



Lexique du foncier au Moyen Âge

Version provisoire

Actions en cas de dépossession : procédures possessoires que peut entamer un plaignant pour réintégrer sa saisine : voir à action de force ; Réintégrande ; action de nouvelle saisine ; action de nouvelleté ; action en complainte.

Albergement : en Dauphiné et Savoie, forme d'emphytéose.

Alleu : terre qui n'est pas soumise à des redevances ou des corvées et qui, en ce sens, est l'exact opposé de la tenure ; terre que son détenteur est libre de donner ou de vendre ; terre qui fait partie des biens de la famille ou du lignage (*alodis parentum*). Terre qui n'entre pas dans le réseau hiérarchisé des relations féodales, et qui, de ce fait, et souvent a posteriori, apparaît comme étant une anomalie ou une impossibilité ; l'alleu est protégé de la pression féodale par la règle « nul seigneur sans titre ». Voir à **Franc-alleu**.

Amortissement des biens d'église : Les ecclésiastiques étant dispensés du service militaire, l'augmentation de leur fortune foncière, en soustrayant ces biens aux charges, a affaibli les forces du Royaume et les revenus de la couronne. On a donc obligé les ecclésiastiques et les communautés à mettre hors de leurs mains les biens dont ils ne pouvaient assumer les charges. Ensuite, on leur a accordé la possibilité de les posséder moyennant le paiement d'un droit appelé droit d'amortissement. (D'après Bosquet, I, sv *amortissement*). Par cette indemnité, ils se désintéressent des droits casuels qu'ils ne peuvent accomplir.

Apanage : « l'apanage, institution de droit privé, représente, dans ce droit, une avance d'hoirie impliquant renonciation totale au reste de la succession. Mais, en droit public et d'après l'usage qui en a été fait par les souverains capétiens, l'apanage représente un compromis entre le principe franc du partage égal du *regnum Francorum* entre tous les fils du roi défunt et une situation de fait qui en rendait l'application impossible. » (Lot et Fawtier, *Institutions*, II, p. 122).

Bail à cens : bail de longue durée (nommé bail à fief dans le midi).

Bail à complant : bail dans lequel le preneur doit complanter le fonds loué, mais acquiert la propriété de la vigne ou des arbres plantés, et parfois même le propriété de la moitié de la parcelle.

Bail à domaine congéable : institution de Bretagne ; alors que le seigneur conserve la propriété du sol ou tréfonds, l'exploitant a la propriété des édifices ou superficies ; s'il est congédié, il peut en obtenir le remboursement.

Bordelage : en Bourbonnais, et Nivernais, sorte d'emphytéose.

Catel, cattel, catteux, chattel : biens dont l'usage n'est pas perpétuel mais momentané et qui, de ce fait, ne peuvent intéresser la famille. On distingue les **catteux verts** (bois et taillis non coupés en temps utile ; arbres fruitiers non greffés ; blés et herbes proches de la moisson) et les **cateux secs** (bâtiments légers déplaçables ; partie mobile de moulins ; parfois même maisons). Dans la Coutume de Normandie, ils sont opposés aux fiefs. Dans le droit manorial d'Angleterre, la distinction entre biens susceptibles de saisine et chattels est fondamentale parce qu'elle recouvre la "propriété" réelle et la "propriété" personnelle. La notion de catel est à l'origine de la notion de bien meuble.

Cateux secs : voir à Catel.

Cateux verts : voir à Catel.

Cens sur cens ne vaut : adage qui exprime l'idée qu'une censive ne peut être ré-accensée ou sous-accensée à un autre tenancier ; cet interdit est coutumier.

Censive : terre qui fait l'objet d'un contrat ou bail à cens, entre un seigneur et un tenancier ; le seigneur remet la terre à charge du paiement d'un cens (si c'est en récoltes on est au contraire dans un bail à champart) ; la censive est devenue héréditaire et le tenancier pouvait l'aliéner avec l'autorisation du seigneur qui en profitait pour percevoir des lods et ventes sur le nouvel acquéreur (droit de mutation fixé au 1/12^e du prix).

Clameur de haro : coutume normande dérivée de la Loi salique ; appel aux voisins en cas de dépossession flagrante, qui permet de poursuivre un voleur et de le livrer à la justice (Ourliac et Gazzaniga 1985, p. 214).

Commise : reprise du fief ou de la censive en cas de manquement aux obligations ou services ; elle est prononcée par le seigneur en raison de son droit de justice ; mais à la fin du Moyen Âge elle devait être demandée à la justice et était rarement prononcée.

Convenancier (1) — Transmettre à la suite d'un accord ou d'une concession. Dans des Lettres royaux de 1328 constituant un douaire, on trouve « promis, assigné, accordé, baillié ou convenancié entre quelconques personnes... » (Fourquin, 1963, p. 108, note)

Convenancier (2) — Dans le cas du domaine congéable en basse Bretagne, qui est une espèce de bail à ferme, le *convenancier* est le preneur d'une terre concédée par le *fancier* ou propriétaire, moyennant une rente convenancière, c'est-à-dire décidée par le contrat, et sous la clause que le preneur puisse être congédié à tout moment sous réserve du remboursement de la valeur des « édifices et superficies » dont le convenancier est

propriétaire. Cette institution apparaît à partir du IXe s. et elle porte sur des terres à défricher.

Demaine en demaine et que en fié en fié (que en) : formule rencontrée dans le Traité de Brétigny-Calais en 1360. Voir *in feodis et in domanio*.

Déguerpissement : acte procédural inverse de celui de l'investiture, par lequel l'aliénateur quitte le bien qu'il cède, avant que celui-ci ne puisse être à nouveau investi par un nouveau détenteur.

