

OEUVRES
COMPLÈTES
DE POTHIER.

~~~~~  
TOME DIX-HUITIÈME.

DE L'IMPRIMERIE DE P. DIDOT, L'AINÉ,  
CHEVALIER DE L'ORDRE ROYAL DE SAINT-MICHEL,  
IMPRIMEUR DU ROI.

OEUVRES  
COMPLÈTES  
DE POTHIER.

NOUVELLE ÉDITION.

---

COUTUMES D'ORLÉANS.

TOME III.



A PARIS,

CHEZ THOMINE ET FORTIC, LIBRAIRES,

RUE SAINT-ANDRÉ-DES-ARTS, N° 59.

M. DCCCXXI.

---

# TABLE

DES TITRES, CHAPITRES, SECTIONS, ARTICLES, ET PARAGRAPHERS, CONTENUS DANS CE VOLUME DES COUTUMES D'ORLÉANS.

---

## COUTUMES D'ORLÉANS.

---

### TITRE XVII.

#### DES DROITS DE SUCCESSION.

---

|                                                                                              |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTRODUCTION au titre. Article préliminaire, page 1                                          | §. I. De la succession des collatéraux, 16                                                            |
| SECT. I. De ceux qui peuvent transmettre leur succession, et de ceux qui peuvent succéder, 2 | §. II. De la succession <i>undè vir et uxor</i> , 20                                                  |
| §. I. De ceux qui peuvent transmettre leur succession, <i>ibid.</i>                          | SECT. V. De l'ouverture des successions; comment elles s'acceptent, s'acquièrent, et se répudient, 22 |
| §. II. De ceux qui peuvent succéder, 3                                                       | ART. I. De l'ouverture des successions, et comment elles s'acquièrent, <i>ibid.</i>                   |
| SECT. II. De la succession des descendants, 10                                               | ART. II. De l'acceptation et de la répudiation des successions, 26                                    |
| SECT. III. De la succession des ascendants, 14                                               | §. I. De l'acceptation des successions, <i>ibid.</i>                                                  |
| SECT. IV. De la succession des collatéraux, et de celle de <i>undè vir et uxor</i> , 16      | §. II. Du bénéfice d'inventaire, 28                                                                   |
| <i>Table des chapitres.</i>                                                                  | 38                                                                                                    |

|                                                                                                                              |              |                                                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| §. III. De la renonciation aux successions,                                                                                  | 39           | ART. IV. Des effets du partage, et des obligations qui en résultent,                                               | 60           |
| §. IV. Des délais pour prendre qualité,                                                                                      | 41           | SECT. VII. Des charges des successions,                                                                            | 66           |
| SECT. IV. Des partages des successions,                                                                                      | 43           | ART. I. Des dettes,                                                                                                | 67           |
| ART. I. De l'action de partage,                                                                                              | <i>ibid.</i> | §. I. Qui sont ceux qui en sont tenus,                                                                             | <i>ibid.</i> |
| ART. II. Des objets de l'action de partage,                                                                                  | 45           | §. II. Comment se distribuent les dettes entre plusieurs héritiers ou successeurs de différentes espèces de biens, | 70           |
| ART. III. Des rapports que les enfants qui viennent à la succession de leur père ou mère, ou autre ascendant, doivent faire, | 47           | §. III. De l'action hypothécaire des créanciers,                                                                   | 78           |
| §. I. Quels avantages sont sujets à rapport,                                                                                 | <i>ibid.</i> | ART. II. Des autres charges des successions,                                                                       | <i>ibid.</i> |
| §. II. A la succession de qui le rapport doit-il se faire,                                                                   | 51           | ART. III. De la séparation de biens,                                                                               | 80           |
| §. III. A qui le rapport est-il dû,                                                                                          | 54           | SECT. VIII. Des successions irrégulières,                                                                          | 82           |
| §. IV. Si c'est de la chose même ou de la valeur dont le rapport se fait,                                                    | 55           | APPENDICE. Des démissions de biens et des institutions contractuelles,                                             | 84           |
| §. V. Des fruits et des intérêts des choses sujettes à rapport,                                                              | 59           | §. I. Des démissions de biens,                                                                                     | <i>ibid.</i> |
| §. VI. Comment se fait le rapport, et quel en est l'effet,                                                                   | <i>ibid.</i> | §. II. Des institutions contractuelles,                                                                            | 92           |
|                                                                                                                              |              | TIT. XVII. Des droits des successions. <i>Texte.</i>                                                               | 102          |

## TITRE XVIII.

