

*Cahiers du*  
MONDE RUSSE

## **Cahiers du monde russe**

Russie - Empire russe - Union soviétique et États  
indépendants

**50/2-3 | 2009**

**L'Europe orientale, 1650-1730. Crises, conflits et  
renouveau**

---

# **Le marché foncier de la noblesse dans le district de Łuck de la voïvodie de Volhynie 1566-1599**

(d'après les registres des tribunaux territoriaux et châtelains)

*The nobility's real estate market in the Lutsk district, Volhynia voivodeship,  
between 1566 and 1599. (a study based on territorial and manorial court registers)*

**Andrij V. Blanuca**

---



### **Édition électronique**

URL : <https://journals.openedition.org/monderusse/9714>

DOI : 10.4000/monderusse.9714

ISSN : 1777-5388

### **Éditeur**

Éditions de l'EHESS

### **Édition imprimée**

Date de publication : 15 septembre 2009

Pagination : 287-299

ISBN : 978-2-7132-2260-3

ISSN : 1252-6576

### **Référence électronique**

Andrij V. Blanuca, « Le marché foncier de la noblesse dans le district de Łuck de la voïvodie de Volhynie 1566-1599 », *Cahiers du monde russe* [En ligne], 50/2-3 | 2009, mis en ligne le 13 octobre 2012, consulté le 04 septembre 2022. URL : <http://journals.openedition.org/monderusse/9714> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/monderusse.9714>

---

Tous droits réservés

ANDRIJ V. BLANUCA

## LE MARCHÉ FONCIER DE LA NOBLESSE DANS LE DISTRICT DE ŁUCK DE LA VOÏVODIE DE VOLHYNIE 1566-1599

(d'après les registres des tribunaux territoriaux  
et châtelains)

Le terme de *szlachta* [noblesse] est employé par les historiens pour désigner un groupe social privilégié en Ukraine, Biélorussie, Lituanie, Pologne, du XIII<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle, quelquefois dans les pays tchèques, et en Russie durant le second quart et le milieu du XVII<sup>e</sup> siècle<sup>1</sup>. Ce groupe, ou cet ordre (les « gens de la *szlachta* ») selon Fedor Leontovič, se présentait comme « un ensemble, très hétérogène par sa composition, d'individus et de catégories, sans aucune distinction tant soit peu nette du point de vue de leurs droits et de leurs obligations »<sup>2</sup>.

Au sommet de la pyramide des privilégiés du grand-duché de Lituanie<sup>3</sup> (GDL), et ne dépendant que du grand-duc, se trouvaient les princes (lat. *duces*, allemand *Herzogen*, pol. *księżęta*), descendants des dynasties rurikide et gediminide. Un degré au-dessous, les « seigneurs » (*pany*, *barones*), et tout en bas de l'échelle la noblesse astreinte au service militaire (*nobiles*)<sup>4</sup>. À partir du XV<sup>e</sup> siècle, les strates inférieures de la noblesse sont de plus en plus souvent désignées, dans les documents, par le terme « *ziemianie* », c'est-à-dire principalement les descendants

---

1. *Vjalikae knjastva Litovskae. Encykłapedyja u dvuh tamah* [Le Grand-duché de Lituanie. Encyclopédie en deux volumes], I (A-K), Minsk, 2005, p. 72.

2. Fedor Ivanovič Leontovič, « Pravospobnost' litovsko-russkoj šljahty » [Capacité juridique de la noblesse ruthène en Lituanie], *ŽMNP*, 1908, n°3, p. 137.

3. On a conservé ici l'expression usuelle, qui n'est que la traduction de *Magnus Ducatus Lithuaniae*, formule employée par les chancelleries d'Europe occidentale et centrale. « Grand-principauté de Lituanie » serait plus exact, parce que conforme à la titulature lituanienne (NdT).

4. Natal'ja M. Jakovenko, *Ukrajins'ka šljahta z kincja XIV do seredyny XVII st. (Volyn' i Central'na Ukrajina)* [La noblesse ukrainienne du XIV<sup>e</sup> au milieu du XVII<sup>e</sup> siècle (Volhynie et Ukraine centrale)], Kiev : Naukova dumka, 1993, p. 34.

de la catégorie des serviteurs astreints au service militaire (« service seigneurial (*bojarska služba*) » ou « service en armure (*pancerna služba*) »), jouant ainsi le rôle de chaînon intermédiaire entre la paysannerie et la caste militaire proprement dite. Le groupe des *ziemianie* se scinde au XVI<sup>e</sup> siècle, dans la mesure où ceux de ses membres dont le service était héréditaire réussissent à se faufiler dans la noblesse, tandis que les autres se fondent progressivement dans la paysannerie<sup>5</sup>. Tout au long des XV<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup> siècles, la situation économique des *ziemianie* ne cesse de se détériorer, et leur propriété foncière de se réduire.

Les registres des tribunaux territoriaux et châtelains constituent pour l'historien une source précieuse à bien des égards, et en particulier pour l'étude de la propriété foncière.

Ces registres contiennent des documents variés, émanant des instances judiciaires et administratives du GDL et de la Pologne. La réforme de la justice et de l'administration du GDL en 1564-1566 avait créé des tribunaux territoriaux (*sądy ziemskie*) et les tribunaux châtelains (*sądy grodzkie*), les uns comme les autres aux mains de la noblesse, qui jugeaient respectivement au civil et au pénal. La réforme prévoyait que dans chaque district (*powiat*), circonscription administrative et judiciaire de base du GDL comme de la Pologne, un bâtiment serait affecté à la conservation des archives de ces tribunaux. En général, il s'agissait d'édifices en pierre, construits ou aménagés par les autorités locales au chef-lieu du district, par exemple en Volhynie à Luck, Vladimir (de Volhynie) et Kremenec'. Ces registres constituent à peu près l'unique source sérielle existante pour l'histoire intérieure des régions ukrainiennes incorporées alors dans le GDL ou le royaume de Pologne (Korona Królestwa Polskiego).

