



1779

M É M O I R E

POUR M^{re}. JEAN-PIERRE DE BÉCHON,
Chevalier, Seigneur, Comte d'Arquian, ancien
Mousquetaire de la Garde du Roi, Gouver-
neur, pour Sa Majesté, des Ville & Château de
Cône-sur-Loire; & M^e. LOUIS-BARTHELEMY
VOILLE DE VILLARNOU, Procureur au
Bailliage dudit Comté d'Arquian, Tuteur à la
substitution, dont ledit Sieur Comte d'Arquian
est grevé, Défendeur;

CONTRE les Sieurs SÉRIZE, QUEFFIN,
DÉSORMES, & leurs Femmes, Demandeurs.

UN contrat de bail à cens, terrage & rente seigneuriale,
avec clause expresse de retenue censuelle en cas de mu-
sation, est-il une véritable aliénation? Un pareil acte, par

A

lequel un héritier grevé de substitution, est parvenu à tirer un revenu certain & considérable, (plus de 2200 liv.) de terres incultes, qui, jusques-là n'avoient rien produit, est-il essentiellement nul en lui-même, parce que les biens donnés à cens font partie de ceux compris dans la substitution? Le grevé qui a souscrit ce bail peut-il être regardé comme un dissipateur qui a dénaturé les biens de la substitution en fraude de ceux qui sont appelés à la recueillir après lui? Tel est le point de vue général sous lequel on peut envisager la contestation soumise à la décision de la Cour.

Nous croyons pouvoir assurer avec confiance que le bail à cens dont les Demandeurs voudroient faire prononcer la résiliation, loin de mériter aucuns reproches au Comte d'Arquian, est au contraire une preuve certaine de sa bonne conduite & de sa sage économie. Les héritiers fidéicommissaires seroient donc non-recevables eux-mêmes à se plaindre de ce bail. A combien plus forte raison la Cour ne doit-elle pas s'empressez de rejeter la réclamation des Demandeurs, qui n'ont sans doute d'autres motifs pour attaquer ce bail, que l'impuissance où ils se trouvent d'exécuter une entreprise dont ils se sont chargés sans avoir assez consulté leurs facultés.

F A I T.

Le Comte d'Arquian étoit encore mineur lors du décès du Chevalier d'Arquian son pere. Celui-ci craignant peut-être l'inexpérience de son fils, & les dangers qui environnent toujours un jeune militaire, avoit cru devoir prendre

des préc
succes
il avoi
d'Arqu
de ses
d'enf
lign
P
Ch
il
qu
9

des précautions pour assurer à sa postérité les biens de sa succession. En conséquence, peu de jours avant sa mort, il avoit fait un testament par lequel il avoit grevé le Comte d'Arquian, son fils, d'une substitution intégrale, au profit de ses enfants à naître en légitime mariage, & à défaut d'enfants, au profit de ses présomptifs héritiers, du côté & ligne du testateur.

Pour veiller à l'exécution de ses dernières volontés, le Chevalier d'Arquian avoit nommé le sieur Malherbe, & il avoit sur-tout recommandé à son fils de ne se conduire que par les conseils de *cet ancien & fidele ami*. C'est ainsi qu'il s'en explique lui-même.

Loin que l'on ait cherché à cacher la substitution dont étoit grevé le Comte d'Arquian, on s'est au contraire empressé de remplir scrupuleusement toutes les formalités prescrites par l'Ordonnance pour en assurer la publicité & l'authenticité; elle a été lue & publiée, tant au Parc-Civil du Châtelet de Paris, qu'au Bailliage & Siege Présidial d'Auxerre, & le testament insinué les 23 Juillet, 2 & 23 Août 1768.

Le Comté d'Arquian formoit une partie considérable des biens compris dans la substitution. De cette Seigneurie, dépendoit une grande quantité de *gâtines*. C'est ainsi que l'on appelle dans le pays des terres vaines, vagues, incultes, & qui ne produisent absolument rien, en un mot ce que l'on connoît dans d'autres Provinces sous le nom de *landes*.

Toute l'attention du Gouvernement se portoit alors du côté de l'agriculture. Différentes Déclarations du feu Roi avoient accordé les plus grands encouragements aux cul-

ivateurs qui entreprendroient des défrichements. Le Comte d'Arquian crut cette circonstance favorable pour chercher à mettre en valeur ces terres, desquelles on n'avoit jusqu'alors tiré aucune espece de revenu.

Quatre prétendus agriculteurs cherchoient alors à s'établir dans l'Auxerrois avec leurs familles ; c'étoient les Demandeurs & un sieur Pierre de Remy & sa femme, qui, mieux conseillés sans doute, n'ont pas voulu se joindre à eux dans leur réclamation.

Ils ont long-temps sollicité le Comte d'Arquian, le Marquis de Morache son beau-pere, & tous les Seigneurs des environs, pour qu'ils leur accordassent l'entreprise du défrichement de leurs gâtines.

Le Comte d'Arquian ne pouvoit pas se charger lui-même d'une semblable culture. Son peu d'expérience dans la manutention des biens de campagne, & la nécessité où il se trouvoit souvent de s'absenter pour son service auprès de la personne du Roi, ne lui permettoient pas de se livrer à de pareils travaux. Il crut donc devoir se rendre aux instances des Demandeurs, & après deux années de sollicitations continuelles, tant auprès de lui qu'auprès de son beau-pere, il consentit à leur passer le bail duquel ils se plaignent aujourd'hui, & dont ils demandent la nullité.

Mais pour juger de la validité de cet acte, il suffit d'en analyser les différentes clauses. On y verra par-tout l'esprit d'ordre qui l'a dicté ; par-tout on y reconnoîtra un sage économe, un administrateur prudent, un bon pere de famille.

Par cet acte, passé Meignen, Notaire à Cône, présents témoins, le 5 Janvier 1774, le Comte d'Arquian donne

à titre de cens, rente & terrage annuels, perpétuels, non-rachetables & imprescriptibles, les parties de gâtines ou terres incultes, au nombre de trois cents seize arpents, trente-trois perches, qui dépendent de la Terre & Seigneurie d'Arquian, & qui joignent les gâtines dépendantes des Seigneuries de Myenne & d'Annay.

Il a été convenu entre les Parties qu'elles ne pourroient s'entr'inquiéter dans le cas où il y auroit quelques arpents de plus ou de moins dans lesdites gâtines, mais que les cens, rentes & terrage diminueroient ou augmenteroient par proportion de ce qui alloit être fixé par chaque arpent.

Les preneurs se sont obligés de faire faire dans l'espace de trois ans, à compter du jour du bail, dans tel endroit desdits gâtines, qu'ils jugeroient à propos de choisir des bâtiments pour une somme de 4000 liv. & d'y placer des bestiaux autant qu'il en faudroit pour cultiver lesdites gâtines.

