse, Espic (éditeur), 1959, 648 p.

Caster Gilles, « Le vignoble suburbain de Toulouse au XII^e siècle », *Annales du Midi*, 1966, volume 78, n°77-78, p. 201-217.

Catalo Jean, Boudartchouk Jean-Luc, Callède Fabien, *et al.*, *Toulouse au Moyen-Âge : 1000 ans d'histoire urbaine, 400-1480*, Portet-sur-Garonne, Loubatières - Villematier 31, 2010, 270 p.

Cayre L'abbé, *Histoire des Évêques et Archevêques de Toulouse depuis la fondation du siège jusqu'à nos jours*, Toulouse, Imprimerie Louis et Jean-Matth (éditeurs), 1873, 654 p.

Contamine Philippe, *L'économie médiévale*, Paris, A. Colin (coll. « Collection U Série Histoire médiévale »), 1993, 447 p.

Corraze Raymond, « La baronnie et le château archiépiscopal de Balma », *Revue historique de Toulouse*, 1926, vol. 13, p. 23-40.

Corraze Raymond, « La baronnie et le château archiépiscopal de Balma », *Revue historique de Toulouse*, 1924, vol. 11, p. 58-79, 130-141, 168-186.

Corraze Raymond, « La baronnie et le château archiépiscopal de Balma », *Revue historique de Toulouse*, 1923, vol. 10, p. 264-288.

Coulet Noël, *Aix-en-Provence : espace et relations d'une capitale : milieu XIVe s.-milieu XVe s.*, Aix-en-Provence, Université de Provence, 1988, 2 volumes, 1063 p.

Cursente Benoît, « Le *castrum* dans les pays d'Oc aux XIIe et XIIIe siècles », *Heresis*, 1988, vol. 11, p. 19-26.

Cursente Benoît, « Essai sur la borde médiévale dans la France du Sud-Ouest », *La maison rurale en pays d'habitat dispersé*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 271-278.

Delaruelle Étienne. « Templiers et Hospitaliers en Languedoc pendant la croisade des Albigeois », *Paix de Dieu et Guerre Sainte en Languedoc*, Toulouse, Éditions Privat (Cahiers de Fanjeaux, 4), 1969. pp. 315-334.

Demurger Alain, *Les Hospitaliers : de Jérusalem à Rhodes, 1050-1317*, Paris, Tallandier, 2013, 573 p.

Dion Roger, *Histoire de la vigne et du vin en France des origines au XIXe siècle*, Paris, R. Dion (éditeur), 1959, 768 p.

Du Bourg Antoine, *Histoire du grand prieuré de Toulouse [...]*, Toulouse, L. Sistac et J. Boubée (éditeurs), 1883, 675 p.

Fabre Camille, « Les « albarèdes » ou « ramiers » : fonctions d'un espace sous tension à Toulouse à la fin du Moyen Âge », *Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques*, 2012, vol. 135, n° 7, p. 41-51.

Fabre Camille, *Commerce et marchandisation du bois à Toulouse à la fin du Moyen âge*, Paris, Classiques Garnier (coll. « Bibliothèque d'histoire médiévale »), 2021, 506 p.

Faggion Lucien, Verdon Laure, *Le don et le contre-don : usages et ambiguïtés d'un paradigme anthropologique aux époques médiévale et moderne*, Aix-en-Provence, Publications de l'Université de Provence (coll. « Le temps de l'histoire »), 2010, 169 p.

Fauré Marielle, « Les portes de ville à Toulouse : terminologie ancienne, réalité actuelle », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest. Sud-Ouest Européen*, 1999, vol. 4, n° 1, p. 49-60.

Faury Jean, « Les vignobles du Collège de Périgord aux XIV^e et XV^e siècles : étude d'histoire rurale toulousaine », *Annales du Midi*, 1966, vol. 78, n°79, p. 461-479.

Feller Laurent, *Paysans et seigneurs au Moyen âge, VIII^e-XV^e siècles*, Paris, Armand Colin (coll. « Collection U Histoire »), 2017, 308 p.

Ferrand Guilhem, Petrowiste Judicaël, *Le nécessaire et le superflu: le paysan consommateur : actes des XXXVI^{es} Journées internationales d'histoire de l'abbaye de Flaran, 17 et 18 octobre 2014*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (Flaran 36), 2019, 292 p.

Ferreira Isabel, Cristina Fernandes, *As ordens militares e as ordens de cavalaria na construção do mundo ocidental : actas do IV Encontro sobre Ordens Militares, [Palmela], 30 de Janeiro a 2 de fevereiro de 2002*, Lisboa Palmela, Ed. Colibri Câmara Municipal de Palmela (coll. « Actas & colóquios 37 »), 2005, 1092 p.

Foucher Marion, « Un clos... ou des clos ? Quelques réflexions autour d'une pratique de démarcation en Côte de Nuits et Côte de Beaune. », *Crescentis* [En ligne], 2018. <http://preo.ube.fr/crescentis/index.php?id=237>

Fossier Robert, *La société médiévale*, Paris, Armand Colin (coll. « U 340 »), 1996, 463 p.

Guimbail Rémi, « Les hommes et la terre dans une commanderie du Lauragais : Puysubran (Pexiora) du XII^e au début du XVI^e siècle », *Annales du Midi*, 1987, vol. 99, n°180, p. 429-452.