Les historiens ukrainiens Nikolaj Koval'skij, Gennadij Borjak et Viktor Atamanenko ont mis au point, dans ses grandes lignes, une classification des textes consignés dans les registres de Volhynie et du pays kiévien. En fonction de leur origine et de leur destination, ils distinguent : 1) les documents officiels émanant du souverain, c'est-à-dire les mandements du grand-duc de Lituanie ; 2) les documents privés à caractère juridique, principalement ceux qui enregistrent des mutations foncières ; 3) les documents judiciaires : lettres, verdicts, procès-verbaux des tribunaux ; 4) les documents préalable aux procès, constatant les délits et fixant la procédure : déclarations de dommages et pertes, plaintes, dépositions privilégiées des huissiers et d'autres témoins ; 5) les documents concernant l'exécution des sentences judiciaires, des contrats bilatéraux et des testaments : mise en possession d'une propriété, remboursement de dette, transfert d'hypothèque, bornage, enregistrement des biens-fonds, inventaires de domaines<sup>6</sup>.

5. Olena V. Rusina, *Ukrajina pid tatarami i Lytvoju* [L'Ukraine sous les Tatars et la Lituanie], Kiev : Al'ternativi, 1998, p. 253.

6. Viktor Borisovič Atamanenko, *Položenie i klassovaja bor'ba krest'janstva Volyni vo vtoroj polovine XVI veka (po materialam Luckogo grodzkogo urjada)* [Situation de la paysannerie et lutte des classes en Volhynie dans la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle (d'après les archives du tribunal châtelain de Luck)], Positions de thèse de 3<sup>e</sup> cycle en histoire, Dnepropetrovsk, 1990 ; Gennadij Vladimirovič Borjak, *Administrativno-territorial'noe ustrojstvo ukrainskikh zemel' v*

Dans cette classification, les registres ayant servi de sources pour le présent article appartiennent, de par leur contenu, à la fois à la catégorie des documents privés (n° 2) et à celles des documents de droit public (nos 3, 4, 5), et c'est ce qui fait leur richesse. Pour qu'un contrat conclu entre deux nobles ou davantage fût valide, il devait faire l'objet d'un enregistrement (*zapis*) : on le recopiait mot pour mot dans les registres des tribunaux châtelains ou territoriaux. En cas de nécessité, l'une des parties pouvait obtenir par la suite une copie du contrat, ou de tout autre document, effectuée désormais à partir des registres ; cet extrait (*vypis*) avait force de loi tout comme l'original.

Les contrats fonciers, attestés depuis le milieu du xv<sup>e</sup> siècle, avaient pour objet d'établir, de modifier ou de supprimer les droits et les obligations résultant de la possession de biens fonciers. C'est le cas des contrats de vente ou d'échange, des donations, des constitutions d'hypothèques et des baux. La structure et le style de ces documents ont pris forme lentement, évoluant avec la pratique. Les aspects juridiques ont été réglementés successivement par les chartes statutaires (ou des privilèges) octroyées aux différents territoires (*zemskie ustavnye gramoty*), puis par les Statuts lituaniens de 1529, 1566 et 1588, dont l'action s'exerce encore jusqu'à la fin du xviii<sup>e</sup> siècle.

Avant la promulgation du Statut lituanien de 1529, conformément aux dispositions des chartes statutaires territoriales, les contrats fonciers étaient subordonnés à l'autorisation du grand-duc de Lituanie ; c'est pourquoi leur nombre était limité. À partir de la fin du xv<sup>e</sup> siècle, et surtout au xvi<sup>e</sup> siècle, le développement du commerce et de l'économie monétaire dans le GDL entraîne la multiplication des ventes, des échanges, des hypothèques et des prises à bail de domaines nobles, avec comme corollaire une croissance exponentielle du nombre de documents fonciers. Les chancelleries du grand-duché et du royaume de Pologne ne pouvaient plus y suffire. Le Statut lituanien de 1529 stipule que les contrats fonciers rédigés par le propriétaire en personne ou avec la sanction des autorités locales (*staroste*, *voïvode*, juge châtelain ou territorial) avaient désormais force de loi, au même titre que les chartes royales ou grand-ducales. La seule limitation s'appliquait aux ventes : les nobles ne pouvaient aliéner plus du tiers de leur domaine. Le Statut lituanien de 1566 annule cette disposition et cesse d'exiger l'approbation de la vente par les autorités locales.

Étant donné leur caractère juridique, les contrats fonciers obéissent en tous points, pour ce qui est de leur structure, aux règles de la diplomatie : *intitulatio*, *promulgatio*, *narratio*, *dispositio*, *sanctio*, *corroboratio*, *subscriptio* et *datatio*. Tous les contrats fonciers, quel que fût leur objet, devaient être conclus devant témoins, sous peine d'être frappés de nullité.

---

*konce xv-seredine xvi veka (Analiz dokumental'nyh istočnikov)* [Organisation administrative et territoriale des pays ukrainiens, fin xv<sup>e</sup>-milieu du xvi<sup>e</sup> siècle (Analyse des sources documentaires)], Thèse de 3<sup>e</sup> cycle en histoire, manuscrit dactylographié, Institut d'histoire de l'Ukraine, Académie des sciences d'Ukraine, Kiev, 1987 ; Nikolaj Pavlovič Koval'skij, *Istočnikovedenie istorii Ukraïny xvi-pervoj poloviny xvii v.* [Les sources de l'histoire d'Ukraine, xvi<sup>e</sup>-première moitié du xvii<sup>e</sup> siècle], 4<sup>e</sup> partie, Dnepropetrovsk : DGU [Presses de l'université], 1979.

