

A N N A L E S  
**BRETAGNE**  
PAYS DE L'OUEST

## Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest

Anjou. Maine. Poitou-Charente. Touraine

120-3 | 2013

Les cisterciens dans le Maine et dans l'Ouest au  
Moyen Âge

---

### Heurts et malheurs d'une abbaye : l'abbaye de l'Épau à la fin du Moyen Âge (v.1350-v.1450)

*Fortune and Misfortune at Épau Abbey in the Fourteenth and Fifteenth  
Centuries (c. 1350-c. 1450)*

Vincent Corriol

---



#### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/abpo/2646>

DOI : 10.4000/abpo.2646

ISBN : 978-2-7535-2921-2

ISSN : 2108-6443

#### Éditeur

Presses universitaires de Rennes

#### Édition imprimée

Date de publication : 30 septembre 2013

Pagination : 30-47

ISBN : 978-2-7535-2919-9

ISSN : 0399-0826

#### Référence électronique

Vincent Corriol, « Heurts et malheurs d'une abbaye : l'abbaye de l'Épau à la fin du Moyen Âge (v.1350-v.1450) », *Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest* [En ligne], 120-3 | 2013, mis en ligne le 30 septembre 2015, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/abpo/2646> ; DOI : 10.4000/abpo.2646

---

# Heurts et malheurs d'une abbaye : l'abbaye de l'Épau à la fin du Moyen Âge (v. 1350-v. 1450)

Vincent CORRIOL

Maître de conférences en histoire du Moyen Âge, université du Maine,  
membre du Centre de Recherches Historiques de l'Ouest (CERHIO UMR 6258)<sup>1</sup>

À l'origine de cette recherche et de cette communication, il y a une interrogation : on connaît l'épisode célèbre et pourtant encore obscur de la destruction plus ou moins volontaire de l'abbatiale de l'Épau par les Manceaux en 1365, soucieux de ne pas offrir un point d'appui aux Anglais qui menacent la région ; puis de sa reconstruction à la fin du XIV<sup>e</sup> et au début du XV<sup>e</sup> siècle, dans un contexte politique et économique pourtant difficile. Épisode curieux, car la destruction comme la reconstruction consécutive ne sont connues que par des sources indirectes. Même la date de cette destruction n'est pas connue avec certitude<sup>2</sup>, et on en est réduit à des suppositions pour dater les différentes phases de la reconstruction de l'abbatiale. Épisode d'autant plus surprenant que si l'abbaye a connu une fon-

---

1. Ses recherches portent sur l'histoire sociale et économique de la fin du Moyen Âge (XIII<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup> siècle), plus particulièrement sur le monde rural et les relations sociales au sein de la sphère seigneuriale, notamment les questions de la servitude et de la dépendance (*Les serfs de Saint-Claude. Études sur la condition servile au Moyen Âge*, Rennes, PUR, 2009).

2. Le Paige date l'événement de 1361 (LE PAIGE, André René, *Dictionnaire topographique, historique, généalogique et bibliographique de la province et du diocèse du Maine*, Le Mans, Toutain, 1777, t. II, p. 596), tandis que la *Gallia Christiana* avance la date de 1371 (« *monasterium diruerunt anno 1371, cenomenses cives, metuentes ne praesidium fieret anglis* », *Gallia Christiana*, XIV, 536-538), reprise par Paul Cordonnier-Detrie (CORDONNIER-DÉTRIE, Paul, « Les abbayes du Haut-Maine, quelques témoignages », *Revue historique et archéologique du Maine*, CXXVII, 1971, p. 9-40). Julien-Rémy Pesche avance pour sa part la date de 1356/1357 (PESCHE, Julien-Rémy, *Dictionnaire topographique, historique et statistique de la Sarthe*, Mayenne, J. Floch, 1974 [1829-1842], t. 2, p. 255, note 1). La date de 1365, plus fréquemment retenue, est donnée par une plaque commémorative aujourd'hui perdue, commandée en 1602 par l'évêque de Paris, Pierre de Gondi, abbé commendataire de l'Épau, qui donne la date de 1365 pour la destruction. Cette plaque n'est connue que par la citation qu'en fait la *Gallia Christiana*, reprise par PIOLIN, Léon-Paul, *Histoire de l'Église du Mans*, Paris, Julien Lanier, 1851-1863, t. V, p. 28-29.

dation prestigieuse, elle demeure un établissement aux revenus modestes au regard des autres grands monastères de la province, loin derrière les grandes abbayes bénédictines mancelles (Saint-Vincent, la Couture)<sup>3</sup>.

Devant cette pénurie de sources, j'ai fait le choix d'une approche économique : étudier l'organisation des domaines et les ressources d'une institution monastique majeure, leur importance, leur éventuelle réorganisation et leur influence dans la reconstruction à la fois des bâtiments et de l'institution, dans une période qui couvre la seconde moitié du XIV<sup>e</sup> et le XV<sup>e</sup> siècle. Malgré sa célébrité, l'abbaye de l'Épau n'a pas fait l'objet de travaux récents : les articles de Froger, Ricordeau et Ledru restent précieux<sup>4</sup>, mais datent de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'étude de Jean Barrère<sup>5</sup> date désormais de 1968 et reste une étude d'histoire de l'art s'intéressant davantage aux bâtiments et à l'évolution des formes qu'à l'histoire de l'établissement. Les quelques parutions destinées au grand public éditées à la fin du XX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup> ne font que reprendre les grandes lignes de cette historiographie sans rien apporter de nouveau, de sorte que le champ d'étude paraît encore largement en friche.

La documentation mobilisée est d'abord celle conservée aux Archives Départementales de la Sarthe<sup>7</sup>. Les manuscrits de la Bibliothèque nationale de France<sup>8</sup>, et les fonds complémentaires de l'évêché et du chapitre, ainsi que les cartulaires des grandes abbayes mancelles n'ont apporté que des compléments épars<sup>9</sup>. L'Épau est une abbaye discrète : on recense 260 docu-

3. En témoigne un compte de décimes, publié par Auguste Longnon. Il s'agit d'une taxe d'un vingtième prélevée en 1329-1332 : l'abbaye de Saint-Vincent est taxée à 35 livres, celle de la Couture à 49 l 3 s 4 d, au même niveau que l'évêque (50 l). La première abbaye cistercienne est Fontaine-Daniel (15 l), précédant l'Épau (11 l), Champagne (9 l), Clermont (7 l) et Perseigne (7 l 10 s), Bellebranche (4 l) et Tironneau (5 l). (Arch. Vatican., armario XXXIII, n° 10; publié par LONGNON, Auguste, *Pouillé de la province de Tours*, Paris, Klincksieck, 1903).

4. FROGER, Louis, « L'abbaye de l'Épau du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *Revue historique et archéologique du Maine*, 34, 1893, p. 251-313; LEDRU, André « L'abbaye de l'Épau du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *La Province du Maine*, 2, 1894; RICORDEAU, Auguste, « L'abbaye de l'Épau du XII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *Revue historique et archéologique du Maine*, 35, 1894, p. 55-91 et 134-167.

5. BARRÈRE, Jean, *La Piété-Dieu de l'Épau, construction et aménagement d'une abbaye cistercienne (1230-1365)*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (15), 1968.

6. BERNIER, Jean-Yves, *L'Épau une abbaye cistercienne*, Paris, J. Delmas, 1988; BRÉAU, Jules, *L'abbaye de l'Épau*, Rennes, Ouest-France, 1991; BOUTON, Étienne, *L'abbaye d'une reine*, Le Mans, La Reinette, 1999.

7. Arch. dép. de la Sarthe, Fonds de l'abbaye de l'Épau, H 833 à H 925 (inventaire en ligne sur le site des Archives départementales); H 2144; série AC 111 915 à 941 (pièces issues des Archives communales du Mans). Inventaire manuscrit par P. A. ANJUBAULT, 1855.