Grand Roger, « Contribution à l'histoire du régime des terres : Le contrat de complant depuis les origines jusqu'à nos jours », *Nouvelle Revue Historique de Droit Français et Étranger*, 1916, vol. 39-40, pp. 337-382 et 555-589.

Higounet Charles, « Le style du 1^{er} avril à Toulouse aux XII^e et XIII^e siècles », *Annales du Midi*, 1937, volume 49, n°194, pp. 153-177.

Higounet Charles, « Le peuplement de Toulouse au XII^e siècle », *Annales du Midi*, 1943, vol. 55, n°219, p. 489-498.

Higounet Charles, « Hospitaliers et Templiers : peuplement et exploitation rurale dans le sud-ouest de la France au Moyen Âge », *Les ordres militaires : La vie rurale et le peuplement en Europe occidentale (XII^e-XVIII^e siècles)*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Flaran »), 2020, p. 61-78.

Labbé, T., Garcia, J.-P., « La vinification du vin de Beaune aux XIV^e et XV^e siècles. Théorie et pratique du savoir "œnologique" à la fin du Moyen Âge », *Vins et vignobles : les itinéraires de la qualité (Antiquité - XXI^e siècle)*, Bordeaux, Vignes et Vin Publications Internationales, 2013, p. 91-107, 2014.

Lavaud, Sandrine. « Le bassin d'approvisionnement de Bordeaux en vins du Moyen-Âge à la fin de l'Ancien Régime ». *Vignobles et vins en Aquitaine*, Bordeaux, Jean-Claude Hinnewinkel et Sandrine Lavaud (éditeurs) Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 2009, p. 19-34.

Le Couédic Mélanie, Leturcq Samuel, Rodier Xavier, Hautefeuille Florent, Fieux Etienne et Jouve Bertrand, « Du cadastre ancien au graphe. Les dynamiques spatiales dans les sources fiscales médiévales et modernes », *ArcheoSciences. Revue d'archéométrie*, 2012, n° 36, p. 71-84.

Lefebvre Bastien, « Un pressoir et des résidus de vinification de la fin du XIII^e s./début du XIV^e s., découverts dans le centre de Moissac (Tarn-et-Garonne) », *Crescentis. Revue internationale d'histoire de la vigne et du vin*, 2020, n° 3.

Leturcq Samuel, *Un village, la terre et ses hommes : Toury en Beauce, XII^e-XVII^e siècle*, Paris, Éditions du CTHS (coll. « CTHS-Histoire 25 »), 2007, 565 p.

Leturcq Samuel, « De l'usage de la méthode régressive en Histoire médiévale », *Ménestrel* [en ligne], 2012.<https://www.menestrel.fr/?De-l-usage-de-la-methode-regressive-en-Histoire-medievale&lang=fr>

Leturcq Samuel, *La vie rurale en France au Moyen Âge : X^e-XV^e siècle*, Paris, Armand Colin (coll. « Collection Coursus Histoire »), 2004, 180 p.

Le Pottier Jean, Poumarède Jacques, Souriac René, *et al.*, *Le temps de la bataille de Muret : 12 septembre 1213. Actes du 61^e Congrès de la Fédération historique de Midi-Pyrénées, Muret (Haute-Garonne), 13 et 14 septembre 2013*, Saint-Gaudens, Société des Etudes du Comminges (coll. « Congrès de la Fédération historique de Midi-Pyrénées 61 »), 2014, 658 p.

Limouzin-Lamothe Roger, *La commune de Toulouse et les sources de son histoire (1120-1249) : étude historique et critique, suivie de l'édition du cartulaire du Consulat*, Toulouse-Paris, E. Privat H. Didier (éditeurs), 1932, 535 p.

Lorcin Marie-Thérèse, *Les campagnes de la région lyonnaise aux XIV^e et XV^e siècles*, Lyon, M. T. Lorcin (éditeur), 1974, 548 p.

Luttrell Anthony Thornton, Pressouyre Léon, *La commanderie : institution des ordres militaires dans l'Occident médiéval*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques (coll. « Archéologie et histoire de l'art 14 »), 2002, 360 p.

Macé Laurent. « Morphogenèse villageoise et aménagement seigneurial : l'exemple de Douzens (Aude) », *Archéologie médiévale*, 1998, tome 28, pp. 149-160.

Macé Laurent. « "Pour la rémission de mes péchés et pour que la victoire me soit accordée." Les comtes de Toulouse et l'ordre de l'Hôpital de Saint-Jean de Jérusalem (XII^e-XIII^e siècle) », *Les ordres religieux militaires dans le Midi (XII^e-XIV^e siècle)*, Toulouse, Éditions Privat (*Cahiers de Fanjeaux*, 41), 2006. pp. 295-318.

Macé Laurent, « *In salvetate domini comitis*. Les ordres religieux-militaires dans la cité de Toulouse (XII^e-XIII^e siècles) », *Les ordres militaires dans la ville médiévale (1100-1350) : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal, 2010, pp. 205-222.

Macé Laurent, Pousthomis-Dalle Nelly, *Structurer et modifier l'espace en milieu urbain : la commanderie de l'Hôpital de Toulouse au XII^e siècle*, *Archéologie du Midi médiéval*, tome 28, 2010, pp. 317-330.