« Seront tenus lesdits preneurs, est-il dit ensuite, de
 » mettre en état de labours les deux tiers au moins des trois cents
 » seize arpents trente-trois perches de gâtines susdites, & d'en
 » emblaver annuellement les deux tiers; savoir, un tiers en
 » grands bleds, & le tiers restant en petits bleds, sinon
 » & à défaut de ce, ledit Seigneur Comte d'Arquian
 » prendra annuellement le plein pour le vuide, en sorte que si
 » les preneurs négligeoient d'emblaver annuellement lesdits
 » deux tiers, ledit Seigneur prendra, dans ce qui sera em-
 » blavé, le terrage dont sera ci-après parlé, & sur la portion
 » de la récolte des preneurs, ce qui lui seroit revenu sur
 » ce qui auroit dû être emblavé. A toutefois été convenu
 » que ledit Seigneur Comte d'Arquian, pendant les trois
 » premières années, ne pourra exiger le terrage que de ce

» qui sera emblavé dans lesdites gâtines , *mais à la quatrieme;*
 » qui sera en 1777 , & autres suivantes , il prendra le plein
 » pour le vuide : il a aussi été convenu que dans le cas où
 » lesdits preneurs emblaveroient dans certaines années plus
 » des deux tiers des gâtines qui doivent être mises en labours,
 » ledit Seigneur Comte d'Arquian *prendra le terrage sur ce qui*
 » sera emblavé ».

A l'égard du tiers restant des trois cents seize arpents ,
 trente-trois perches de gâtines , faculté a été accordée aux
 preneurs de le mettre en telle nature qu'ils jugeroient
 à propos , & il a été convenu que le sieur Comte d'Ar-
 quian fixeroit , où il jugeroit à propos , l'endroit où
 doit être ledit tiers , qui seroit néanmoins d'un seul tenant.

« Le présent bail à cens , terrage & rente , fait à la
 » charge par lesdits preneurs de payer annuellement , 1°. un
 » denier de cens par chacun des arpents de ladite gâtine ;
 » 2°. de payer aussi annuellement le terrage de douze gerbes
 » l'une sur les deux tiers desdites gâtines , qui doivent être
 » mises en labours ; en troisieme lieu , de payer aussi an-
 » nuellement , par chacun des arpents qui forment le tiers
 » que les preneurs ont le droit de mettre en telle nature
 » qu'ils jugeront à propos , 10 sols par chacun desdits ar-
 » pents , le tout de cens , terrage & rente seigneuriale , annuels ,
 » perpétuels , non-rachetables & indivisibles.

« Lesdits cens , terrage & rente , unis & indivisibles , portant
 » profits de lods-&-ventes & amende en cas de recelé & autres
 » droits afférents à la Coutume d'Auxerre , ET MÊME DROIT
 DE RETENUE EN CAS DE MUTATION.

Le cens , ainsi que la rente de 10 s. sont dits être payables
 en la maison seigneuriale d'Arquian , audit Seigneur , ou à

ses fermiers & préposés à chacun jour de Saint - Martin d'hiver, à commencer audit jour lors prochain, & de là en avant, & ledit terrage payable annuellement, tout ainsi & de même que se paie celui déjà imposé sur ladite terre & Seigneurie d'Arquian.

Telles sont les principales clauses de cet acte, que les Demandeurs voudroient faire regarder comme préjudiciable aux intérêts de la substitution. Le compte succinct que nous venons d'en rendre suffit pour démontrer combien cette idée st chimérique.

Quant à la forme de l'acte, il faut convenir que le Comte d'Arquian y a paru seul, & qu'il ne s'est point fait assister du sieur Herlier, tuteur à la substitution, lequel demuroit à Paris, c'est-à-dire, à quarante lieues environ du domicile du Comte d'Arquian, & du lieu de la situation des biens.

Mais on présuamera facilement qu'un jeune Mousquetaire, à peine dégagé des liens de la minorité, n'étoit pas fort versé dans la science des formes judiciaires. Il n'est donc pas étonnant que le Comte d'Arquian ait cru pouvoir seul, & sans aucune autorisation, souscrire un acte qui doit par la suite procurer un bénéfice au moins de 2200 liv. par an à la substitution.

Au surplus, ce défaut de formalité, si c'en est réellement un, a été bien réparé par la suite.

En effet, le sieur Herlier étant décédé le 22 Mai 1775, il a été question de le remplacer; & par Sentence du Châtelet de Paris, du 5 Juin 1776, homologative de l'avis des parents & amis des enfants nés & à naître du Comte d'Arquian, & des autres appelées à la substitution, cette

charge a été confiée au sieur Voille de Villarnou, Procureur-Fiscal de la Seigneurie d'Arquian.

Par cette même Sentence, le nouveau Tuteur a été spécialement autorisé à consentir, s'il y échoit, l'exécution du bail à cens dont il s'agit, & même à en poursuivre l'homologation, pour être exécuté selon sa forme & teneur, *comme avantageux aux appelés à ladite substitution.*

Muni de cette autorisation, & convaincu personnellement de l'utilité de cette opération, le sieur Voille de Villarnou s'est réuni avec le Comte d'Arquian, & ils ont conjointement présenté leur requête en la Cour, sur laquelle, & sur les conclusions du Ministère-Public, Arrêt est intervenu, le 15 Juin 1776, qui a homologué le bail à cens dont est question.

Il faut observer qu'il y avoit déjà deux ans & demi que le bail étoit passé, & que par conséquent les défrichements devoient être achevés, & les bâtimens construits & garnis de bestiaux. Enfin, c'étoit l'année suivante que le Comte d'Arquian devoit commencer à percevoir la totalité de son droit de terrage, *en prenant, aux termes de l'acte, le plein pour le vuide.* Cependant les Demandeurs n'avoient encore défriché alors que seize arpents, y compris même un demi-arpent qu'ils ont mis en cour & jardin; & à l'égard des bâtimens, le sieur Deformes seul avoit fait construire, sur ce demi-arpent, une mauvaise bicoque en terre, couverte de chaume, dont la totalité n'a pas dû lui revenir à plus de cent écus: (aujourd'hui même encore les choses ne sont pas plus avancées).

Le Comte d'Arquian & le Tuteur à la substitution ont donc été

été forcés de faire signifier cet Arrêt d'homologation aux Demandeurs, par exploit du premier Juillet 1776, contenant commandement de remplir les différentes obligations qu'ils avoient contractées par le bail à cens dont il s'agit.

Au lieu, par les Demandeurs, de satisfaire à ce commandement, ils ont imaginé de se pourvoir en la Cour, & de former opposition à l'Arrêt d'homologation, dont nous venons de rendre compte. C'est sur cette opposition qu'il s'agit aujourd'hui de statuer.

Dans l'origine, les Demandeurs n'avoient proposé contre le bail à cens qu'ils voudroient faire résilier qu'un seul moyen de nullité, fondé sur la substitution dont est grevé le Comte d'Arquian. Mais depuis, comme ils ont sans doute senti l'insuffisance de ce moyen, ils ont imaginé de contester au Comte d'Arquian la propriété, d'abord d'une partie, & ensuite de la totalité des gâtines qu'il leur a données à cens.

Hâtons-nous d'écarter ce dernier moyen, par une fin de non-recevoir insurmontable.

Il est certain, dans le droit, que les *gâtines* ou, pour nous servir des expressions de Loyfel, & de plusieurs de nos Coutumes, les *terres hermes* appartiennent au Seigneur Haut-Justicier. Dans le fait, il est également certain que les gâtines comprises dans le bail à cens, du 5 Janvier 1774, sont toutes situées dans l'étendue de la Justice d'Arquian. Ces gâtines appartiennent donc de droit au Comte d'Arquian. Sa propriété est une suite de sa qualité de Seigneur Haut-Justicier. Cette qualité forme son titre. Il n'en a pas besoin d'autre. C'est à ceux qui voudroient prétendre quelque droit de propriété sur ces gâtines, à le prouver

par titres authentiques. Jusques - là ils n'y peuvent être admis.