Dessaisine (lat. *dissaisina, dessaisina, disseisina*) : situation de dépossession de la chose ou de la terre qu'on tenait ; le fait d'être dépossédé de ce qu'on tenait paisiblement depuis un an et un jour (Beaumanoir n° 955).

Directe : voir à domaine direct

Directum, drictum : droit subjectif, titre portant sur des biens (église, vignes, terres) (Niermeyer, *sv directus* > *directum*, sens 4)

Domaine : « en général c'est un bien-fonds, un héritage. Domaine signifie aussi la propriété de ce bien, *dominium*. Ainsi, en disant le domaine de tel endroit, c'est désigner un bien, et ordinairement un bien de campagne, tenu en roture. Si l'on dit : le domaine d'un tel, c'est exprimer qu'il en a la propriété, et qu'il en est le maître, *dominus fundi*. Le mot *domaine* est quelquefois très étendu, tel que domaine du Roi, qui, dans une signification générale, embrasse tout ce qui appartient à la couronne, et n'est jamais séparé de l'idée de souveraineté ; en disant même simplement *le domaine*, c'est désigner le domaine par excellence, le domaine de la couronne, dont il sera parlé ci-après. *Domaine*, pris pour propriété, se divise en domaine direct, et en domaine utile ; quelquefois il est limité spécialement au domaine ordinaire, c'est-à-dire au domaine en terres dépendant d'un fief, comme domaine cultivé et non cultivé ; domaine fieffé ou arrenté, et domaine non fieffé ou non arrenté. » (Bosquet, début de la notice)

Domaine ; voir aussi à **Réserve seigneuriale**.

Domaine ancien : « tout ce qui, de temps immémorial, dépend du domaine de la couronne » (Bosquet, II, 78)

Domaine casuel : « celui qui provient des conquêtes, ou d'échoites à titre de confiscation, aubaine, bâtardise, deshérence, ligne éteinte ou autrement. [...] Dans l'administration des fermes, on n'appelle domaine casuel que les droits domaniaux casuels, dont les receveurs généraux des domaines font la recette, et sur lesquels ils jouissent des attributions qui leur ont été accordées ; tels sont les lods et les ventes, droits de quint, requint, treizièmes, reliefs, rachats, sous-rachats et autres semblables, les droits d'épaves, trésors trouvés, les biens échus comme vacans, par confiscation, aubaine, bâtardise, deshérence ou autrement. » (Bosquet, II, 78)

Domaine corporel : « ce qui, aiant une existence réelle, peut tomber sous les sens (cens), comme sont les terres et héritages, châteaux, maisons, et autres édifices, forêts,

bois, fleuves, rivières navigables, isles et islots, et autres biens de cette nature.» (Bosquet, II, 77)

Domaine de la couronne : « le patrimoine attaché à la couronne, tout ce qui appartient au Roi, soit comme souverain, soit comme seigneur des terres dépendantes du domaine : tout ce qui est dû au Roi, comme Roi ; tout ce qui est un apanage de la roïauté : tout ce qui est une suite, un éfet, une production de son autorité souveraine. § Plusieurs prétendent faire quantité de divisions du domaine, en distinguant le domaine *corporel* et *incorporel*, le domaine *muable* et *immuable*, le domaine *fixe* et *casuel*, le domaine *ancien* et *nouveau* ; ces prétendues distinctions, qui rentrent l'une dans l'autre, ne sont pas uniquement applicables au domaine de la couronne : elles peuvent être également appliquées aux possessions des particuliers. On prétend aussi qu'il y a un domaine *public*, et un domaine *privé* ; enfin, l'on distingue les *grands domaines* des *petits domaines*. » (Bosquet, II, 77)

Domaine direct : maîtrise, notamment foncière, exercée par celui qui peut se prévaloir d'un *dominium* sur des immeubles, des droits, ou des territoires, sans en avoir la possession utile. « Droit de supériorité sur un fonds, sans en avoir l'utile, c'est-à-dire la jouissance ; c'est une espèce de droit honorifique, telle que celle du seigneur haut-justicier, ou du seigneur féodal et direct, sur les héritages dépendans de leur justice ou seigneurie, qui ont été aliénés à titre d'inféodation, d'emphytéose, d'accensement ou autrement. » (Bosquet, *Ib.*, 76). Le domaine direct est défini par les droits qu'il comporte : droit de recevoir l'hommage ; droit de recevoir le cens ; droit de conférer l'investiture ; droit de percevoir des lods et ventes lors des mutations ; droit d'exercer la commise.

Domaine direct à l'époque moderne (conception du) : les auteurs des XVIIe-XVIIIe s conçoivent le domaine direct non plus comme une forme de propriété, mais comme une forme de supériorité, « domaine de supériorité » dit Pothier. Celui qui le possède n'est pas propriétaire, écrit Piret, mais « simplement seigneur ». « La seigneurie directe est celle qui n'a pas la propriété de la chose mais seulement la supériorité et la mouvance. La seigneurie utile, c'est la propriété » lit-on dans l'*Encyclopédie* (XIV, p. 898).