Macé Laurent, « *Hérétiques* » !: *les Toulousains dans la croisade 1209-1229*, Morlaàs, Éditions Cairn, 2024, 277 p.

Marandet Marie-Claude, « L'habitat intercalaire en Lauragais oriental du XIV^e au XVI^e siècle », *L'habitat dispersé : Dans l'Europe médiévale et moderne*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (Flaran 18), 1999, p. 235-256.

Marandet Marie-Claude, *Les campagnes du Lauragais à la fin du Moyen Âge : 1380 - début du XVIe siècle*, Perpignan, Presses universitaires de Perpignan (coll. « Études »), 2014, 464 p.

Marandet Marie-Claude, *La ville et le plat pays, XIIIe-XVIIIe siècles : colloque international du Centre de recherches historiques sur les sociétés méditerranéennes, [Université de Perpignan-Via Domitia, juin 2013]*, Perpignan, Presses Universitaires de Perpignan (coll. « Collection Études »), 2016, 436 p.

Martin Clément, *Histoire de Balma*, Toulouse, Éché (éditeur), 1981, 192 p.

Martin Henri, *Département de la Haute-Garonne. Documents relatifs à la vente des biens nationaux*, Toulouse, Privat, 1916, 756 p.

Meynial Edmund, « Des renonciations au Moyen-Âge et dans notre ancien droit », *Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, 1900, vol. 24, p. 108-142.

Montpied Georges, Rouault Jacques, « Du texte au graphe : établissement d'une carte du parcellaire à partir des données de deux cadastres de la fin du Moyen Âge », *Les cadastres anciens des villes et leur traitement par l'informatique. Actes de la table ronde de Saint-Cloud, 31 janvier - 2 février 1985*, Rome, Publications de l'École Française de Rome, 1989, pp. 359-377.

Mousnier Mireille, « Les granges de l'abbaye cistercienne de Grandselve (XIIe-XIVe siècles) », *Annales du Midi*, Toulouse, 1983, tome 95, n°161, pp. 7-27.

Mousnier Mireille, *La Gascogne toulousaine aux XII^e-XIII^e siècles : une dynamique sociale et spatiale*, Toulouse, Presses universitaire du Mirail (coll. « Tempus »), 1997, 482 p.

Mousnier Mireille, Billy Pierre-Henri, « Dura lex, sed dex ! De la borne au territoire, variations sur le dex du XIIe au XVe siècle », *Les territoires du médiéviste*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (coll. « Histoire »), 2015, p. 237-254.

Miguet Michel, *Templiers et Hospitaliers en Normandie*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques (coll. « Mémoires de la Section d'archéologie et d'histoire de l'art 6 »), 1995, 511 p.

Mundy John Hine, « Charity and social work in toulouse, 1100-1250 », *Traditio*, Cambridge, 1966, vol. 22, pp. 203-287.

Mundy John Hine, « Noblesse et hérésie Une famille cathare : les Maurand », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 1974, vol. 29, n° 5, p. 1211-1223.

Mundy John Hine, *Studies in the ecclesiastical and social history of Toulouse in the age of the Cathars*, Aldershot, Burlington Vt. (coll. « Church, faith, and culture in the Medieval West »), 2006, 244 p.

Mundy John Hine, *Society and government at Toulouse in the age of the Cathars*, Toronto, Pontifical Institute of Mediaeval Studies (coll. « (Studies and texts, Pontifical Institute of Mediaeval Studies, 129) »), 1997, 528 p.

Mundy John Hine, *Men and women at Toulouse in the age of the Cathars*, Toronto, Pontifical institute of mediaeval studies (coll. « Studies and texts Pontifical institute of mediaeval studies 101 »), 1990, 235 p.

Mundy John Hine, *The repression of Catharism at Toulouse : the Royal Diploma of 1279*, Toronto, Pontifical Institute of Mediaeval Studies (coll. « Pontifical Institute of Mediaeval Studies. Studies and texts 74 »), 1985, 336 p.

Mundy John Hine, *Liberty and political power in Toulouse, 1050-1230*, New York, Columbia University Press, 1954, 402 p.

Partak Joëlle, « Structures foncières et prélèvement seigneurial dans un terroir du Lauragais : Caignac dans la seconde moitié du XIII^e siècle », *Annales du Midi*, 1985, vol. 97, n°169, p. 5-24.

Petrowiste Judicaël, *Naissance et essor d'un espace d'échanges au Moyen Âge : le réseau des bourgs marchands du Midi toulousain (XI^e-milieu du XIV^e siècle)*, thèse de doctorat, Université Toulouse II – Jean-Jaurès, 2007, 3 volumes, 926 p.

Petrowiste Judicaël, « “Patria Tolosana. Identité urbaine et rapport à l'extra muros à Toulouse entre le milieu du XII^e et le milieu du XIII^e siècle” », *Les identités urbaines au Moyen Âge. Regards sur les villes du Midi français*, Turnhout, Brepols, 2014, p. 41-61.

Porcher Kévin, *De la vigne au chai : viticulture et vinification en Bordelais après la guerre de Cent Ans (vers 1450 - vers 1480)*, thèse de doctorat, Université de La Rochelle, 2011, 776 p.