Cependant les Demandeurs prétendent que dans ces gâtines il y a soixante arpents placés dans la Seigneurie de Myenne; que M. le Duc de Nivernois est en instance avec le Seigneur de Myenne pour rentrer dans toutes les gâtines de cette Seigneurie, sur le fondement d'une ancienne substitution; & que les Officiers de ce Seigneur leur ont déjà fait des défenses de rien entreprendre sur ces soixante arpents.

Le Comte d'Arquian n'a cessé, dans le cours de l'instance, de demander la représentation de ces prétendues défenses, qu'il a soutenu être purement idéales. Les Demandeurs ont toujours refusé de les communiquer. De ce refus obstiné nous croyons pouvoir conclure affirmativement, que ces prétendues défenses n'ont jamais existé que dans leur imagination. Et en effet, il n'est pas à présumer que les Officiers de M. le Duc de Nivernois aient osé compromettre ce Seigneur jusqu'au point de renouveler, sous son nom, une prétention à laquelle il a solennellement renoncé, il y a dix-neuf ans, par une transaction sur procès, du 19 Mai 1760 *, c'est-à-dire, par le plus sacré & le plus inviolable de tous les actes.

* Elle est produite dans l'instance.

Ainsi, quand il seroit vrai que, des gâtines dont il s'agit, il y eût soixante arpents situés dans la Seigneurie de Myenne, ce ne seroit point à M. le Duc de Nivernois à se plaindre du bail à cens du 5 Janvier 1774. Le Marquis de Morache seroit le seul qui, comme Seigneur de Myenne, pourroit former quelques prétentions à cet égard. Mais loin qu'il pense à réclamer ces soixante arpents, il est au con-

traire un de ceux qui ont approuvé le bail fait par le Comte d'Arquian, & qui ont autorisé le tuteur à la substitution à en poursuivre l'homologation; ce bail a même été passé au Château de Myenne, en la présence du Marquis de Morache, avec lequel les Demandeurs ont traité, & qui, s'il eût eu quelques prétentions sur ces soixante arpents, n'eût pas souffert que son gendre les eût comprises au bail qu'il faisoit de ses gâtines, régulièrement bornées & limitées.

D'un autre côté, les Demandeurs soutiennent que la totalité de ces gâtines sont sujettes à un droit d'usage & de pacage envers les Habitants & Masuriers d'Arquian.

Cette prétention des Demandeurs est encore plus mal fondée, s'il est possible, que celle que nous venons d'écarter. Car ici ils n'allèguent pas même de prétendues défenses de la part de ces Habitants.

Dans ce fond, ce prétendu droit d'usage est une véritable chimère. Le Comte d'Arquian l'a prouvé dans l'instance. Mais quand il existeroit réellement, les Habitants seuls seroient en droit de le faire valoir; eux seuls pourroient le réclamer; & les Demandeurs ne pourroient agir en leur nom, qu'autant qu'ils en auroient été chargés par eux. Mais ils ne représentent aucune autorisation de leur part. A quel titre viennent-ils donc argumenter ici d'un droit qui, quand il seroit à l'abri de toute contestation, leur seroit toujours parfaitement étranger, & que ceux auxquels ils l'attribuent, ne paroîtroient pas même dans l'intention d'exercer?

Ainsi, soit sous le nom de M. le Duc de Nivernois, soit sous celui des Habitants d'Arquian, les Demandeurs

ne font qu'exciper des droits de tiers, dont ils n'ont aucun mandat, aucune commission, & dès-lors nous sommes en droit de soutenir qu'ils sont purement & simplement non-recevables à argumenter de prétendus droits de propriété, ou d'usage qui ne leur competent point.

Le Comte d'Arquian, pour ne point abuser des momens de la Cour, se renfermera, à cet égard, dans cette fin de non-recevoir, à laquelle il est impossible de répondre, & il va passer à l'examen de la question principale, & prouver la validité du bail à cens du 5 Janvier 1774.

M O Y E N S.

La substitution dont est grevé le Comte d'Arquian, est le motif dont se servent les Demandeurs pour soutenir la nullité du bail à cens du 5 Janvier 1774; ils soutiennent que cet acte est une véritable aliénation, & ils en concluent qu'un grevé de substitution est incapable de passer un pareil acte.

Nous avons donc deux choses à examiner. Premièrement, si tout acte d'aliénation est absolument interdit à un grevé. Secondement, si un bail à cens est véritablement une aliénation. Nous commencerons par la première question, parce qu'elle n'est, en quelque sorte, que subsidiaire & surabondante; mais nous prouverons, de la manière la plus victorieuse, qu'un bail à cens n'est point une véritable aliénation, & que par conséquent il n'y a aucune incapacité qui interdise à un grevé de substitution la faculté de le passer. Dans toute cette discussion, nous ne marcherons

qu'appuyés sur l'autorité des Auteurs les plus accrédités,
& sur la Jurisprudence la plus constante.

PREMIERE PROPOSITION.

*Tout acte d'aliénation n'est point absolument interdit à un
grevé de substitution.*

Nous conviendrons volontiers, avec les Demandeurs, que, dans la these générale, un grevé de substitution ne peut pas vendre ni aliéner les biens qui en sont chargés. Mais cette prohibition n'est pas tellement absolue, que cette circonstance suffise seule pour annuler toute vente faite par un grevé. *C'est, comme dit Bourjon *, nullité relative, & non nullité absolue; c'est vocation conditionnelle.*

* Tit. 5 des
Substitutions, ch.
3, sect. 5, n. 40.

Ainsi, suivant cet Auteur, la vente d'un fonds faite par un grevé, seroit bonne s'il survivoit l'appellé; mais nulle, s'il mouroit avant lui, parce que l'appellé n'a de droit que dans le cas où il survit le grevé.

Cette circonstance, prévue par Bourjon, n'est pas la seule qui puisse rendre valable l'aliénation faite par un grevé. Brillouin * établit pour principe, que les aliénations faites par le grevé des biens substitués, sont valables & irrévocables, jusqu'à la concurrence de ses droits de légitime, quartie rébellianique, & paiement des dettes & charges.

* Dictionnaire
des Arrêts, verbo
aliénation. s. ali-
nation des fideicom-
mis & biens substi-
tués.

Du Rousseau de Lacombe * décide formellement que le fidéicommissaire qui succede à l'héritier ne peut pas révoquer l'aliénation par lui faite. Cet Auteur rapporte encore en cet endroit plusieurs autres circonstances qui doivent faire pro-

* Recueil de Ju-
risprudence civile,
verbo substitution,
part. 2, sect. 6,
distinction 3.

noncer la validité de l'aliénation faite par le grevé de substitution, & où le fidéicommissaire ne peut pas la faire révoquer, *même après l'ouverture de la substitution.*

Nous ne finirions pas, si nous voulions rapporter tous les cas prévus par les Auteurs, & qui peuvent contribuer à rendre valable une aliénation faite par un grevé de substitution. De toutes ces autorités, il faut donc nécessairement conclure, avec Bourjon, que la nullité d'une pareille aliénation n'est point une nullité absolue, mais seulement une nullité relative.

Mais nous pouvons aller encore plus loin, & soutenir avec fondement qu'il n'est pas même toujours nécessaire, pour valider l'aliénation faite par un grevé, qu'elle soit accompagnée de quelqu'une des circonstances dont nous venons de rendre compte. Il est des cas où une véritable aliénation faite par un grevé est valable par elle-même, & abstraction faite de toutes les circonstances.

Le célèbre Cochin, plaçant pour M. le Duc de Richelieu, établit d'abord pour maxime, qu'un bien substitué ne peut être vendu au préjudice de ceux qui sont appelés pour le recueillir.