Au xvi<sup>e</sup> siècle, les contrats (ou reconnaissances) de vente (*pis'mo prodažnoe*) ou d'achat (*pis'mo kupčoe*) de domaines se multiplient. Les premiers contrats de ce type (milieu du xv<sup>e</sup> siècle), rédigés en présence de témoins, étaient ensuite remis aux intéressés au nom du staroste ou du voïvode. À partir de 1566, les actes de vente, rédigés désormais par les parties du contrat, sont au nom du vendeur. Celui-ci attestait par écrit qu'au moment de la vente le bien-fonds n'avait été ni vendu ni hypothéqué à un tiers. Le contrat comprenait une clause importante (*sanctio*) qui interdisait au vendeur, à ses descendants et aux autres membres de son lignage de remettre en cause la transaction à l'avenir, de quelque façon que ce fût.

Les donations de biens-fonds faisaient l'objet de documents intitulés « écrits enregistrés » (plur. *pis'ma zapisnye*), « inscription au registre (*zapis'*) », où la donation proprement dite s'exprimait par les mots « j'ai donné [au bénéficiaire] », « j'ai enregistré [au nom du bénéficiaire] », « j'ai transféré par écrit [au bénéficiaire] », « je donne, fais donation et enregistre [cf. lat. *do, dono, dedico*] ». Une forme très répandue du contrat de donation consistait à inscrire au nom du bénéficiaire une certaine somme d'argent gagée sur des biens-fonds. Une formule analogue était utilisée pour les dons entre époux ou entre membres d'une même famille. Il était assez fréquent par exemple qu'un mari fît don à sa femme d'une somme d'argent déterminée, garantie par des propriétés foncières décrites dans le document, et ce jusqu'à la mort de l'épouse à condition qu'elle ne se remarie pas après le décès de son conjoint. Si cette condition était respectée, la veuve était pleinement en droit de disposer des propriétés à sa convenance. Une autre variante du contrat de donation concernait les veuves remariées sans avoir eu d'enfants du mariage précédent. Dans ce cas, les parents du donateur disposaient du droit de racheter le domaine pour la somme indiquée dans le contrat initial<sup>7</sup>. S'ils n'usaient pas de leur droit de rachat, le domaine restait au nom de la veuve. Si, en revanche, la veuve remariée avait des enfants vivants du premier lit, elle conservait la jouissance viagère du domaine, mais à condition d'en employer les revenus à l'éducation de ces enfants jusqu'à leur majorité et de n'aliéner tout ou partie du bien-fonds qu'en tenant compte de leurs intérêts.

Le contrat hypothécaire connaît une longue évolution, du milieu du xv<sup>e</sup> au xviii<sup>e</sup> siècle, qui a pour résultat d'en préciser les termes. Les documents correspondants s'intitulent « écrit hypothécaire » (*zastavnoe pis'mo*), « hypothèque » (*zalog*), plus rarement « reconnaissance de dette » (*zaemnoe pis'mo*) et les termes révélateurs sont « j'ai cédé », « j'ai loué » [au prêteur]. En pratique, on peut distinguer plusieurs formules de prêt hypothécaire : avec mort-gage (*zalog bez deržanija*, litt. « sans jouissance »), avec vif-gage [« avec jouissance »] et avec perte de propriété (*na upad*). Dans le contrat de mort-gage, le créancier prêtait une certaine somme d'argent, et le débiteur s'engageait, en cas de non-remboursement à la date fixée, à mettre à la disposition du créancier la partie de son domaine indiquée dans le document. Dans le contrat de vif-gage, le créancier entrait immédiatement en jouissance de la terre hypothéquée, pour la durée précisée dans le contrat. Dans ce cas, les revenus du domaine qui allaient au créancier étaient censés payer les intérêts de la dette. Particularité remar-

7. C'est l'équivalent du « retrait lignager » (NdT).

quable, ce type de contrat permettait au créancier d'hypothéquer le gage lui-même, c'est-à-dire de l'utiliser pour garantir un emprunt auprès d'une tierce personne. Le contrat hypothécaire avec perte de propriété, ou « hypothèque confiscable » (*zaloga pod stračeniem*), prévoyait qu'en cas de non-remboursement dans les délais prévus le prêteur entraînait en possession perpétuelle du gage, à condition toutefois que les parents du débiteur n'aient pu racheter le domaine aliéné. Qu'il s'agît de mort- ou de vif-gage, la question des délais de remboursement, dans la partie *dispositio* du document, était évidemment cruciale. Le contrat prévoyait également un calendrier des remboursements, en usant de l'une ou de l'autre unité monétaire : la *kopa* [soixantaine] de *grosze* lituaniens (par la suite abrégé en kop. gr. lit.) ou le *złoty* polonais.

Les contrats de bail étaient semblables aux hypothèques avec vif-gage. Le bailleur mettait à la disposition du preneur une partie de son domaine ou de ses biens immobiliers pour un temps déterminé. Ces contrats étaient passés devant témoins, pour un an ou davantage. Le loyer était versé soit dans sa totalité au moment de la signature du contrat, soit par fractions chaque année. En cas de besoin, le bail pouvait être prorogé. Dans ce cas, on inscrivait un avenant dans les registres. À l'expiration du bail, le preneur était tenu de restituer les terres prises à ferme dans l'état où il les avait trouvées en signant le contrat.

Les contrats d'échange, appelés « lettre d'échange » (*list menovnyj*) ou « note d'échange » (*menovnaja zapis*), étaient conclus entre propriétaires terriens pour des raisons diverses. Le plus souvent, les nobles cherchaient à troquer des terres trop éloignées de leur domaine principal, parfois même situées dans d'autres districts, contre d'autres proches de leur résidence, de préférence adjacentes et appartenant par conséquent à un noble voisin. En cas d'échange inégal, une des parties devait verser une soulte à l'autre. Les contrats d'échange, semblables en cela aux autres contrats fonciers, prévoyaient un dédit (*zaruka*), dont le montant était fixé à l'avance, pour le cas où les clauses du contrat n'auraient pas été respectées.

Les princes, qui constituaient la strate supérieure de l'élite nobiliaire, jouaient un rôle important dans l'ensemble des transactions foncières portant sur les domaines de l'élite polono-lituanienne. Le présent article s'efforce de préciser ce rôle, dans le cadre du GDL, et, après l'Union de Lublin (1569), dans celui de la République polono-lituanienne. Plus précisément, la redistribution des terres à l'intérieur de la noblesse sera étudiée dans les limites du district de Luck, compris dans la voïvodie de Volhynie, pour la période allant du lendemain des réformes de 1564-1566 jusqu'à la fin du xv<sup>e</sup> siècle.