Ramet Henri, *Histoire de Toulouse*, Cressé, Éd. des régionalismes, 1935, 922 p.

Roquebert Michel, *L'épopée cathare. 3. Le Lys et la croix, 1216-1229*, Toulouse, Privat, 1986, 530 p.

Richardot Hubert, « Le fief roturier à Toulouse aux XII^e et XIII^e siècles », *Revue historique de droit français et étranger*, Paris, 1935, vol. 14, n° 2 et 3, p. 307-359 et p. 495-569.

Schneider Jean, *La ville de Metz aux XIII^e et XIV^e siècles*, Nancy, Impr. G. Thomas, 1950, 606 p.

Sicard Germain, Sicard Mireille, « Redevances à part de fruits et métayage dans le Sud-Ouest de la France au Moyen Âge », *Les revenus de la terre : Complant, champart, métayage, en Europe occidentale (IX^e-XVIII^e siècles)* [en ligne], Toulouse, Presses universitaires du Midi (Flaran 7), 1987. <https://books.openedition.org/pumi/22176>

Suau Bernadette, « Un centre d'archives régionales créé à Toulouse par l'ordre de Malte aux XVII^e et XVIII^e siècles », *Toulouse, une métropole méridionale : Vingt siècles de vie urbaine*, Toulouse, Presses universitaires du Midi (coll. « Méridiennes »), 2009, p. 891-908.

Taillefer Michel, *Nouvelle histoire de Toulouse*, Toulouse, Privat (coll. « Histoire des villes »), 2002, 383 p.

Tréton Rodrigue « L'ordre du Temple dans une capitale méditerranéenne : Perpignan », *Les ordres militaires dans la ville médiévale (1100-1350) : actes du colloque international de Clermont-Ferrand, 26-28 mai 2010*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise Pascal, 2010, p. 223-238.

Verdon Laure, *La terre et les hommes en Roussillon aux XII^e et XIII^e siècle : structures seigneuriales, rente et société d'après les sources templières*, thèse de doctorat, Toulouse, Université Toulouse II - Jean Jaurès, 1994.

Verdon Laure, « Les revenus de la commanderie templière du Mas Déu (Roussillon) d'après le terrier de 1264 », *Annales du Midi*, 1995, vol. 107, n°210, p. 167-193.

Viader Roland, « Pour quatre deniers de justice : variations toulousaines entre XI^e et XIII^e siècles », *Les sociétés méridionales à l'âge féodal (Espagne, Italie et sud de la France X^e-XIII^e siècle)*, Toulouse, Presses universitaires du Midi, 1999, p. 101-106.

Viader Roland, « L'agrier en Gascogne et Languedoc : Formes du prélèvement seigneurial et modes d'appropriation du sol », *Histoire & Sociétés Rurales*, 2018, vol. 49, n° 1, p. 89-130.

Viader Roland, « La fondation de la bastide de Plaisance (Plaisance-du-Touch, 1285) », *Revue de Comminges, Pyrénées centrales*, 2020, p. 203-242.

Viader Roland, « La sauveté de Laramet : du village à la seigneurie », *Cahiers de civilisation médiévale*, 2021, vol. 254, n° 2, p. 115-142.

Viader Roland, « Le droit de parcours en Gascogne et Languedoc à la fin du XIII^e siècle », *Histoire et sociétés rurales*, 2022, vol. 58, p. 5-45.

Vidal Emilie, *La commanderie hospitalière de Toulouse, constitution et gestion du patrimoine : 1114-1209*, mémoire de master, Université Toulouse II – Jean-Jaurès, Toulouse, 2006, 95 p.

Vidal Pierre, *Hospitaliers et templiers en France méridionale : le Grand Prieuré de Toulouse de l'Ordre de Malte : guide de recherches historiques, archivistiques et patrimoniales*, Toulouse, CNRS FRAMESPA Association Les Amis des Archives de la Haute-Garonne, 2002, 237 p.

Vidal Pierre, « Hospitaliers et templiers en Muretain, des premiers établissements (début XII^e) aux premières bastides (milieu XIII^e) : réseaux de pouvoirs et organisation de l'espace », *Le temps de la bataille de Muret : 12 septembre 1213. Actes du 61^e Congrès de la Fédération historique de Midi-Pyrénées, Muret (Haute-Garonne), 13 et 14 septembre 2013*, Saint-Gaudens, Société des Etudes du Comminges, 2014, pp. 303-304.

Wolff Philippe, « Villes et campagnes dans le Midi français médiéval », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, Toulouse, 1947, Vol. 18-19, p. 125-132.

Wolff Philippe, « Les bouchers de Toulouse du XII^e au XV^e siècle », *Annales du Midi*, 1953, vol. 65, n°23, pp. 375-393.

Wolff Philippe, *Commerces et marchands de Toulouse : (vers 1350 - vers 1450)*, Paris, Plon, 1954, 710 p.

Wolff Philippe, « Bordeaux et Toulouse au moyen âge (étude de relations) », *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, Bordeaux, 1955, tome 4, n°3, pp. 211-218.

Wolff Philippe, *Les « estimates » toulousaines des XIV^e et XV^e siècles*, Toulouse, Bibliothèque de l'Association Marc Bloch de Toulouse (coll. « Documents d'histoire méridionale »), 1956, 333 p.