Domaine fixe : « le domaine de la couronne, consistant en terres, seigneuries, bois, forêts, et en droits domaniaux qui ne dépendent d'aucun évènement casuel. Dans l'administration particulière du domaine, l'on appelle domaine fixe, tout ce qui est compris dans les baux des domaines, à l'exception des droits expliqués à l'article Casuels ; ainsi l'on comprend dans le domaine fixe, les terres, maisons, édifices, droits de péage, travers, passages, cens, rentes, et autres revenus de cette espèce, qui appartiennent entièrement aux fermiers des domaines, en vertu desdits baux ; et qu'ils peuvent recevoir des mains des débiteurs, par celles de leurs commis et préposés. » (Bosquet, II, 77)

Domaine immuable : « celui dont le produit n'augmente ni ne diminue, comme les cens et rentes etc. » (Bosquet, II, 77)

Domaine incorporel : « divers droits, dont les uns proviennent de l'exercice de la souveraineté, et les autres sont dûs au Roi, en qualité de seigneur des terres et seigneuries dépendantes du domaine de la couronne. De la première espèce sont, le

droit de rendre la justice, et ceux qui y sont accessoires ; celui de directe universelle ; celui de faire des loix ; celui de battre monnaie, et d'en régler le titre et le prix ; les droits sur les mines et minières ; le droit de régale sur les archevêchés et évêchés vacants ; ceux de franc-fiefs, d'amortissement, et de nouveaux acquêts ; ceux d'anoblissement, légitimation, bâtardise et aubaine ; ceux des poids et mesures ; ceux de créer des offices, et d'accorder des concessions de foires et de marchés, et autres privilèges quelconques ; enfin les droits de contrôle des exploits, ceux de contrôle des actes de notaires, et sous-signatures privées, ceux d'insinuation et de centième denier, et ceux de petit-scel, sont considérés comme domaniaux, parce qu'ils ont été unis au domaine de la couronne ; l'on comprend encore dans cette partie, les droits d'imposition, établis de temps immémorial ; de la seconde espèce, sont les droits seigneuriaux et féodaux casuels, accessoires à la féodalité, et dont la quotité est fixée par les coutumes, dans l'étendue desquelles les biens sont situés. » (Bosquet, II, 77)

Domaine muable : « tout ce qui consiste en biens et droits qui s'afferment, et dont le produit peut varier, en augmentant ou en diminuant, relativement aux circonstances ; comme sont les grèfes, sceaux, tabellionages, péages, etc. » (Bosquet, II, 77)

Domaine nouveau : « celui qui est accru au domaine de la couronne, et qui consiste aux biens patrimoniaux que les Rois possédoient, lors de leur avènement au trône, en ceux qui leur sont échus depuis, et en ceux provenant de conquêtes, d'acquisitions ou d'échoites ; l'on regarde comme domaine nouveau, tout les biens dont l'époque de la domanialité est connue. Mais, il n'y a aucune distinction à faire entre l'ancien et le nouveau domaine : dès qu'un bien est uni et incorporé au domaine de la couronne, il jouit des mêmes privilèges, et est sujet aux mêmes règles que le domaine ancien. » (Bosquet, II, 78)

Domaine du Roi (1), Demaine du Roy, Demaine et appartenances : concept médiéval désignant l'ensemble des maîtrises foncières, usufructières et territoriales que le roi possède et qui se traduisent par des possessions directes sur des biens divers, des gardes sur des forêts, des ressorts et des droits de justice y compris dans le domaine d'autrui, des droits de fief et d'arrière-fief, des droits de garde sur des établissements ecclésiastiques.

Domaine du Roi (2), définitions des auteurs modernes. Les historiens ont proposé diverses définitions : — [1] « L'ensemble des terres où le roi exerçait lui-même les privilèges du baron, du seigneur indépendant, et, avant tout, le privilège de la justice, qui lui permettait une intervention constante et lui conférait un pouvoir réel. Telle est du moins la définition qu'autorise l'étude des textes ; mais on ne l'y trouve pas formulée : on ne trouve même pas le mot *domaine* (note 2 : Le mot carolingien *fisc* tombera vite en désuétude. Plus tard, on trouve dans quelques textes le mot *potestas*. Au temps de Philippe Auguste, l'emploi du mot *dominicum* est encore rare). » Petit-Dutaillis, *Monarchie féodale*, 1950, p. 16, et n. 2. — [2] « On s'accorde à donner à ce mot un sens avant tout territorial. Le domaine, c'est la portion du royaume administrée plus spécialement par le roi. Ce qui est évident. L'erreur, c'est de se représenter le domaine comme une unité géographique cohérente que l'on peut figurer et teinter sur une carte. » Lot et Fawtier, *Institutions*, 1958, II, p. 99.

Domaine utile : « celui dont on a la jouissance ; ainsi, le domaine direct et le domaine utile, étant distincts dans leurs effets, peuvent appartenir en même temps à des personnes différentes. » (Bosquet, *Ib.* 76-77). Le domaine utile est défini par les droits qu'il comporte : droit de jouir de la chose ; droit d'en recueillir les fruits ; droit de l'aliéner, plus ou moins librement. On dit aussi seigneurie profitable, seigneurie éminente, directe.

Domanial (sens ancien) : on appellera domanial une conception qui soutient que personne ne possède la terre, si ce n'est par concession du souverain ou de l'État, et que par conséquent toutes les situations sont des situations de possession ou de tenure. Entrent dans cette définition : le régime manorial anglais médiéval et moderne ; le régime domanial médiéval et d'Ancien Régime en France ; les systèmes coloniaux fondés sur l'*Act Torrens* et l'immatriculation ; les systèmes post-coloniaux actuels dans lesquels le chef de l'État se considère comme propriétaire éminent de l'ensemble du territoire de l'État.

Domanial (sens actuel) : qui qualifie le domaine public.