Les transactions foncières portant sur les terres nobles n'ont pas été étudiées suffisamment par les historiens, surtout dans les régions ukrainiennes et pour la période considérée. On peut toutefois citer l'historien ukrainien Volodymyr Sobčuk, qui a consacré une thèse aux aspects socio-économiques et généalogiques de la propriété noble dans le district de Kremenec' de la voïvodie de Volhynie au xv<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>. En

8. Volodymyr Sobčuk, *Znat' pıvdennoj Volyni na shyli serednih vikiv. Istoryko-hencalohične ta istoryko-heografıčne doslidžennja* [La noblesse de Volhynie méridionale à la fin du Moyen

Russie, Sergej Pašin a mené une recherche analogue sur la noblesse de Przemysł de la seconde moitié du XIV<sup>e</sup> au début du XVI<sup>e</sup> siècle<sup>9</sup>. En Pologne, la situation est sensiblement meilleure. Certains historiens ont cherché à reconstituer la structure de la propriété foncière, notamment Leon Polaszewski pour la propriété noble de la voïvodie de Kalisz au XVI<sup>e</sup> siècle<sup>10</sup>, et Marian Biskup pour les voïvodies de Chełmno et de Malbork dans la seconde moitié de ce même siècle<sup>11</sup>. Les travaux de Hubert Łaskiewicz et de Andrzej Pośpiech, dont le sujet se rapproche du nôtre, méritent une attention particulière. Le premier a étudié le rôle de la noblesse sur le marché foncier de Chełm dans la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle<sup>12</sup>, le second — dans le district de Kalisz, de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle au milieu du XVII<sup>e</sup> siècle<sup>13</sup>.

D'autres historiens polonais se sont attachés à l'étude des aspects juridiques de la propriété noble. Józef Matuszewski, par exemple, s'est attaqué au problème de la possession hypothécaire dans le droit polonais<sup>14</sup>, Jan Adamus et Przemysław Dąbkowski aux différents aspects de la propriété nobiliaire dans le droit ruthène<sup>15</sup>, tandis que Bogdan Lesiński s'intéressait au même sujet, mais dans le droit polonais du Moyen Âge et des Temps modernes<sup>16</sup>.

---

Âge. Recherches de généalogie et de géographie historiques], Positions de thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Académie des sciences d'Ukraine, Institut I.M. Kryp'jakevyč d'ukrainologie, Institut d'ethnologie, L'viv, 2002.

9. Sergej Stanislavovič Pašin, *Peremyśl'skaja šljahta vtoroj poloviny XIV-načala XVI veka. Istoriko-genealogičeskoe issledovanie [La noblesse de Przemysł de la seconde moitié du XIV<sup>e</sup> au début du XVI<sup>e</sup> siècle. Recherches de généalogie historique]*, Tjumen' : Izd. Tjumen. Gos. Universiteta, 2001.

10. Leon Polaszewski, *Własność feudalna w województwie Kaliskim w XVI wieku [La propriété féodale dans la voïvodie de Kalisz au XVI<sup>e</sup> siècle]*, Poznań : Poznańskie Tow. Przyjaciół Nauk, 1976.

11. Marian Biskup, *Rozmieszczenie własności ziemskiej województwa Chełmińskiego i Malborskiego w drugiej połowie XVI w. (mapa i materiały) [Répartition géographique de la propriété foncière dans les voïvodies de Chełmno et de Malbork dans la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle (carte et documents)]*, Toruń, 1957.

12. Hubert M. Łaskiewicz, *Dziedzictwo czy towar? Szlachecki handel ziemią w powiecie chełmskim w II połowie XVII wieku [Patrimoine ou marchandise ? Le marché foncier de la noblesse dans le district de Chełm dans la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle]*, Lublin : T-wo naukowe Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, 1998.

13. Andrzej Pośpiech, *Majątności na sprzedaż. Szlachecki handel ziemią i przemiany struktury majątkowej w powiecie Kaliskim w latach 1580-1655 [Propriétés à vendre. Le marché des terres nobles et l'évolution des structures de la propriété dans le district de Kalisz, 1580-1655]*, Wrocław, Varsovie, Cracovie, Gdańsk, Łódź : Ossolineum, 1989.

14. Józef Matuszewski, *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia [L'hypothèque des biens immeubles dans le droit polonais jusqu'à la fin du XV<sup>e</sup> siècle]*, Université de Łódź, 1979.

15. Jan J. Adamus, *Zastaw w prawie Litewskim XV i XVI wieku [Le droit hypothécaire lituanien des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles]*, Lvov, 1925 ; Przemysław Dąbkowski, *Dobra rodowe i nabyte w prawie litewskim od XIV do XVI wieku [Biens lignagers et acquêts dans le droit lituanien du XIV<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle]*, Lwów, 1916.

16. Bogdan Lesiński, « Prawne problemy własności ziemskiej w średniowiecznej Polsce » [Problèmes de droit de la propriété foncière dans la Pologne médiévale], *Czasopismo prawno-historyczne [Revue d'histoire du droit]*, t. XXIII/2, 1971, p. 183-205 ; *Idem*, « Wyderek czyli sprzedaż nieruchomości z prawem odkupu w prawie polskim od XV do XVII wieku » [Le reméré

Au xvi<sup>e</sup> siècle, la concentration des terres aux mains des princes était plus forte en Volhynie que dans toutes les autres régions du GDL. Les princes de Volhynie possédaient, pendant le premier tiers du xvi<sup>e</sup> siècle, 44 % des terres cultivables, proportion qui s'éleva à 45 % dans les trente dernières années du siècle et resta inchangée jusqu'en 1600. Notons au passage que les possessions du roi et de l'Église étaient insignifiantes, comparées à la propriété foncière des nobles, qu'ils fussent « seigneurs » (plur. *pany*) ou hobereaux (plur. *ziemianie*).