8. Bibliothèque nationale de France, ms. occ., collection Gaignières, n° 205, *Cartulaire de l'abbaye de l'Épau*.

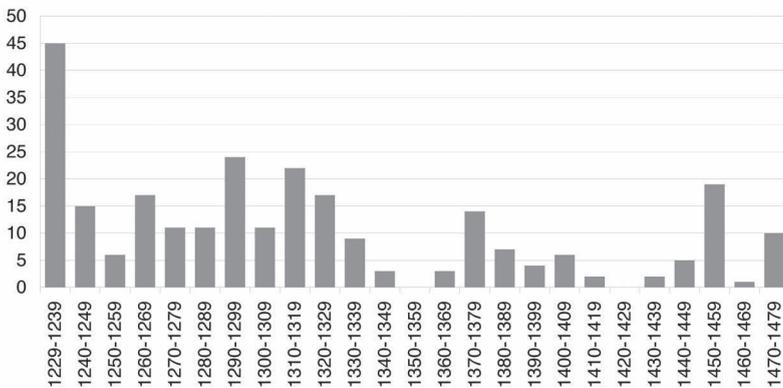
9. LOTTIN, René-Jean-François, abbé (éd.), *Chartularium insignis Ecclesiae Cenomanensis, quod dicitur Liber Albus Capituli*, Le Mans, E. Monnoyer, « Institut des Provinces de France » 2<sup>e</sup> série, t. 2, 1869; BROUSSILLON, Bertrand, VALLÉE, Charles (éd.), *Cartulaire de l'évêché de Mans, 936-1790*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (1), 1900; BROUSSILLON, Bertrand, VALLÉE, Charles (éd.), *Cartulaire*

ments environ pour la période qui va de sa fondation en 1229 à 1480, date de l'instauration de la commende dans l'abbaye, et date terminale choisie pour le présent dépouillement. Cette documentation est composée essentiellement d'actes de la pratique : transactions, donations, baux. Soit une documentation maigre et aride, mais finalement révélatrice des pratiques de gestion de cette abbaye cistercienne tout au long des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles.

### Répartition chronologique de la documentation

Cette documentation n'est pas répartie de façon homogène, comme le présente la figure 1.

**Figure 1 – Répartition chronologique des actes conservés pour l'abbaye de l'Épau, 1229-1479<sup>10</sup>**



Cette représentation laisse transparaître tout d'abord l'importance toute particulière de la décennie 1229-1239. C'est la période de la création

*de l'évêché du Mans, 965-1786*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (9), 1908; MENJOT D'ELBENNE, Samuel, (éd.), *Cartulaire du chapitre royal de Saint-Pierre-de-la-Cour du Mans*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (4), 1907; MENJOT D'ELBENNE, Samuel, CHARLES, Robert (éd.), *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Vincent du Mans (ordre de saint Benoît). Premier cartulaire : 572-1188*, Le Mans, Société Historique et Archéologique du Maine, 1886-1913; BROUSSILLON, Bertrand, FARCY, Paul de (éd.), *Cartulaire de Saint-Victor, au Mans, prieuré de l'abbaye du Mont-Saint-Michel (994-1400)*, Paris, A. Picard, 1895; *Cartulaire des abbayes de Saint-Pierre de La Couture et de Saint-Pierre de Solesmes*, publié par les bénédictins de Solesmes, Le Mans, E. Monnoyer, 1881; CHÉDEVILLE, André, (éd.), « *Liber controversiarum sancti Vincentii Cenomannensis* » ou *Second cartulaire de l'abbaye de Saint-Vincent du Mans*, Paris, C. Klincksieck, 1968. On peut ajouter à cette liste l'ouvrage de Léon-Paul PIOLIN (*Histoire de l'Église du Mans*), qui contient nombre de pièces éditées dont quelques-unes peuvent concerner l'abbaye de l'Épau.

10. Les données représentées rassemblent tous les actes conservés par l'abbaye de l'Épau et ceux concernant l'abbaye dans l'ensemble des dépouillements effectués.

du domaine ; elle comprend de nombreux témoignages des acquisitions effectuées par la reine Bérengère en vue de la constitution du patrimoine initial de l'Épau. On constate ensuite un important hiatus de vingt ans sans aucun acte conservé (1345-1365) dans la documentation, en partie masquée par la représentation graphique, indiquant une première rupture dans le rythme de constitution des fonds. La première période (1229-1340) rassemble 189 actes, soit une moyenne d'un peu plus de dix-sept actes par décennies (17,18)<sup>11</sup>. La seconde (1370-1480) compte soixante-dix actes seulement, soit une moyenne d'un peu plus de six actes par décennie (6,36). Le rythme est nettement moins intense, même en faisant abstraction de la décennie 1230, particulièrement fournie. Entre les deux se trouve une période de trente ans (1340-1370), où l'on compte seulement six actes. On peut encore noter la présence d'un second hiatus des années 1410 aux années 1440, avec quatre actes conservés seulement, et aucun pour la période comprise entre 1414 et 1432.

Cette chronologie est finalement sans grande surprise. La répartition révèle les différentes phases de la vie de l'abbaye, en lien avec les repercussions politiques et économiques locales et régionales. Se dessinent en particulier très nettement les deux périodes les plus difficiles de cette fin du Moyen Âge, où se conjuguent les épidémies de peste et les débuts de la guerre de Cent Ans pour la première, la reprise de la guerre et l'occupation anglaise du Maine pour la seconde. Chacune de ces périodes est suivie d'un phénomène de rattrapage. Assez net dans les années 1370, il ne dure guère et est suivi d'une longue période atone, avec un nouveau creux très marqué dans les années 1420-1440.

Cette rupture dans la répartition chronologique des documents conservés s'accompagne d'une évolution très nette de leur nature de part et d'autre de la coupure déjà mentionnée dans les années 1340-1350.

**Tableau 1 – Répartition typologique des actes conservés par période**

	Donations	Achats	Actes divers (échanges, accords, confirma- tions)	Baux	Transactions entre parti- culiers	Total
1229-1349	43	46	41	4	57	191
	22,5 %	24,1 %	21,5 %	2,1 %	29,8 %	100 %
1360-1479	8	3	11	44	7	73
	10,9 %	4,1 %	15,1 %	60,3 %	9,6 %	100 %

11. Cette moyenne haute est accentuée par l'importance de la première décennie ; si on en fait abstraction, on arrive cependant à 13,7 actes par décennies, soit plus du double de celle de la période suivante.

La répartition de la documentation par type d'actes reste assez équilibrée pour la première période, où prédominent à parts égales achats, donations et actes divers, qui représentent les deux tiers de la documentation. On constate une très grande rareté des baux (2 %) et une présence importante des transactions entre particuliers (29,8 %, soit près d'un tiers), catégorie la plus nombreuse. Cette première phase est très clairement celle de la constitution d'un patrimoine. La très forte proportion de transactions entre particuliers provient du fait que l'abbaye intègre dans ses archives, en même temps que certains biens, des documents anciens concernant ces biens nouvellement acquis, témoignant d'une volonté d'établir une « traçabilité » des droits de propriété, de manière à couper court à toute contestation éventuelle. Les archives conservent notamment la trace de toutes les transactions de la reine en vue d'acquérir des domaines cédés au monastère lors de sa fondation<sup>12</sup>. C'est ce qui explique que les archives de l'abbaye, fondée en 1230, renferment des actes remontant à 1213, qui n'ont pas été comptabilisés ici.