Après avoir développé ce principe avec toute l'éloquence qui lui étoit propre, & en avoir déduit les conséquences avec toute sa sagacité ordinaire, il passe ensuite aux exceptions, & voici en quels termes il s'exprime* :

* Tome 6. p. 14.

« Ce n'est pas que toute sorte d'aliénation soit interdite à
 » l'héritier grevé; comme il a l'administration des biens
 » substitués, *il peut faire ce qu'un homme sage & un bon pere de*
 » *famille feroit lui-même pour sa propre utilité* : mais comme
 » l'héritier grevé pourroit abuser de cette liberté, *il faut,*

» pour soutenir les aliénations qu'il auroit pu faire , *que toutes*
 » *les circonstances qui les accompagnent les mettent à l'abri d'une*
 » *juste critique* ; il faut qu'une *cause légitime* l'ait obligé à
 » vendre , qu'il ait porté le prix à la *juste valeur* du bien alié-
 » né , qu'il en ait fait un *emploi utile* à la substitution , & que
 » tout cela soit justifié par des procédures & des formalités
 » qui répandent un jour si pur sur la conduite de l'héritier ,
 » qu'elle ne puisse devenir suspecte ni de faute ni de négli-
 » gence ,»

L'autorité que nous venons d'invoquer est d'autant plus décisive , que dans la cause où ce savant Jurisconsulte établissoit ces principes incontestables , il soutenoit lui-même la nullité d'une aliénation faite au préjudice d'une substitution. Il auroit donc eu le plus grand intérêt à se renfermer dans le principe qu'il avoit établi en commençant ; mais son amour pour la vérité ne lui a pas permis de dissimuler que cette Loi , quelque générale qu'elle soit , souffre cependant des exceptions , & que c'est d'après les circonstances que l'on doit prononcer sur la validité d'une aliénation faite par un grevé de substitution.

Or , il est aisé de prouver que toutes les circonstances indiquées par Cochin se réunissent pour justifier le Comte d'Arquian , & *pour mettre le bail à cens dont il s'agit à l'abri d'une juste critique.*

Cause légitime. Il s'agissoit de mettre en valeur des terrains qui n'ont jamais rien produit , & d'augmenter par-là , sans aucun frais , non seulement son propre revenu , mais le fonds même de la substitution d'une somme de 2200 liv. par an. Il s'agissoit d'augmenter le nombre des Censitaires de la Seigneurie , avantage dont tous les Seigneurs sont si jaloux , &

bien préférable à l'intérêt pécuniaire qui résulte de ce bail, quelque avantageux qu'il soit d'ailleurs au Seigneur. L'aliénation faite par le Comte d'Arquian, si l'on veut s'obstiner à donner ce nom au bail dont il s'agit, est donc fondée sur une cause légitime; elle présente un objet évident d'utilité réelle.

Biens portés à leur juste valeur. Les droits de cens & rente, & le droit de terrage que le Comte d'Arquian a imposés sur ces biens, sont ceux usités dans l'étendue de sa Seigneurie. Il n'a donc fait que suivre, dans cette fixation, l'usage des lieux; mais si l'on joint encore à ces droits ordinaires, 1°. l'avantage inappréciable d'avoir augmenté le nombre de ses censitaires; 2°. les droits éventuels auxquels ce bail à cens peut donner lieu, comme lods-&-ventes & amendes; 3°. enfin, le droit de retenue censuelle qu'il s'est formellement réservé par cet acte; nous ne croyons pas que l'on puisse raisonnablement soutenir que ces biens n'ont point été portés à leur juste valeur.

D'ailleurs il faut encore faire attention aux précautions qu'a prises le Comte d'Arquian pour assurer la perception de ces droits; d'un côté, en stipulant qu'ils seroient imprescriptibles & indivisibles; & de l'autre, en se réservant la faculté de prendre le plein pour le vuide, dans le cas où les preneurs n'emblaveroient point chaque année la quantité d'arpens qu'ils sont obligés par leur bail d'ensemencer annuellement.

Emploi utile à la substitution. Il ne faut que lire le bail à cens du 5 Janvier 1774, pour se convaincre que cet acte fait le bien de la substitution. Il sera sans doute beaucoup plus avantageux pour les héritiers fidéicommissaires de retirer de ces terres, jusqu'alors incultes, un produit certain de plus de

2200 livres (1), que de les avoir laissées dans l'état de stérilité où le Comte d'Arquian les a trouvées.

(1) Nous avons déjà annoncé plusieurs fois que ce produit montoit annuellement à plus de 2200 liv. de revenu fixe, & en voici la preuve.

Trois cents seize arpents trente-trois perches, chargés d'un denier de cens par arpent, produisent par an, 1 liv. 6 f. 4 den. $\frac{1}{3}$.

De ces trois cents seize arpents trente-trois perches, il y en a un tiers, montant à cent cinq arpents quarante-quatre perches $\frac{1}{3}$, que les preneurs ont la faculté de mettre en telle nature qu'ils voudront, & qui sont chargés d'une rente seigneuriale de 10 f. par arpent; ce qui produit encore annuellement une somme de 52 liv. 14 f. 6 den.

Enfin, dans les deux cents onze arpents cinquante-neuf perches $\frac{2}{3}$ restants, les preneurs sont obligés d'en emblaver tous les ans un tiers en grands bleds & un tiers en petits bleds; ce qui fait, en chaque nature de bleds, soixante-dix arpents vingt-neuf perches $\frac{2}{3}$, qui doivent être emblavés tous les ans, & qui sont chargés d'un droit de terrage, à raison de douze gerbes l'une.

Or, d'après les informations les plus exactes, prises sur les lieux, les terres rapportent, année commune, depuis quatre jusqu'à huit douzaines de gerbes par arpent. Prenons un terme moyen entre les deux extrêmes; on peut donc compter hardiment sur six douzaines de gerbes par arpent, ainsi, c'est un revenu réel de plus de quatre cents vingt gerbes de grands bleds & autant de petits. Chaque gerbe doit rendre au moins un boisseau du poids de 32 livres: voilà donc un revenu de plus de huit cents quarante boisseaux de bleds, tant grands que petits, dont la substitution bénéficiera tous les ans, & qui actuellement valent, au prix courant, 2150 liv.

Ainsi : Cens . . 1 l. 6 f. 4 d. $\frac{1}{3}$.

Rente . . 52 l. 14 f. 6 d.

Terage . . 2150 l.

Total . . 2204 l. 0 f. 10 d. $\frac{1}{3}$.

Sans parler des droits de lods-&-ventes & amendes, & autres droits éventuels, qui, lorsque les biens seront en valeur, formeront encore un produit considérable, & dont la perception est assurée, par les précautions que le Comte d'Arquian a prises pour n'essuyer aucune non-valeur.

C'est donc un avantage réel que le Comte d'Arquian a procuré à la substitution, sans qu'il lui en ait coûté un sol ; ce revenu est même de nature à ne pouvoir être justement apprécié, puisque, indépendamment des droits fixes & annuels stipulés par l'acte, il en résultera encore des droits éventuels qui peuvent varier à l'infini.