Dans le district de Luck en Volhynie la situation était quelque peu différente. Au cours du dernier tiers du xvi<sup>e</sup> siècle, les princes possédaient 40 % du sol arable, 38 % seulement à la fin du siècle. Ces chiffres ont été calculés par l'auteur du présent article à partir des registres des tribunaux châtelain et territorial de Luck, qui ont permis de suivre dans le détail et d'analyser le rôle des princes de Volhynie sur le marché foncier<sup>17</sup>.

L'auteur a dénombré dans le district de Luck 868 nobles qui ont été parties à des contrats fonciers de quelque nature que ce soit, vente, hypothèque, donation, bail ou échange, entre 1566 et 1599<sup>18</sup>. Selon Natal'ja Jakovenko, on comptait en Volhynie, au milieu du xvii<sup>e</sup> siècle, environ 460 lignages nobles<sup>19</sup>.

Il faut remarquer ici que, si la noblesse ukrainienne du GDL et du royaume de Pologne appartenait, *de jure*, à un seul et même ordre, il en allait tout autrement dans les faits : les différentes catégories qui la composaient en faisaient un ensemble hétérogène. Ces catégories dépendaient du statut nobiliaire proprement dit, mais aussi des traditions et du prestige du lignage considéré. La situation économique de celui-ci constituait également, sans aucun doute, un facteur important. Les historiens polonais emploient des critères variables pour distinguer les groupes et sous-groupes sociaux au sein de la noblesse. Ils établissent leur classification le plus souvent à partir du nombre de villages ou fractions de villages que possédait tel ou tel noble, ainsi que des fonctions qu'il occupait à l'échelon du district ou de la voïvodie. On a adopté ici la hiérarchie intra-nobiliaire élaborée pour la Volhynie et l'Ukraine centrale du xv<sup>e</sup> au milieu du xvii<sup>e</sup> siècle par N. Jakovenko<sup>20</sup>. Elle distingue les catégories suivantes : les princes (plur. *książęta*), les seigneurs (plur. *pany*), les hobereaux (plur. *ziemianie*), les nobles indigents (collectif *szlachta gołota*) et les « serviteurs en armure » (plur. *pancerni bojarzy*). Un des principaux buts de la

---

ou vente de biens immeubles avec droit de rachat dans le droit polonais du xv<sup>e</sup> au xvii<sup>e</sup> siècle], *ibidem*, t. XXVIII/1, 1976, p. 19-67 ; *Idem*, « O prawnych formach kredytu w Polsce średniowiecznej » [Aspects juridiques du crédit dans la Pologne médiévale], *ibidem*, t. XXXII/2, 1980, p. 187-196.

17. Andrij V. Blanuca, *Zemel'ni volodinnja volins'koj šljahti v drugij polovini xvi st.* [La propriété foncière de la noblesse de Volhynie dans la seconde moitié du xvi<sup>e</sup> siècle], Kiev : Inst. Istorii NANU, 2007, p. 163-167.

18. Calculs effectués d'après : CDIAUK, f. 25 (tribunal châtelain de Luck), n<sup>o</sup> 8-19, 21-27, 29, 31-32, 34, 37-40, 43-46, 48, 50, 53-55, 57, 459-460 ; f. 26 (tribunal territorial de Luck), n<sup>o</sup> 1-13, 62.

19. Jakovenko, *Ukrains'ka šljahta*, p. 287.

20. *Ibidem*, *passim*.

présente étude est de comparer les possessions foncières et les interventions sur le marché de la terre des princes et des barons, d'une part, et d'autre part du reste de la noblesse. Nous avons réuni pour cela les trois dernières catégories (hobereaux, nobles indigents et serviteurs en armure) en une seule, que nous avons appelée « hobereaux ».

Pour analyser le rôle joué par les différentes strates de la noblesse dans les transactions foncières concernant le district de Luck, on peut tenter, dans un premier temps, de recenser les membres de chacune des trois catégories parmi les contractants. 7,6 % d'entre eux étaient des princes, 15,2 % — des barons, 75,1 % — des hobereaux ; les 2,1 % restants correspondent aux roturiers, principalement des juifs, des ecclésiastiques et des citoyens<sup>21</sup>.

Ces proportions doivent être corrigées par la statistique des contrats. C'est ainsi que les princes, qui constituent là encore la catégorie la moins représentée, figurent néanmoins dans 13,6% des contrats. Ces données purement quantitatives ne peuvent cependant donner une idée correcte de l'ensemble des transactions. Pour retracer le tableau d'ensemble, il faut faire intervenir également les données qualitatives, portant sur l'importance et la nature des transactions, ainsi que sur les sommes versées.

C'est ainsi que les princes sont les principaux protagonistes des échanges (20,8 % des contrats de ce type) et des contrats hypothécaires (16,6 %), du moins ceux d'entre eux qui excluaient l'aliénation définitive du gage, ou prévoyaient l'échange de celui-ci contre un autre bien-fonds. On peut en conclure que la catégorie des princes est celle qui a le moins perdu de terre sur le marché foncier pendant la période considérée. En revanche, les princes arrivent en fin de liste pour ce qui est des baux et des contrats de vente (respectivement 9,3 % et 10,9 %). Ce dernier chiffre confirme que, chez les princes, l'aliénation définitive de la propriété est exceptionnelle. Les nombreuses donations princières ne contredisent nos résultats qu'en apparence : les bénéficiaires sont, pour l'essentiel, de proches parents des donateurs, et les quelques dons faits par des princes à leurs serviteurs et clients ne représentent qu'une partie négligeable de l'ensemble des contrats de ce type.