L'importance de la documentation du XIII<sup>e</sup> siècle s'explique donc en partie par cette période de fondation initiée par la reine Bérengère en 1229-1230, et qui se poursuit sur près d'un siècle. Bien qu'obéissant à la règle cistercienne, l'abbaye de l'Épau est une fondation plutôt tardive au regard de l'expansion de l'ordre. Elle prend place dans une région déjà très anthropisée, à proximité immédiate de la ville du Mans et de la route qui relie la ville à la métropole de Tours. Ces caractéristiques pèsent sur la constitution initiale du domaine : dès le moment de sa fondation, le patrimoine de l'abbaye de l'Épau s'organise dans le cadre d'une économie seigneuriale constituée. Il est composé de terres déjà cultivées, sur lesquelles pèsent des cens et des contraintes seigneuriales. Dès sa fondation, l'abbaye s'insère donc dans le maillage dense des réseaux seigneuriaux. Dans les biens de la dotation initiale cédés par Berengère se trouvent par exemple différentes terres et rentes appartenant à Richard de Noers, de qui les religieux tiendront les terres, et sur lesquelles pèse un cens annuel de 16 deniers manceaux<sup>13</sup>. Un peu plus tard en 1290, pour les biens que l'abbaye de l'Épau avait reçus en donation de Simon de Perrehot et qui relèvent de la seigneurie d'Hugues, seigneur de la Ferté-Bernard, les religieux de l'Épau reconnaissent devoir rendre foi et hommage de ces biens au seigneur de la Ferté et qu'ils devront une paire d'éperons dorés de service « à toute mutation de leur homme vivant et mourant » ; ils versent en sus une indemnité de 120 livres tournois<sup>14</sup>.

À la suite de la dotation initiale vient une série d'achats, acquisitions et donations diverses portant sur des dîmes, des cens, des biens (métairies, tènements, vignes, rentes en vin, 1230-1250). Cette seconde phase est celle

---

12. C'est notamment le cas des séries H 833 et 111 AC 938 à 940 aux Archives départementales de la Sarthe.

13. Arch. dép. de la Sarthe, H 833.

14. Arch. dép. de la Sarthe, H 845.

de la consolidation et de l'organisation du temporel monastique. Celui-ci ne laisse guère transparaître de caractéristiques authentiquement cisterciennes. Le modèle économique est celui d'une économie de rentier du sol, où les rentes en argent, cens et rentes diverses, dominent très largement. On ne retrouve aucune trace de faire-valoir direct ou de biens qui pourraient faire penser à des granges d'exploitation. Les modes de gestion de l'abbaye de l'Épau correspondent en tout point à ceux de toutes les seigneuries ecclésiastiques, en particulier des grands établissements bénédictins. Il est d'ailleurs remarquable que la dotation initiale de l'Épau comporte dès l'origine des dîmes, acquises auparavant par la reine Bérengère et cédées ensuite à l'Épau<sup>15</sup>. Dans un registre similaire, on peut noter aussi l'exercice du droit de chasse que les moines de l'Épau n'hésitent guère à se réserver, mentions certes tardives mais toujours surprenantes pour des religieux, qui plus est cisterciens. Ainsi en 1451, dans l'affermage de la métairie du Petit-Boutry, paroisse de Boëssé-le-Sec : les preneurs s'engagent à entretenir et réparer à leurs frais les plesses de la garenne du lieu quand il sera besoin, garenne dans laquelle les religieux de l'Épau ainsi que les preneurs pourront chasser quand ils le jugeront opportun<sup>16</sup>. Mention similaire en 1444, pour la métairie de la Verrerie ; les preneurs devront entretenir les plesses<sup>17</sup> de la garenne, dont les religieux se réservent l'usage et le droit de chasser :

« et seront tenuz lesdits preneurs fere ou fereferes les tailles et plesses en la garenne anxienne dudit lieu de la Verrerie, laquelle garenne demeure ausdits preneurs comme les choses dessusdites en faisant ceste presente prinse le temps desdites trois vies ; en laquelle lesdits religieux et couvent de la Pitié Dieu et leurs successeurs pourront ledit temps durant, pour eulx et leurs serviteurs ou aultres gens quilz verront bon estre estans en leur compaignie, chasser, tendre et thesurer fillez et autrement, ainsi quil leur plaira, sans contredit ne empeschement desdits preneurs ne de leurs ayant cause, et du deduit prins en ladite garenne fere et disposer a leur bon plaisir et vollenté et joir<sup>18</sup>. »

15. Dans la dotation initiale, Bérengère cède aux religieux les deux tiers de la grande dîme de Saint-Jean-des-Échelles et les deux tiers de la dîme du vin du même lieu, qu'elle avait achetés de Hugues *Haanne* et d'Herbert son fils. L'acte de la vente précédant cette donation est conservé : le seigneur Hugues *Haanne* et Herbert, son fils, vendent, moyennant 45 sols mançais, à la reine Bérengère, pour le nouvel établissement cistercien qu'elle souhaite édifier à l'Épau (« *ad opus nouvelle plantationis Cisterciensis ordinis quam ipsa modo edificat apud Spallum* »), les deux tiers de la grande dîme de la paroisse de Saint-Jean-des-Échelles en blé, transport, messier et paille (« *in blado, et tractu et messorie, et paleis* ») et les deux tiers de la dîme des vignes plantées dans le ressort de ladite grande dîme. Hugues et Herbert concèdent en outre une « place avec l'aire qui en dépend pour recevoir et verser les dîmes » (« *quandam plateam cum area competenti ad eandem decimam reponendam et excutiendam* »), Arch. dép. de la Sarthe, H 833.

16. « *Tenebuntur insuper dicti capientes facere suis expensis les plesses garene dicti loci quotiens opus erit ; in qua garena nos et dicti successores nostros necnon dicti capientes poterimus licite fugare quotiens oportunum videbitur.* » Arch. dép. de la Sarthe, H 861.

17. Haies tressées.

18. Arch. dép. de la Sarthe, H 872.

## Gestion et réorganisation du patrimoine, 1365-1480

Cette documentation connaît une remarquable mutation à partir de 1365. La réduction du volume déjà constatée s'accompagne d'une modification considérable de la nature de la documentation conservée (cf. fig. 2). La part des transactions entre particuliers connaît une très forte régression, due notamment au fait que la phase de constitution du patrimoine, et donc d'acquisition des archives particulières, est terminée. Le patrimoine est désormais constitué, et ne s'accroît plus guère, comme en témoigne l'effondrement du nombre et de la proportion des achats et des donations. Il est cependant remarquable que l'abbaye réalise la plus grosse acquisition de son histoire en 1365, lorsqu'elle achète les deux tiers par indivis de la seigneurie de Montreuil-sur-Sarthe de Fouques Riboule, chevalier, sire d'Assé-le-Riboul et Agnès de Beaumont sa mère, veuve de Fouques Riboule. La somme versée, 710 livres tournois, est énorme, sans commune mesure avec les sommes versées habituellement, sans que l'on sache exactement d'où proviennent les fonds<sup>19</sup>, et alors que l'opération est réalisée dans une période pourtant peu propice à ce genre de transaction<sup>20</sup>.

Le fait majeur de cette mutation documentaire est la progression spectaculaire des baux : ils représentaient 2 % de la documentation avant 1345, contre 60 % après 1370. S'affirme ici une tendance très nette, valable pour toute cette longue période 1370-1480 : le patrimoine est massivement affermé ou réafferme. On lit ici le signe d'une phase d'intense réorganisation du domaine, ce que confirme la part des transactions diverses (près de 10 %), dont les échanges constituent la majeure partie. Il s'agit donc non seulement d'une remise en ordre, mais d'une réorganisation de la gestion du domaine, avec une conversion massive au fermage, qui semble concerner l'intégralité du domaine<sup>21</sup>. Cette phase de reconstruction et de réorganisation du domaine passe par une généralisation des baux à une, deux ou trois vies, qui deviennent les plus fréquents : ils représentent quarante-deux des quarante-quatre baux recensés passés par l'Épau, soit près de 95 % des

---

19. La tentation est grande d'établir un lien entre cette somme et l'autorisation délivrée par Charles V d'affecter les fonds prélevés pour le paiement de la rançon de Jean II le Bon à la reconstruction de l'abbatiale. La date de la transaction (15 mai 1365) et celle de l'autorisation donnée par Charles V (2 mai 1367) exclut cependant tout rapprochement.