## DE RETRAIT LIGNAGER.

|                                                                                                                          |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTRODUCTION au titre, 148                                                                                               | SECT. V. De l'effet du retrait lignager, 174                                                                     |
| SECT. I. De la nature du retrait lignager, <i>ibid.</i>                                                                  | SECT. VI. Comment s'éteint le retrait, 181                                                                       |
| SECT. II. Des choses qui sont sujettes au retrait lignager; et des contrats qui y donnent lieu, 151                      | §. I. Du retour de l'héritage à la famille, <i>ibid.</i>                                                         |
| ART. I. Des choses sujettes au retrait. <i>ibid.</i>                                                                     | §. II. De la prescription annuelle, 182                                                                          |
| ART. II. Des contrats qui donnent lieu au retrait. 155                                                                   | §. III. De la prescription trentenaire, 185                                                                      |
| SECT. III. A qui la coutume accorde-t-elle le droit de retrait; par qui peut-il être exercé, et sur qui, 160             | SECT. VII. Du retrait de mi-denier, <i>ibid.</i>                                                                 |
| §. I. A qui la coutume accorde-t-elle le droit de retrait, <i>ibid.</i>                                                  | §. I. Ce que c'est que le retrait de mi-denier, et quand y a-t-il lieu au retrait, <i>ibid.</i>                  |
| §. II. Par qui la demande en retrait peut-elle être donnée; et pour quelle cause le lignager en peut-il être exclus, 161 | §. II. De ce qui suspend ou non ce retrait, 187                                                                  |
| §. III. Sur qui le retrait lignager peut-il être exercé, 166                                                             | §. III. Que retire-t-on par ce retrait, 188                                                                      |
| SECT. IV. Des formalités des retraits lignagers; et des obligations du retrayant et de l'acquéreur, 168                  | §. IV. A qui ce retrait est-il accordé, 189                                                                      |
| ART. I. Des formalités du retrait, <i>ibid.</i>                                                                          | §. V. Dans quel temps, et comment s'exerce ce retrait, 191                                                       |
| ART. II. Des obligations tant du retrayant que de l'acquéreur, 169                                                       | §. VI. Des obligations du retrayant, <i>ibid.</i>                                                                |
|                                                                                                                          | SECT. VIII. Du droit de retrait conventionnel, 193                                                               |
|                                                                                                                          | §. I. De la nature de ce retrait, <i>ibid.</i>                                                                   |
|                                                                                                                          | §. II. Quels contrats donnent ouverture à l'action de retrait conventionnel, et pour raison de quelle chose, 196 |

|                                                                                      |     |                                                       |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------|-----|
| §. III. Par qui et sur qui l'action de retrait conventionnel peut-elle être exercée, | 198 | fins de non-recevoir contre cette action,             | 199 |
| §. IV. Comment s'exerce l'action de retrait conventionnel, dans quel temps; et des   |     | §. V. Des obligations du retrayant et de l'acquéreur, | 200 |
|                                                                                      |     | TIT. XVIII. De retrait lignager. <i>Texte.</i>        | 202 |

## TITRE XIX.

DES EXÉCUTIONS POUR RENTES FONCIÈRES, MOISONS, FERMES OU PENSIONS D'HÉRITAGES, LOYERS, ET BÉNÉFICE DE CESSION ET ATERMOIEMENT.

INTRODUCTION au Titre, 236

## CHAPITRE PREMIER.

Du louage des maisons et métairies; des différents droits que la coutume donne aux locateurs des maisons et métairies et aux seigneurs de rentes foncières; et de la reconduction, *ibid.*

ART. I. De la nature du contrat de louage, des obligations qui naissent de ce contrat, *ibid.*

§. I. Du louage des maisons et métairies; et de la nature du contrat de louage, et des obligations qui naissent de ce contrat, *ibid.*

§. II. Des engagements que contracte le locateur, 238

§. III. De l'obligation que les

locataires ou fermiers contractent de payer les loyers ou fermes, et des remises qui leur doivent quelquefois être faites, 243

§. IV. Des autres obligations des locataires ou fermiers, 247

ART. II. Des droits d'hypothèque tacite et d'exécution sur les fruits et sur les meubles qui occupent les métairies ou maisons, 250

§. I. Quelles personnes ont ce droit d'hypothèque; et pour quelles obligations, 251

§. II. A quelles choses s'étend ce droit d'hypothèque, 253

§. III. Du droit qu'a le locateur d'empêcher le déplacement des effets sujets à son hypothèque, et de les faire

- rétablir lorsqu'ils ont été déplacés, 259
- §. IV. De la préférence qu'a le locateur et le seigneur de rente foncière sur les autres créanciers, 262
- §. V. Du droit d'exécution accordé au locateur, 263
- §. VI. Du droit des seigneurs de rentes foncières, 265
- ART. III. Des cas auxquels le locateur peut expulser le locataire ou le fermier, 267
- §. I. Exposition générale de ces cas, *ibid.*
- §. II. Du cas auquel le propriétaire veut occuper sa maison, 268
- ART. IV. De la reconduction, 271
- ART. V. Des conditions sous lesquelles peuvent déguerpir les tiers détenteurs qui ont acquis à la charge ou avec connoissance de la rente, 282
- ART. VI. Des conditions sous lesquelles l'acquéreur qui n'a eu connoissance de la rente, est admis au déguerpissement, 285
- ART. VII. §. I. De l'effet du déguerpissement vis-à-vis de celui qui déguerpit, 290
- §. II. De l'effet du déguerpissement vis-à-vis du seigneur de rente à qui le déguerpissement est fait, 294
- ART. VIII. Des différentes clauses qui empêchent le déguerpissement, 296

## CHAPITRE II.

Du déguerpissement pour rentes foncières, 274

ART. I. Quelles personnes peuvent déguerpir; et pour quelles rentes, *ibid.*

ART. II. Que doit-on déguerpir, 276

ART. III. Comment et à qui se fait le déguerpissement, 277

ART. IV. Des conditions sous lesquelles le preneur ou ses héritiers sont admis au déguerpissement, 278

§. I. Première condition, *ibid.*

§. II. Seconde condition, 279

§. III. De quelques autres conditions, 282

## CHAPITRE III.

Des bénéfices de cession; et des lettres de répit; et de la police et de la vente des porcs, 298

§. I. Du bénéfice de cession, *ibid.*

§. II. Des répits, 301

§. III. De la police qui concerne les langueyeurs de porcs; et des actions rédhitoires, 304

TIT. XIX. Des exécutions pour rentes foncières, moissons, fermes, ou pensions d'héritages, loyers, et bénéfice de cession et attermyement. *Texte.* 305

## TITRE XX.

DES ARRÊTS ET EXÉCUTIONS FAITES PAR VERTU DE  
LETTRES OBLIGATOIRES ET SENTENCES.

