

la tenure roturière ou en vilainage suppose le maintien de la propriété éminente, eu faveur du seigneur, mais aussi la concession de la propriété utile au vilain franc. Certaines terres sont même concédées en toute propriété, par exemple en Allemagne, mais sans la charge du service militaire. En général, les tenures des vilains francs sont exploitées en vertu de baux réels ou fictifs de noms variables, tels que les baux à cens, les précaires, les mainfermes, les champarts, les complants, dont les conditions sont très diverses. Les uns concèdent la terre à titre temporaire ou viager, les autres à titre héréditaire. Il en est qui confèrent au vilain la propriété presque plénière, comme la locatairie perpétuelle de Provence et le bail à rente foncière. D'autres, comme le complant, stipulent qu'après une période d'exploitation déterminée pour faire des plantations, telles que des vignes ou des vergers, une partie de la terre retourne au propriétaire, tandis que l'autre devient, moyennant le paiement d'une rente foncière perpétuelle, la propriété du paysan. Il est des baux (baux à cens seigneuriaux), et c'est le plus grand nombre, qui attribuent l'usufruit perpétuel au vilain, sans lui donner la propriété, tels que la locatairie perpétuelle du Languedoc, la métairie perpétuelle de la Marche Limousine, l'albergement du Bugey, de la Savoie, du Dauphiné, la mainferme du Nord de la France et de la Belgique, le bordelage du Nivernais et d'Auvergne, le fiefferme de Normandie. Il y a enfin des baux, qui associant plus intimement propriétaire et exploitant, assurent au premier, au lieu d'un cens ou rente fixe, une part variable (*champart*) dans le produit annuel de l'exploitation du vilain. Quand le seigneur accueille sur son domaine des défricheurs, il traite avec eux et le bail prend le nom d'*hostise* ; il stipule, comme le champart, sur la terre ou la maison concédée, le paiement au concédant d'un revenu (*cens*) variable. Dans l'ensemble, les tenures en vilainage forment deux vastes catégories. Les unes, *précaires*, *emphytéoses*,