

Solidité & route foncière



MEMOIRE SIGNIFIE'

POUR M^e. GABRIEL-FRANÇOIS PEROTIN Conseiller du Roy,
Président au Présidial de Moulins, & Conseiller en la Séné-
chaussée.

Demoiselle ELISABETH PETIT-JEAN DE LAFOND, tant en son
nom comme veuve & commune en biens de J. R. PEROTIN,
Ecuyer, Conseiller du Roy, Substitut de M. le Procureur Gé-
néral au Bureau des Finances en la Généralité de Moulins, que
comme mere & tutrice des enfans mineurs dudit défunt, & De-
moiselle MARIE-MAGDELAINE PEROTIN, fille majeure,
Appellants d'une Sentence de la Sénéchaussée de Bourbonnois
à Moulins, du 20 Mars 1759.

CONTRE Me. JACQUES DURAND cy-devant Marchand, &
actuellement Conseiller du Roy, Elu en l'Election de ladite Ville de
Moulins, Intimé.



E déguerpissement que le sieur Durand veut faire
doit-il être ou non autorisé? Les Officiers de la Châ-
tellenie de Moulins ont jugé la négative, ceux de la
Sénéchaussée l'affirmative; lequel de ces deux Juge-
mens doit-il prévaloir? La Dame veuve Perotin & les
Sieur & Demoiselle Perotin ses beau-frere & belle-
sœur, soutiennent que ce doit être le premier.

F A I T.

Par acte du 3 Septemb. 1570 reçu par Roujaud Notaire à Moulins;
Jean Duret a vendu à Thomas & Michel Sourroux & à leurs Com-
muns » un lieu & tenement, porte l'acte, appellés des Jandet &
» Cochin, tout ainsi qu'il se comporte, en maison, grange, moulin,
» terres gagnables & non gagnables, bois, buissons, & tous autres
» héritages que souloient tenir les Simonet, n'aguères acquis par
» le vendeur. . . . ladite vente pour la somme de 900 liv. moyen-
» nant laquelle somme ledit Duret s'est démis & défailli desd. héri-
» tages, en payant dorenavant les devoirs anciens de taille qui se
» montoient chacun an en bled sur le moulin Paumier délaissé par

A

*Par arrêt du 15
juillet 1763 l'appellante
et au main levée.
ordonné que la sentence
de la châtellenie de
Moulins du 27 avril
1748 feroit exécutée
par la on a jugé qu'il
y avoit solidité dans
le Contrat de 1570 —
et qu'elle subroitoit
nonobstant la recon-
ciliation particulière du lieu fonder
en 1667.*



*Bons
habitués
de la ville de Moulins*

» la fufdite vente, à la quantité de 16 quartes taille payable.....
 » fur le lieu Jandet 11 f. 3 d. de taille..... & pour le lieu Cochin
 » 13 f. 7 d. de taille.... & moyennant la fufdite vente a laiffé auxd.
 » Sourroux une pièce de terre appelée le champ Ferrand, & tous
 » les héritages qu'il a de ce côté, foit proche lefd. Simonet, à raifon
 » dud. lieu Jandet & contigus, & ceux dans le bois planté ou autres
 » qui lui peuvent appartenir en-deça de la rivière d'Accolin, réfervé
 » la maifon que led. Duret a aud. Bourg.

Les héritages aliénés par le contrat de 1570, à l'exception du champ Ferrand & des autres héritages qui y font poftériement énoncés, avoient formé un pareil bail à rente le 14 Novembre 1526 entre Hector Verdier & les Simonet, connu alors & depuis fous le nom de tenement Jandet, *alias* Cochet ou Cochin, comme on le voit par des actes de 1552, dont on va rendre compte. La confiftance de ce tenement, également connu par Jean Duret & par les preneurs, a difpensé d'expliquer dans l'acte de 1570 les tenans des héritages qui le formoient & quelles en étoient les limites.

Il a été impoffible au feu fieur Perotin de recouvrer depuis la conftestation le bail de 1526, dont celui de 1570 n'eft que la répétition, malgré les recherches qu'il a fait faire; mais fon exiftance & les charges & redevances qui y étoient contenues font conftatées par la réunion de plufieurs actes de 1552 & par celui de 1570.

On voit par un acte du 6 Août 1552, que Gilberte Verdier & fon mari, ont vendu à François Rouftil une rente de 16 quartes feigle à eux dûe par Jean Simonet & fes perfonniers, à prendre fur un moulin & fes dépendances & fur autres biens & héritages, *le tout félon le contenu ès lettres de Baille qui furent faites par Hector Verdier pere de ladite Gilberte à Guillaume Simonet, Simon Cochet & autres, à la charge de ladite rente & autres charges & conditions appofées ès lettres de ladite Baille, reçue & fignée par Pierre Jamet Notaire le 14 Novembre 1526.*

Par un deuxième acte du 25 Septembre fuivant, les fieurs Antoine Simonet & André Cochet ont paffé titre nouvel de la rente des 16 quartes feigle à François Rouftil » lesquelles 16 quartes, » porte le titre nouvel, font fituées & affifes fur ledit moulin, & fes » aifances, enemble, fur tous leurs héritages«. Les Simonet & Cochet qui ont parlé dans ce titre nouvel étoient enfans des Simonet & Cochet qui avoient pris le bail de 1526; ce qui ne permet pas de douter qu'ils ne fuflent parfaitement inftruits de la teneur du bail de 1526, & que l'hypothèque ou l'affiette de cette rente ne fût impregnée fur tous les héritages qui formoient le tenement Jandet & Cochin.

Enfin par un troifième acte du 29 Nov. de la même année, François Rouftil a vendu à Jean Duret la rente des 16 quartes créée en 1526, à prendre fur le moulin Paumier & autres héritages fitués en la Paroiffe de Chevagne, & fous autres conditions, porte le contrat, contenues ès lettres de Baille de 1526, reçues par Jamet Notaire; au v°. du dernier fol. de ce contrat eft la reconnoiffance de Jean Duret, de la remife qui lui a été faite du bail de 1526.

Il réfulte de ces trois actes plufieurs faits, l'exiftance du bail de

1526, celle du tenement Jandet & Coch³in; & enfin que ce tenement n'avoit été délaissé aux Simonet que sous certaines charges & redevances, qui sont celles détaillées par le bail de 1570; sçavoir la rente de 16 quartes seigle, taille 11 f. 3 d. & 13 f. 7 d. taille pour les héritages que foulloient tenir les Simonet, & depuis délaissés par Jean Duret aux Sourroux, en payant dorenavant les devoirs anciens de taille.