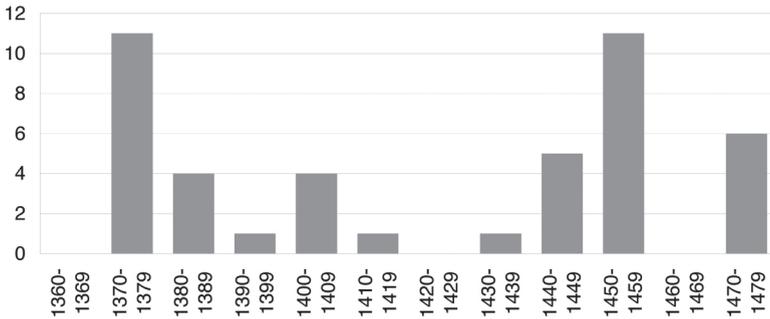
20. André Bouton signale que la période 1356-1370 est des plus difficiles pour le Maine : alors que la cité du Mans est régulièrement mise en défense, l'abbaye de Beaulieu est brûlée par les Anglais en 1356 ; ses ruines sont rasées en 1365 pour ne pas servir d'abri aux Anglais. En mars 1365, les Anglais occupent le prieuré de Grandmont, suscitant la crainte des Manceaux qui entreprennent la destruction du manoir royal du Gué-de-Maulny, celle de l'abbaye de l'Épau et de l'église Saint-Ouen-des-Fossés pour ne pas servir d'abri aux Anglais (BOUTON, André, *Le Maine, histoire économique et sociale* (vol 2 : XIV<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup> siècles), Le Mans, chez l'auteur, 1970, p. 14 et 23).

21. On ne peut écarter l'hypothèse que la part du fermage dans la période précédente puisse être sous-évaluée, l'absence de baux conservés ne signifiant pas leur inexistence. Cependant la fréquence des baux conservés dans la seconde période signifie que cet aspect de la gestion du domaine est devenu une préoccupation majeure.

baux. Par comparaison, on ne retrouve que deux baux à terme, tous deux de neuf ans et passés dans les années 1400<sup>22</sup>.

La répartition chronologique des baux à vie laisse apparaître deux grandes périodes qui concentrent l'essentiel des baux (vingt-deux sur quarante-quatre), toutes deux consécutives à deux épisodes violents : un premier dans les années 1370, après la peste et les débuts de la guerre de Cent Ans, et un second qui démarre dans les années 1440, consécutif à l'occupation anglaise du Maine (fig. 2).

**Figure 2 – Répartition chronologique des baux à vie**



Cette répartition spécifique s'explique largement par le contexte de reconstruction, phénomène classique de rattrapage après des épisodes troublés. La fréquence des réaffermages révèle les difficultés de la période; d'où un *turn-over* parfois important sur les terres. C'est le cas du bordage du Petit-Boutry (paroisse de Boëssé-le-Sec), baillé en 1451 pour 60 sous et six poulets par an, augmenté de douze journaux de terre arable. L'opération n'a pas été fructueuse, car le bordage, dont la superficie est estimée à quinze journaux de terre, est en friche lorsqu'il est à nouveau baillé vingt ans plus tard en 1471 pour 20 sous seulement<sup>23</sup>. Autre exemple en 1408 : les religieux de l'Épau baillent à vie à Jean Thebaut, sa femme et leurs trois enfants un « estre » et ses dépendances<sup>24</sup>, situé entre les chemins de Pontlieue à Mulsannes et à Arnage pour quarante sous tournois de rente annuelle, à condition de faire bâtir une maison bonne et compétente. En 1446, le même domaine est de nouveau affermé par les religieux à Raoulet Hamelin et

22. Bail de neuf ans, en 1400, pour le moulin de la Forge à Saint-Denis-des-Coudrais, réaffermé à vie en 1480 (Arch. dép. de la Sarthe, H894); bail de neuf ans en 1404 pour le bordage de la Jeudière à Prévelles (Arch. dép. de la Sarthe, H 888).

23. « Le Petit Boutery le quel bordage est pour la plupart en boys, hays et buissons contenant sil estoit nectoyé et exterply [*sic*] quinze journaulz de terre ou environ. » Arch. dép. de la Sarthe, H 861.

24. « Un estre, sicomme il se poursuit, avec les courtilz, terres, mesons et autres choses qui y sont et qui y appartiennent. » Arch. dép. de la Sarthe, H 916.

Alice sa femme et leurs enfants pour la même rente annuelle. Les preneurs sont tenus de « faire fere une maisons bonnes et compétentes ou lieu ou anciennement estoit le habergement dudit lieu sur six estaiches<sup>25</sup>, dedens deux ans prochainement venans ». Quarante ans plus tard, la maison n'a visiblement pas été construite, ou a déjà été détruite. Les précautions dont s'entourent les religieux vis-à-vis de tenanciers précédents révèlent qu'ils ne semblent pas bien savoir ce qu'ils sont devenus. Une clause indique que seul l'un des enfants du précédent preneur, Guillaume, est susceptible d'avoir survécu. Mais, défaillance des archives ou méconnaissance de son devenir, il devra en cas de retour prouver son bon droit, et pourra dès lors jouir de la maison sans que l'on ne puisse rien reprocher aux religieux ; il devra cependant dédommager les preneurs du coût de la maison, et ceux-ci pourront en jouir alors à la mort dudit Guillaume<sup>26</sup>.

Les difficultés des temps se lisent dans la fréquence des clauses obligeant le(s) preneur(s) à construire ou reconstruire une habitation sur les terres prises à bail, à l'image des exemples précédemment cités. Cette clause de construction/reconstruction est reprise dans dix actes différents, soit près du quart des baux concernés. Ces clauses signalent des biens vacants et/ou en déshérence, ou la constitution de nouvelles exploitations à partir de parcelles de terre. La plupart du temps, cette obligation s'accompagne d'un délai pour la reconstruction, qui peut varier d'une à neuf années, et parfois d'une remise de rente pour les premières années. La métairie de la Verrerie (paroisse de Cherré) est affermée en 1444 contre une rente de 10 livres annuelles, réduites à 100 sous pendant les six premières années, délai fixé pour construire « une grange bonne et suffisante de trois fermes avecques une croupe au bout dicelles<sup>27</sup> ». Clauses similaires pour l'affermage en 1451 de la métairie de la Jeudière (paroisse de Prévelles) où la rente, fixée à 25 sous tournois, est réduite à 20 sous pour les huit premières années en échange de l'obligation de « faire ou fere faire construire et edifier et a leurs depens dedens huit ans prochainement venans sur ledit bordage une bonne et competente maison de six estaiches le plus convenable quilz pourront<sup>28</sup> ».

Autre signe de la désorganisation des terroirs, la fréquence des mentions de terres en friche ou partiellement abandonnées tend à indiquer des

---

25. Sic. Est habituellement indiqué le nombre de fermes de la charpente (« une grange bonne et suffisante de trois fermes avecques une croupe au bout dicelles », Arch. dép. de la Sarthe, H 872).

26. « Ainsi dit et accordé que si Guillaume Thebaut, fils dudit Jehan Thebaut, advoue aucun droit esdites choses baillées ; et quil fust trouvé quil eust iceluy droit par baillée a luy ou a ses predecesseurs faites, iceulx preneurs ne pourront contraindre lesdits bailleurs au garantaige desdites choses, mais seront desdomaigez iceulx preneurs par ledit Thebaut de la edificacion et reparacion, coustz et mises quilz avoient faictes esdictes choses ainsi quil sera trouvé par raison ; et apres le deces dudit Guillaume Thebaut, lesdits preneurs, leurs enfans ou les enfans de ladicte femme, auront lesdites choses ainsi que cy dessus est contenu. » Arch. dép. de la Sarthe, H 916.

27. Arch. dép. de la Sarthe, H 872.

28. Arch. dép. de la Sarthe, H 888.

terres vacantes. À sept reprises, les baux mentionnent des terres « en gast », ce qui signifie qu'elles n'ont pas été cultivées depuis plusieurs années. Cinq de ces sept transactions portent d'ailleurs sur des vignes, plus rapidement abandonnées que les emblavures. Les occurrences sont groupées dans le temps : trois dans les années 1370 (1376 et deux fois en 1379), quatre dans les années 1450 (deux fois en 1451, 1452, 1457), soulignant les périodes les plus troublées et la remise en ordre qui leur est consécutive.