Le Comte d'Arquian n'a donc fait *que ce qu'un homme sage auroit fait lui-même pour sa propre utilité* : son administration a été une administration sage & prudente ; il s'est conduit *en bon pere de famille, ut vir bonus*, & par conséquent cette aliénation, en supposant que *o'en* soit réellement une, ne pourroit souffrir aucune atteinte, même de la part des héritiers fidéicommissaires ? De quel œil la Justice peut-elle donc regarder la réclamation des Demandeurs, qui n'ont d'autre raison pour attaquer ce bail que l'impuissance où ils sont peut-être d'en remplir les engagements ?

Mais, nous disent les Adversaires, nous ignorions la substitution, on n'a observé aucune formalité, le Tuteur à la substitution n'a point été appelé, il n'y a point eu d'estimation préalable des biens.

Voilà les seuls reproches qu'ils puissent faire au Comte d'Arquian ; car à l'égard de *ce qu'exige Cochin*, que le Tuteur soit présent à l'emploi, afin qu'on ne dissipe pas le prix des biens substitués, ou qu'on ne le détourne pas à d'autres usages, cette dernière condition ne peut avoir aucune application à notre espèce, puisque le Comte d'Arquian *n'a rien touché, aucuns deniers d'entrée, pas le plus léger pot-de-vin*, & que l'emploi est assuré par l'acte même qu'on attaque.

Quant aux autres objections des Demandeurs, il est facile d'y répondre en deux mots : d'abord l'ignorance où ils pré-

Arquian a un fol ;
stement
& an-
s éven-
e sage
ion a
bon
éna-
ur-
ers
e-
re
t

tendent avoir été de cette substitution , n'est guere vraisem-
blable , puisqu'elle a été revêtue de toutes les formalités
nécessaires pour la rendre publique. D'ailleurs , si cette igno-
rance est réelle , en ce cas les Demandeurs ne diront certai-
nement pas que c'est la crainte de cette substitution qui les a
empêchés de commencer leurs travaux , puisque , selon eux ,
ils n'en ont été instruits que par le commandement du 1^{er}.
Juillet 1776, & qu'à cette époque leurs défrichements devoient
être finis.

Si le Tuteur à la substitution n'a point été présent au bail à
cens dont il s'agit , de bonne foi , est-ce là un moyen de
nullité ? Quel étoit ce Tuteur ? Le nommé Herlier , domes-
tique de M^e. Lebœuf Delbret , Notaire , qui a reçu le testa-
ment. Il seroit donc bien singulier que l'on fît dépendre la
validité d'un acte de la présence d'un personnage aussi
inutile.

L'estimation des biens par Experts n'étoit pas plus néces-
saire ; le prix des biens étoit fixé par la nature même de
l'acte. Le Comte d'Arquian les a assujettis aux mêmes droits
que lui paient ses autres censitaires , & il n'étoit certaine-
ment pas besoin d'appeller des Experts pour savoir que
2204 liv. de revenu valent mieux que rien.

Au surplus , quand on voudroit absolument regarder toutes
ces formalités comme indispensables & de rigueur , nous
croyons pouvoir dire avec assurance , que le défaut de leur
observation , lors de la signature de l'acte , a été suffisamment
réparé par tout ce qui a suivi.

C'est aujourd'hui le Tuteur à la substitution , le Procureur-
Fiscal de la terre d'Arquian , qui demande l'exécution du
bail à cens du 5 Janvier 1774 , dont il a lui-même poursuivi

l'homologation. Cette démarche paroîtroit peut-être encore indifférente en elle-même, s'il l'avoit faite de son propre mouvement ; mais il a agi de l'avis & d'après l'autorisation spéciale des parents & amis des appelés à la substitution, meilleurs Juges que tous les Experts.

Cette homologation est donc l'ouvrage, non seulement du Comte d'Arquian, non-seulement du Tuteur à la substitution, mais encore *de toute la famille*, qui, après avoir pesé scrupuleusement le bail à cens, a jugé qu'il étoit avantageux à la substitution, & en conséquence y a donné l'approbation la plus solennelle.

Elle est l'ouvrage en particulier du Marquis de Morache, beau-pere du Comte d'Arquian, aïeul maternel des enfants appelés à recueillir la substitution, & qui par conséquent a plus d'intérêt que personne d'empêcher l'aliénation de ces biens, qui doivent former un jour une partie du patrimoine de ses petits-enfants.

Elle est l'ouvrage enfin du sieur Malherbe, *de cet ami fidele* auquel l'auteur de la substitution avoit accordé toute sa confiance, qu'il avoit chargé de l'exécution de son testament, qu'il avoit spécialement prié de veiller, même après l'année de son exécution testamentaire, à ce que les deniers & sommes mobilières provenant de sa succession fussent employés au profit de la substitution, & pour lequel il avoit recommandé au Comte d'Arquian de marquer la plus grande déférence, en ne se conduisant que par ses conseils*.

* Voir le testament du 11 Mai 1768, produit dans l'instance.

L'approbation de cet exécuteur testamentaire seroit seule plus que suffisante pour suppléer aux autres formalités qui pourroient manquer au bail à cens dont il s'agit : à plus forte raison, doit-elle en tenir lieu, lorsqu'elle se trouve

réunie à
à la sub
Jusqu
les De
véritab
avons
circo
la va
nos
une
rap
de
C
P

réunie à celle des parents, des amis & des Conseils des appelés à la substitution.

Jusqu'à présent nous avons bien voulu supposer avec les Demandeurs, que le bail à cens qu'ils attaquent est une véritable aliénation; & dans cette hypothèse même, nous avons démontré que cet acte est accompagné de toutes les circonstances qui peuvent contribuer à en faire prononcer la validité. Mais quelle nouvelle force n'acquerront point nos moyens, si nous prouvons qu'un bail à cens n'est point une véritable aliénation! Or, pour y parvenir, il suffira de rapporter le sentiment des Auteurs les plus accrédités, & de faire voir quelle est, à cet égard, la Jurisprudence de la Cour. C'est de cet objet que nous allons nous occuper à présent.

SECONDE PROPOSITION.

Un bail à cens, n'est point une véritable aliénation.

Dans l'origine, les censitaires n'étoient que les fermiers des biens qu'ils tenoient à cens. Ces fermiers à la vérité étoient perpétuels; mais le Seigneur, bailleur de ces biens, en étoit toujours le véritable propriétaire. Les censitaires ne pouvoient point les aliéner, ni les faire changer de main. Lorsqu'ils vouloient les vendre, ils étoient obligés d'en demander la permission au Seigneur, qui n'accordoit son consentement qu'en payant certains droits, qui dans le principe étoient arbitraires. Telle est la source des droits de lods-&-vente.

Il est vrai qu'aujourd'hui les droits des censitaires ne sont point resserrés dans des bornes aussi étroites: leur propriété

est plus étendue ; cependant on ne peut pas dire encore qu'elle soit complète : ils n'ont que le domaine utile des biens qu'ils possèdent à la charge du cens. La Seigneurie directe réside toujours sur la tête du Seigneur censuel.

* Sur la Cour.
de Paris, tit. 2.
n. 20.

Apud nos, dit Dumoulin, * *contractus censualis est quando dominium utile certi fundi transfertur sub annuâ & perpetuâ pensatione, nomine censûs, retento dominio directo & juribus dominicalibus.*

In datione in censum, ajoute encore le même Auteur, *eo ipso ex naturâ actûs inest retentio Dominii, & omnis dominicalis juris.*

Cette réserve de la Seigneurie directe est donc de l'essence même du bail à cens, & c'est cette réserve qui distingue essentiellement cette espece de contrat de tous ceux auxquels on croiroit pouvoir l'assimiler. Sans cette réserve expresse, le bail à cens ne seroit plus qu'un simple bail à rente fonciere.