Le bail de 1570 est resté plus d'un siècle entre les mains des descendans de Jean Duret. S'il s'est élevé quelques difficultés pendant cet espace de tems sur le payement des redevances dont étoit chargé le tenement, elles ont été promptement levées, comme on le voit par différentes pièces qui sont produites, notamment par une transaction du 19 Janvier 1655, faite entre Philippe Duret & Jean du Chassin, dit Sourroux, chef de sa Communauté. Les Sourroux prétendoient que les redevances qu'ils payoient à Philippe Duret n'étoient que de seconds devoirs, qu'il devoit ou les garantir des demandes formées contr'eux par le Fermier du domaine de Bourbonnois, ou qu'ils pouvoient en faire le rachat. L'Instance renvoyée aux Requêtes du Palais & en état d'être jugée, les Parties transigerent. Du Chassin mieux conseillé, porte la transaction, a requis le sieur Duret de traiter à l'amiable le différend; ce qui a été accordé par le sieur Duret; en conséquence du Chassin a consenti que les terriers du sieur Duret demeurassent en leur force & teneur, & promis payer tous les arrérages échûs & à écheoir, tant en cens, taille & rente, & d'en passer nouvelle reconnoissance.

En 1663 Jean du Chassin ayant refusé, malgré la transaction de 1655, de payer au Fermier de Philippe Duret les devoirs du même tenement, ce refus donna lieu à une Instance; dans le cours de l'instruction, l'acte de 1570 & la transaction de 1655 furent produits, & par la Sentence qui intervint au mois d'Avril 1664, du Chassin fut condamné, suivant ses offres, porte la Sentence, de payer tous les droits & devoirs qui lui étoient demandés, à l'exception des anciens arrérages de corvées dont on ne pouvoit exiger que la dernière année: enfin on voit encore que pareil refus fut fait en 1683, & condamné par Sentence du 18 Janvier 1684. Depuis on ne voit pas qu'il se soit élevé de contestations sur le payement d'aucunes des redevances du tenement jusqu'à l'époque de celle qui divise les Parties.

Le 8 Juin 1687 J. R. Perotin, Seigneur de la Serre, a acquis du sieur Desches & de sa femme, la rente de 16 quartes seigle & autres redevances dont le tenement Jandet & Cochet étoit chargé, & autres effets. Le contrat porte que le sieur Desches & sa femme lui ont vendu un terrier appelé le terrier de Chevagne, composé de plusieurs articles de devoirs, tant en cens, rentes, tailles & bourdelages, qu'autres de quelque nature que ce puisse être, qui procèdent des Sieurs & Dames Duret & Defay beau-frere du sieur Duret, quoique constitués par différens titres, & par exprès, le devoir de 16 quartes de bled seigle, argent, avoine & gelines, suivant l'acte reçu

par Roujaud Notaire le 3 Septembre 1570 . . . & tous droits de directe Seigneurie en cens, rentes, tailles & bourdelage, droit de banc, de sépulture au chœur, & autres droits honorifiques.

Depuis les sieurs Perotin ont été servis des rentes & redevances en grains, argent & autres, dont est tenu le tenement Jandet & Cochin, jusques & compris l'année 1705; mais les affaires de la Communauté des Sourroux s'étant dérangées, quelques Seigneurs envers qui elle étoit aussi redevable de droits, en ont fait saisir les biens.

Jean-Jacques Perotin, Seigneur de Chevagne, a formé une première opposition à la saisie réelle, les termes dans lesquels elle est conçue sont trop importants pour ne les pas rapporter. On y rend un compte exact de l'acte de délaissement du 3 Septembre 1570, des effets qui font partie du tenement Jandet & Cochin, où il est dit qu'il se trouve un moulin appelé Paumier, & depuis des Sourroux. On y entre dans un détail circonstancié de cens, rentes & devoirs dont est chargé le tenement, suivant le bail de 1570, des ventes, Jugemens & reconnoissances dont on vient de rendre compte, de l'époque des payemens & cessation des payemens. Enfin après des énonciations si claires & si précises soutenues de titres, le sieur Perotin y conclut à ce que le Poursuivant & les Créanciers opposans ayent à faire valoir & rendre les effets saisis à tel & si haut prix qu'il soit payé des droits échûs & qui écheront pendant le cours de la saisie-réelle, sinon que distraction lui soit faite des effets compris dans la saisie-réelle étant dans sa directe; comme aussi ordonné que la présente Requête sera signifiée aux Procureurs saisissans, & de la Partie saisie; à l'égard du Procureur plus ancien, qu'on ignore quel il est, attendu que la saisie-réelle n'est encore enregistrée au Greffe de la Châtellenie; au pied de laquelle Requête y jointe, est l'Ordonnance du Juge, portant acte & soit signifié pour en venir à la première audience des baux; la signification a été faite le 20 du même mois d'Août au Procureur du Saisissant & à celui de la Partie saisie, ensemble de tous les titres du sieur Perotin. Enfin cette opposition a été enregistrée en la forme ordinaire au Greffe de la Châtellenie: » Aujourd'hui 27 Avril 1717, » porte l'expédition qui en a été délivrée, est comparu au Greffe, en » personne, M^e. Jean-Jacques Perotin, Seigneur de Chevagne, Con- » seiller . . . lequel a réitéré l'opposition par lui formée à ladite » saisie-réelle par sa Requête du 17 Avril 1716, signifiée le 20 dudit » mois pour distraction, conservation de son taillable, paiement » de droits & devoirs, & a élu domicile.

Le Poursuivant a opposé dans la forme que le sieur Perotin devoit coter les pièces de terre qui étoient dans sa directe, attendu qu'il y en avoit dans celles d'autres Seigneurs; au fond que l'adjudication ne seroit faite qu'à la charge de son taillable, en sorte que la distraction par lui demandée ne pouvoit être ordonnée.

Le sieur Perotin a renouvelé, par acte du 10 Septembre 1727, pendant le cours de la poursuite, l'opposition qu'il avoit formée en
1717,

5

1717, & demandé le rétablissement des bâtimens étant dans sa directe, qui faisoient partie du tenement. Enfin le 15 Juin 1723 l'adjudication des biens saisis sur les Sourroux a été faite au sieur Durand sous le nom de Nozier, son Procureur, qui l'étoit aussi du Poursuivant, ce qui ne permet pas de douter que le sieur Durand n'ait été facilement & parfaitement instruit des causes des oppositions du sieur Perotin & de ses titres, dont copies ont été signifiées en 1717 & 1727 : » Nous avons audit de Nozier, porte le » décret, vendu & adjugé les susdits immeubles, comme le tout » est ci-devant spécifié & confiné, à la charge de payer les droits » seigneuriaux de vente, frais... & de consigner le prix de l'adjudication, pour être distribué aux Créanciers opposans, suivant l'ordre qui en sera fait; à l'effet de quoi nous les avons appointées. » Enfin à la suite du décret, les oppositions des Créanciers sont transcrites, notamment celles du sieur Perotin, des mois d'Avril 1717 & Septembre 1727.

Inutile de rendre compte de ce qui s'est passé dans la Sentence d'ordre jugée en 1732, si ce n'est de la disposition qui concerne le sieur Perotin : » En même lieu, porte la Sentence, M^e. Jacques » Perotin, Président au Présidial de cette Ville, fera payé suivant » les accordances du Poursuivant, en ses écritures du 4 du présent » mois d'Août, de 23 années des devoirs, chacun an de 16 quartes » de seigle en taille sur le moulin de Sourroux, de 11 s. 3 d. doublans sur le lieu Jandet..... & pour le lieu Cochin, de 13 s. 7 d. doublans.... le tout énoncé en l'acte de vente & délaissement, » reçu par Roujaud Notaire, le 3 Septembre 1570.