L'importance des affermagés et réaffermagés et le fait que ces terres trouvent preneur, y compris à des conditions relativement dures, constituent cependant le signe d'une reprise ou tout au moins d'une nette volonté de reconstruction et de reprise en main du patrimoine par les moines de l'Épau. Cette réorganisation de la gestion du domaine par les moines est aussi une réorganisation des terroirs<sup>29</sup>. La nature des biens baillés après 1365 vient renforcer cette présomption : à vingt-cinq reprises (sur quarante-quatre) sont baillées des exploitations entières (bordage, métairie, estre/aistre, place ou lieu), soit 56,8 % des baux. À dix-sept reprises, il s'agit de parcelles ou groupes de parcelles (38,6 % des baux). Se dessine donc un paysage où les exploitations tendent à être affermées en un seul bloc ; plus rares comparativement sont les mises à bail de parcelles isolées. L'affermage peut aussi être l'occasion de constituer des exploitations nouvelles, en rassemblant des parcelles autrefois distinctes. On lit bien alors le processus de recomposition du temporel monastique, qui privilégie très nettement des exploitations entières, affermées à des tenanciers sur le modèle du bail à vie. C'est le cas par exemple de la métairie de la Verrerie, déjà citée. Le 25 juillet 1390, Guillaume Lesgret et Guillemette sa femme, de la paroisse de Cherré, abandonnent aux moines de l'Épau les deux métairies de Quinedort et de la Chauffardière, qu'ils tenaient d'eux et renoncent à tout droit sur ces biens, en contrepartie de la remise du montant de leurs arrérages s'élevant à 80 livres tournois et de l'extinction de la rente de 9 livres qu'ils leur devaient pour ces deux métairies. Le 25 septembre de la même année, les religieux baillent à ferme aux mêmes Guillaume Lesgret et Guillemette sa femme, et « un de leurs enfans né et procréés en mariage deulx et pour le plus vivant deulx trois » les deux mêmes métairies, pour la rente et ferme de 10 livres tournois annuelles, en sus des droits seigneuriaux. En 1444, les religieux baillent à ferme à « Micheau Bruneau et Guillemette sa femme, demorant en la paroisse de Villaines la Gonays [...] la mestairie domaines et appartenances de la Champfardièrre et Quinedort qui enciennement souloit estre en deux mestairies et depuis est en une et appellée la Verrerie », contre une rente annuelle de 10 livres

29. Si la chronologie diffère ici en raison d'un contexte local spécifique, l'abbaye de l'Épau témoigne ici d'un phénomène de reconstruction relativement similaire à ce que Jean-Luc Sarrazin a pu mettre en évidence pour l'abbaye cistercienne de Buzay : la recomposition des campagnes et la constitution de métairies entraînent une évolution considérable des structures d'exploitation agraire. SARRAZIN Jean-Luc, « Les activités d'un rassembleur de terres en Pays de Rais vers le milieu du xv<sup>e</sup> siècle », *Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest*, 88, 2, 1981, p. 135-156.

tournois. En 1476 enfin, la même métairie, qualifiée de « domaine de la Verrerye », est à nouveau affermée à Jehan Bruneau, qui n'est autre que le fils du précédent preneur, et Marion sa femme. La ferme s'élève désormais à 15 livres tournois et une douzaine de fromages « telz que on les fera sur les lieux ». Cette somme est réduite à 10 livres et douze fromages tant que Michau Bruneau sera encore en vie<sup>30</sup>. Autre exemple avec le « lieu » dit de Bordebeure ou Bordebure (paroisse d'Yvré-l'Évêque). En 1470, sont affermées à deux couples d'Yvré-l'Évêque trois parcelles distinctes mais voisines, si on suit les confronts, l'une contenant quinze journaux de terre arable, une autre un journal, la dernière trois journaux, détenues par des particuliers sur le fief de l'Épau. La rente est alors fixée à 55 sous. Six ans plus tard, la veuve de l'un des deux preneurs, ainsi que son nouveau mari, afferment pour 60 sous à Jean Lefèvre et sa femme « la moitié par indivis du lieu et appartenance de Bordebure tel droit comme ledit Micheau et sadite feme acause dicelle peulst avoir oudit lieu », à charge pour eux de construire une maison sur le bien. Finalement, les terres qualifiées alors de « bordage » sont revendues en 1485 par le même Jean Lefèvre aux religieux de l'Épau pour 17 livres tournois.

Cette prédominance du bail à vie n'est ni une innovation ni une spécificité des moines de l'Épau. Il s'agit davantage de la réactivation et de l'intensification d'une pratique plus ancienne que d'une nouveauté. Sans être fréquents, ils sont attestés dans le Maine dès le XIII<sup>e</sup> siècle<sup>31</sup>. Ce type de bail connaît en revanche un succès remarquable dans le Maine à partir du XIV<sup>e</sup> siècle, jusqu'à devenir au XV<sup>e</sup> siècle la forme prédominante de concession de la terre<sup>32</sup>. La généralisation du bail à vie peut être considérée comme une forme locale de la reprise en main de la terre et des hommes qui la travaillent par les seigneurs manceaux; et sur ce point, l'Épau ne déroge pas à la règle. Si la conversion au fermage est assez générale dans les temporels monastiques de l'Ouest à cette époque<sup>33</sup>, le type de bail trahit cependant des modes de gestion seigneuriaux différents. L'abbaye normande de Beaubec transforme ainsi progressivement ses granges en manoirs baillés à ferme au cours du XIV<sup>e</sup> siècle. Malgré la présence de quelques baux à vie, l'établissement préfère nettement les baux à terme de neuf ans, en un choix délibéré de privilégier les rentes sur l'attache à la terre<sup>34</sup>.

---

30. Arch. dép. de la Sarthe, H 916.

31. Un bail à vie est mentionné dès 1234 dans les archives du chapitre cathédral (Arch. dép. de la Sarthe, G 50), et en 1233 dans celle de l'abbaye Saint-Vincent (Arch. dép. de la Sarthe, H 94). Une mention en 1189 semble trop douteuse pour pouvoir être retenue (Arch. dép. de la Sarthe, H 581).

32. LATOUCHE, Robert, « L'exploitation agricole dans le Maine du XIII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle », *Annales de Bretagne*, 51, 1944, p. 218-229.

33. L'abbaye cistercienne de Buzay, dans le diocèse de Nantes, procède aussi à une conversion massive de ces terres au fermage pour pallier à la faiblesse des revenus des censives. SARRAZIN Jean-Luc, « Les activités d'un rassembleur de terres ».

34. DECK, Suzanne, « Le temporel de l'abbaye cistercienne de Beaubec », *Annales de Normandie*, 1974, n° 30, p. 131-156.

Le bail à vie fait au contraire peser de fortes contraintes sur les paysans, qui diffèrent considérablement de celles imposées par la tenure à cens. Si en apparence il s'apparente à des baux emphytéotiques, la nature du bail interdit toute possibilité d'aliénation de la terre. De plus, la mention presque systématique de la clause de défaillance, entraînant la saisie des biens en cas de non-paiement de la rente pendant trois années consécutives sans recours à une procédure judiciaire, place le preneur dans une situation contraignante. Le long terme et l'association fréquente des conjoints et enfants qui lient ceux-ci à la terre (baux à deux ou trois vies) assurent au preneur une visibilité et une sécurité à long terme. Mais le bail entraîne aussi une forme d'attachement contraignant à la terre, qui vaut sur plusieurs générations ; attachement sélectif cependant, puisque les clauses du bail à trois vies entraînent une exclusion partielle des enfants de l'héritage, un seul des héritiers, parfois nommément cité, étant autorisé à reprendre l'exploitation<sup>35</sup>. L'héritier et successeur est parfois obligé de désintéresser ses frères et sœurs : ainsi en 1476, lors de l'affermage de la métairie de la Richardière, le nouveau preneur, pourtant fils du précédent, s'engage à désintéresser ses frères et sœurs du bien de manière à pouvoir seul assumer la reprise du bail : « Et a promis ledit preneur faire renoncer a Perrin Jourdan et autres ses cohéritiers [...] au droit quil pourroit avoir poursuir demander et obtenir en ladite mettairie a cause du père dudit preneur ou autrement<sup>36</sup>. » C'est d'ailleurs sans doute la cause du nouvel affermage : le preneur est un des fils du preneur initial, dont on s'attendrait à ce qu'il puisse succéder à son père en tant que « troisième vie ». Les religieux préférèrent cependant passer un nouveau contrat, sans doute pour couper court à toute forme de contestation de la part des autres frères et sœurs.