|                                                                                                                                 |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| INTRODUCTION au Titre, 320                                                                                                      | le détenteur sur l'héritage, pour raison des hypothèques qu'il avoit lui-même, 341    |
| CHAPITRE PREMIER.                                                                                                               |                                                                                       |
| De l'hypothèque. Article préliminaire, <i>ibid.</i>                                                                             | §. IV. De l'exception de garantie, 344                                                |
| SECT. I. Comment s'acquiert l'hypothèque, 322                                                                                   | §. V. De l'exception <i>cedendarum actionum</i> , 345                                 |
| SECT. II. Quelles choses sont susceptibles d'hypothèque; quelles personnes peuvent les hypothéquer, et pour quelles dettes, 331 | §. VI. De l'effet de l'action hypothécaire, 347                                       |
| §. I. Quelles choses sont susceptibles d'hypothèque, <i>ibid.</i>                                                               | ART. II. De l'action personnelle hypothécaire, 351                                    |
| §. II. Quelles personnes peuvent hypothéquer, 332                                                                               | ART. III. De l'action d'interdiction, 353                                             |
| §. III. Pour quelles dettes l'hypothèque a lieu, 335                                                                            | SECT. IV. De l'extinction de l'hypothèque, 354                                        |
| SECT. III. Des effets de l'hypothèque, et des actions qui en naissent, 336                                                      | SECT. V. De la subrogation, 363                                                       |
| ART. I. De l'action hypothécaire simplement dite, 337                                                                           | ART. I. Comment se fait la subrogation, 364                                           |
| §. I. De la nature de cette action; contre qui a-t-elle lieu, et quand, <i>ibid.</i>                                            | §. I. De la subrogation qui se fait en vertu de la loi seule, <i>ibid.</i>            |
| §. II. De l'exception de discussion contre l'action hypothécaire, 339                                                           | §. II. De la subrogation qui se fait en vertu de la réquisition qui en est faite, 367 |
| §. III. De l'exception pour raison des impenses faites par                                                                      | §. III. De la subrogation qui se fait par la convention avec le créancier, 370        |
|                                                                                                                                 | §. IV. De la subrogation qui se fait par la convention avec le débiteur, 372          |

| TABLE DES CHAPITRES.                                                                  |     | 599                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ART. I. Des effets de la subrogation,                                                 | 374 | créanciers, 385                                                                                                                                |
| CHAPITRE II.                                                                          |     | §. VI. De l'opposition du saisi, 386                                                                                                           |
| Du droit d'exécution, et des saisies-arrêts,                                          | 379 | §. VII. Des saisies et arrêts, <i>ibid.</i>                                                                                                    |
| §. I. Pour quelles dettes peut-on procéder par exécution contre le débiteur,          | 380 | §. VIII. De la saisie des créances qui appartiennent au débiteur, et de ses effets qui sont entre les mains d'un tiers, 388                    |
| §. II. Quelles personnes peuvent procéder par exécution, et contre quelles personnes, | 381 | §. IX. Ordre dans lequel se distribue entre plusieurs créanciers le prix des effets saisis, et les sommes arrêtées sur le débiteur commun, 390 |
| §. III. De la forme des exécutions sur les meubles du débiteur,                       | 382 | TIT. XX. Des arrêts et exécutions faites par vertu de lettres obligatoires et sentences. <i>Texte.</i> 395                                     |
| §. IV. De la concurrence des saisies,                                                 | 384 |                                                                                                                                                |
| §. V. Des oppositions des                                                             |     |                                                                                                                                                |

## TITRE XXI.

### DES CRIÉES.

|                                                                 |              |                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| INTRODUCTION au Titre,                                          | 419          | §. VI. De la forme en laquelle se fait la saisie; et de la procédure qui doit être tenue depuis la saisie jusqu'à l'adjudication, | 430 |
| §. I. Quelles choses peut-on saisir réellement,                 | <i>ibid.</i> | §. VII. De l'effet de la saisie réelle, et des fonctions du commissaire qui y est établi,                                         | 434 |
| §. II. Pour quelles dettes peut-on saisir réellement,           | 421          | §. VIII. Du bail judiciaire,                                                                                                      | 438 |
| §. III. Sur qui peut se faire la saisie réelle,                 | 422          | §. IX. De l'appel de la saisie réelle; et des différentes es-                                                                     |     |
| §. IV. De ce qui doit précéder la saisie réelle,                | 425          |                                                                                                                                   |     |
| §. V. Par-devant quel juge doit se poursuivre la saisie réelle, | 428          |                                                                                                                                   |     |

|                                                                                                                                             |     |                                                                                          |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| pèces d'oppositions à cette saisie,                                                                                                         | 442 | §. XV. De l'effet de l'adjudication vis-à-vis de l'adjudicataire qui a consigné le prix, | 462          |
| §. X. Des autres incidents qui surviennent sur les saisies réelles,                                                                         | 449 | §. XVI. De l'ordre,                                                                      | 466          |
| §. XI. Des personnes qui peuvent enchérir et se rendre adjudicataires; et des différences de l'enchère et de l'adjudication sauf quinzaine, | 452 | §. XVII. Du sous-ordre,                                                                  | 471          |
| §. XII. De l'adjudication pure et simple,                                                                                                   | 455 | §. XVIII. Du paiement qui doit être fait aux créanciers colloqués,                       | 474          |
| §. XIII. Des obligations tant du procureur qui s'est rendu adjudicataire que de sa partie, et de l'adjudication sur la folle enchère,       | 456 | §. XIX. De l'appel du décret, et des autres voies de se pourvoir contre,                 | <i>ibid.</i> |
| §. XIV. De la consignation, et de ses effets,                                                                                               | 459 | §. XX. De la saisie réelle des offices,                                                  | 478          |
|                                                                                                                                             |     | §. XXI. Des décrets volontaires; et de plusieurs autres espèces de décrets,              | 481          |
|                                                                                                                                             |     | TIT. XXI. Des criées. <i>Texte.</i>                                                      | 485          |