Domanialité : conception médiévale du *dominium*, selon laquelle toutes les relations personnelles et foncières doivent (ou devraient) entrer dans une hiérarchie de relations de suzeraineté et de dépendance, selon la position de chacun, et aboutissant, in fine, au roi. Les notions et des oppositions comme éminent et utile, direct et utile, suzerain et vassal, seigneur et fief, fief et arrière-fief, seigneur et tenancier(s), expriment à la fois la nature du rapport (personnel ou réel) et le niveau auquel il se situe. Dans cette conception, le foncier proprement dit n'a pas d'autonomie juridique et participe d'une construction sociale plus complète, qui est de l'ordre du droit coutumier. Cette conception a fait l'objet d'une formalisation savante à la fin du Moyen Âge et à l'époque moderne par assimilation aux catégories du droit romain. Cette conception est ainsi exprimée par Alain Guerreau : « relation sociale entre dominants et dominés dans laquelle les dominants exerçaient simultanément un pouvoir sur les hommes et un pouvoir sur les terres, l'organisation des groupes dominants étant conçue de telle sorte que ces deux aspects ne puissent être dissociés, non pas seulement globalement, mais aussi et surtout à une échelle locale. » (2001, p. 26). La domanialité médiévale, assise sur le droit coutumier féodal et allodial, implique qu'en dernier ressort, le prince (le seigneur principal ou mieux, le roi) soit le suzerain de toutes les personnes et de tous les biens, y compris des alleux. [NB — S'agissant des biens, cette conception est à l'origine lointaine de la domanialité coloniale et post-coloniale actuelle (situation dans laquelle l'État colonial jadis ou le chef d'État actuel se prétend propriétaire de tout le territoire de l'État et en dispose de fait). De même elle est à l'origine de la domanialité publique et de la notion de présomption publique (présomption voulant que l'État soit propriétaire des biens jusqu'à ce qu'on ait prouvé le titre privé)].

Domanialité publique : évolution de la domanialité médiévale vers une conception nouvelle du domaine ; conception moderne et actuelle selon laquelle des biens fonciers sont soustraits à l'appropriation privée et constituent le domaine imprescriptible et inaliénable d'un peuple ou d'une nation. Cette conception trouve son origine lointaine dans une réflexion des légistes du Moyen Âge qui entendaient soustraire l'essentiel du domaine royal aux aliénations.

Domaniis et feodis et teneuriis (de) : des domaines, des fiefs et des tenures. Formule rencontrée dans une déclaration d'hommage au roi de France par le vicomte de Thouars en 1225 pour les domaines fiefs et tenures qu'il tient en Anjou (Teulet, *Layettes du trésor des Chartres*, II, 1866, n° 1715, p. 57).

Domanium : domaine. Ce qui s'oppose aux fiefs. Voir à *in feodis et domaniis*.

Dominium (1) : la terre seigneuriale, le domaine, la réserve du seigneur, les biens du seigneur qu'il tient en propre et qui ne sont pas concédés en fief à un autre seigneur ou qui ne sont pas remis en tenure. Par extension, la seigneurie.

Dominium (2) : rapport de suzeraineté par opposition au fief. Dans ce rapport, le *dominium* est le terme supérieur et le fief le terme inférieur. Dans ce cas, le seigneur qui exerce son *dominium* par rapport à un seigneur vassal, peut lui-même être en situation de fief par rapport à un autre seigneur, tel le roi.

Dominium (3) : l'ensemble de ce qui peut produire un revenu à un seigneur, domaine, rentes, revenus et émoluments

Dominium (4) : conception générale cohérente des relations personnelles et foncières au Moyen Âge. Voir à **domanialité**.

Douaire : Ce que la femme mariée emporte au décès de son mari ; généralement la moitié des biens qu'avait le mari au jour des noces, y compris le chef-manoir ; le douaire a fait l'objet d'une ordonnance de Philippe Auguste en 1214 [perdue] ; (ex. Coutumes de Beauvaisis, n° 430, 439). « C'est la jouissance que les coutumes, ou les contrats de mariage accordent à la femme, lorsqu'elle survit à son mari, d'une certaine portion de ses biens. On appelle aussi douaire, la portion que quelques coutumes conservent aux enfants, comme une espèce de légitime de droit. » (Bosquet, II, 226)

Douaire coutumier : « celui que la coutume accorde, sans le secours d'aucune convention, et qui consiste dans l'usufruit d'une partie des biens immeubles du mari. » (Bosquet, II, 226)

Douaire préfix ou conventionnel : « celui qui est stipulé par contrat de mariage, et qui consiste, soit dans l'usufruit de partie des biens ; soit en somme d'argent une fois payée ; soit en rente. » (Bosquet, II, 226).

Double domaine (théorie du) : construction doctrinale ingénieuse qui oppose le domaine direct et le domaine utile, et qui tente d'attribuer à chacune des parties concernées par une situation médiévale de *dominium* de l'un et de saisine de l'autre, les mécanismes du *dominium ex iure Quiritium* et de la *possessio* du droit civil romain.

Dot : « on appelle ainsi, tous les biens et immeubles, qu'une femme apporte en se mariant, ou qui lui sont alors promis, soit que ces biens proviennent d'elle-même, soit qu'ils lui aient été donnés ou constitués par ses parents ou autres ; l'on nomme aussi dot, ce que le mari se constitue, ou ce qui lui est promis en se mariant » (Bosquet II, p. 215)

Droit coutumier : voir à Coutumes

Droits domaniaux : « les droits qui appartiennent au Roi, comme seigneur des terres et seigneuries dépendantes du domaine » (Bosquet II, p. 233).

Ensaînement : investiture, acte de mettre en possession d'un bien. « Mise en possession à l'égard des héritages roturiers ; l'acte par lequel le seigneur suzerain met son vassal en possession d'un fief, est appelé inféodation. § Ensaîner signifie aussi recevoir l'exhibition d'un contrat d'acquisition de biens dépendans de sa seigneurie » (Bosquet, II, p. 310). Voir à Saisine.