Le sieur Durand en possession de son adjudication depuis plus de 9 ans, d'ailleurs parfaitement instruit de la consistance du tenement Jandet & Cochin, soit dans la Paroisse de Chevagne, où il est né & où il avoit toujours fait le commerce, s'est présenté au mois de Février 1737 à la Dame veuve Perotin, mere & belle-mere des Appelans, pour régler ensemble le montant des redevances échûes depuis 1727. Ces redevances se sont trouvés monter, suivant le calcul que le sieur Durand en a fait, à la somme de 623 liv. dont il a fait à la Dame Perotin son billet.

Le 9 Avril suivant, offres faites par le sieur Durand à la Dame Perotin de lui payer les 629 liv. montant de son billet, sous la réserve de répéter ce qu'il pourroit se trouver avoir payé de trop après la communication de ses Terriers; surquoi la Dame Perotin a répondu qu'elle acceptoit les offres à elle faites, & offroit de lui remettre son billet. A l'égard des redevances, qu'elles sont à prendre sur l'article d'Estienne Camus, & autres, conformément au contrat du 3 Septembre 1570, reçu par Roujaud Notaire, & reconnues par les Sourroux, & autres, sur un lieu & tenement appelé Jandet & Cochin, dont faisoit partie un moulin appelé Paumier, comme le juge la Sentence d'ordre; au surplus que le sieur Durand ne pouvoit ignorer les hypothèques ou héritages chargés des redevances à elles dûes, parce que copie a été donné des titres qui les

constatent, avec les oppositions formées par le feu sieur Perotin.

Depuis cette époque il ne s'est rien passé dont il soit nécessaire de rendre compte, jusqu'au 31 Janvier 1743, date de la demande en déguerpissement dont il s'agit. Le sieur Durand expose dans cet exploit que la Dame Perotin a exigé de lui un devoir de 16 quartes seigle, pour un moulin appelé Paumier; dans un acte du 3 Septembre 1570, que ce moulin n'existe plus depuis longtems, qu'il n'en est point parlé dans son décret, mais d'un autre nommé Sourroux, qui relève d'un autre Seigneur, & qui cependant se trouve substitué au moulin Paumier par la Sentence d'ordre; qu'il a intérêt de voir la reconnaissance du moulin Paumier, fournie avant l'acte de 1570, pour connoître la place & les dépendances de ce moulin, pour en faire le déguerpissement. Cet exposé est suivi d'offres réelles, tant de la vente des 16 quartes seigle, que des autres devoirs échûs & exigibles, avec sommation de les recevoir, sinon d'être présent au dépôt qui en feroit fait en cas de refus de les accepter. Depuis les Sieur & Dame Perotin ont accepté ses offres, sous la réserve qu'elles ne pourroient leur nuire ni leur préjudicier.

La demande en déguerpissement du sieur Durand, portée à l'Audience de la Châtellenie, a été appointée; & après une instruction très-contradictoire, dont on ne rendra point compte, pour ne point tomber dans des répétitions, Sentence est intervenue le 27 Août 1758, qui a débouté le sieur Durand de ses demandes. Sur l'appel du sieur Durand, les Officiers de la Sénéchaussée ont rendu celle du 20 Mai 1759, dont est appel, qui porte: » Nous avons déclaré les » offres faites par le sieur Durand, le 31 Décembre 1743, bonnes, » valables & suffisantes, ainsi que le déguerpissement porté au » même Procès-verbal, & déchargé le sieur Durand de la redevance » de 16 quartes seigle prétendue sur le moulin Paumier & dépendances, conformément aux offres contenues audit Procès-verbal, » avec dépens.

M O Y E N S D' A P P E L.

Ces moyens d'appel sont fondés sur les faits prouvés par les titres qui sont produits, & sur les dispositions de Droit & le sentiment d'Auteurs universellement estimés.

On voit par un premier acte du 6 Août 1552, que Gilberte Verdier & son mari ont vendu à François Roustil une rente de 16 quartes seigle, dûe par les Simonet & leurs Communs, à prendre sur un moulin appelé Paumier, & sur ses dépendances, évaluée à trois quartiers ou environ, & sur les autres héritages & biens fonds des Débiteurs; le tout selon le contrat & lettre de baille qui fut faite par Hector Verdier, pere de la Dame Gilberte, à la charge de ladite rente, & autres charges & conditions apposées aux lettres de ladite baille, reçues & signées le 14 Novembre 1526, PIERRE JAMET Notaire Royal.

Il est évident par cet acte, 1°. qu'Hector Verdier avoit aliéné en 1526, en faveur des Simonet, non-seulement un moulin appelé

7
Paumier, & ses dépendances, mais aussi d'autres héritages & biens fonds : 2°. Qu'il avoit imposé sur ces effets une rente de 16 quartes seigle, & à la charge d'autres deniers & sous autres charges & conditions ou redevances; s'il n'est point fait mention des autres redevances dans la vente faite à François Roustil, c'est qu'il ne s'est agi lors de cette vente que de la rente de 16 quartes seigle donnée en dot à Gilberte Verdier, c'est que Verdier, pere de Gilberte, avoit retenu les autres charges & conditions ou redevances; la raison dicte enfin que si la rente de 16 quartes seigle n'eût eu pour hypothèque que le moulin, c'est-à-dire, qu'il n'eût que le moulin & ses dépendances, qui eussent été chargés de la rente de 16 quartes, on n'auroit point ajouté dans le contrat que cette rente étoit à prendre sur les autres héritages & biens des Débiteurs.

Ces conséquences sont confirmées par le titre nouvel que les Simonet ont fourni à François Roustil le 25 Septembre suivant, de la rente qu'il venoit d'acquérir. Les Simonet y reconnoissent en termes clairs & précis que la rente qu'ils doivent est à prendre, tant sur le moulin Paumier, que sur tous leurs héritages, *tout ainsi qu'il est dit & déclaré par les lettres de baille faites aux Simonet l'an 1526, pardevant Pierre Jamet Notaire Royal, lesquelles 16 quartes susdites, ajoute le titre nouvel, sont situées & assises sur lesdits moulin & aïssances, ensemble sur tous leurs héritages, & non pas seulement hypothéquées sur leurs biens fonds.* Ces termes *situées & assises*, démontrent que les 16 quartes seigle n'étoient pas seulement à prendre sur le moulin Paumier, que ce moulin n'étoit pas le seul hypothéqué ou effet qui en fût chargé; mais les autres héritages ou hypothèques qu'Hector Verdier avoit délaissé en 1526 aux Simonet, qui formoient ensemble un tenement appelé Jandet & Cochin; & on peut d'autant moins équivoquer sur les termes de ce titre nouvel, que plusieurs de ceux qui l'ont fourni étoient les mêmes êtres qui avoient pris le bail de 1526, ou leurs enfans; en sorte qu'il seroit absurde de supposer que des Débiteurs d'une rente à prendre seulement sur un effet, eussent été reconnoître qu'elle étoit aussi à prendre sur ceux du tenement, comme le prouvent ces termes, *à prendre sur le moulin Paumier, ensemble sur tous leurs héritages.* Il est visible que les héritages, autres que le moulin & ses dépendances, n'ont été que ceux qui formoient, avec le moulin, le tenement Jandet & Cochin.