Wolff Philippe, *Histoire de Toulouse*, Toulouse, Privat, 1958, 418 p.

Xandry Catherine, « Les marges des villes médiévales et du début de l'époque moderne et leurs échos dans le périurbain actuel », *Les nouvelles de l'archéologie*, 2014, n° 136, p. 30-34.

Table des cartes

Carte 1 Répartition des types de culture et qualité de sols à la fin du XIIIe siècle.....	26
Carte 2 Le terroir de Balma à la fin du XIIIe siècle.....	28
Carte 3 Lieudits du domaine des Hospitaliers à la fin du XIIIe siècle.....	32
Carte 4 Domaine de la Devèze selon les plans issus de la visite prieurale de 1781	34
Carte 5 Nombre d'actes évoquant la présence d'une parcelle exploitée en faire-valoir direct et type de culture (1280-1330).....	94
Carte 6 Répartition des types de culture et nombre d'actes (1250-1330).....	102
Carte 7 Le « vignoble suburbain » de Toulouse, de 1190 à 1210 (Données : Gilles Caster). 112	
Carte 8 Répartition géographique des contrats « ad plantandam vineam » (1280-1306).	119
Carte 9 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1280).....	122
Carte 10 Prix de la rente et envergure du <i>dex</i> (1280).....	123
Carte 11 Prix de la rente et qualité des sols (1280).....	124
Carte 12 Nombre d'actes en fonction du lieu d'habitation des preneurs (1280 - 1330)	130
Carte 13 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1281-1285)	134
Carte 14 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1286-1290)	134
Carte 15 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1291-1295)	135
Carte 16 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1296-1300)	135
Carte 17 Répartition géographique des inféodations et prix de la rente (1301-1310).	136

Table des figures

Figure 1 Une liasse de parchemin du fonds de la Devèze.....	13
Figure 2 Catégories générales et chronologie des actes médiévaux du fonds de la Devèze	15
Figure 3 Sous-catégories des actes d'acquisition	16
Figure 4 Les différents contrats de lauzime	22
Figure 5 Données issues des plans de la visite prieurale de 1781	33
Figure 6 Explication du projet Confronts (1)	36
Figure 7 Explication du projet Confronts (2)	36
Figure 8 Explication du projet Confront (3).....	37
Figure 9 Acquisitions des Hospitaliers à Toulouse et dans sa périphérie.....	48
Figure 10 Reconstitution de la vente viagère de B. Mandataire à partir des <i>munimina</i>	52
Figure 11 Hiérarchie féodale de l'honneur de Remervilla.....	55
Figure 12 Acquisition du fief de Falquet.....	57
Figure 13 Achat de la part d'héritage de Gaillard.....	61
Figure 14 Liste des prieurs mentionnés dans les actes.	74
Figure 15 Liste des commandeurs mentionnés dans les actes.	75
Figure 16 Liste des frères ordonnés prêtres et durée d'activité.....	78
Figure 17 Liste des frères présents lors du chapitre hebdomadaire	79
Figure 18 Production des actes en fonction des jours de la semaine (1280-1306)	79
Figure 19 Production des actes de Raimond Martin en fonction des jours de la semaine	80
Figure 20 Production des actes de Guillaume Jourdain en fonction des jours de la semaine ..	80
Figure 21 La métairie de Lagarde dans les années 1960.....	83
Figure 22 Photographies aérienne de la métairie la Devèze ou Lagarde	84
Figure 23 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le plan de 1950	86

Figure 24 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le cadastre rénové de 1936.....	86
Figure 25 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le cadastre napoléonien de 1824	88
Figure 26 La métairie de la Devèze ou Lagarde sur le plan issu des visites prieurales du XVIIIe siècle	89
Figure 27 Typologie des cultures de la métairie de la Devèze à la fin du XVIII ^e siècle.....	90
Figure 28 Répartition chronologique des contrats d'inféodation, vue d'ensemble	98
Figure 29 Répartition chronologique des contrats d'inféodation, vue sur la concentration des actes.....	98
Figure 30 Nombre d'actes en fonction du type de culture	100
Figure 31 Surface totale acensée en fonction du type de culture	100
Figure 32 Taux des redevances à part de fruit dans les actes d'inféodations en fonction du type de culture	101
Figure 33 Les types de culture et le volume des mentions dans les actes (1150-1250).....	105
Figure 34 Ventilation des contrats « ad plantandam vineam » (1280-1306).....	118
Figure 35 Repartition chronologique des contrats d'inféodation (1280-1308)	132
Figure 36 Parcelles inféodées confrontant la réserve (1282-1308).....	133
Figure 37 Évolution du prix d'entrée à l'arpent dans les actes de lauzime (1275-1331).....	138
Figure 38 Nombre total des contrats de vigne comparé aux actes prévoyant la perception d'une part des vendanges (1280-1330)	140