La prise de bail s'accompagne d'une augmentation très nette des revenus de la terre, la ferme s'ajoutant généralement au cens initial ; et la différence de montants entre les deux peut parfois être sans commune mesure. Ainsi dans l'affermage en 1410 d'une métairie à Montreuil-sur-Sarthe à Michel Vincent et Macée sa femme, la rente s'élève à 15 sous tournois, en sus du cens de deux deniers. La rente est ici équivalente à quatre-vingt-dix fois le montant du cens, auquel s'ajoutent encore deux « poulailles » et « les corvées telles comme les autres estagiers estoient tenez et ont accoustume fere<sup>37</sup> ». En 1474, les religieux afferment à Jean Petit et Gervaise sa femme le lieu des Morterons (paroisse de Neuville-sur-Sarthe), pour une ferme s'élevant à 45 sous et deux chapons de rente annuelle, qui s'ajoutent au cens

---

35. Exemple : en 1375 une « pièce » de terre appelée « Jublans », située à Rouillon, est affermée à « *Lorens de la Vallée et Thiéphaine sa fame [...] pour eulx et pour Agnes lour fille et pour le plus vivant deulx trois* ». Arch. dép. de la Sarthe, H 857.

36. Arch. dép. de la Sarthe, H 876.

37. Arch. dép. de la Sarthe, H 880. Le terme d'« estagier » fait ici référence aux exploitants des biens de l'Épau. Il participe d'un champ lexical centré autour de la maison et de l'exploitation, qui regroupe les termes « estre »/« aistre » (lieu, place, et particulièrement lieu construit, centre d'exploitation), « estrage » (grange, apprentis, maisonnette), « estage » (maison, habitation) et « estagier » (habitant, résident).

de six deniers ; le rapport est là encore de un à quatre-vingt-dix. Ce rapport n'est cependant pas constant : en 1451, pour l'affermage de huit journaux de vigne, certes « en gast pour l'heure », situés au clos de Mezangeaux (paroisse de Sillé-le-Philippe), à Robin Doré, paroissien du lieu, la rente s'éleva à trois sous tournois, le cens étant de cinq deniers, soit un rapport de un à sept<sup>38</sup>. Le cens n'est d'ailleurs pas forcément versé aux moines, traduisant l'empilement des droits de propriété sur la terre. Dans l'exemple précédent, le cens est à verser à Thomas de Hire, « seigneur féodal du lieu », et non aux moines qui ne détiennent que la propriété utile du sol<sup>39</sup>. L'inverse est vrai aussi, les religieux touchant les cens des biens affermés par d'autres dans leurs seigneurie<sup>40</sup>. Sont aussi systématiquement spécifiées les obligations seigneuriales ressortant de la seigneurie territoriale : dans l'affermage de 1474 précédemment cité, la rente et le cens sont entendus « *cum omni jura feudali* », les biens étant situés « *in feodo nostro*<sup>41</sup> ».

La caractéristique de ces baux est donc de permettre des redevances en argent élevées, qui peuvent de plus être régulièrement réévaluées au fur et à mesure des affermages. C'est le cas avec la métairie déjà citée de la Verrerie : louée en 1390 pour 10 livres tournois, puis à nouveau au même montant en 1444, elle est réaffermée pour 15 livres en 1476. Ce montant est ici exceptionnel, la plupart des fermes des exploitations baillées s'élevant à 40 ou 50 sous tournois. Autre exemple avec la métairie de la Richardière (paroisse de la Bosse), affermée une première fois en 1445 à Julien Jourden et Benoite sa femme « a la vie deulx deux et du plus vivant de leurs enfans nez et procreez en leur mariage et au plus vivant deulx trois » pour 40 sous tournois de rente annuelle. Les preneurs s'engagent à construire ou faire construire une maison dans les six ans suivants sur la métairie. Les religieux les autorisent pour cela à prendre dans leurs bois le bois qu'ils leur indiqueront<sup>42</sup>. La métairie est réaffermée une trentaine d'années plus tard, en 1476, à Jehan Jourdan, fils du précédent preneur, et Jehanne, sa femme, paroissiens de la Bosse, sans que l'on connaisse les raisons de ce réaffer-

38. Arch. dép. de la Sarthe, H 902.

39. « *Solvendo dicto Thome de Hireis domino feudali dictarum rerum quinque denarium turonensium census termino consueto.* » Arch. dép. de la Sarthe, H 902.

40. L'affermage déjà cité du lieu de Bordebeure, paroisse d'Yvré-l'Évêque, met en relation des particuliers ; mais les biens sont situés « ou fié ausdits religieux et tenues deulx à 17 deniers mailles tournois de cens ». Arch. dép. de la Sarthe, H 902.

41. Autre exemple en 1451 : dans l'affermage d'un pré de deux hommées, les preneurs sont tenus de payer en sus de la rente « les deniers et anciens droits féodaux à ceux de qui ces biens sont tenus » (« *denaria feodalia et antiqua dominiis feodalibus a quibus dicte res tenentur* ». Arch. dép. de la Sarthe, H 902.

42. « Et en outre lesdits preneurs prometent et sont tenez fereferer et edifier ou bout de la maison de ladite mestairie une ferme de maison bone et suffisante, tant de cloture comme toutes et autres choses necesseres a ladite ferme dedens six ans prochainement venans a leurs propres coutz et despens ; sauf quilz pourront prendre boys pour ce es bois de ladite abbaie au moins damageable desdits religieux abbé et couvent dela Pitié Dieu comme après ce que par eulx ledit bois aura esté montré audit preneur en assiette convenable. » Arch. dép. de la Sarthe, H 876.

mage<sup>43</sup>. La rente est portée cependant à 60 sous tournois, six fromages et deux chapons. Les preneurs s'engagent en outre à « fere construite et edifier en ladite mettairie une maison bonne et competente sur six estaches dedens six ans prochainement venans ». L'obligation de reconstruction, tout comme le nouveau contrat, semblent indiquer qu'il y a eu une rupture du contrat initial, peut-être par abandon du bien; d'où le réaffermage et la conséquente augmentation du loyer.