Emphytéose : « bail à longues années d'un héritage, à la charge de le cultiver et améliorer ; ou d'un fonds, à la charge d'y bâtir, et moyennant une redevance annuelle, et quelquefois une somme payable comptant. § Le détenteur à titre d'emphytéose ne peut pas prescrire le fonds, parce qu'on ne peut changer la cause de sa possession. » (Bosquet, II, p. 302).

Fief : « est un héritage tenu du Roi, ou d'un seigneur particulier, à foi et hommage, à la charge d'aveu et autres devoirs » (Bosquet, II, 369)

Féodalité : organisation politique de la totalité des relations selon un système hiérarchique descendant et ascendant, qui place le roi au sommet et qui intègre à la fois les relations personnelles ou interpersonnelles et les relations foncières. Exprimée selon les critères du droit, la féodalité est un hybride puisqu'elle associe ce que d'ordinaire le droit distingue, c'est-à-dire le personnel et le réel. Mais, dans l'analyse, il est souhaitable de faire la distinction entre la féodalité et la domanialité. La féodalité décrit l'ensemble du système, personnel et réel ; la domanialité, décrit la part foncière. On peut ainsi exprimer le fait que, alors que la féodalité a quasiment disparu à la fin du Moyen Âge au profit d'une organisation politique étatique et royale différente, la domanialité reste le régime juridique des biens pendant tout l'Ancien Régime, jusqu'à « l'abolition des droits féodaux », en fait des droits domaniaux.

Féodo-domanialité : voir à domanialité.

Fiscus : domaine par opposition au *feodum*. Ce mot et cette distinction apparaissent vers 1022 dans la lettre que le comte Eudes II de Blois adresse au roi Robert le Pieux. Cité par Lot et Fawtier, *Institutions*, II, 1958, p. 105.

Franc-aleu : (l'expression traduit le latin *liberum allodium*) « espèce de tenure, dont l'origine est inconnue, et qui, vraisemblablement, n'existe pas en France ; il peut y avoir des héritages devenus libres par affranchissement ; mais, il ne peut pas y avoir de franc-aleu naturel et absolu dans le royaume. § On définit le franc-aleu, un héritage exempt de tous droits seigneuriaux, et qui ne reconnaît aucun seigneur en féodalité, ensorte que le possesseur n'est tenu ni de foi et hommage, ni de payer aucuns droits pour marque de directe seigneurie. Ménage, dans ses origines de la langue française, observe qu'il y a une grande diversité d'opinions touchant l'origine du mot *alodium*, et que M. Caseneuve a raison de dire qu'elle n'est pas moins inconnue que celle de la source du Nil » (Bosquet, II, 422) On distingue le franc-aleu noble du franc-aleu roturier.

Funiculus (1) : cordeau d'arpenteur.

Funiculus (2) : portion ou part d'héritage.

Grands domaines : « les terres et seigneuries, aiant haute, moïenne et basse-justice, comme les duchés, principautés, marquisats, comtés, vicomtés, baronnies, châtelles, prévôtés, vigueries et autres, avec leurs mouvances, circonstances et dépendances. » (Bosquet, II, 81).

Hospitium, hospice : tenure située en marge du terroir et remise à un hôte, occupant récent. Au haut Moyen Âge en Normandie, l'*hospitium* est la tenure la plus faiblement imposée.

Inféodation (1) : investiture du fief par le roi ou le seigneur, contre foi et hommage. L'inféodation, c'est la procédure qui met le vassal en possession du fief.

Inféodation (2) : « se dit aussi le contrat par lequel on fait de son domaine son fief, en aliénant une partie de sa terre avec réserve expresse de la mouvance, et à la charge de la foi et hommage, et du paiement des droits féodaux aux mutations » (Bosquet, II, p. 538).

In feodis et domaniis : en fiefs et en domaines. Formule apparaissant plusieurs fois dans le testament de Louis VII en 1225. On retrouve la même opposition dans la constitution d'apanage faite par Philippe III pour son fils.

In recognitionem directi domini : en reconnaissance de la directe du seigneur. Stipulation des baux à cens lorsque le seigneur, même le seigneur sous-inféodataire, concède des tenures roturières, sous condition que le tenancier paie annuellement une redevance modique de reconnaissance du domaine direct du seigneur.

Intuitus personae : expression qui qualifie la relation de dépendance ou la relation vassalique, lorsque celle-ci est expressément fondée sur un compagnonnage, une clientèle ou une dépendance et qu'elle reste personnelle ou interpersonnelle, sans qu'interviennent des notions comme l'hérédité et l'aliénabilité qui en altèrent la nature et font passer la relation du caractère personnel au caractère réel.

Laudatio parentum : accord que donne la famille pour l'aliénation d'un bien, pour en approuver la vente. À défaut, les parents sont fondés à contester la vente ou la donation.

Le mort saisit le vif : l'héritier est investi des biens successoraux dès la mort du parent, ce qui signifie qu'il dispose de ce que les auteurs allemands ont appelé un « droit d'attente » (*Anwartschaft*) ou de ce que le droit anglais nomme propriété en expectative. L'effet de cette saisine à venir au profit de l'héritier fait que, de son vivant, le titulaire n'a qu'une saisine provisoire ou momentanée qui ne lui permet pas de faire ce qu'il veut.

Libera potestate (de) : de libre pouvoir ; expression qualifiant des bonniers de terres dans le polyptique de Saint-Germain-des-Prés, et désignant probablement des terres allodiales.

Locatairie perpétuelle : en Languedoc, espèce d'emphytéose.

Lods et ventes : les droits que le censitaire doit payer au seigneur direct pour hériter de la censive (pour les fiefs, voir à *Quint*). Autres noms : *treizièmes* (Normandie) ; *ventes et issues* ; *ventes et venteroles* ; *ventes et vins* ; *ventes et honneurs* ; etc.