Enfin le troisième & dernier acte de 1552 ne prouve pas moins que la rente des 16 quartes seigle a eu pour hypothèque tous les héritages que Verdier avoit délaissé aux Simonet en 1526. Cet acte est le contrat de vente de la rente en question, que François Roustil a faite à Jean Duret. Ce contrat porte que l'acte est rédigé sur le bail de 1526, qui existoit alors, sur celui de la vente faite à François Roustil au mois de Septembre 1552, & sur le titre nouvel du mois de Septembre suivant; & c'est d'après la représentation & la lecture de ces pièces qu'il est dit que la rente

des 16 quartes est dûe par les Simonet, à cause & comme Détémp-
 teurs du moulin Paumier & autres héritages assis en la Paroisse de Che-
 vagne, mentionnés ès lettres dudit bail de 1726. (Ces mots & autres
 héritages assis en la Paroisse de Chevagne, mentionnés ès lettres
 dudit bail de 1526, sont visiblement, comme on vient de l'ob-
 server, les autres héritages qui formoient le tenement.) Il est donc
 incontestable que la rente des 16 quartes feigle n'a point eu
 pour seule assiette ou hypothèque particuliere le moulin Paumier &
 ses dépendances, ainsi que les autres redevances imposées par le
 bail de 1526, mais tous les héritages délaissés par ce bail, sis
 dans la Paroisse de Chevagne, qui formoient le tenement Jandet &
 Cochin, & qui ont formé en 1570 le tenement délaissé par Jean
 Duret aufdits Sourroux.

L'énumération des redevances & l'application qui en est faite à cer-
 taines parties du bail de 1570, précédées de la stipulation que les
 Preneurs payeroient les devoirs anciens de taille, ne peut avoir
 changé l'hypothèque générale en un hypothèque particulier, c'est-à-
 dire, avoir limité chaque redevance seulement sur certains héritages,
 & avoir dérogé à l'hypothèque générale, & enfin avoir formé trois
 contrats, en sorte que tous les héritages n'aient plus été chargés
 indistinctement de toutes les redevances, quoique le délaissement
 n'ait été que d'un seul lieu & tenement, & par un seul & même
 acte.

Certainement il n'est ni vrai ni vraisemblable que Jean Duret, qui
 rendoit la condition des Sourroux plus avantageuse que n'avoit été
 celle des Simonet, précédens Preneurs du même tenement, par
 l'abandon qu'il leur a fait d'un très-grand continent de terre, ait
 voulu rendre sa situation moins avantageuse que celle d'Hector
 Verdier, ni diviser l'hypothèque générale qui résultoit du bail de
 1526, auquel celui de 1570 renvoie; d'un autre côté, il n'est pas
 à présumer que les Preneurs se soient persuadés ou aient entendu
 que quoiqu'ils acceptassent sous la dénomination d'un seul & même
 lieu & tenement les héritages qui formoient le bail de 1526, outre
 ceux que Jean Duret y ajoutoit, ils pourroient diviser ce tenement
 en trois ou quatre parties, pour pouvoir se décharger d'une partie
 des redevances qu'ils consentoient de payer. De pareilles présomp-
 tions blesseroient, sous l'un & l'autre de ces deux points de vûe,
 l'équité, la raison & la vraisemblance. Aussi depuis le bail de 1570,
 jusqu'à l'époque de la prétention du sieur Durand, ces idées ne
 sont-elles venues à qui que ce soit, quoiqu'il se soit élevé en différens
 tems des contestations sur le paiement des mêmes redevances, &
 que ces idées ne soient pas au-dessus de la portée du reste des hommes;
 & enfin quoique, si on en croit le sieur Durand, le moulin Paumier
 n'existe plus depuis un tems immémorial. La raison qui n'a pas permis
 de tenter le déguerpissement que le sieur Durand hazarde, est facile
 à pénétrer, quoique cette voye ne soit point au-dessus des lumieres
 ordinaires, & qu'avant lui qui que ce soit ne s'étoit imaginé pouvoir
 supposer qu'une vente faite d'un seul & même tenement en formoit
 trois

trois, composées chacune d'un tenement, quoique sous une seule dénomination, relativement & conformément à une précédente vente, dont les redevances affectoient tous les héritages qui y étoient compris.

Si aux conséquences qui résultent des faits ou des actes de 1526, 1552 & 1570, on réunit le sentiment des Auteurs qui ont traité du déguerpissement : on a lieu d'espérer qu'il ne restera aucun doute sur la nécessité d'infirmer la Sentence dont est appel.

Il faut distinguer d'après les Auteurs, si le tiers détempteur d'un emphytéose ou d'un tenement, est ou non propriétaire de la totalité des effets compris dans le contrat. S'il n'est propriétaire que d'une partie, par un partage ou arrangement fait entre les preneurs, non approuvé par le bailleur, il ne peut déguerpir qu'entre les mains de ses co-preneurs, & non entre celles du bailleur ou Seigneur direct, parce qu'il ne peut diviser le contrat & l'hypothèque du bailleur originaire s'il n'y a consenti, à cause du préjudice & du dommage qu'il lui causeroit. S'il est au contraire propriétaire de l'emphytéose ou tenement, il doit en déguerpir & en remettre la totalité au Seigneur, qui n'est point obligé, comme il vient d'être dit, de souffrir la division du délaissement qu'il a fait & de son hypothèque, quoique les charges ayent pû être divisées & adaptées plutôt à certains effets du tenement qu'à d'autres. La raison & l'équité dictent qu'il seroit injuste de permettre au détempteur de trier pour ainsi dire les fonds qui peuvent lui être les plus utiles & lucratifs pour les garder, & de remettre ceux qui peuvent être diminués de valeur, quoique les redevances qui ont pû y être plus particulièrement attachées ou désignées à prendre dessus, soient toujours les mêmes. Telle est la situation où se trouveroient les Parties. Jean Duret & les Sourroux, au lieu & place desquels est le sieur Durand, n'ont fait en 1570 qu'un contrat sous la dénomination d'un seul lieu & tenement, qui comprend les mêmes biens-fonds ou hypothèques, & les mêmes charges que celles qui y ont été imposées en 1526, dont le sieur Durand s'est rendu adjudicataire, sous la condition de les acquitter, ou à la charge des droits seigneuriaux ; ainsi il doit ou déguerpir la totalité du lieu ou tenement délaissé en 1570, ou être déclaré non-recevable dans les offres qu'il a faites, comme le décident les Auteurs ; notamment Jean Faber en son code, où il traite & décide deux espèces.

La première, si le Détempteur qui a pris plusieurs héritages d'un même Seigneur par différens baux, à la charge de différentes redevances, peut se libérer de partie de ces redevances, en ne déguerpissant que les héritages qui en sont chargés.