Table des matières

Remerciements	3
Liste des abréviations	4
Introduction	5
Chapitre I : Les sources	9
a. Présentation du fonds	10
b. Une masse documentaire inégalement répartie	15
c. Les instruments juridiques de la gestion du domaine	17
Chapitre II : Balma et son territoire aux XII ^e – XIV ^e siècles	23
a. La description du terroir	25
b. Cartographier les toponymes.....	30
c. Un territoire dans l'espace périurbain de Toulouse.....	41
Chapitre III : L'installation des Hospitaliers à Balma	44
a. Les Hospitaliers à Toulouse	45
b. L'installation à Balma	49
c. L'après Croisade et le brusque changement de paradigme (1222-1275)	66
Chapitre IV : La gestion et l'administration du domaine.....	72
a. Les organes de l'administration : la commanderie.....	73
b. La borie de la Devèze : des murs aux parchemins	81
c. L'exploitation du domaine.....	96
Chapitre V : Le développement et la gestion des vignobles	109
a. Avant 1280 : quelques vignes d'autoconsommation.....	113
b. Les lotissements de 1280.....	116
d. Etude sociale des preneurs	125
e. La gestion des vignobles (1281-1330)	132
Conclusion générale	146

Bibliographie.....	150
Table des cartes	162
Table des figures.....	163
Table des matières	165
Annexes.....	167

Annexes

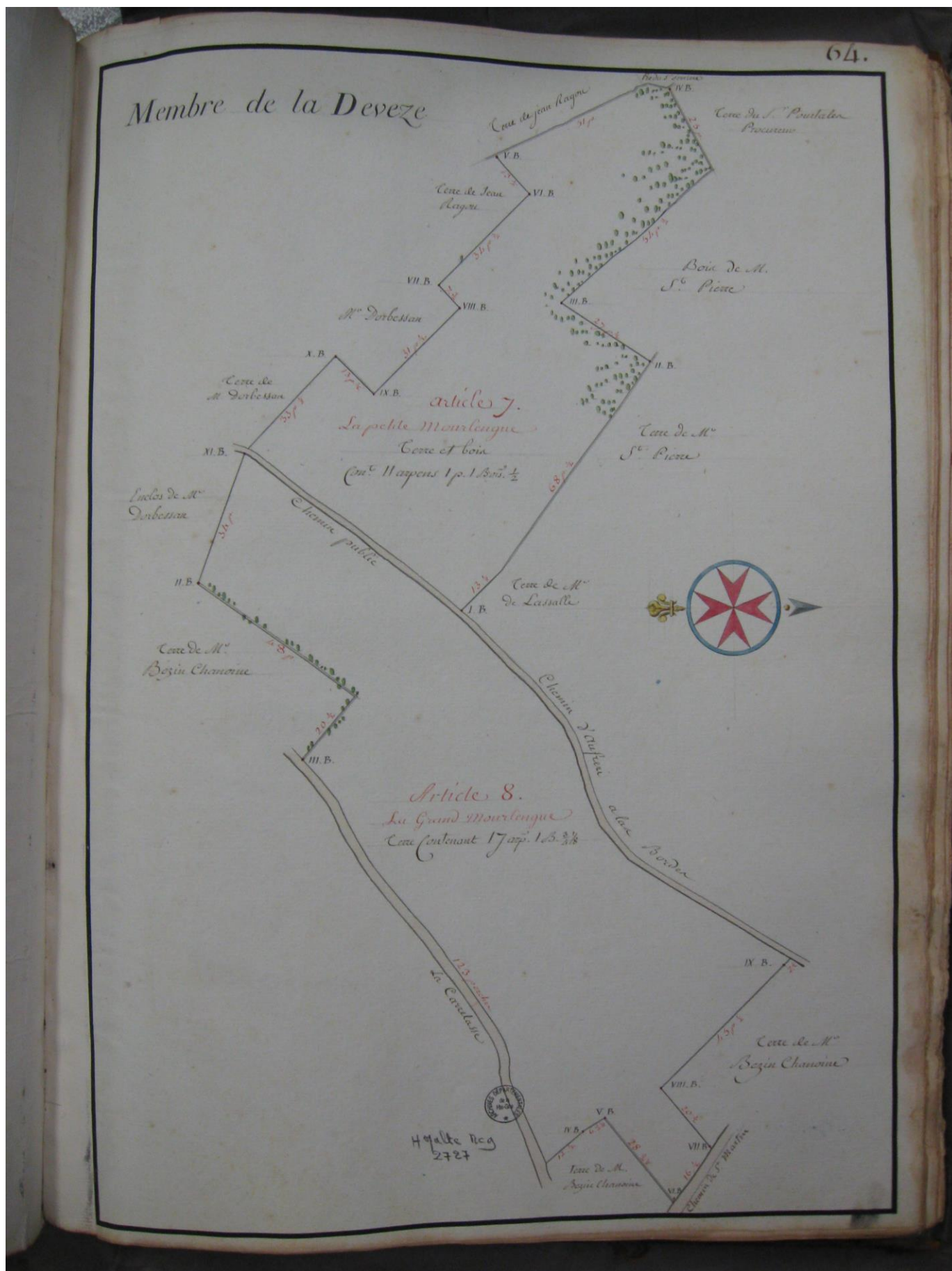
Annexe 1 Plans issus de la visite prieurale de 1781 (Source : AD31 - 1H Malte reg. 2727)⁴²⁷.

Photo. 1.



⁴²⁷ Je remercie Pierre Vidal de m'avoir fait parvenir ces photographies.