Lotissement de douaire : acte entre une veuve et les autres héritiers du mari, qui décide la part des biens dont la veuve jouira en douaire ; ce partage est dit *lotissement*, quelquefois *lotissage*.

Manus : main, synonyme de saisine. Entre dans des expressions telles que main vêtue, main garnie, main morte.

Mundium (*mundius, mundum, mundus*) : synonyme de saisine. De façon plus générale, le terme désigne la protection, la tutelle. De la protection assurée par le roi ou le seigneur, on glisse à la notion de saisine.

Nul seigneur sans titre : règle coutumière qui présume que la situation initiale d'un bien est la situation allodiale sauf si la situation de dépendance féodale peut être prouvée par un titre. Voir à : nulle terre sans seigneur.

Nulle terre sans seigneur : adage tendant à démontrer que toutes les terres devraient entrer dans la hiérarchie des relations féodo-vassaliques ; mais cette revendication de mainmise peut se limiter à celle du roi ou à celle du principal seigneur, comme en témoigne l'interprétation de Beaumanoir (n° 688), sauf si un seigneur intermédiaire peut faire la preuve de son fief.

Pariage : association ou société qu'un seigneur (souvent le roi) effectue avec un autre seigneur local pour exploiter un lieu, souvent un lieu qu'on désire accroître ou fonder, ou pour accorder sa protection au co-seigneur. Le pariage est nommé *societas* ou *pariagium*. Il est un partage du *dominium* sur une terre, à part égale, d'où également son nom de *medietas*.

Petits domaines : « objets séparés des grandes terres et seigneuries, en portions de domaines mêlés avec les biens des particuliers, même en justice et seigneuries des paroisses sans domaine. » (Bosquet, II, 81)

Prisée : évaluation des revenus d'un *domanium*, donnant naissance à des rôles ou listes dans lesquels les revenus sont classés par prévôtés, châtelainies ou baillages. Par exemple, la prisee du douaire de Jeanne d'Évreux, épouse de Philippe VI de Valois, en 1332, contient trois rôles : celui des domaines, celui des fiefs et arrière-fiefs, enfin celui des gardes forestières (Fourquin 1963).

Proisme (offre au) : institution des régions de l'Ouest (Anjou, Poitou) qui consiste à se libérer de la saisine familiale ou lignagère : le bien est proposé au plus proche parent et, s'il refuse de l'acheter, la vente est alors possible (Ourliac et Gazzaniga 1985, p. 212).

Proprietas : ce qu'on possède en propre (Niermeyer traduit le mot par alleu) ; ce qu'on donne ou ce qu'on possède en viager (Niermeyer donne propriété viagère).

Propriété : au Moyen Âge, idée savante sur la détention de la chose, assez étrangère à la coutume de la saisine et des notions voisines qui, elles, décrivent la réalité de cette détention. Les savants chercheront dans le droit civil romain de quoi donner du contenu à cette abstraction.

“Propriété et saisine” : expression de Beaumanoir à propos de l’usage de l’héritage (n° 686). Les deux termes sont employés ici comme très proches et complémentaires : propriété désigne la possession, et saisine l’entrée en jouissance.

Propriétés simultanées : expression employée en 1832 par les magistrats de la cour d’appel de Nancy pour désigner une situation de pluralité de droits dans un conflit entre l’État et une commune à propos d’un terrain ; la cour reconnaît deux « propriétés simultanées », toutes deux « égales en droit et distinctes » : l’État a la propriété des chaumes, la commune la propriété des bois.

Proprium : ce que l’on possède en propre. Le mot n’est employé qu’à l’époque carolingienne, d’après les nombreuses mentions données par Niermeyer. Cet auteur propose les sens suivants : alleu ; richesse foncière ; bien qui se trouve dans la main du seigneur, n’étant pas en bénéfice.

Quint : droit que le titulaire d’un fief doit payer au roi pour entrer en possession de son héritage (pour une censive, voir à *Lods et ventes*).

Rachat : droit qu’on paye au seigneur pour entrer en jouissance de l’héritage d’un fief (Beaumanoir, Coutumes, n° 766).

Réserve seigneuriale, domaine : part que le seigneur se réserve et qui est opposée aux manses et aux *accolae* au haut Moyen Âge et aux fiefs à l’époque féodale. Selon Niermeyer, principalement, la notion est traduite par un florilège de termes souvent très voisins : **domus cultilis**, chef-manse, centre de l’exploitation avec la réserve exploitée en régie directe, mentions du VIIIe au Xe s ; **dominicale** (substantif neutre), chef-manse puis réserve seigneuriale, employé entre les IXe et XIe s ; **dominatio, indominatio**, réserve ou domaine, employé du VII au Xe s ; **dominicatura, indominicatura**, réserve ou domaine, employé du IXe au XIIe s ; **dominicata** (substantif féminin), **indominicata**, domaine non concédé en fief, mention aux XIe et XIIe s ; **dominicus** (4^e déclinaison), **indominicus** (4^e déclinaison), **mansus indominicus**, partie du domaine non concédée en tenures, mentions du IXe au XIIe s ; **dominium, demanium**, réserve, domaines qui sont dans la main du seigneur et non concédés en fiefs, à partir du VIIIe s ; **dominium, demanium**, réserve, domaines qui sont dans la main du seigneur et non concédés en fiefs, du VIIIe au XIIe s ; **proprium**, voir à ce mot ;

Ressort : souveraineté, pouvoir d’exercice de la justice. Ensuite, tout ce qui est compris dans l’étendue d’une juridiction ; lieu où s’exerce l’appel.