La seconde, s'il a la même faculté lorsque les différens héritages lui ont été délaissés par un même contrat, encore que les redevances soient désignées ou données à prendre sur certains héritages.

Sur la première espèce il décide que le Détempteur est recevable à déguerpir tel fonds qu'il voudra pour se décharger de la redevance dont il étoit tenu.

Sur la seconde, qu'il doit déguerpir sur la totalité : *Qui ab eodem domino*, dit cet Auteur, *plures in emphiteusim accepit, potest quassdam relinquere ut se ab annui canonis prestatione eximat, alias vero retinere, nisi constet vel omnes res simul & unicâ concessione in emphiteusim datas, licet distinctis oneribus.*

La parité de la seconde de ces deux especes à celle où sont les Parties, est si sensible, qu'il n'y auroit que leurs noms à y ajouter. Les raisons sur lesquelles cet Auteur appuie sa décision, sont qu'on ne peut & qu'on ne doit pas présumer que le Bailleur ait entendu qu'on pût diviser le contrat qu'il a fait ; qu'il est de principe que la division des conventions faites par un acte ne se présume jamais, si l'acte n'en contient des preuves claires & positives, & que telle a été la volonté des Contractans ; enfin les inconvénients qui en résulteroient au préjudice du Bailleur si le Preneur étoit le maître d'anéantir partie d'un contrat, tandis que le Bailleur seroit non-recevable à vouloir retirer partie des héritages qu'il auroit délaissés.

Loiseau ne s'explique pas moins clairement contre la prétention du sieur Durand dans son Traité du Déguerpiement. Après avoir rappelé les conditions nécessaires, autres que celles de forme pour la validité d'un déguerpiement, & y avoir appliqué les raisons ci-dessus énoncées, enfin après avoir traité quelques questions étrangères, à l'espece où sont les Parties, il examine, nomb. 20, si celui qui a pris à rente deux maisons pour un même prix, peut en garder une & déguerpir l'autre ; il décide dans ce cas que le Preneur doit garder ou laisser le marché en entier, parce que chacune des deux maisons est chargée de la rente. Mais ajoute le même Auteur, nomb. 21, » si ces deux maisons sont données par un même contrat à un » prix séparé, le Preneur pourra-t-il ne déguerpir qu'une des deux » maisons pour se décharger de la moitié de la rente « : Et toutefois dit Loiseau, j'estime qu'il faut » garder ou quitter ensemble l'une » & l'autre maison ; car puisque c'est un même contrat, il ne faut » le diviser, mais faut ou qu'il demeure entièrement dans sa force, » ou soit rejeté. « Si l'une des maisons étoit augmentée de valeur, l'autre démolie, le Preneur gagneroit beaucoup de déguerpir la maison démolie, & garder la maison qui seroit augmentée, & le Bailleur perdrait de tout côté, tant sur la maison augmentée qui ne lui seroit pas rendue que sur la maison démolie qu'il seroit tenu de reprendre ; par ainsi, il n'auroit pas le profit, & il porteroit le dommage, ce qui seroit une inégalité contraire à l'équité & à la justice.

Au nombre suivant, le même Auteur propose l'espece de 100 arpens, donnés chacun arpent à 20 s. de rente dont le Preneur voudroit en déguerpir une partie, & se libérer à proportion de la rente qu'il a consentie. Loiseau se détermine contre le Preneur, par les raisons qu'il a expliqué, & par l'inégalité de la valeur qui peut se rencontrer dans le nombre de ces arpens ; il doit se faire, ajoute-t-il, une espece de compensation du fort au foible, & on ne peut présumer que le Bailleur ait entendu que le contrat pourroit être divisé à son préjudice.

L'application du sentiment de ces Auteurs, est aussi sensible qu'elle est sans réplique. Le sieur Durand se trouve même comme étant au lieu & place des Sourroux, & adjudicataire de leurs biens, dans une situation moins favorable, quoique tiers détempteur, que ne feroient les Preneurs dans les deux especes que Loiseau propose. La division des redevances dans les deux especes, faite également, & pour ainsi dire, arithmétiquement, sembleroit conduire à présumer que le déguerpissement de partie des effets aliénés auroit été prévu par les Contractants, au lieu que les redevances ou rentes imposées par le bail de 1526, dont celui de 1570 n'est que la répétition, sont clairement assignées sur la totalité, & sur chacun des héritages du tenement Jandet & Cochin, dont le moulin & ses dépendances, ont fait & font partie; la dernière rente de 16 quartes seigle à prendre sur le moulin Paumier & ses dépendances, & *sur les autres héritages du tenement délaissé par Hector Verdier en 1526 par l'acte signé Pierre Jamet*, l'assignation de la redevance des 16 quartes seigle sur le moulin & ses dépendances, ne doit point empêcher que tous les autres héritages qui ont formé, & qui forment le lieu & tenement Jandet & Cochin n'en ayent été tenus, & à prendre *sur les autres héritages dudit tenement*; ainsi le sieur Durand ne peut se libérer de la rente en question qu'en déguerpissant la totalité du tenement; par conséquent la Sentence dont est appel doit être infirmée.

R É P O N S E S A U X O B J E C T I O N S.

Les trois titres des 6 Août, 28 Septembre, & 29 Octobre 1752, ne favorisent point l'affiette de la rente des 16 quartes seigle, sur tous les héritages du tenement Jandet & Cochin. Le titre de 1570 par lequel Jean Duret a délaissé aux Sourroux le même tenement, affecte & limite la rente des 16 quartes sur le moulin Paumier, & ne porte point que les Preneurs se soient obligés solidairement à son paiement; au surplus quand il porteroit cette convention, elle ne pourroit avoir engagé un tiers acquéreur qui ne peut être tenu envers le Bailleur originaire que des charges réelles contractées, *propter traditionem fundi*; mais, ajoute le sieur Durand, des termes très-importans qu'on lit dans l'acte de 1570, sont ceux-ci; en payant dorénavant les devoirs anciens de taille: or ces termes prouvent que Jean Duret & les Preneurs ont entendu ne rien innover par le bail de 1570, mais se conformer à celui de 1526; ainsi dès que les titres de 1532 qui sont une suite de celui de 1526, ne favorisent pas l'affiette de la rente des 16 quartes sur tous les héritages du tenement, celui de 1570 qui n'est qu'une copie de celui de 1526, ne peut avoir assujetti tous les héritages du tenement à cette rente.

Quant à la transaction de 1655, & aux Sentences de 1664 & 1684, elles constatent bien la légitimité des redevances dont il s'agissoit, & l'acquiescement des Débiteurs à les acquitter, mais non pas que la rente en question fût à prendre sur tous les héritages du tenement Jandet & Cochin. Il en est de même des oppositions, afin de distraire

& de conserver, formées par le sieur Perotin pere, pour raison des droits seigneuriaux, & redevances qui lui étoient dûs, & de ses demandes en dommages & intérêts résultantes du mauvais état des lieux; les biens des Sourroux ont été adjugés au sieur Durand à la charge seulement des droits seigneuriaux; au surplus, la circonstance que le Procureur poursuivant l'étoit aussi du sieur Durand, ne peut faire présumer que le sieur Durand ait été instruit des causes des oppositions & des demandes du sieur Perotin. Enfin, quoique le moulin Paumier ait été qualifié moulin Sourroux, tant dans les oppositions du sieur Perotin que dans la Sentence d'ordre du prix de l'adjudication faite au sieur Durand, cette qualification n'est pas moins une erreur de nom, ces deux moulins ont été des êtres différens, comme on le doit présumer à la vûe des pièces que le sieur Durand vient de produire par sa Requête du 12 Juillet 1762.