Photo. 3.



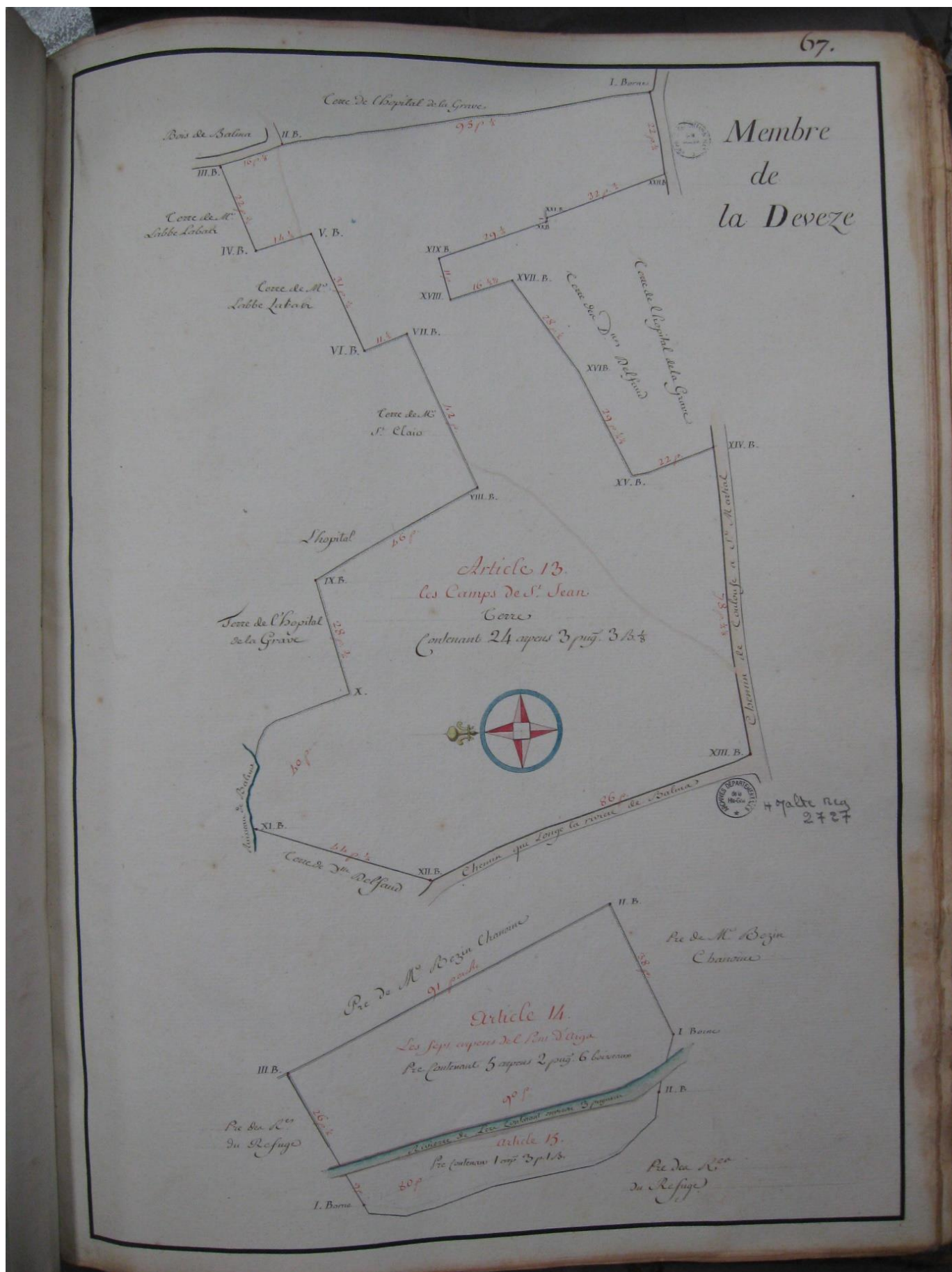


Photo. 6.