Retrait : droit de retirer un héritage ou fonds qui a été aliéné. On en distingue quatre sortes : censuel, lignager, conventionnel, féodal.

Retrait censuel : retrait en vertu duquel un seigneur censier retire, de par son *dominium*, l'héritage ou le fonds tenu de lui à cens, et qui a été aliéné par le censitaire. Le retrait censuel est le retrait seigneurial envers les roturiers.

Retrait conventionnel : droit de retirer le fonds vendu, convenu entre les parties et figurant au contrat de vente sous la forme du réméré.

Retrait ecclésiastique : possibilité pour l'église de rentrer en possession de ses domaines lorsqu'ils ont été aliéné, en exerçant un droit de retrait

Retrait féodal : c'est une retenue de fief par puissance de fief, parce que le seigneur féodal a le droit de retraire des mains d'un acquéreur un fief mouvant de lui, qui a été vendu par son vassal, et sous condition de respect du temps de prescription. Le retrait féodal se fonde sur le fait qu'à l'origine les fiefs ou bénéfices n'étaient pas héréditaires mais viagers.

Retrait lignager : possibilité pour un parent du lignage de retirer un fonds vendu, en intentant une action en retrait dans le temps prescrit par les coutumes.

Retrait de voisinage : voir à Saisine collective de la communauté

Saisie Féodale : droit du Suzerain de saisir les revenus de la seigneurie du vassal qui ne lui a pas rendu foi et hommage ; les revenus saisis par ce moyen ne pouvant être réclamés.

Saisine (1), saizine (lat. *saizina, saizina, saizina, seisisina*) : acte par lequel le seigneur saisit et retient un héritage ou un engagement, pour diverses raisons : crime commis par le sujet ; refus de trêve par celui qui veut continuer à guerroyer ; dettes.

Saisine (2) (lat. *saisina, saizina, saizina, seisisina*) : prise de possession par l'acquéreur d'un héritage ou fonds, au moyen d'une procédure ou formalité, ou par la notification d'un contrat d'acquisition devant le seigneur de qui relève le fonds ; situation de possession d'une terre ou d'une chose, assez proche de la notion d'*usus* du droit civil romain. Dans ce sens, saisir signifie investir, recevoir l'investiture (Niermeyer, *sv saisina*, sens 4). Maitrise foncière : concept d'envoi (ou mise) en possession, et de jouissance d'utilité ; pouvoir de tirer profit d'une chose, de manière non exclusive et non individualiste ; elle ne se conçoit que par l'existence de liaisons ou de relations que celui qui la possède peut et doit avoir avec d'autres personnes, elles aussi en possession d'une forme de saisine sur la chose. Autres noms : en Artois, *entrée et issue* (saisine et dessaisine) ;

Saisine (3) : fait de reconnaître le *dominium* d'un seigneur sur un bien qu'on a reçu de lui en bienfait (*beneficium*). Niermeyer, *sv saisina*, sens 5.

Saisine (4) : droit d'entrée en jouissance, variable selon la coutume, que l'on paye au seigneur lorsqu'il y a héritage de vilenage ; c'est l'équivalent du rachat lorsqu'il s'agit de l'héritage d'un fief (Beaumanoir, Coutumes, n° 766)

Saisine collective de la communauté : 1. Saisine que la communauté tient par le fait d'avoir accès à des terres dont l'usage ne peut être que collectif : forêts, pâturages de montagne, landes, jachères. 2. droit pour un membre de la communauté villageoise de retraire un fonds avant qu'il ne soit vendu à un étranger ; dite aussi "retrait de voisinage".

Seigneurie profitable : domaine utile. Voir à cette expression.

Tenure (1) : situation ou relation juridique dans laquelle une personne (ou un groupe) a reçu d'un plus puissant que lui la concession d'une chose, le plus souvent une terre, afin de la tenir et de la retenir si on veut la lui reprendre, à charge de rendre des services, des aides, des redevances, voire des corvées lorsqu'il s'agit de tenanciers paysans. La concession peut prendre la forme d'un contrat. Elle peut impliquer des rapports de domination et de dépendance. Elle peut être viagère ou au contraire transmissible, voire héréditaire. La concession peut être collective, faite à une famille, un groupe ou un village. En ce sens, la tenure est, avec l'alleu, la forme ordinaire de ce qu'on peut appeler par simplification la "propriété" au Moyen Âge. Cette relation fonde le système dit domanial et il ne faut pas la confondre avec la féodalité, qui est la systématisation des relations foncières dans une hiérarchie de tenures aboutissant au roi. Il existe de nombreux systèmes domaniaux fondés sur la tenure qui ne sont pas féodaux. C'est notamment le cas du type domanial antique et altomédiéval.

Tenure (2) : fonds d'une seigneurie concédé à un paysan tenancier ; associé aux domaines et aux fiefs, les tenures participent à la définition de la seigneurie ou **domanium, dominium**. Selon Niermeyer, principalement, la notion est traduite en latin par divers termes souvent très voisins : **tenementum, tenimentum**, tenure, bien-fonds, à l'époque carolingienne ; **tenentia, tenantia, tenensa**, tenure, au XIIe s ; **tenetura, teneatura, tenatura, tenuitura, tendura, tentura, teneura, tenura**, tenure, XIe-XIIIe s.

Vilenage, villenage : censive ou tenure (terme employé dans les coutumes du Beauvaisis), par opposition aux fiefs.

Gérard Chouquer, 2010

Bibliographie

R. AUBENAS, *Cours d'Histoire du Droit Privé, tome IV, Autour de la propriété foncière (Moyen Âge et Ancien Régime)*, Cours de Doctorat édité par La Pensée Universitaire, Aix-en-Provence 1955, 130 p.