RE'PONSE. Cette objection se trouve en partie détruite par les observations qui ont déjà été faites sur les trois titres de 1552. Il ne s'est alors agi que de la rente des 16 quartes qu'Hector Verdier avoit données en dot à sa fille. François Roustil premier Acquéreur de cette rente, & depuis Jean Duret n'ont eû d'autre intérêt pour la sûreté du paiement de la rente des 16 quartes que d'être instruit qu'elle étoit à prendre sur le moulin Paumier, & sur les autres héritages qui formoient avec le moulin le tenement Jandet & Cochin; c'est pourquoi, on s'est renfermé dans ces deux premiers contrats à rappeler le bail de 1526, & à ne point entrer dans le détail des autres héritages du tenement, *le tout* porte le contrat d'acquisition de François Roustil, selon le contrat & lettre de Baille, qui fut faite par Hector Verdier à la Dame Gilberte sa fille, à la charge de ladite rente, & autres charges apposées es lettres de ladite Baille, reçues & signées le 14 Novembre Pierre Jamet.

Le titre nouvel fourni à François Roustil par quelques-uns des Preneurs en 1526, & par leurs enfans, par conséquent, par gens parfaitement instruits des conditions du bail à eux fait par Hector Verdier, porte, après avoir rappelé ce bail, que les 16 quartes sont situées & assises sur le moulin, ensemble sur tous leurs héritages. Ces termes *sur tous leurs héritages* ne peuvent s'appliquer qu'aux héritages qui formoient avec le moulin & ses dépendances le tenement Jandet & Cochin, il seroit absurde de supposer que les vendans eussent été déclarer que la rente en question étoit assise & située sur des héritages qui leur auroient appartenus à autre titre, que comme Détempteurs du tenement Jandet & Cochin.

Enfin, le contrat de la vente faite par François Roustil à Jean Duret, rédigé sur le bail de 1526, qui fut remis à Jean Duret avec les deux pièces ci-dessus, porte que la rente est due par les Simonet comme Détempteur du moulin Paumier, & autres héritages assis en la Paroisse de Chevagne mentionnés es lettres dudit bail de 1526.

La conformité de ces trois titres qui remonte à plus de deux siècles, & l'exécution qu'ils ont eû jusqu'à l'époque du procès, sans qu'on se soit imaginé qu'on pouvoit hazarder le déguerpissement du moulin

moulin seul pour se décharger de la rente des 16 quartes, prouvent dans le fait, que tout ce qui forme le tenement Jandet & Cochin, a été affecté à la rente des 16 quartes.

Que le bail de 1570 porte ou non, que chacun des Preneurs s'oblige solidairement au paiement des redevances y contenues; ce fait est absolument indifférent, parce que la détention de la moindre partie auroit suffi pour que le Détempteur pût être pris solidairement; d'ailleurs cette observation est d'autant plus déplacée, que le sieur Durand réunit entre ses mains, la totalité du tenement Jandet, & que de son aveu il doit être & est tenu de tous les devoirs imposés *in traditione*, ou *propter traditionem fundi*. Au surplus, les Parties sont parfaitement d'accord sur le point de fait que le sieur Durand qualifie avec raison être très-important; ce fait est, qu'en 1570, Jean Duret Bailleur, & les Sourroux Preneurs, ont voulu contracter dans les mêmes termes qu'Hector Verdier & les Simonet avoient fait en 1526, ne rien innover, mais se conformer au bail de 1526, comme le prouve les termes du bail de 1570, en payant dorénavant les devoirs anciens de taille, c'est-à-dire, ceux stipulés par le bail de 1526. Or, dès que par ce premier bail, la rente en question étoit à prendre sur le moulin, ensemble sur les autres héritages du tenement Jandet & Cochin, comme il est démontré par les titres de 1552, il s'ensuit que par le second bail fait en 1570, conforme à celui de 1526, la rente des 16 quartes est pareillement à prendre indistinctement sur tous les effets qui forment le même tenement Jandet & Cochin.

Il est pareillement indifférent que la transaction de 1655, les Sentences de 1664 & 1684, qui confirment la légitimité des redevances rappelées dans le bail de 1570, ne portent pas que la rente en question soit à prendre sur tous les héritages du tenement Jandet, les contestations qui ont été alors terminées, tomboient indistinctement sur toutes les redevances que les Sourroux avoient prétendu n'être que des rentes foncières & non seigneuriales. Jamais avant l'époque du procès, on n'avoit fait de question sur l'hypothèque générale de la rente des 16 quartes.

C'est blesser la vraisemblance de supposer que le sieur Durand n'a eû connoissance des causes des oppositions du sieur Perotin pere, que postérieurement à l'adjudication qui lui a été faite. Il est né dans la Paroisse où le tenement Jandet & Cochin est situé. Il y a toujours demeuré & fait le commerce, & ces sortes de tenemens si fréquents dans la Coutume de Bourbonnois, & dans quelques autres, ne sont ignorés d'aucuns des Habitans; c'est présenter le sieur Durand comme un homme privé de la raison, qu'il se soit rendu adjudicataire des biens des Sourroux sans s'être informé des droits seigneuriaux, à la charge desquels ils ont dû être & ont été adjugés, sur-tout dans une Coutume où leur quotité & qualité n'ont d'autre règle que la volonté de ceux qui les alienent, & c'est aussi mettre le Procureur chargé des intérêts du sieur Durand dans la même classe, quoiqu'il fût en même-tems le Procureur poursuivant, & que le sieur Perotin lui eût

fait donner copie de ses titres. Aussi s'est-il écoulé plus de 12 années pendant lesquelles le sieur Durand a payé toutes les redevances dont est chargé le tenement Jandet & Cochin, avant que l'idée du déguerpissement qu'il a hasardé lui soit venue.

Enfin, que le moulin Paumier & le moulin Sourroux, soient ou aient été deux êtres différens, l'éclaircissement de ce point de fait ne demandoit ni les recherches, ni la production nouvelle, faites à ce sujet, parce que si le moulin Paumier n'existe plus depuis du tems, le lieu où il étoit, son chambon & ses dépendances ne subsistent pas moins, & ne font pas moins partie du tenement Jandet & Cochin, & parce que la rente ou redevance en question étoit à prendre sur le moulin, ensemble sur tous les autres héritages du même tenement.