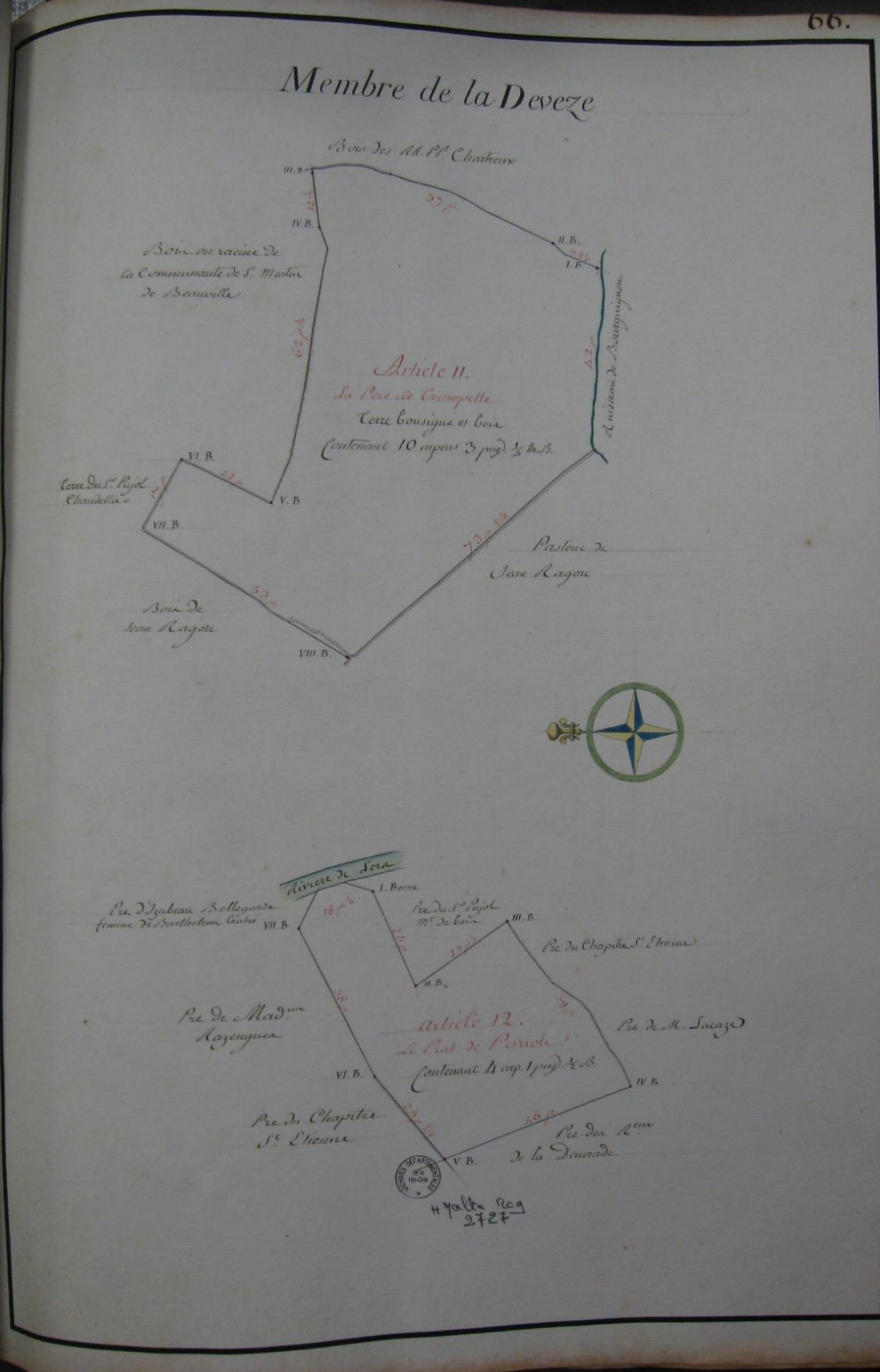


Tableau 49

Date	n°	Borie de la Devèze (devant)								Rives de l'Hers								Bartarie										Pechauriolle													
		Blanquer, Michel	André, Guillaume	(1) Plaines, Michel des	Voie publique	(2) Plaines, Michel des	Borie des Hospitaliers (clôture, k)	Mercier, Mathieu	(1) Aycard, Pierre Raimond	Blanquer, Guillaume et Jean, Pie	Martin, Guillaume	Ravin, Sycard	Ravin, Bertrand	Viern, Pierre	Voie publique	Hospitaliers (prés, quartiers, vig)	Peltavin, Jean	Martin, Jourdain	(1) Ravin, Jean	(2) Ravin, Jean	Ravin, Arnaud	(1) Albi, Guillaume d'	(2) Albi, Guillaume d'	(1) Albi, Pierre d'	Tolède (Tolato), Pierre de	Catlar, Guillaume de	Castel d'André (Castro Andran)	Voie publique	Rivière de Fenotherilis	Rivière de Rocas Causas	(1) Boer, Guillaume	(2) Boer, Guillaume	Mas, Bernard	Rivière de Molenquüs	Baude, Guillaume	(2) Albi, Pierre d'	Comigne , Raimond Bernard de	Terrier, Bertrand de	Arnaud, Bertrand de		
1280-11-17	79																																								
1280-11-17	89																																								
1280-11-17	74																																								
1280-11-17	92																																								
1280-12-15	126																																								
1280-11-24	98																																								
1280-11-17	72	•	•	•																																					
1280-11-17	75	•	•	•																																					
1280-11-17	84		•	•																																					
1280-12-02	120				•					•																															
1280-11-17	93				•	•	•		•																																
1280-11-17	82					•	•	•			•																														
1280-11-17	96					•	•	•	•																																
1280-11-17	88											•	•		•	•																									
1280-11-17	80											•	•		•	•			(•)	(•)																					
1280-11-17	70													•	•	•				•																					
1280-11-17	95													•	•	2					•																				
1280-11-17	94													•	•	•			(•)	(•)	•																				
1280-11-17	69														•	•	•		•																						
1280-11-17	71															2	•	•	•																						
1280-11-17	91																•	•	(•)	(•)																					
1280-11-30	115																					•	•	•	•		•		3	•		•									
1280-12-01	118																									•	•														
1280-11-24	100																													•	•	•		•	•	•					
1280-11-24	110																													•					•	•	•				
1280-11-30	116																					(•)	(•)	(•)					•					•		(•)					
1280-11-24	102																												•					•			•	•	•		