Si la statistique globale des contrats reflète bien l'importance de chacune des strates de la noblesse sur le marché foncier, on ne peut estimer leur degré d'activité qu'en ayant recours à un indice plus précis : le nombre moyen de contrats conclu par chaque membre du groupe considéré. C'est ainsi qu'un prince a passé en moyenne 3,4 contrats (donations exclues), tandis que ce chiffre s'élève à 4,2 pour les barons et n'est que de 1,3 pour les hobereaux<sup>22</sup>. L'activité globale de ceux-ci n'était donc qu'apparente, puisque non confirmée par les résultats individuels, alors que la proportion modeste de princes parmi les contractants est plus que compensée par l'activité de chacun d'eux.

---

21. Calculs d'après : CDIAUK, f. 25 (tribunal châtelain de Luck), n° 8-19, 21-27, 29, 31-32, 34, 37-40, 43-46, 48, 50, 53-55, 57, 459-460 ; f. 26 (tribunal territorial de Luck), n° 1-13, 62.

22. *Ibidem*.

Les princes et les barons apparaissent, par conséquent, comme les véritables acteurs du marché foncier de Luck. En ce qui concerne les contrats de vente, les princes occupent la seconde place après les barons. Ils achetaient beaucoup, mais vendaient également leurs terres, avec un gain net le plus souvent : dans 13 cas seulement, les superficies vendues sont supérieures aux superficies achetées. Il en allait de même des barons. Les hobereaux, en revanche, étant contraints de vendre leurs terres, se retrouvaient dépossédés.

Les barons et, plus encore, les princes hypothéquaient volontiers leurs domaines, dont ils perdaient temporairement la jouissance dans la plupart des cas. Les princes emprunteurs qui hypothèquent leurs terres sont trois fois plus nombreux que les princes qui prêtent sur hypothèque. De même, ils ne prennent presque jamais de terres à bail, et préfèrent laisser d'autres nobles affermer leurs propres domaines.

Le bilan financier des contrats de vente étudiés révèle que les hobereaux en sont les principaux gagnants : le solde net en leur faveur excède 30 000 kop. gr. lit. Les profits des princes sont d'environ la moitié de cette somme. Les barons y perdent plus de 34 000 kop. gr. lit.<sup>23</sup> Ce qui confirme nos conclusions antérieures sur le rôle dominant des princes et des barons dans le marché foncier.

Le but des nombreux princes qui hypothéquaient leurs domaines était d'obtenir des crédits. Au total, c'est une somme de plus de 300 000 kop. gr. lit. qui est mise à leur disposition. Mais ils jouent également le rôle de prêteurs ; leurs créances totales, bien qu'inférieures, restent comparables à la somme des crédits : ils prêtent plus de 200 000 kop. gr. lit. aux hobereaux<sup>24</sup>.

On observe des déséquilibres analogues lorsqu'on analyse les contrats de bail. Comme c'était déjà le cas sur le marché des hypothèques, les hobereaux dépensent au total plus d'argent pour obtenir des terres à exploiter qu'ils n'en gagnent en donnant leurs propres domaines à bail. En ce qui concerne les barons, les ventes et les achats de terre s'équilibrent à peu près financièrement parlant. Les princes, en revanche, se bornaient à donner leurs terres à bail aux nobles des catégories inférieures, réalisant ainsi un gain global de plus de 5 000 kop. gr. lit., sous forme de crédits.

Les principaux gagnants, si l'on considère l'ensemble des transactions foncières, sont les princes, dont les opérations dégagent un profit global de 136 000 kop. gr. lit. Les perdants (près de 90 000 kop. gr. lit.) sont les hobereaux. Les pertes des barons restent limitées : 36 000 kop. gr. lit. environ<sup>25</sup>.

L'analyse des transactions foncières dans le district de Luck pendant la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle confirme par conséquent les intuitions des historiens qui mettaient l'accent sur la puissance économique des clans princiers et des magnats de Volhynie.

Pour révéler les tendances des changements structurels de la propriété foncière noble dans le district étudié, il faut nous tourner vers le concret, en étudiant les

---

23. *Ibidem.*

24. *Ibidem.*

25. *Ibidem.*

cas individuels d'acquisition et de vente, ainsi que les transferts temporaires de propriété par le biais des hypothèques et des baux. La personnalité des contractants, ainsi que leur statut social et même politique, jouaient dans ces opérations un rôle considérable. Les études de cas ont porté sur les contractants les plus actifs, sélectionnés à partir de deux critères principaux : le nombre des contrats dans lesquels ils figurent, et l'importance des transactions. Les sources examinées sont essentiellement les contrats de vente et les hypothèques, et, dans une moindre mesure, les baux.

Le plus actif des princes contractants est le prince Jurij Čortorijskij [pol. Jerzy Czartoryski]. De 1583 à 1599, il conclut 9 contrats de vente ou d'achat et 43 contrats hypothécaires. Dans deux cas seulement, c'est lui qui prête (1 400 kop. gr. lit. au total) et reçoit de l'emprunteur des domaines en gage. En général, c'est lui qui hypothèque ses domaines et ses villages, à court terme la plupart du temps (un à trois ans), et réalise ainsi des profits importants. Les 56 227 kop. gr. lit. qu'il emprunte lui permettent d'acheter les bourgs de Klevan' et Belev, le village et le monastère de Peresopnica<sup>26</sup>, deux domaines dans le district de Luck<sup>27</sup>, ainsi que les villages de Grušvica, Peredel, Janev et Novoselki<sup>28</sup>, pour une somme totale de 17 000 kop. gr. lit. Parallèlement, le prince vend des terres (trois contrats sur six), qui lui rapportent 5 600 kop. gr. lit. Trois contrats de vente concernent son village de Kukol', qu'il vend, par morceaux, à des nobles : Bogdan<sup>29</sup>, Petr<sup>30</sup> et Ivan<sup>31</sup> Kukol'skij. Chacun des acheteurs verse au prince 1 000 kop. gr. lit. Il est à noter que Jurij Čortorijskij n'entame les opérations de vente et d'achat qu'à partir de 1596. Jusque-là, il ne s'était occupé que d'emprunter en hypothéquant ses terres (le premier contrat que nous possédions est de 1583). Les profits substantiels qu'il retire de ces mises en gage lui permettent d'élargir ses possessions par des achats de terre. Au terme de dix-sept ans de présence sur le marché foncier, le prince a sérieusement consolidé sa fortune foncière et empoché un bénéfice de plus de 44 000 kop. gr. lit. — un tiers à lui seul des profits globaux des princes.