DEUXIÈME OBJECTION. En 1552, Jean Duret a acquis de François Roustil la rente des 16 quartes seigle, & non les autres redevances mentionnées dans l'acte ou bail de 1570, pour lesquelles le sieur Perotin pere a formé opposition. Ces redevances appartenoient à différens Seigneurs avant 1570; la rente ou redevance des 16 quartes aux héritiers Hector Verdier, les autres à Jean Duret: or il résulte de ces faits que les devoirs & droits seigneuriaux en question, n'ont point été imposés par un seul & même contrat, & par une suite nécessaire, la rente de seize quartes ne peut avoir pour hypothèque la totalité des héritages compris dans le tenement Jandet & Cochin délaissé par le bail de 1570. Ainsi le sieur Durand peut déguerpier le moulin Paumier & ses dépendances, & se libérer de la rente, sans être obligé de déguerpier le surplus du tenement.

On ne peut, ajoute le sieur Durand, argumenter de ce que le titre nouvel fourni par les Simonet en 1552, porte que les 16 quartes seigle sont à prendre sur le moulin & ses dépendances, ensemble sur leurs autres héritages du tenement Jandet & Cochin délaissés par le bail de 1526, parce que cette énonciation est trop vague pour présenter une hypothèque générale bien différente de l'hypothèque spéciale qui résulte de la Seigneurie directe. Et parce que Jean Duret n'a point entendu rien innover par le bail de 1570 à celui de 1526, à cause des avantages résultants de l'ancienneté de sa datte.

RE'PONSE. Il est prouvé par les actes de 1552, 1°. Qu'en 1526 Hector Verdier a délaissé aux Simonet un tenement appelé Jandet & Cochin, dont un moulin nommé Paumier & ses dépendances faisoit partie; 2°. Qu'Hector Verdier a donné en dot à sa fille lors de son premier mariage la rente des 16 quartes. 3°. La division qui s'est opérée dans le fait des redevances du tenement par la donation faite par Hector Verdier à sa fille, n'a pû dans le droit donner atteinte à l'hypothèque générale résultante du bail de 1526, comme l'ont reconnu les Simonet dans leur titre nouvel de 1552. 4°. L'hypothèque générale n'a pû non plus recevoir d'atteinte par l'acquisition que François Roustil, & depuis Jean Duret ont faite de Gilberte Verdier de la rente; & ensuite Jean Duret du surplus des redevances à prendre sur le tenement, soit que Jean Duret les ait acquises d'Hector

Verdier ou d'autres propriétaires. Enfin, loin que par le bail de 1570, Jean Duret ait entendu déroger à l'hypothèque générale résultante du bail de 1526, au contraire, de l'aveu même du sieur Durand, le bail de 1570 porte la preuve qu'il n'a été dérogé en rien à celui de 1526; ainsi les conséquences que le sieur Durand tire de la division, dans le fait, des redevances dont le tenement est chargé, ne peut l'autoriser à déguerpir le moulin Paumier & ses dépendances, & à conserver le surplus du tenement.

Enfin la reconnoissance des Simonet, qui porte que les 16 quartes sont assises & situées sur le moulin, ensemble sur leurs autres biens, ne laisse aucun doute sur l'étendue de l'hypothèque de cette redevance. Les héritages sur lesquels ils reconnoissent qu'elle étoit assise & située, ne peuvent être que ceux qui formoient le tenement, & non des héritages étrangers à ce tenement, qui n'auroient pû qu'être hypothéqués, parce qu'ils n'auroient pas eu fait partie de ceux sur lesquels les redevances établies par le bail de 1526, l'ont été, *in traditione fundi*.

TROISIÈME OBJECTION. Les décisions de Loiseau & de Faber, n'ont point d'application à l'espèce où sont les Parties. Ces Auteurs supposent une obligation individue, au lieu que celle qui résulte des titres de 1526 & 1570 est divisée, non point relativement aux personnes seulement, mais relativement aux choses. C'est l'unité ou la diversité du prix qui servent de règle pour juger s'il n'y a qu'une stipulation indivisible, *tot sunt stipulationes quot summae*, porte la Loi *scire debemus*, dig. de verb. oblig. & autres Loix aussi citées, qui ne font qu'une suite de la première. Les obligations qui résultent des titres de 1526 & 1570, sont semblables à celles qui résultent d'un contrat de vente de plusieurs héritages, relativement à l'exercice du retrait lignager; si la vente a commencé par un prix, il faut exercer le retrait de la totalité, quoique le prix ait ensuite été divisé sur les différens héritages aliénés; si au contraire chaque héritage a un prix particulier, quoique vendu par un même contrat, le retrait de chacun de ces héritages peut être exercé, *quia eorum causa est separata*, comme le décide Faber, Liv. 4. tit. 43. defin. 11. où il agite la question de sçavoir quand les emphytéoses peuvent ou non déguerpir partie des héritages qui leur ont été délaissés, à moins que l'acquéreur n'ait déclaré par le contrat, qu'il n'auroit point acquis une partie sans l'autre; & dans un bail à rente, à moins que le bailleur n'ait pareillement déclaré qu'il n'auroit point disposé d'une partie sans l'autre. C'est, ajoute le sieur Durand en fait de retrait, la décision de la Coutume d'Orléans, art. 395. de la Coutume de Melun, art. 140. & d'autres Coutumes, & le sentiment des Auteurs cités. Or Hector Verdier en 1526, & Jean Duret en 1570, n'ont pas stipulé la condition cy-dessus; ainsi le déguerpissement peut être offert de partie du tenement Jandet & Cochin.

REPONSE. L'objection a pour base les termes, *tot stipulationes quot summae*, de la Loi *scire debemus*. L'argument qu'il fait se présente de lui-même. Hector Verdier en 1526, & Jean Duret en

1570, ont imposé trois redevances distinctes, la première sur le moulin Paumier & ses dépendances; la deuxième sur le lieu Jandet, & la troisième sur le lieu Cochin: donc les baux de 1526 & 1570 contiennent trois contrats de vente, *tot stipulationes quot summæ*, par conséquent le contenu de l'un de ces trois contrats peut être déguerpi.

Si le sieur Durand n'a pas présenté l'objection en termes si précis, c'est qu'il a senti que ce feroit choquer trop sensiblement les conventions des Parties, les principes & la raison, qui résistent clairement à la division des engagements résultans des baux de 1526, & 1570.