Ces exploitations louées en bloc constituent l'essentiel des rentes de l'abbaye de l'Épau. La moyenne des rentes des parcelles ou groupes de parcelles affermés s'élèvent à moins de six sous (5,8 sous tournois); seize des dix-sept baux concernés sont les plus bas loyers. À l'inverse, la moyenne des rentes des exploitations baillées entières s'élève à 58 sous tournois, avec des différences qui s'échelonnent de 12 sous à 15 livres tournois, la médiane se situant cependant à 40 sous. Ces redevances se doublent parfois de redevances d'ordre symbolique : chapons, poules, fromage, que l'on retrouve dans onze cas différents : 25 sous, deux chapons et deux poules pour le bordage du Villaret en 1477<sup>44</sup>; 30 sous et deux chapons pour le moulin de la Forge, ainsi que 10 sous, deux chapons et quatre journaux pour deux pièces de terre contenant respectivement huit et deux journaux, affermées en même temps que le moulin, en 1480<sup>45</sup>; 100 sous, deux chapons et douze boisseaux d'avoine pour la métairie de la Denysière en 1470<sup>46</sup>; 60 sous, six fromages et deux chapons pour la métairie de la Richardière en 1476<sup>47</sup>. Ces prestations viennent peut-être directement alimenter la table seigneuriale. Elles sont aussi et surtout une expression et une matérialisation de la nature seigneuriale de la domination du monastère, dont la valeur symbolique l'emporte sur la valeur monétaire. Toutes sont d'ailleurs portables et se paient au monastère, le déplacement physique venant matérialiser la soumission des tenanciers à leur seigneur, dans le cadre de la seigneurie locale, domaniale, exercée par les moines sur la terre qu'ils détiennent et concèdent, et qui pèse sur les tenures. Ce type de redevance symbolique, associée au montant de la rente annuelle, est attesté pour l'Épau dès 1410, associé d'ailleurs à des corvées<sup>48</sup>. Mais c'est seulement dans les années 1470 qu'il devient vraiment courant : on le rencontre en 1410, en 1451, en 1464, puis à huit reprises entre 1471 et 1480. Il participe de la reprise en main très ferme des domaines initiée dans le Maine après

---

43. La métairie est affermée « tout ainsi que par devant ledit preneur et feu son père la tindirent et exploictirent par baillées attestées que en avoient lesdits religieux ouudit père dudit preneur lequel est lune des testes ». Arch. dép. de la Sarthe, H 876.

44. Arch. dép. de la Sarthe, H 925.

45. Arch. dép. de la Sarthe, H 894.

46. Arch. dép. de la Sarthe, H 885.

47. Arch. dép. de la Sarthe, H 876.

48. Affermage d'un « estrayge, maison avecques leurs appartenances [...] pour la somme de quinze soulx tournois monnaie courant de rente et deux deniers de cens, deux poulailles et les corvées telles comme les autres estagiers estoient tenuz et ont accoustume fere ». Arch. dép. de la Sarthe, H 880.

l'occupation anglaise; et sur ce point, les religieux de l'Épau se conforment au modèle général.



La documentation émanant de l'abbaye de l'Épau reflète les aléas et les difficultés de la période dans la région. Elle met très nettement en évidence deux phases. La première, qui prend fin en 1345, est celle de la constitution du patrimoine, où achats et donations dominent très nettement. Une seconde phase débute à partir de 1365, après une lacune de vingt ans dans la documentation. C'est celle de l'adaptation et de la réorganisation du patrimoine, devenues inévitables dans un contexte très perturbé. L'épisode de la destruction de 1365 n'apparaît pas vraiment dans les sources : alors qu'on pourrait s'attendre à un silence documentaire suivant cet épisode traumatique, il n'en est rien. Cette destruction ne nous est connue que par des sources indirectes et la lettre de Charles V affectant des fonds pour la reconstruction, datée du 4 novembre 1367<sup>49</sup>. La tradition veut que la reconstruction se soit effectuée dans la foulée, et qu'elle ait été achevée à la mort de l'abbé Guillaume de Bonneville en 1444<sup>50</sup>. La brièveté de son abbatiat et les difficultés causées par l'occupation anglaise du Maine à cette période excluent qu'il soit l'unique promoteur de la reconstruction<sup>51</sup>. Jean Barrère dans son étude sur la construction des bâtiments fait preuve d'une grande prudence lorsqu'il date la reconstruction de l'abbatiale de la période comprise entre sa destruction en 1365 et la mort de l'abbé Guillaume de Bonneville en 1444<sup>52</sup>. Il est vrai qu'en l'état actuel de la recherche, aucun document ne peut préciser pour l'abbatiale une chronologie de construction encore bien vague. Jean Barrère lui-même ne s'avance guère, faisant remarquer que, passée la fin du XIII<sup>e</sup> siècle, « avancer des dates devient ensuite beaucoup plus hasardeux. Les premières années du XIV<sup>e</sup> siècle virent certainement une église inachevée »<sup>53</sup>. Il ne pousse d'ailleurs pas son étude au-delà de 1365, laissant finalement de côté l'épineuse question des destructions et reconstructions, se contentant de dater la grande fenêtre du chœur du début du XV<sup>e</sup> siècle, sans précision ni apporter aucune justification pour cette datation (fig. 3). Il souligne la longueur de

49. Lettre de Charles V autorisant que le reliquat des sommes levées pour la rançon de Jean le Bon soit utilisé pour la reconstruction de l'Épau, Arch. dép. de la Sarthe, 111 AC 938 (copie du XIX<sup>e</sup> s.).

50. L'inscription sur sa pierre tombale précise qu'il est mort le 10 mai 1444, et qu'il serait l'auteur de la reconstruction de l'église : « *hic jacet dompnus Guillelmus de Bona Villa/abbas quintusdecimus hujus monasterii/qui reedificavit ecclesiam que olim destructa fuerat/tempore guerrarum, et obiit VII idus maii/anno domini millesimo CCCC° XL° quarto/ anima eius requiescat in pace. Amen* ». Cité par FROGER, Louis, « L'abbaye de l'Épau du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 34, 1893, p. 251-313, d'après la collection Gaignières.

51. En 1440 son prédécesseur, Jean Barbe, était encore en vie et conduisait un procès contre l'évêque de Chartres (*Gallia Christiana*, t. XIV, p. 537 et FROGER, Louis, « L'abbaye de l'Épau »).

52. BARRÈRE, Louis, *La Piété-Dieu de l'Épau*, p. 7.

53. *Ibidem*, p. 32.

l'étalement des travaux de construction et l'état inconnu de leur avancée en 1365<sup>54</sup>. Il demeure cependant prudent quant à l'éventuel voûtement de la nef avant 1365 et la possible reconstruction de la grande voûte de la croisée du transept après 1365<sup>55</sup>. Auguste Ricordeau fait preuve de la même prudence : il se contente de noter que l'abbatiale a été reconstruite dès les années immédiatement consécutives à la destruction, et date la grande fenêtre axiale du chœur de la fin du XIV<sup>e</sup> siècle, là encore sans apporter de justification convaincante<sup>56</sup>. Il fait aussi remarquer que si l'abbatiale a pu connaître vers 1365 des destructions dont l'ampleur reste inconnue, les bâtiments claustraux n'ont pas été touchés et n'ont subi aucune retouche consécutive à cet épisode.

Ces incertitudes doivent inciter à la plus grande circonspection. En l'absence de toute documentation permettant d'évaluer ou de relativiser l'ampleur des dégâts et des travaux de remise en état, on doit se contenter de remarquer qu'entre le XIV<sup>e</sup> et le milieu du XV<sup>e</sup> siècle, l'abbaye a fait l'objet d'une campagne de travaux visant à la doter d'une église d'une monumentalité remarquable, sans que l'on sache quelles étaient les sources du financement. On se bornera à constater que c'est à cette période que l'abbaye procède à une réorganisation rigoureuse de la gestion de ses biens, avec une orientation nettement affirmée vers la rente foncière. Mais rien ne permet de définir l'ampleur des conséquences financières de cette politique, ni si celle-ci a permis de dégager les sommes considérables nécessaires à l'achèvement d'un tel chantier<sup>57</sup>.

Cette réorganisation s'effectue autour du modèle d'une économie seigneuriale de rentiers du sol, où l'on ne retrouve aucune trace de faire-

---

54. C'est le cas par exemple de la façade occidentale de l'abbatiale : « Quelle est la date de cette façade occidentale ? Est-elle antérieure ou postérieure à 1365 ? » BARRÈRE Louis, *La Piété-Dieu de l'Épau*, p. 31.

