

*fieffermes, censives, complants*, garantissent au propriétaire une rente fixe et la propriété éminente (*directe*). Les autres, tenures ou *champarts* et *hostises*, lui procurent un revenu proportionnel assez voisin de celui de notre système de métayage.

Les paysans libres qui cultivent ces terres n'en doivent pas l'hommage et n'acquittent pas le droit de garde, mais ils sont astreints à en payer une partie du revenu, sous forme de rente fixe ou variable, appelée généralement dans le premier cas *cens* (*zins* en allemand, *pecho* en espagnol, *fitto* en italien), et *champart* dans le second. Ils ne sont pas *propriétaires* dans le sens strict du terme, mais ils sont usufruitiers perpétuels pour la plupart ; ils ont, suivant la terminologie médiévale, la *propriété utile*, à défaut de la pleine propriété ou *directe*. En certains pays, en Alsace par exemple, le paysan bénéficie des améliorations (*jus palæ* ou droit de bêche) ; elles lui appartiennent. En France, le *complanteur* partage le sol planté avec le propriétaire. Le vilain, à l'origine, ne détenait sa terre qu'à titre viager et inaliénable. Les contrats et les coutumes n'ont pas tardé à faire de cette tenure roturière un bien patrimonial, comme le fief. Le vilain en est le vrai propriétaire, en dépit des servitudes dont la terre est grevée. La plupart des vilains francs d'Occident peuvent transmettre leur tenure à leurs enfants, comme un véritable héritage, moyennant le paiement d'un droit de succession qu'on appelle en France *double cens*, *relief*, *rachat*, *mortaille*, en Espagne *luctuosa*, aux Pays-Bas, et en Allemagne *mortuarium*, *besthaupt* ou *vinicopium*. Ce droit se paie à l'entrée en possession des héritiers. La terre du vilain franc est susceptible d'aliénation, moyennant le versement de taxes de mutation (*lods* et *ventes*). Le vilain a le droit de la diviser à l'infini et de l'exploiter comme il l'entend, sauf si son exploitation est sujette à champart. Dans le plus grand nombre des cas, il bénéficie de l'immutabilité de ses redevances qui ne peuvent être perçues qu'à des