## TITRE XXII.

### DES CAS POSSESSOIRES.

|                                                                                                                                                                                            |              |                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| INTRODUCTION au Titre,                                                                                                                                                                     | 500          | §. III. Si on peut se changer la cause et les qualités de sa possession, | 507          |
| SECT. I. Quelles sont les différentes espèces de possessions, et ses différents vices; si on peut se changer la cause de sa possession; et quelles choses sont susceptibles de possession, | <i>ibid.</i> | §. IV. Quelles choses sont susceptibles de possession,                   | 510          |
| §. I. Quelles sont les différentes espèces de possession,                                                                                                                                  | <i>ibid.</i> | SECT. II. De l'acquisition, conservation et perte de la possession,      | 511          |
| §. II. Des différents vices qui peuvent se rencontrer dans la possession,                                                                                                                  | 503          | ART. I. De l'acquisition de la possession,                               | <i>ibid.</i> |
|                                                                                                                                                                                            |              | §. I. De la manière dont elle s'acquiert,                                | <i>ibid.</i> |
|                                                                                                                                                                                            |              | §. II. Quelles personnes peu-                                            |              |

|                                                                           |              |                                                                                                |     |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ventacquérir la possession,                                               | 514          | §. II. De la complainte,                                                                       | 528 |
| §. III. Par le ministère de qui on peut acquérir la possession,           | 515          | §. III. Des droits particuliers aux possesseurs de bonne foi,                                  | 532 |
| ART. II. De la conservation de la possession,                             | 517          | TIT. XXII. Des cas possessoires. <i>Texte.</i>                                                 | 533 |
| ART. III. De la perte de la possession,                                   | 519          | TITRE XXIII. <i>De la taille du pain et du vin, et étalon des futs à vin d'Orléans,</i>        | 536 |
| §. I. De la perte qu'on fait volontairement de la possession d'une chose, | <i>ibid.</i> | TIT. XXIII. De la taille du pain et du vin, et étalon des futs à vins d'Orléans. <i>Texte.</i> | 537 |
| §. II. De la perte que nous faisons malgré nous de la possession,         | 521          | RÈGLEMENT pour les séparations,                                                                | 539 |
| SECT. III. Des droits et actions que la possession donne au possesseur,   | 525          | RÈGLEMENT pour les procédures des décrets et ventes sur affiches,                              | 542 |
| §. I. De la réintégration,                                                | 526          | PROCÈS-VERBAL,                                                                                 | 553 |
|                                                                           |              | TABLE des paroisses,                                                                           | 587 |

## TITRE XIX.

DES EXÉCUTIONS POUR RENTES FONCIÈRES, MOISONS,  
FERMES OU PENSIONS D'HÉRITAGES, LOYERS, ET BÉ-  
NÉFICE DE CESSION ET ATERMOIEMENT.

### INTRODUCTION AU TITRE.

Ce titre renferme plusieurs matières, dont nous  
traiterons en bref.

### CHAPITRE PREMIER.

*Du louage des maisons et métairies; des différents droits  
que la coutume donne aux locateurs des maisons et  
métairies, et aux seigneurs des rentes foncières; et  
de la reconduction.*

#### ARTICLE PREMIER.

*De la nature du contrat de louage, et des obligations qui  
naissent de ce contrat.*

§. I. Du louage des maisons et métairies; et de la nature du  
contrat de louage, et des obligations qui naissent de ce  
contrat.

1. Il y a deux espèces de louage; le louage d'ou-  
vrages, et le louage des choses.

Le *louage d'ouvrages*, dont il n'est pas ici question, est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige envers l'autre à faire un certain ouvrage pour un certain prix que l'autre s'oblige de lui payer.

Le *louage de choses* est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige envers l'autre à lui faire avoir la jouissance ou l'usage d'une certaine chose pour un certain temps, et pour un certain prix que l'autre s'oblige de lui payer.

Le contrat de louage d'une maison s'appelle *bail à loyer*; celui d'une métairie s'appelle *bail à ferme*. Celle des parties qui s'oblige à faire jouir l'autre, s'appelle *locateur* ou *bailleur*; l'autre partie s'appelle *locataire*, si c'est une maison qui est louée; ou *fermier*, si c'est une métairie. C'est de ces espèces de louage dont il est traité sous ce titre.

2. Le contrat de louage est purement du droit des gens, n'étant assujéti à aucune forme. Il est du nombre des *consensuels*; car il est parfait par le seul consentement des parties contractantes. Il est *synallagmatique*; car par ce contrat chacune des parties s'oblige envers l'autre. Il a beaucoup d'analogie avec le contrat de vente; et on peut dire qu'il renferme une espèce de vente, non de la chose même qui est louée, mais de la jouissance ou usage de cette chose: c'est pourquoi ce contrat étoit quelquefois chez les anciens appelé *vente*; l. 19 et 20, ff. *de act. empt.* ad d. Ll.

3. Il y a néanmoins une différence essentielle entre ces deux contrats, qui est que par le contrat de vente, le vendeur s'oblige envers l'acheteur à lui transférer tout le droit qu'il a dans la chose vendue, et le lui trans-

fère effectivement par la tradition qu'il lui fait en exécution du contrat; au lieu que dans le contrat de louage, le locateur s'oblige seulement envers le locataire à le faire jouir de la chose, sans lui transférer aucun droit dans cette chose par la tradition qu'il lui en fait.

C'est aussi en cela qu'un bail à loyer ou à ferme diffère d'un bail à cens et d'un bail à rente : car par la tradition qui est faite au preneur à qui un héritage a été baillé à cens ou rente, ce preneur acquiert le droit de propriété qu'avoit le bailleur, sous la réserve seulement du droit de cens ou rente que le bailleur retient.