Un autre prince, Juhim Koreckij [pol. Joachim Korecki], présente un comportement économique comparable, mais de moindre envergure que celui de Jurij Čortorijskij. Juhim Koreckij a conclu cinq contrats d'achat-vente, quatre pour vendre ses terres, un seul pour en acheter. La vente de ses propriétés (villages de Radomysl' et Suhaja Volja<sup>32</sup>, domaines de Rusivl' et Kapustin<sup>33</sup>, Vitkoviči<sup>34</sup>

---

26. CDIAUK, f. 26, op. 1, n° 11, l. 14v-19 v.

27. *Ibidem*, l. 26v-29.

28. *Ibidem*, n° 12, l. 32-34.

29. *Ibidem*, n° 11, l. 314v-317.

30. *Ibidem*, n° 12, l. 137-141.

31. *Ibidem*, n° 13, l. 982-983v

32. *Ibidem*, n° 4, l. 333v-334v.

33. *Ibidem*, n° 5, l. 60-63v.

34. *Ibidem*, n° 7, l. 564-566.

et Sosniki<sup>35</sup>) lui rapporte 3 400 kop. gr. lit. Il en avait payé 4 000 en 1597 pour acheter les villages de Żeleznici et de Sosniki<sup>36</sup>, d'où l'on peut conclure que le prince s'efforçait d'agrandir ses possessions. En ce qui concerne les contrats hypothécaires conclu par Koreckij, le plus frappant est qu'il ne joue pas une seule fois le rôle de créancier : c'est donc qu'il ne cherche pas à exploiter les terres des autres nobles, mais uniquement à emprunter sur celles qu'il possède. Les 24 contrats hypothécaires qu'il conclut lui rapportent la somme substantielle de 40 000 kop. gr. lit. Un quart de ces profits provient d'une transaction inhabituelle : en 1583, le prince emprunte à sa femme, Hanna Koreckaja, 20 000 *złote* polonais, soit 10 000 kop. gr. lit., et hypothèque, pour ce faire, 34 villages du canton de Koreckaja<sup>37</sup>. Il parvient ainsi à élargir ses domaines, sans parler d'un coquet bénéfice : 39 000 kop. gr. lit. Il faut souligner que Juhim Koreckij, tout comme Jurij Čortorijskij, appartiennent à cette fraction, la plus puissante du groupe des princes, dont les membres portent le titre de « premiers princes »<sup>38</sup> (les autres princes étaient appelés « princes du district »). Les « premiers princes » se distinguent donc des autres princes par leur richesse et leur puissance économique — constat qui ne manque pas d'intérêt. Qui plus est, les sources montrent que la fortune foncière de ces princes privilégiés est restée stable depuis la fin du xiv<sup>e</sup> siècle<sup>39</sup>.

Le voïvode de Kiev, le prince Konstantin Ostrožskij [pol. Konstanty Ostrogski], n'avait pas à se plaindre des résultats financiers de ses opérations hypothécaires, où il joue alternativement le rôle d'emprunteur (deux contrats) et de prêteur (deux contrats également). Au total, le prince reçoit 3 650 kop. gr. lit. De ses créanciers, mais il en prête 161 900, dont 9 500 en 1583 au prince Juchim Koreckij<sup>40</sup>, et 152 400 à sa nièce, Halžbeta Ostrožskaja [pol. Elżbieta Ostrogska], qui lui remet en gage toutes ses terres familiales (1573)<sup>41</sup>.

Ces chiffres suffisent sans aucun doute pour ranger le prince Ostrožskij parmi les plus gros investisseurs, non seulement de Volhynie mais du pays tout entier.

Des princes nouvellement arrivés dans le district de Luck et en Volhynie réussissent à s'y implanter comme propriétaires fonciers par une série d'achats et de ventes. Ce sont les princes Pronskij (émigrés de Russie), et les Puzyna [pol. Jerzy Puzyna], qui ont quitté le pays de Smolensk pour la Volhynie dans la seconde moitié du xvi<sup>e</sup> siècle à la suite d'un mariage. Le prince Jurij Puzyna avait en effet épousé Hanna Gulevičevna, fille de Vasilij Gulevič [pol. Bazyli Hulewicz], *wojski* [équivalent approximatif de « capitaine »] de la ville de Vladimir en Volhynie. En 1587, le prince et sa femme commencent par vendre à noble dame Marija Čelganskaja

35. *Ibidem*, n° 11, l. 353v-355.

36. *Ibidem*, n° 12, l. 176v-177v.

37. *Ibidem*, n° 4, l. 373-374.

38. Jakovenko, *Ukrajins'ka šljahta*, p. 100.

39. *Ibidem*.

40. CDIAUK, f. 26, op. 1, n° 4, l. 341-342.

41. *Ibidem*, f. 25, op. 1, n° 14, l. 390-391v.

leurs domaines de Židkaja et de Mincovaja Volja, pour la somme de 3 200 kop. gr. lit.<sup>42</sup> Peu après, en 1590, Jurij Puzyna, agissant seul cette fois, achète des terres à son beau-père : Dlinnoe, Boriskoviči et Cevov pour 750 kop. gr. lit.<sup>43</sup> Un autre membre de la famille Puzyna, Grigorij, achète en 1598 à un couple de nobles, Ivan et Raina Batkovskij, une partie du village de Borisoviči pour 2 500 kop. gr. lit.<sup>44</sup>

Un membre de la famille des princes Pronskij, Aleksandr, se révèle également comme un opérateur avisé. D'abord il achète, en 1584, le village de Radohovka au *wojski* de Luck, Ivan Čaplić-Španovskij, contre 3 000 kop. gr. lit.<sup>45</sup>, et en 1585 au noble Mihail Bogovitin-Koziradskij un domaine dans le district de Kremeneč pour 6 000 kop. gr. lit. : le bourg de Šumsk et les villages de Vaskovcy, Krogul'cy, Litovišči, Teremni, Tokari, Boloživcy et Stepanovka<sup>46</sup>.