Concessio ad certum annuum & perpetuum redditum, dit encore * Eod. tit. n. 36: Dumoulin *, *non est contractus censualis, nec emphyteutecarius, sed distinctus contractus, totam alienationem & expropriationem rei importans, sine retentione Dominii directi, vel alterius juris.*

Ainsi, suivant cet Auteur, que l'on peut regarder comme l'oracle de la Jurisprudence sur ces sortes de matieres, ce qui distingue du contrat censuel, l'espece de contrat qu'il appelle *concessio ad certum annuum & perpetuum redditum*, c'est que celui-ci emporte une aliénation parfaite, un dépouillement entier de propriété. Donc, par une conséquence nécessaire de cette définition, le contrat censuel, conservant au Seigneur le domaine direct & autres droits, il s'ensuit

nécessaire
tionem ve

C'est p

avoir ét

mier &

tagne

franci

impor

datan

Il

une

bai

tio

m

nécessairement que ce contrat n'emporte point *totam alienationem vel expropriationem rei*.

C'est par une suite de ces principes que Dargentré *, après avoir établi la différence qu'il y a entre notre cens coutumier & celui usité dans l'étendue de la Coutume de Bretagne, dit, en parlant du premier, qu'il appelle *census francicus: illorum usu, census Domini directi retentionem importat, ex parte dantis, cujus vi multum juris retinet in rem datam*.

* Sur la Cour. de Bretagne, art. 230.

Il est donc certain que le Seigneur, en donnant à cens une partie de son fief, ne l'aliène pas entièrement; que le bail à cens n'emporte pas *totam alienationem & expropriationem rei*; & que le Seigneur bailleur, en retenant le domaine direct, *multum juris retinet in rem datam*.

Le preneur à cens acquiert à la vérité la libre propriété du domaine utile. Le bail à cens est, si l'on veut, une aliénation du domaine utile: le preneur peut hypothéquer ce domaine utile, ses héritiers en jouissent après lui, il peut être partagé, comme propre; en un mot, il peut l'aliéner.

Mais, dans quelques mains que passent ces biens, le Seigneur bailleur n'en conserve pas moins le domaine direct, la Seigneurie directe, la directe foncière, la directe censuelle de ces mêmes héritages; & pour ne point sortir de notre espèce, dans le cas où les Demandeurs viendroient à aliéner les biens par eux pris à cens, le Comte d'Arquian, ou ses successeurs auront toujours le droit de les retirer pour les réunir à leur domaine. C'est une faculté qu'il s'est expressément réservée par l'acte même que nous défendons.

Le cens, suivant tous les Auteurs, représente exactement l'héritage dans la main du bailleur; il lui tient lieu du

fonds même ; il se confond , pour ainsi dire , avec l'héritage sur lequel il est assis ; il prend en quelque sorte la place de cet héritage lui-même. Cette espece de représentation est si parfaite , que dans plusieurs de nos Coutumes , le mot *cens* & ceux de *fonds de terre* , sont regardés comme synonymes.

* Art. 49.

Un Seigneur censier , dit , entr'autres , celle de Montfort , * peut procéder par voie d'arrêt & brandon sur les fruits pendants par les racines de l'héritage qui lui est redevable d'*aucuns cens ou fonds de terre* pour les arrérages qui lui sont dus.

Thourette , Commentateur de cette Coutume , observe sur ces mots *cens ou fonds* , que les cens & fonds de terre , en matiere féodale sont une même chose.

Une nouvelle preuve que le bail à rente n'est point une véritable aliénation , c'est que cette espece de contrat ne donne ouverture ni au retrait lignager , ni à aucuns droits seigneuriaux. Les héritages baillés à cens , ne sont point sujets au retrait lignager ; le bail à cens ne donne point ouverture aux droits de quint & requint , de rachat , &c. le Seigneur dominant ne peut point exercer le retrait féodal sur les héritages ainsi baillés à cens par son vassal.

* Titre du retrait lignager , par. 1.
ch. 2. section 1.
n. 2.

Quant à l'exemption du retrait lignager , elle est fondée , dit Bourjon * , en parlant même des simples rentes foncières non-rachetables , sur ce que telle rente est subrogée à l'héritage & le représente ; aussi , ajoute-t-il , telle rente est-elle sujette à retrait. Juste représentation , qui affranchit une telle dation à rente du retrait lignager , & qui y assujettit la rente ; & si le bailleur consent au remboursement d'une

d'une telle
même , ce
Telles
bles réels
tation qu
me , &
lignager
le texte
A l'
le bail
parce
d'hom

L
font
en
des
po
p
r

d'une telle rente, il y a lieu alors au retrait de l'héritage même, ce qui conserve tous droits.

Telles rentes, dit encore le même Auteur*, sont immeubles réels, représentant l'héritage; & c'est cette représentation qui est le fondement de la disposition de la Coutume, & du motif qu'elle a eu de les soumettre au retrait lignager. Telle est la Jurisprudence, qui a sa racine dans le texte de la Coutume.

A l'égard des droits seigneuriaux, la raison pour laquelle le bail à cens n'y donne pas lieu, c'est, comme dit Pothier*, parce que *cette espece de bail ne produit aucune mutation d'homme.*

* Eod. tit. ch. 4, sect. 1, n. 2 aux notes.

Traité des Fiefs, part. 2, ch. 1, sect. 1, art. 3.

Les droits de quint & requint, de relief, de rachat, &c. sont dus à raison du changement de main. Le Seigneur est en droit de les exiger, non seulement à cause de la vente des héritages, soit judiciaire, soit volontaire, mais encore pour toutes les mutations équipollentes à vente; c'est-à-dire, pour tout acte qui transfère la pleine propriété d'un héritage, moyennant un prix. Or, il est certain, comme nous venons de le dire, que le bail à cens ne donne ouverture à aucuns droits seigneuriaux; donc, dans cette espece de contrat, il n'y a point de changement de main; donc il n'y a point de mutation d'homme; donc ce n'est ni une vente, ni une mutation équipollente à vente; donc cet acte ne transfère point au preneur la pleine propriété de la chose baillée à cens.

Mais si le preneur à cens n'acquiert point la pleine propriété de l'héritage baillé à cens, le Seigneur de son côté, en donnant à cens des héritages dépendants de son Fief, ne

se dépouille point de tous les droits de propriété qu'il a sur ces héritages. C'est ce qu'établit de la manière la plus précise Bacquet, dans son *Traité des droits de franc-fief*, chap. 7.

Suivant cet Auteur, lorsque le bail à cens & rente seigneuriale & féodale, n'est point inféodé, consenti & approuvé par le Seigneur dominant, la rente, encore qu'elle soit due à cause d'héritage noble & payable à un Seigneur de fief, en son Hôtel seigneurial, toutefois elle n'est pas noble, seigneuriale, ni féodale, *pour le regard du Seigneur dominant*, mais simple rente foncière; & tel bail ne préjudicie aucunement au Seigneur dominant, lequel, avenant ouverture du fief servant, & qu'il l'exploite en pure perte de fruits pour le regard de son vassal, jouira des héritages ainsi baillés à cens & à rente, & non pas de la censive & rente seulement. Cet Auteur ajoute même plus bas, que dans ce cas, l'ouverture du fief se prend de la personne du bailleur & de ses héritiers, & non pas de la personne du preneur & de ses héritiers: tellement que le bailleur est tenu de couvrir le fief & garantir le preneur.