Jean BART, *Histoire du droit privé de la chute de l'Empire romain au XIXe siècle*, collection Domat Droit privé, ed. Monchrestien, 2^e éd., Paris 2009, 478 p.

Philippe de BEAUMANOIR, *Coutumes de Beauvaisis*, texte édité par Am. Salmon, 2 tomes, éd. Picard, Paris 1970, 516 et 554 p.

Paul BERTRAND, *Commerce avec dame Pauvreté. Structures et fonctions des couvents mendiants à Liège (XIIIe –XIVe s.)*, éd. Université de Liège, 2004, 610 p.

BOSQUET, *Dictionnaire raisonné du domaine et droits domaniaux*, 3 tomes, Paris 1775, disponible sur le site de la BNF et de Google Books.

René DAVID, *Les grands systèmes de droit contemporains*, Paris 1964 (2^e éd. 1966).

Robert DESCIMON, L'union au domaine royal et le principe d'inaliénabilité. La construction d'une loi fondamentale aux XVIe et XVIIe siècles, dans *Droits*, 22, 1996, p. 79-90.

Robert DESCIMON, Les paradoxes du juge seigneurial. Charles Loyseau (1564-1627), dans *Les Cahiers du Centre de Recherches Historiques*, n° 27, 2001 ; disponible sur : <http://ccrh.revues.org/index1333.html>

Guy DEVAILLY, *Le Berry du Xe siècle au milieu du XIIIe*, ed. Mouton, Paris-La Haye, 1973, 640 p.

Jean-Pierre DEVROEY, *Économie rurale et société dans l'Europe franque (VIe-IXe siècles)*, tome 1, ed. Belin Sup, Paris 2003, 382 p.

Georges DUBY, *L'économie rurale et la vie des campagnes dans l'Occident médiéval*, collection historique, ed. Aubier, 2 tomes, Paris 1962.

Claude Joseph de FERRIÈRE, *Dictionnaire de droit et de pratique*, 2 tomes, Paris 1769, 703 et 720 p. Disponible sur le site de la BNF.

Robert FOSSIER, *Histoire sociale de l'Occident médiéval*, Armand Colin, coll. U, Paris 1970, 384 p.

Robert FOSSIER, *Enfance de l'Europe. Aspects économiques et sociaux 1/ L'homme et son espace*, coll. Nouvelles Clio, puf, 2^e édition Paris 1989, 610 p.

Guy FOURQUIN, *Le domaine royal en Gâtinais d'après la prisée de 1332*, SEVPEN, Paris 1963, 402 p.

Léopold GÉNICOT, *L'économie rurale namuroise au bas Moyen Âge*, éd. Université de Louvain-la Neuve, Bruxelles, 3 volumes : tome 1, *la seigneurie foncière*, 1943 ; tome 2, *Les hommes : la noblesse*, 1960 ; tome 3, *Les hommes : le commun*, 1982.

John GILISSEN, *Introduction historique au droit*, éd. Bruylant, Bruxelles 1979, 755 p.

Gérard GIORDANENGO, De l'usage du droit privé et du droit public au Moyen Âge, dans "Droits et pouvoirs", dossier dans *Cahiers de Recherches Médiévales et Humanistes*, 7, 2000. <http://crm.revues.org/index880.html>

Alain GUERREAU, Fief, féodalité, féodalisme. Enjeux sociaux et réflexion historique, *Annales ESC*, 45, 1, 1990, p. 137-166.

Alain GUERREAU, *L'Avenir d'un passé incertain. Quelle histoire du Moyen Âge au xxi^e siècle ?*, Paris, Seuil, 2001, 342 p.

Alain GUERREAU, Il significato dei luoghi nell'Occidente medievale : struttura e dinamica di uno "spazio" specifico, dans Enrico Castelnuovo et Giuseppe Sergi, *Arti e storia nel Medioevo, Vol. primo : Tempi Spazi Istituzioni*, Einaudi editore, 2002, p. 201-239.

Anita GUERREAU-JALABERT, Le système de parenté médiéval : ses formes (réel/spirituel) et sa dépendance par rapport à l'organisation de l'espace, dans Reyna PASTOR (éd), *Relaciones de poder, de producción y parentesco en la edad media y moderna*, Madrid 1990, p. 85-105.

Gábor HAMZA, *Le développement du droit privé européen. Le rôle de la tradition romaniste dans la formation du droit privé moderne*, Faculté de Droit - *Bibliotheca Iuridica* de l'Université d'Eötvös Loránd n°11, ELTE, 2005, 227 p ; ISBN: 9634637868 ; traduction française Budapest 2010.

F. JOÜON DES LONGRAIS, *Études sur le droit anglais. I, la conception anglaise de la saisine du XII^e au XIV^e siècle*, Paris Jouve, 1924, 488 p.

Edouard LABOULAYE, *Histoire du droit de propriété foncière en Occident*, Paris 1839, 532 p.

Simone LEFÈVRE, Les parages en Île-de-France aux XII^e et XIII^e siècles, dans *Seigneurs et seigneuries au Moyen Âge*, ed du CTHS, Paris 1993, p. 307-317.

Ferdinand LOT et Robert FAWTIER, *Histoire des institutions françaises au Moyen Âge, Tome second : Institutions royales*, Paris 1958, 624 p.

J.-F. NIERMEYER, *Mediae latinitatis lexicon minus*, éd. J. Brill, Leiden, 1954-1958.

Paul OURLIAC et Jean-Louis GAZZANIGA, *Histoire du droit privé français de l'An mil au Code civil*, coll. L'évolution de l'humanité, Paris 1985, 448 p.

Anne-Marie PATAULT, *Introduction historique au droit des biens*, puf, Paris 1989, 336 p.