#### §. II. Des engagements que contracte le locateur.

4. La principale obligation que contracte le locateur, est de faire jouir le locataire de la chose louée, *praestare frui licere, uti licere.*

Cette obligation à l'égard des maisons et métairies, dont il est ici principalement question, consiste en ce que le locateur doit non seulement faire entrer le locataire ou fermier en jouissance de la maison ou métairie, mais encore le garantir des évictions qu'il pourroit souffrir dans la jouissance de ladite maison ou métairie, ou de partie, et généralement de tout trouble qui pourroit être apporté à sa jouissance, même par des tiers.

5. Il faut excepter les évictions dont la cause est nouvellement survenue depuis le bail sans le fait du bailleur ni de ses héritiers, comme lorsqu'un locataire a été obligé de déloger durant le cours de son bail en

vertu d'ordres supérieurs, parceque la maison a été prise pour faire des casernés, ou lorsqu'on a pris des terres d'une métairie pour faire un chemin. Le bailleur n'est pas garant de ces évictions, personne n'étant garant de cas fortuits et de la force majeure: le locataire ou fermier doit seulement en ce cas être déchargé de sa ferme ou loyer, ou en total, ou en partie, pour le temps qui reste du bail depuis qu'il a cessé de jouir ou du total, ou de partie de l'héritage.

6. Mais si la cause de l'éviction ou du trouble procède du fait du bailleur ou de ses héritiers; *puà*, si le bailleur a vendu l'héritage sans charger l'acheteur de l'entretien du bail et que cet acheteur ait contraint le locataire ou fermier de quitter l'exploitation de l'héritage avant la fin de son bail; ou si le bailleur a accordé à un voisin quelque droit de servitude onéreuse au fermier ou locataire de l'héritage; le bailleur est en ces cas obligé à la garantie envers le locataire ou fermier, et en conséquence tenu envers lui de tous ses dommages et intérêts résultants de l'éviction, ou du trouble qu'il a souffert en sa jouissance.

7. Il en est de même des évictions dont la cause existoit dès le temps du contrat de louage, et de l'événement desquels le locataire ou fermier n'a pas été chargé; comme lorsque le bailleur a donné à bail un héritage qui ne lui appartenoit pas, ou qui ne lui appartenoit pas incommutablement, ou dont il n'avoit pas la pleine propriété; et que le locataire ou fermier a souffert éviction dans sa jouissance de la part du propriétaire, ou de quelque autre qui avait le droit de se faire délaisser l'héritage. Il n'est pas douteux qu'en

ce cas le locataire ou fermier qui n'a pas été chargé par le bail du risque de cette éviction, a action de garantie contre le bailleur pour les dommages et intérêts résultant de l'éviction.

8. Lorsque le bailleur s'est annoncé par le bail comme ayant dans l'héritage un droit, par sa nature, résoluble, il est censé ne pas garantir les évictions auxquelles l'extinction de ce droit survenue sans son fait, pourroit donner lieu. Par exemple, si l'usufruitier d'un héritage l'a donné à ferme ou loyer en sa qualité d'usufruitier : si le titulaire d'un bénéfice a fait bail, en cette qualité, d'un héritage dépendant de ce bénéfice ; que la mort du bailleur étant survenue depuis, et le droit dudit bailleur étant éteint par sa mort, le locataire ou fermier ait été contraint par le propriétaire ou par le successeur au bénéfice, de quitter l'exploitation de l'héritage ; ce locataire ou fermier n'aura en ces cas aucune action de garantie contre le bailleur, et il sera seulement déchargé de la ferme ou loyer pour le temps restant à courir du bail depuis qu'il a quitté l'exploitation. Il en seroit autrement si le droit du bailleur eût été éteint par son fait ; comme si dans cette espèce l'usufruitier bailleur avoit fait une remise volontaire de son usufruit.

Observez que le bailleur est censé avoir fait le bail en sa qualité d'usufruitier, de bénéficiaire, ou autre qualité semblable, quoiqu'il ne soit pas dit expressément qu'il le fait en cette qualité, pourvu qu'il soit exprimé par le bail, que l'héritage est un héritage dont il est usufruitier, ou qui dépend de son bénéfice.

9. Le bailleur devant garantir le locataire ou fer-

mier, des troubles qui seroient apportés à sa jouissance de la part des tiers, ne doit pas à plus forte raison lui en apporter aucun de sa part. De là il suit que le locataire ou fermier peut empêcher le bailleur de démolir sans nécessité quelqu'un des bâtimens compris au bail, pour en construire d'autres à la place, et d'y faire des changements : car cette démolition ou ces changements apporteroient un trouble à la jouissance du locataire ou fermier qui a droit de jouir desdits bâtimens qui existoient lors du bail. Cette décision néanmoins ne doit avoir lieu qu'autant que le locataire auroit un véritable intérêt à s'opposer à ces changements, mais s'il s'y opposoit sans intérêt et par mauvaise humeur, il ne devoit pas être écouté.

10. Si les ouvrages que le locataire veut faire étoient des réparations nécessaires, il n'est pas douteux que le locataire ou fermier est tenu de les souffrir ; il a dû s'attendre que pendant le cours du bail il en surviendrait. C'est pourquoi, non seulement il ne peut empêcher de les faire, ni prétendre aucuns dommages et intérêts ; mais il ne peut même demander aucune diminution de ses loyers pour raison du temps qu'ont duré les réparations, à moins que pendant qu'elles ont duré, elles n'eussent rendu entièrement inexploitable toute la maison, ou une partie considérable de la maison ; auquel cas il seroit dû diminution sur les loyers au prorata du temps et de la portion de la maison dont il n'auroit pas joui.