Les terres données à cens ne sont donc pas entièrement mises hors de la main du Seigneur bailleur, puisque malgré le bail à cens, le Seigneur dominant, lorsqu'il exploite le fief servant, jouit, non pas de la rente, non pas de la censive, mais des héritages mêmes baillés à cens par son vassal, & sur lesquels cette censive & cette rente sont imposées.

Le preneur à cens n'acquiert donc pas la pleine & entière propriété des héritages par lui pris à cens, puisque

son décès
n'a lieu q
de ses hé
De to

évidem

aliénat

à des

en ra

Su

à ce

& n

S

ce

ti

n

son décès ne forme point d'ouverture de fief, & qu'elle n'a lieu que lorsqu'il y a mutation du Seigneur bailleur, ou de ses héritiers.

De tous les principes que nous venons d'établir, il résulte évidemment qu'un bail à cens n'est point une véritable aliénation. Si cependant les demandeurs ne se rendoient point à des autorités aussi respectables, il seroit facile de leur en rapporter de plus positives encore.

Suivant la Coutume de Montargis *, *un vassal peut bailler à cens & rente, son domaine, retenue à lui la foi & hommage, & n'y a, en ce faisant, le Seigneur de fief aucun profit.* * Ch. 1^{re}. des Fiefs, art. 4.

Sur ces mots à cens & rente, l'Hôte, Commentateur de cette Coutume, observe qu'il ne faut pas entendre cet article du bail à ferme, maison ou pension, que *generalis nomine*, les Latins appellent *reditus*, mais du bail à cens & rente conjointement, ou à rente censuelle seulement, qui n'emporte pas vraiment aliénation du fief.

Il est donc certain qu'un Seigneur de fief qui donne à cens une partie des terres qui en dépendent, n'aliène point ses terres, & qu'il ne fait, suivant l'expression énergique de Loyfel, que *les mettre en gagnage* *; c'est-à-dire, ainsi que l'explique de Lauriere, que *c'est mettre à profit des terres que de les bailler à cens, à rente, ou à fief.*

* Institutes Coutumières, liv. 4.
tit. 1, règle 1^{re}.

C'est ce que décide encore Vasslin, de la manière la plus formelle, sur l'art. 4 de la Coutume de la Rochelle, n. 74, en ces termes :

« Ce n'est pas se jouer de son fief, encore moins le démembrer, que d'en bailler toutes les terres à la charge du terrage, ou complant, d'un cens ou autre redevance

« en argent ou espece. C'est réellement améliorer son fief que
« d'en faire cet usage ».

Nous ne croyons pas qu'il soit possible de se refuser à une foule d'autorités aussi décisives. Elles doivent d'autant plus entraîner le suffrage des Magistrats, qu'ici la Jurisprudence constante des Arrêts se réunit au sentiment unanime des Auteurs, pour nous attester qu'un contrat de bail à cens n'est point une véritable aliénation, & que par conséquent son usage n'est pas interdit des grevés de substitutions, à de simples usufruitiers, même à des bénéficiers, qui sont encore dans une position moins favorable sans doute, puisqu'ils n'ont aucune espece de propriété sur les biens dont ils jouissent.

* Tome I, liv. I,
ch. 94.

On trouve d'abord dans le Journal des Audiences * un Arrêt du 31 Mars 1626, par lequel le bail à cens d'une terre dépendante de la Commanderie du Temple, a été déclaré valable, bien qu'il n'y eût eu aucune information, *de commodo & incommodo*, & que l'on ne montrât la nécessité, mais seulement l'utilité.

Le Commentateur de la Coutume de la Rochelle, que nous avons déjà cité plus haut, après avoir dit que c'est améliorer son fief que de le donner à cens, ajoute : « & par
« cette raison, un bénéficié qui fait de pareils accensements,
« n'est pas réputé faire des aliénations que son successeur puisse
« contredire, sous prétexte que les formalités prescrites pour
« l'aliénation des biens de l'Eglise n'ont pas été observées.
« Arrêt du 3 Septembre 1744 contre le sieur Maurissiere,
« Prieur-Curé de Saint-Ouen, au profit de M^e. Viaut le
« jeune, Procureur en ce Siege, en la cinquième Chambre

- des Enquêtes , au rapport de *M. Pommyer* : ledit Arrêt
- confirmatif d'une Sentence de ce Siege du 5 Sept. 1742 =.

Les droits d'un grevé de substitution sur les biens dont il jouit , sont certainement bien plus étendus que ceux d'un simple bénéficiaire ; car enfin , le grevé a une propriété quelconque dans les biens dont il a la jouissance , au lieu que le bénéficiaire est , dans toute la rigueur du terme , strictement réduit à un simple usufruit.

Les formalités prescrites pour l'aliénation des biens d'Eglise , sont aussi rigoureuses , aussi essentielles , aussi indispensables que celles qui doivent accompagner l'aliénation des biens substitués. Cependant la Cour a , comme l'on voit , constamment jugé que ces formalités n'étoient point nécessaires pour des baux à cens faits par des bénéficiaires. On peut donc en conclure que le défaut d'observation de ces formalités , n'est point un moyen de nullité contre un bail à cens fait par un grevé de substitution.

Les Demandeurs nous opposent une foule d'Arrêts qu'ils ont cités dans leurs différentes écritures. Ils nous disent que ces Arrêts reçoivent une application plus directe à notre espèce , puisqu'ils ont été tous rendus dans le cas de biens substitués. Notre réponse sera bien simple.

Dans toutes les contestations jugées par les différents Arrêts rapportés par les Demandeurs , il s'agissoit de véritables aliénations , de ventes faites à prix d'argent , & lors desquelles , les héritiers grevés ne s'étoient absolument rien réservé. Or , le Comte d'Arquian se trouve dans un cas bien différent. Ces Arrêts ne forment donc aucun préjugé contre lui.

Il y a cependant un de ces Arrêts qui mérite ici la plus grande considération : c'est celui que les Demandeurs appellent l'Arrêt de Bercy. Il faut observer à cet égard que les Demandeurs sont formellement convenus dans leurs écritures, * *que l'espece dans laquelle cet Arrêt a été rendu, est entièrement semblable à la nôtre.* En effet, il s'agissoit alors d'un contrat de bail à rente fonciere & perpétuelle, avec cens & sur-cens.

* Réponse à
avertissement fol.
31, verso.

Les Demandeurs s'imaginent sans doute voir notre défaite écrite dans l'aveu que nous faisons de l'identité des deux especes ; mais qu'ils ne se pressent point encore de crier victoire ; leur triomphe seroit de peu de durée. L'Arrêt même qu'ils invoquent va servir à les confondre.

Il faut cependant convenir que les Demandeurs ont rapporté avec exactitude l'espece & le prononcé de cet Arrêt ; tels qu'ils se trouvent énoncés dans le premier volume du Journal des Audiences, à la date du 12 Décembre 1652. Ainsi, s'ils se sont trompés, c'est parce qu'ils ont été induits en erreur par l'Auteur de cette collection : mais avec un peu d'attention, ils auroient évité cette méprise.

* Dictionnaire
des Arrêts, verbo
bail, §. baux à
cens & rente.

D'abord Brillon cite le même Arrêt, & voici comme il l'énonce : * « jugé au Parlement de Paris le 12 Déc. 1652, » au profit de M. de Bercy, Maître des Requêtes, que » l'héritier chargé de rendre la succession à un autre, peut » faire bail à rente perpétuelle & non-rachetable ; (il auroit » dû dire à cens & rente, &c.) des choses sujettes à restitu- » tion, LE BAIL A RENTE N'ÉTANT PAS UNE VÉRITABLE ALIÉ- » NATION. Soefve, tom. 1, cent. 4, ch. 2.