La réponse à l'argument est écrite dans la Loi même qu'on oppose. Si le sommaire porte, *tot stipulationes quot sunt species vel summæ specialiter designatæ*, il ajoute, *sed si res universaliter vel generaliter designetur, stipulatio una erit*. Ainsi il faut pour juger si on peut diviser les parties d'un contrat de vente, & y trouver des conventions distinctes & indépendantes les unes des autres qui puissent former autant de ventes, il faut, dit-on, considérer si les objets ou héritages aliénés par le contrat, ont été présentés & vendus en termes généraux, comme ne formant ou ne devant former qu'un tout; dans ce dernier cas la Loi décide positivement qu'on ne peut le diviser, *si res universaliter vel generaliter designetur, stipulatio una erit*. Ce n'est donc point la division du prix ou des redevances qu'il faut consulter, mais les termes dans lesquels le contrat s'est présenté, qui doivent décider s'il y a eu ou non plusieurs conventions ou stipulations indépendantes les unes des autres, qui aient formé autant de contrats séparés ou de ventes particulières. L'application de ces observations se fait facilement au bail de 1570. Jean Duret a vendu aux Sourroux & à ses Communs, *un lieu & tenement*, porte le contrat, *ainsi qu'il se comporte, tant en maison, grange, moulin, terres gagnables & non gagnables*. Jean Duret s'est démis & désaïsi desdits héritages, en lui payant dorénavant, par les Sourroux, les anciens devoirs de Baille; les Sourroux ont accepté, sous cette condition, le délaissement à eux fait. Cette première disposition influé nécessairement sur tous les héritages qui ont été réunis pour former un seul corps de max ou tenement, sous le nom universel & générique; nul assignat particulier, *en payant dorénavant les devoirs anciens de taille*. Si dans la suite du contrat les devoirs sont plus particulièrement désignés à prendre sur certaine partie du tenement, cette désignation ne peut être considérée que comme un assignat démonstratif, & non limitatif, qui ait pu donner atteinte à l'hypothèque générale stipulée par Jean Duret sur tous les héritages du tenement, & souscrite par les Sourroux; c'est une indication donnée aux Sourroux, pour parvenir à faire entr'eux la peréquation des devoirs, comme le permet l'art. 410 de la Coutume de Bourbonnois, qui porte, *les détenteurs peuvent pour le payement des devoirs dûs au Seigneur, pour raison d'un max, faire entr'eux peréquation desdits devoirs*; mais cette peréquation ne peut, suivant le même article, préjudicier au

droit que le Seigneur a de pouvoir prendre solidairement l'un des co-tenanciers. Ainsi l'application que le sieur Durand fait des termes de la Loi, *scire debemus, tot stipulationes quot summæ*, n'est pas juste, parce que, quoique le bail de 1570 soit de différens héritages, ils ne forment ensemble qu'un tout, qu'un corps d'héritages réunis, sous le nom générique & universel de max ou tenement, si commun dans la Coutume de Bourbonnois, *sed si res universaliter vel generaliter designetur, stipulatio una erit*.

C'est, d'après ces principes, que Faber traite les questions qui peuvent se présenter sur le déguerpiement. Si l'emphytéose de plusieurs héritages a un même principe, une même cause de principe, *si una concessione sit facta*, le Preneur ne peut en déguerpir une partie, *licet distinctis oneribus*; mais si ces différens héritages procèdent de causes séparées, il peut en déguerpir une partie, & conserver le surplus, *cetera enim quæ eodem contractu, sub diverso canonis onere concessa, retinere si velit non prohibetur, quia eorum causa est separata*.

Il est évident que le motif de la décision de Faber en cet endroit, est fondé sur ces mots, *quia eorum causa est separata*. Mais ce seroit blesser la raison de penser que des Parties, dont les conventions ont eu pour objet un tenement, un Domaine composé nécessairement de plusieurs héritages qui ne doivent former ensemble qu'un corps, & un tout, aient entendu faire dans le même acte plusieurs baux à rente, qui missent les Preneurs en état de séparer, pour ainsi dire, les branches de leur tronc, qui cesseroit de subsister dans son entier par cette section, sans le consentement du Bailleur. Ainsi, dès qu'on ne peut appliquer à l'espèce présente le principe de la décision de Faber, *quia eorum causa est separata*, parce qu'on ne peut supposer plusieurs baux à rente dans celui de 1526 ni dans celui de 1570, le sieur Durand trouvera bon que ses Parties réclament en leur faveur la décision de Faber qu'il leur oppose, ainsi que celle de la Loi *scire debemus*, & qu'ils en concluent qu'il est non-recevable dans le déguerpiement qu'il veut faire, parce que le sujet ou la cause des baux de 1526 & 1570 est une, *quia causa eorum non est separata, quia stipulatio una est, si res universaliter vel generaliter designetur, licet diversis oneribus*.

Quant à l'argument que le sieur Durand tire d'un contrat de vente de plusieurs héritages ayant chacun un prix séparé, dont il dit que le retrait peut être exercé par partie, comme contenant autant de ventes qu'il y a de prix distincts, pour en conclure qu'il y a pareillement plusieurs baux à rente dans ceux de 1526 & 1570; un pareil argument ne demande point d'autre réponse, que ce qui vient d'être dit, pour en écarter l'application, d'autant plus que les textes de Coutumes, & les Auteurs que le Sr. Durand cite, ne décident, ou ne traitent nullement la question de sçavoir quand on peut présumer, ou non, qu'un acte ou contrat en contient plusieurs. Les articles des Coutumes d'Orléans, Melun, Mantes & la Marche, auxquels on auroit pu en ajouter beaucoup d'autres, ne décident autre chose, sinon que l'Acquéreur peut obliger le Lignager d'exercer le retrait de tout

ce qui a été vendu, propres, acquêts & meubles, conformément au Droit commun, qui veut, que l'Acquéreur soit indemne.

Enfin, dit le sieur Durand, si le bail de 1526 paroïssoit, on verroit clairement que le moulin étoit, dans l'origine, le seul héritage donné à rente foncière, & non seigneuriale. Il est singulier, ajoutet-il, que ce bail qui a été remis à Jean Duret n'existe plus, tandis que les actes de 1552 subsistent. Au surplus, les Sieur & Dame Perotin doivent avoir d'autres titres & pièces, tels que des terriers & reconnoissances, qui répandroient un grand jour; ils doivent les produire, parce que le Seigneur & le Vassal doivent se communiquer leurs titres.

Personne ne seroit plus intéressé que les Sieur & Dame Perotin, à pouvoir produire le bail de 1526; mais les conventions qu'il contenoit ne sont point équivoques, les titres de 1552 y suppléent, surtout le titre nouvel du mois de Novembre de la même année fourni par les Preneurs du bail de 1526, ou par leurs enfans, où ils ont reconnu que les seize quartes seigle étoient *situées & assises sur le moulin & ses dépendances, ensemble sur leurs autres héritages du tenement délaissé par le bail de 1526.*

A l'égard des titres & pièces dont parle le sieur Durand, la production, s'ils existent, en seroit absolument inutile, parce qu'il ne s'agit point au Procès de connoître les héritages qui ont été, ou pû être compris dans les baux de 1526 & 1570; mais de prononcer sur le déguerpissement offert, qui n'est fondé que sur la supposition que les baux de 1526 & 1570 en contiennent trois distincts & séparés, dont les héritages y compris peuvent être séparément déguerpis. C'est où se réduit le point de décision dont la négative, dans le fait & dans le droit, est incontestable, comme le démontrent les deux baux de 1526 & 1570, & les pièces produites qui y sont intermédiaires & postérieures, qui réunies ensemble sont plus que suffisantes pour établir la certitude de la directe réclamée par les Sieur & Dame Perotin, suivant l'article 392 de la Coutume de Bourbonnois.

Monsieur TITON DE VILLOTRAN, Rapporteur.

M^e. GONDOUYN, Avocat.

SEMEN, Proc.