11. L'obligation que le locateur contracte de faire jouir le locataire ou fermier renferme celle de faire toutes les réparations nécessaires pour l'exploitation :



13. Outre l'obligation de faire jouir le locataire ou fermier, qui naît de la nature même du contrat de louage, le locateur ou bailleur contracte encore différentes obligations qui naissent, soit de la bonne foi qui doit régner dans les contrats, soit des différentes clauses du contrat.

14. Par exemple, c'est une obligation qui naît de la bonne foi, que le bailleur soit tenu de tenir compte au locataire ou fermier, des impenses qu'il a été obligé de faire pour réparations, sur-tout lorsqu'elles étoient si urgentes qu'il n'a pas eu le temps d'avertir le bailleur.

Lorsqu'il a le temps, il est, à la vérité, de son devoir d'avertir le bailleur, et de le mettre en demeure avant que de faire lui-même les réparations; et si le locataire a manqué à ce devoir, il n'est pas facilement en sur la nécessité de ces réparations. Néanmoins lorsqu'il est constant qu'elles étoient nécessaires, le bailleur, quoiqu'il n'ait pas été averti, n'en est pas moins tenu d'en faire raison jusqu'à concurrence de ce qu'il en profite; et de ce qu'il lui en auroit coûté pour les faire si le locataire ne les eût pas faites suivant la règle de droit, *neminem cequum est alterius cum damno locupletari*.

§. III. De l'obligation que les locataires ou fermiers contractent de payer les loyers ou fermes, et des remises qui leur doivent quelquefois être faites.

15. Ces obligations consistent, 1<sup>o</sup> à payer les loyers ou fermes aux termes portés par le bail.

Lorsqu'on n'a pas exprimé par le bail les termes de paiement, les fermes et loyers des métairies et maisons

de la campagne doivent se payer chaque année en un seul terme, à la Toussaint.

Les loyers des maisons de ville se paient en deux termes, à Noël et à la Saint-Jean. Les parties qui ne se sont pas expliquées sur les termes de paiement, sont censées être virtuellement convenues de ceux-ci, suivant la règle, *In contractibus veniunt ea quæ sunt moris et consuetudinis in regione in quâ contrahitur.*

16. Les loyers et les fermes en argent doivent se payer au bailleur au lieu convenu par le bail. Si l'on n'est convenu d'aucun, sur-tout lorsque les fermes consistent en une certaine quantité de blé ou d'autres fruits, elles doivent se payer au lieu où les fruits ont été recueillis. Si l'on étoit expressément convenu qu'ils seroient voiturés et rendus en la maison du bailleur, et que depuis le bail, le bailleur eût transféré sa demeure en un lieu plus éloigné qu'elle n'étoit au temps du bail, le fermier ne seroit obligé de les livrer qu'au lieu où étoit la demeure du bailleur au temps du bail.

17. Les loyers étant le prix de la jouissance, il suit de là qu'un locataire en doit être déchargé pour le temps qu'il n'a pu jouir de la maison qui lui a été louée, quoique ce soit sans le fait ni la faute du bailleur qu'il n'a pu en jouir.

De là il suit que lorsqu'une maison menace ruine et a besoin d'être entièrement rebâtie, et que le bailleur en convient, ou que, sur son refus d'en convenir, ce danger est constaté par une visite d'experts nommés par le juge, le locataire peut en ce cas faire ordonner qu'il lui sera permis de déloger, et qu'il sera déchargé des loyers pour l'avenir; à moins que le bail-

leur n'offre lui fournir un autre logement pendant le temps que dureront les réparations et l'indemniser des frais de délogement.

18. Lorsque par quelque accident survenu depuis le bail, quoique sans le fait ni la faute du bailleur, la maison devient sujette à quelque incommodité considérable à laquelle elle n'étoit pas sujette lors du bail, le locataire a droit de prétendre une diminution de loyer : il pourroit même quelquefois demander le résiliation du bail, si l'incommodité étoit telle que la maison fût devenue tout-à-fait inexploitable, eu égard à l'état du locataire.

19. La jouissance d'une métairie consistant dans les fruits que le fermier perçoit, et les fermes étant le prix desdits fruits, il suit de là que si une force majeure, telle qu'est une inondation de rivière, une incursion d'ennemis, etc., a privé le fermier du total ou d'une partie considérable de la récolte qu'il espéroit, il doit être déchargé pour cette année du total ou d'une partie de la ferme. Mais pour que le fermier puisse prétendre cette remise, il faut que plusieurs choses concourent.

20. 1<sup>o</sup> Il faut que la perte soit arrivée sur les fruits étant encore sur pied : car dès qu'ils ont été recueillis, le fermier doit la ferme pour la récolte qu'il en a faite ; ces fruits lui appartiennent, et par conséquent doivent être à ses risques. C'est pourquoi s'ils viennent à périr, soit par une inondation, soit par le feu du ciel qui aura embrasé la grange où ils étoient engrangés, il en doit souffrir la peine, suivant la maxime *res perit domino*.

21. Il faut, 2<sup>o</sup> que la perte soufferte par le fermier sur les fruits étant encore sur pied ait été très considérable : *modicum enim damnum æquo animo ferre debet colonus; cui immodicum lucrum non aufertur*; l. 25, §. 6, ff. *locat.* Il faut, 3<sup>o</sup> que cette perte n'ait pas été récompensée par une abondance extraordinaire dans les autres années du bail. Lorsque cette abondance est survenue dans les années qui ont précédé la perte, elle exclut le fermier de pouvoir prétendre une remise : lorsqu'elle est survenue dans les années du bail qui ont suivi cette perte, non-seulement elle exclut le fermier de pouvoir demander une remise, s'il ne l'avoit pas encore demandée, mais elle donne au bailleur le droit de révoquer celle qu'il auroit faite, étant censé ne l'avoit voulu faire qu'autant qu'elle seroit due à son fermier; l. 15, §. 4, ff. *locat.*

Enfin, 4<sup>o</sup> il faut que l'accident qui a causé la perte des fruits sur pied ait été un accident extraordinaire, et non un de ces accidents fréquents et auxquels un fermier doit s'attendre, tels que ceux de la gelée et de la coulure à l'égard des vignes.