Il doit paroître singulier que deux Auteurs qui jouissent

d'une égale considération, soient si peu d'accord entr'eux sur un point de fait de cette nature ; & les Parties adverses demanderont peut-être sur quel fondement nous prétendons que l'on doive ajouter plus de foi au témoignage de Brillon, qu'à celui de Dufresne : la réponse à cette objection est écrite au Journal même des Audiences, tom. 7, liv. 1 du Supplément, ch. 667.

L'Auteur de ce Supplément rapporte le dispositif de cet Arrêt exactement dans les mêmes termes que Brillon ; après quoi il ajoute :

Cet Arrêt qui ne s'est point trouvé dans le Registre de la Cour, mais seulement dans les minutes, est annoncé au Journal de Dufresne, comme ayant jugé le contraire de ce qui est dit ci-dessus : MAIS C'EST UNE ERREUR, AINSI QU'IL RÉSULTE DE LA VÉRIFICATION FAITE SUR LA MINUTE.

Ainsi, de tous les Arrêts rapportés par les Demandeurs, il n'y en a qu'un seul qui s'applique directement à notre espèce, & cet Arrêt, comme l'on voit, a jugé de la manière la plus précise qu'un bail à cens n'est point une véritable aliénation, & qu'on ne peut point en demander la nullité, sous prétexte qu'il a été fait par un grevé de substitution, & sans avoir observé aucunes formalités.

Nous pourrions sans doute nous arrêter ici. Il n'est personne qui ne doive être convaincu à présent que le bail à cens du 5 Janvier 1774, est valable à tous égards. Mais revenons à notre première hypothèse, & supposons encore pour un moment qu'un bail à cens soit une véritable aliénation ; dans ce cas-là même, nous soutenons avec con-

fiance que le bail à cens dont il s'agit, méritoit encore la plus grande faveur.

A tous les Arrêts cités par les Demandeurs, dans les cas de véritables aliénations, de ventes à prix d'argent, nous n'en opposerons qu'un seul ; mais Arrêt bien précieux, parce que l'espece en est parfaitement connue : c'est celui rendu le 28 Août 1745 dans la fameuse affaire de M. le Duc de Richelieu, dont nous avons déjà parlé plus haut.

Le Cardinal de Richelieu, entr'autres dispositions portées par son testament, avoit institué pour son héritier Armand de Vignerod son petit-neveu, à charge de substitution. Celui-ci, devenu Duc de Richelieu, avoit dissipé une grande partie des fonds de la substitution : il avoit vendu ou engagé la terre de Barbezieux, la Principauté de Mortagne, les Comtés de Conac & de Coze, les Terres d'Arvert & de Saugeon & le petit Luxembourg ; il avoit vendu un Hôtel que le Cardinal avoit commencé à faire bâtir près du Palais Royal, sous le nom de l'Hôtel de Richelieu, une quantité de meubles précieux que ce Ministre avoit destinés à être perpétuellement attachés à cet Hôtel, une bibliothèque choisie qui devoit être rendue publique, & à l'augmentation de laquelle il avoit destiné une somme de 1000 liv. par année. Enfin il avoit vendu d'autres terrains également considérables, tous situés aux environs du Palais Royal, en sorte que la dissipation avoit été portée à son comble.

M. le Duc de Richelieu, qui remplissoit le premier degré de la substitution, attaqua toutes ces aliénations : il étoit défendu par Cochin, & c'est dire assez, que rien ne fut oublié

oublé de ce qui pouvoit contribuer au succès d'une réclamation qui paroissoit si favorable.

Cependant l'affaire ayant été appointée, par Arrêt rendu au rapport de M. Severt, le 28 Août 1745, après une discussion de huit années, M. le Duc de Richelieu & le Tuteur à la substitution furent déclarés non-recevables & mal fondés dans leur demande en nullité, & condamnés en tous les dépens envers toutes les Parties.

M. le Duc de Richelieu se présenteoit néanmoins dans des circonstances bien plus favorables que les Parties adverses. C'étoit l'héritier substitué lui-même qui se plaignoit. Ici, ce sont de simples preneurs à cens. La dissipation étoit prouvée, elle étoit énorme; c'étoit une spoliation totale. Loin qu'on puisse reprocher ici aucune dissipation au Comte d'Arquian, le bail à cens, dont on voudroit lui faire un crime, prouve au contraire sa bonne conduite & sa sage administration. Enfin, toutes les circonstances que M^e. Cochin faisoit valoir pour attaquer ces aliénations, se réunissent ici pour prouver la validité du bail à cens du 5 Janvier 1774.

Ce bail, par sa nature même, réserve au Comte d'Arquian, & aux appellés à la substitution, un droit de Seigneurie directe sur les biens qui y sont compris.

La rente seigneuriale & le droit de terrage, imposés sur ces biens, étant exactement représentatifs des fonds, tiennent lieu au Seigneur de ces mêmes fonds, qui par-là sont censés n'être jamais sortis de sa main.

Ce bail a eu une cause légitime, celle de *mettre en gage* des biens qui n'avoient jamais rien rapporté, & de retirer un revenu annuel de plus de 2200 liv. de ces gâ-

rines, qui n'avoient jamais produit aucuns fruits naturels ni civils.

Les biens ont été portés à leur juste valeur. Le Comte d'Arquian a suivi exactement, pour la fixation des droits qu'il a imposés sur ces biens, le tarif usité dans l'étendue de sa Seigneurie; il a d'ailleurs veillé à la sûreté de la perception, en stipulant que tous ces droits seroient imprescriptibles & indivisibles, & que, après la troisième année, il prendroit *le plein pour le vuide*, en sorte que le montant des droits est fixé irrévocablement, & qu'il ne dépendra jamais du caprice des preneurs.

L'emploi est certainement utile à la substitution, puisque, sans qu'il ne lui coûte un sol, elle bénéficiera d'un revenu annuel de plus de 2200 liv. sans parler des droits éventuels qui, suivant les circonstances, peuvent quelquefois doubler ce revenu.

Enfin, indépendamment de la Seigneurie directe, qui est de l'essence même du bail à cens, le Comte d'Arquian s'est formellement réservé le droit de retenue censuelle en cas de mutation, droit qui, sans cette clause expresse, auroit peut-être pu être contesté à lui ou à ses successeurs, mais qui leur est aujourd'hui pleinement assuré, & qui pourra par la suite faire réunir à la Seigneurie la totalité de ces gâtines, lorsqu'elles seront en pleine valeur.

Le Comte d'Arquian n'a donc point cherché à spolier la substitution, il a au contraire *mis en gagnage* des biens qui n'y étoient pas; il a *amélioré sa Seigneurie*; il a veillé avec l'attention la plus scrupuleuse, à la conservation des droits des appelés à la substitution; il s'est conduit comme

un bon administrateur ; il a fait *ce qu'un homme sage & un bon pere de famille auroit pu faire lui-même pour sa propre utilité*. Sa conduite est donc à l'abri d'une juste critique , & par conséquent le bail à cens dont il s'agit ne peut pas manquer d'être confirmé.

Monsieur l'Abbé REGNAULT D'YRVAL , Rapporteur.

M^e. DAUPHINOT , Avocat.

BERNARD , Proc.

De l'Imprimerie de L. JORRY, rue de la Huchette, 1779.