55. « Les voûtes de la nef, du transept et du collatéral paraissent avoir été construites après coup ou avoir fait l'objet d'une reconstruction. Si l'on admet qu'elles durent être remplacées après 1365, il y a plusieurs indices qui permettent d'avancer pour elles une date plus tardive » (*NDA : notamment les clés de voûtes*). BARRÈRE Louis, *La Piété-Dieu de l'Épau*, p. 31. Il précise ensuite que la charpente du chœur est d'origine, quand celle de la nef aurait été détruite en 1365 : « Il faut mentionner enfin la très remarquable charpente qui, à côté de celle du chœur restée intacte, remplaça au début du XV<sup>e</sup> siècle sur la nef et le transept, celle qui fut détruite en 1365. L'artiste l'avait-il conçue pour demeurer apparente, une partie de l'abbatiale étant alors sans voûtes ? Rien ne permet de l'affirmer, car la structure de l'édifice réclamait des voûtes » (BARRÈRE Louis, *La Piété-Dieu de l'Épau*, p. 47).

56. RICORDEAU, Auguste, « L'abbaye de l'Épau ». On peut cependant remarquer que le remplage très régulier de cette baie, encore empreint de la rigueur du gothique rayonnant, rappelle davantage les réalisations du dernier tiers du XIV<sup>e</sup> siècle que les réalisations du gothique des années 1440.

57. Notons que dans cette période de la fin du XIV<sup>e</sup> et du début du XV<sup>e</sup> siècle, l'Épau n'est pas le seul établissement local à se lancer dans de grands travaux : c'est aussi la période où est lancé le vaste chantier des transepts de la cathédrale, construits eux aussi à cette époque et malgré un contexte là encore peu favorable, même si les revenus du chapitre sont d'une autre ampleur que ceux de l'Épau. MUSSAT André, *La cathédrale du Mans*, Paris, Berger-Levrault, 1981.

**Figure 3 – Abbaye de l'Épau. Chevet de l'église abbatiale**



valoir direct ; mais on peut remarquer que c'était déjà le cas avant 1365. La conversion au fermage et la constitution d'exploitations entières est la piste privilégiée par les religieux de l'Épau pour favoriser la reconstruction et la reconstitution des revenus du domaine. Pour assurer les rentrées d'argent et limiter l'érosion des revenus, le monastère opte pour un type très contraignant de concession de la terre, grâce à un système de baux longs relativement durs pour les preneurs, baux à une, deux ou trois vies, aux fermages élevés qui viennent s'ajouter aux prestations seigneuriales coutumières. La reconstruction et la réorganisation du temporel s'accompagne ici d'une péjoration de la condition paysanne. Les conditions de concession de la terre et de la domination seigneuriale sont dans les faits très contraignantes pour les paysans, contraints de résider sur les terres pour espérer les transmettre et assurant ainsi aux seigneurs une continuité de la mise en valeur des terres.

Cette reconstruction prend place dans un paysage économique contrasté. Certes la gestion du temporel de l'abbaye de l'Épau semble rigoureuse, et la période qui s'ouvre dans les années 1370 est plus calme. Mais le contexte politique et économique demeure difficile et s'aggrave particulièrement dans les années 1420-1440. Ce contexte affleure dans la documentation : biens vacants, maisons détruites, terres en friches, remises de cens pour reconstruction, plusieurs indices concordent pour révéler ce contexte difficile. L'abbaye semble cependant chercher à tirer le parti le

plus profitable possible de la reprise et de la reconstruction. Pour autant, le patrimoine n'évolue plus guère et n'augmente pas beaucoup au regard du très faible nombre d'acquisitions, par don ou par achat. Il demeure donc difficile de mettre en rapport cette documentation avec l'histoire de l'abbaye, la destruction de 1365 et la reconstruction qui suit : tout au plus peut-on dire que l'abbaye se donne les moyens de dégager des rentes, qui pourraient servir à la construction. En raison de leur relative modestie, il semble téméraire de conclure qu'elles pourraient en l'état suffire à mener à bien un chantier dont on ignore l'ampleur exacte.

## Bibliographie

- BARRÈRE, Jean, *La Piété-Dieu de l'Épau, construction et aménagement d'une abbaye cistercienne (1230-1365)*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (15), 1968.
- BOUTON, André, *Le Maine, histoire économique et sociale des origines au XIV<sup>e</sup> siècle* (vol 2 : *Le Moyen Âge*), Le Mans, chez l'auteur, 1976 (2<sup>e</sup> éd. revue et augmentée).
- CORDONNIER-DETRIE, Paul, « Saint-Aubine et la Flèche, les moulins de l'Épau », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 112, 1956, p. 199-203.
- , « Les abbayes du Haut-Maine, quelques témoignages », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 127, 1971, p. 9-40.
- DECK, Suzanne, « Le temporel de l'abbaye cistercienne de Beaubec », *Annales de Normandie*, 30, 1974, p. 131-156.
- DUFIEF, André, *Les cisterciens en Bretagne aux XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles*, Rennes, PUR, 1997.
- FROGER, Louis, « L'abbaye de l'Épau du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 34, 1893, p. 251-313.
- L'économie cistercienne. Géographie, mutations, du Moyen Âge aux Temps Modernes. Centre culturel de l'abbaye de Flaran. 3<sup>es</sup> Journées internationales d'histoire, 16-18 septembre 1981*, Auch, Comité départemental du tourisme du Gers, 1983.
- LATOUCHE, Robert, « L'exploitation agricole dans le Maine du XIII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle », *Annales de Bretagne*, 51, 1944, p. 218-229.
- LEDRU, Ambroise, *Répertoire des monuments et objets anciens de la Sarthe et de la Mayenne*, Le Mans, Société Historique de la Province du Maine, « Archives Historiques du Maine » (10), 1911.
- , « L'abbaye de l'Épau du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle », *La Province du Maine*, 2, 1894, p. 143-145.
- MAILLET, Laurent, « L'abbaye de Champagne : le temporel d'une abbaye cistercienne du Maine au Moyen âge », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 18, 1998, p. 97-144.
- MOUSNIER, Mireille, *L'abbaye cistercienne de Grandselve et sa place dans l'économie et la société méridionales (XII<sup>e</sup>-XIV<sup>e</sup> siècles)*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, 2006.

- PICHOT, Daniel, « Histoire du diocèse du Mans du x<sup>e</sup> au xiv<sup>e</sup> siècle », *La Mayenne : archéologie et histoire*, 21, 1998, p. 53-92.
- , *Le village éclaté : habitat et société dans les campagnes de l'Ouest au Moyen Âge*, Rennes, PUR, 2002.
- RICORDEAU, Auguste, « L'abbaye de l'Épau du xii<sup>e</sup> au xv<sup>e</sup> siècle », *Revue Historique et Archéologique du Maine*, 35, 1894, p. 55-91 et 134-167.
- SARRAZIN, Jean-Luc, « Les activités d'un rassembleur de terres en Pays de Rais vers le milieu du xv<sup>e</sup> siècle », *Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest*, 88, 2, 1981, p. 135-156.

## RÉSUMÉ

**La période de la guerre de Cent Ans est souvent considérée comme une période difficile pour l'abbaye de l'Épau, marquée par la destruction plus ou moins volontaire de l'abbaye dans les années 1360, suivie de sa résurrection au début du xv<sup>e</sup> siècle. L'objectif de cette communication est de s'intéresser, au-delà du bâtiment lui-même, au contexte économique dans lequel s'inscrit cette destruction et surtout cette reconstruction. À partir des sources de la pratique conservées essentiellement aux Archives départementales de la Sarthe, il s'agira d'étudier la gestion des ressources et du patrimoine de l'abbaye, leur organisation et leur rôle dans le rétablissement de l'abbaye au cours du début du xv<sup>e</sup> siècle, dans un contexte politique et économique régional qui demeure troublé jusqu'au milieu du siècle et la fin de l'occupation anglaise.**

## ABSTRACT

*The Hundred Years' War has been presented as a period of difficulties for Épau Abbey, from the mysterious destruction of its buildings in 1365 to its complete resurrection in the middle of the fifteenth century. This paper proposes to place this destruction and above all its rebuilding in the economic and social context of this period. Using the documents and archives of the Abbey now kept in the Archives départementales de la Sarthe, this paper analyses the management of the Abbey's income and estates, its organisation and the role this management played in the restoration of the Abbey in a particularly difficult political and economic context.*