Les ventes d'Aleksandr Pronskij ne sont pas moins heureuses : en 1593, il vend au noble Dmitrij Dolmatovič-Isajkovskij [pol. Dymitr Dołmatów-Isaikowski] un cinquième de ses domaines de Čekna, Vorsavina, Jalovičev et Koteli pour 1 150 kop. gr. lit.<sup>47</sup>, en 1595 au noble Adam Gorajskij le bourg de Žukov et les villages de Novoselki, Staryj Žukov, Novyj Stav et Suhovcy pour 50 000 *złote* polonais<sup>48</sup> (soit 25 000 kop. gr. lit.). Selon nos calculs, le gain net du prince se monte à plus de 26 000 kop. gr. lit.

Il ressort de tout cela que les « princes principaux » sont les opérateurs fonciers les plus actifs au sein du groupe des princes. Les « princes de district » ne disposaient pas, en effet, de sommes comparables. Certains d'entre eux, par exemple le prince Ostafij [Eustache] Sokol'skij<sup>49</sup>, occupaient des fonctions dans l'administration territoriale, postes traditionnellement réservés à la petite noblesse. Le Recensement de 1528 de l'armée du GDL révèle que douze lignages de « princes de district », qui constituaient à eux tous 63% de l'effectif du groupe des princes, ne possédaient que 16% (soit 1008 *voloka*<sup>50</sup>) des domaines princiers de Volhynie. Les sept lignages de « princes principaux », auxquels appartenait le reste des effectifs princiers (37%),

42. *Ibidem*, n° 37, l. 55v-58v.

43. *Ibidem*, f. 26, op. 1, n° 7, l. 433-434v.

44. *Ibidem*, n° 12, l. 837-839.

45. *Ibidem*, n° 5, l. 128-131v.

46. *Ibidem*, n° 5, l. 232-237.

47. *Ibidem*, n° 8, l. 170-173v.

48. *Ibidem*, n° 62, l. 817-820.

49. Jakovenko, *Ukrajins'jka šljahta*, p. 188.

50. Mesure de superficie dont les dimensions ont été précisées par un édit de Sigismond II Auguste (*Ustav na voloki*, 1557) et qui peut varier, selon les régions, de 17,95 hectares environ (ancienne *voloka* polonaise) à 25 hectares environ (Volhynie ukrainienne, district de Kremeneč). La *voloka* lituanienne se situe entre ces deux extrêmes : environ 21,36 hectares, Cf. Andrij Gurbik, « Voloka », *Encyklopedija istoriji Ukraïny* [Encyclopédie d'histoire de l'Ukraine], I (A-V), Kiev, 2003, p. 623 ; *Idem*, « Voločna pomira na ukrajins'kyh zemljah u skladi Velykoho knjazivstva Lytovs'koho v xvi st. » [La *voloka* comme unité de mesure dans les pays ukrainiens dans le GDL au xvi<sup>e</sup> siècle], *Ukrajins'kyj istoryčnyj žurnal*, n° 4, 1996, p. 49-61.

À partir de la seconde moitié du xvii<sup>e</sup> siècle, la *voloka* varie de 19 à 22 hectares selon les régions (Nelja Oleksijivna Gerasimenko, *Miry zemel'nyh plošč Livoberežnoj Ukraïny* (druga

accaparaient 84 % des terres de Volhynie (5 382 *voloka*), une superficie plus de cinq fois supérieure aux possessions des « princes de district<sup>51</sup> ».

En 1570, on constate que ces proportions ont quelque peu évolué : la concentration des terres aux mains de l'élite princière s'est encore accentuée, tandis que la part des princes du rang tend à se réduire. Le registre des fouages de la voïvodie de Volhynie de 1570 fait apparaître que 14 lignages de « princes de district » (soit 64 % de l'effectif princier) possèdent 14 % (ou 1 110 *voloka*) des surfaces arables. Les huit lignages de « princes principaux », totalisant 36% de l'effectif, se sont emparés de 86 % des terres (soit 6 944 *voloka*<sup>52</sup>), 2 % de plus qu'en 1528.

À l'évidence, le titre de prince ne suffisait pas toujours à garantir à son possesseur une situation économique enviable. La présente étude montre en tout cas que, même après les réformes de 1564-1566, les princes continuent à jouer, comme par le passé, un rôle important dans la vie sociale et économique de la Volhynie, et en particulier dans le processus de redistribution des terres au sein de la noblesse.

(traduit du russe par André Berelowitch et Laurent Tatarenko)

*Institut d'histoire de l'Ukraine, Académie des sciences de l'Ukraine,  
Section du Moyen Âge et des Temps modernes*

*an\_blan@mail.ru*

---

*polovina xvii- xviii st. [Les mesures de superficie agraires en Ukraine de rive gauche (seconde moitié du xvii<sup>e</sup> et xviii<sup>e</sup> siècle), Kiev, 1998, p. 81, 133.*

51. Calculé d'après : RGADA (Rossijskij gosudarstvennyj arhiv drevnih aktov — Archives d'État de la Russie des actes anciens), f. 389, op. 1, n° 523, l. 200 v°-208 v°. Voir également : *Perapis vojska Vjalikaga knjastva Litovskaga 1528 goda. Metrika Vjalikaga knjastva Litovskaga. Kniga 523. Kniga publičnyh sprav 1 [Recensement de l'armée du GDL de 1528. Grand Registre lituanien, registre 523. Livre des affaires publiques 1]*, Minsk, 2003, p. 148-151.

52. Calculé d'après : Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie. Archiwum Skarbu Koronnego [Archives centrales des documents anciens à Varsovie. Archives du Trésor royal], n° 31, microfilm 32745, l. 202-274v.