22. On peut même convenir par le bail que le fermier se charge du risque de tous les accidents, tant ordinaires qu'extraordinaires qui pourroient arriver sur les fruits, sans qu'il puisse prétendre, quelque chose qui arrive, aucune remise ou diminution de sa ferme. Mais cette convention ne renferme que les accidents qui ont pu être prévus, tels que les grêles, les inondations de rivières dans les pays où il y a mémoire d'homme qu'il en est arrivé; mais non ceux auxquels on n'a pu penser, tel que seroit celui d'une incursion

d'ennemis dans le cœur d'un état, où il n'y a pas mémoire d'homme que la guerre ait été portée; *nec enim videri potest contineri pacto id de quo cogitatum non est*; l. 9, §. fin. ff. de trans.

§. IV. Des autres obligations des locataires ou fermiers.

23. 1<sup>o</sup> Le locataire ou fermier est obligé de jouir de l'héritage dans la nature dans laquelle il lui a été loué. Par exemple, le locataire d'une auberge doit l'entretenir en nature d'auberge; faute de quoi il peut être expulsé; et il est tenu des dommages et intérêts du bailleur, résultants de ce qu'en cessant de tenir auberge, il a écarté ceux qui avoient coutume d'y loger, et empêché par ce moyen que le bailleur ne puisse à l'avenir louer sa maison aussi avantageusement qu'il l'auroit louée si elle eût été entretenue comme auberge.

*Vice versâ*, le locataire d'une maison bourgeoise ne peut pas en faire un cabaret, ni y établir une forge de maréchal, etc.; mais il doit l'occuper comme maison bourgeoise.

24. 2<sup>o</sup> Le locataire ou fermier doit jouir en bon père de famille, de manière qu'il rende à la fin du bail l'héritage, si c'est une maison, en bon état de réparations locatives; si ce sont des terres, en bon état de culture.

Par exemple, le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la provigner, l'entretenir d'échalas, en un mot, la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiveroit sa propre

vigne. Si, faute d'avoir fait cela, la vigne se trouve, à la fin du bail, en mauvais état, le fermier est tenu des dommages et intérêts du bailleur.

Le fermier de terres labourables ne doit pas les doubler ni les dessaisonner, ni divertir les pailles et fumiers; sur quoi voyez l'art. 421 et les notes.

A l'égard des menues réparations, ou réparations locatives, dont les locataires de maisons ou autres bâtimens sont tenus, elles consistent à faire remettre des carreaux de vitre, des pavés ou carreaux où il en manque; à réparer et recrépir les foyers et le bas des murs des chambres et autres cénacles qui se trouvent dégradés. Il est tenu de ces réparations parceque la présomption est que c'est lui ou ses gens qui y ont donné lieu. Il doit aussi faire ramonner les cheminées, pour éviter le danger du feu.

— 25. 3° Le locataire ou fermier doit veiller à la conservation de l'héritage; d'où il suit qu'il est tenu des dommages et intérêts du bailleur, s'il a laissé usurper la possession de quelque partie des terres comprises au bail, sans avoir averti à temps le bailleur, afin qu'il pût former la complainte et empêcher l'usurpation. C'est pourquoi il est de l'intérêt du bailleur de détailler dans le bail qu'il fait d'une métairie toutes les pièces de terre, avec leur contenance, et les tenants et aboutissans, afin de connoître à la fin du bail si le fermier n'a rien laissé usurper.

Par la même raison, le fermier ou locataire est tenu des dommages causés aux bâtimens par sa faute, celle de ses domestiques, de ses sous-locataires, et de tous ceux qu'il reçoit en sa maison. Il est tenu à cet

égard de la faute légère; l. 23, ff. *de reg. jur.*; l. 11, ff. *locat.*

26. C'est pour cette raison qu'un locataire ou fermier est responsable des incendies à moins qu'il ne justifie que c'est le feu du ciel qui les a causés, ou des malfaiteurs qui ont mis le feu par-dehors; autrement la présomption est que l'incendie est arrivé par la faute des gens de la maison, dont le locataire est responsable; *incendia plerumquè fiunt inhabitantium culpâ*; l. 3, §. 11, ff. *off. præs. vig.*

Lorsqu'il y a dans une maison deux locataires principaux, chacun d'une partie de la maison, si on peut connoître par quelle partie de la maison le feu a pris, il sera tenu de l'incendie, la présomption étant que l'incendie est arrivé par sa faute: si on ne peut savoir par quelle partie de la maison le feu a commencé, étant incertain en ce cas par la faute duquel des deux locataires l'incendie est arrivé, il y a lieu de penser qu'aucun des deux n'en sera tenu.

27. Entre ces obligations qui naissent de la nature même du contrat, les locataires des maisons sont obligés par la coutume à la garnir de meubles, pour répondre de deux termes; voyez l'art. 417 et les notes. Cette disposition ne s'étend pas aux fermes des métairies, le bailleur ayant dans les fruits une sûreté pour ses fermes: mais au moins ceux-ci sont-ils obligés de garnir suffisamment la métairie de meubles aratoires, et autres meubles nécessaires pour la faire valoir; ce qui résulte de la nature même du contrat.

28. Voyez en l'art. 72 une obligation des fermiers et locataires qui naît de la bonne foi.

29. C'est une clause assez fréquente dans les baux des métairies, que le fermier sera obligé de faire les voitures des matériaux nécessaires pour les réparations qui seront à faire pendant le cours du bail. Le bailleur doit user avec modération du droit qui naît de cette obligation, en choisissant le temps commode à son fermier pour exiger de lui ces voitures. Il ne seroit pas recevable à les exiger pendant le temps de la moisson ou de la semence, lorsqu'elles peuvent se différer. Il ne doit pas exiger qu'il aille chercher des matériaux dans des lieux éloignés, lorsqu'on en trouve dans le voisinage.

Cette obligation ne comprend que les voitures nécessaires pour les réparations ordinaires, et non celles qui seroient à faire pour une reconstruction à laquelle un accident, tel qu'un incendie, a donné lieu. Si le bailleur vouloit couvrir en tuile des bâtimens qui ne l'étoient qu'en chaume, le fermier ne seroit pas obligé à ces voitures de tuiles, auxquelles il ne s'est pas attendu.

#### ARTICLE II.

Des droits d'hypothèque tacite et d'exécution sur les fruits et sur les meubles qui occupent les métairies ou maisons.

30. Notre coutume, art. 421, conformément aux principes du droit romain, accorde aux locateurs de métairie un droit d'hypothèque tacite sur les fruits qui y sont recueillis; l. 7, ff. *in q. c. pign.*

De plus elle leur accorde, art. 406, de même qu'aux locateurs des maisons, magasins, boutiques et autres

29. C'est une clause assez fréquente dans les baux des métairies, que le fermier sera obligé de faire les voitures des matériaux nécessaires pour les réparations qui seront à faire pendant le cours du bail. Le bailleur doit user avec modération du droit qui naît de cette obligation, en choisissant le temps commode à son fermier pour exiger de lui ces voitures. Il ne seroit pas recevable à les exiger pendant le temps de la moisson ou de la semence, lorsqu'elles peuvent se différer. Il ne doit pas exiger qu'il aille chercher des matériaux dans des lieux éloignés, lorsqu'on en trouve dans le voisinage.

Cette obligation ne comprend que les voitures nécessaires pour les réparations ordinaires, et non celles qui seroient à faire pour une reconstruction à laquelle un accident, tel qu'un incendie, a donné lieu. Si le bailleur vouloit couvrir en tuile des bâtimens qui ne l'étoient qu'en chaume, le fermier ne seroit pas obligé à ces voitures de tuiles, auxquelles il ne s'est pas attendu.

#### ARTICLE II.

Des droits d'hypothèque tacite et d'exécution sur les fruits et sur les meubles qui occupent les métairies ou maisons.

30. Notre coutume, art. 421, conformément aux principes du droit romain, accorde aux locateurs de métairie un droit d'hypothèque tacite sur les fruits qui y sont recueillis; l. 7, ff. *in q. c. pign.*

De plus elle leur accorde, art. 406, de même qu'aux locateurs des maisons, magasins, boutiques et autres

logis, un pareil droit sur les meubles qui garnissent lesdites métairies, maisons ou autres logis; et en cela elle diffère du droit romain, qui ne l'accordoit que pour les maisons et autres logis, et non pour les métairies; l. 4, ff. d. tit.

Elle accorde, *ibid.*, les mêmes droits aux seigneurs de rente foncière; mais seulement lorsque c'est le possesseur de l'héritage et débiteur de la rente qui occupe par lui-même la métairie ou maison sujette à la rente foncière.

31. Cette hypothèque n'est pas une hypothèque parfaite, telle que celle qu'accordoit le droit romain: car lorsque les fruits ou meubles sur lesquels il a cette hypothèque, sont sortis de la métairie ou maison, le locateur n'a qu'un temps très court pour les y faire rétablir, passé lequel son hypothèque s'évanouit, soit qu'ils soient passés à des tiers, soit qu'ils soient encore en la possession du locataire ou fermier, mais dans un autre lieu.

§. I. Quelles personnes ont ce droit d'hypothèque, et pour quelles obligations.

32. Celui qui a donné, à ferme une métairie, ou à loyer une maison ou autre logis, a ce droit d'hypothèque: Il n'importe qu'il en soit ou non le propriétaire; c'est la seule qualité de locateur qui lui donne ce droit: c'est pourquoi le principal locataire a le même droit vis-à-vis des sous-locataires auxquels il a sous-baillé; article 414.

Il n'importe aussi que le bail ait été fait par-devant notaire, ou sous signature privée, ou même verbalement.

Les tiers succèdent aussi au locateur à ce droit pour la répétition de ce qu'ils lui ont payé en acquit du locataire.

33. Ce droit d'hypothèque a lieu non seulement pour les fermes et loyers, mais généralement pour toutes les obligations qui résultent du bail, dont le fermier ou locataire est tenu envers le locateur; l. 2, ff. *de tit.*; et en cela il est différent du droit d'exécution, dont il sera parlé ci-après, qui n'est que pour trois termes.

Lorsqu'un propriétaire de métairie a fait par le bail une avance d'une somme d'argent à son fermier pour l'aider à le faire valoir, il n'est pas douteux que l'obligation que contracte le fermier de rendre cette somme fait partie des obligations du bail, et qu'en conséquence le propriétaire de métairie a pour cette créance le même droit d'hypothèque tacite et la même préférence sur les autres créanciers qu'il a pour toutes les autres clauses qui résultent du bail. Il y a plus de difficulté lorsque les avances n'ont pas été faites par le bail, mais depuis. Néanmoins lorsqu'il est manifeste que ces avances faites pendant le cours du bail ont été faites pour faire valoir la métairie, on peut dire que l'obligation pour raison de ces avances fait en quelque façon partie de celle du bail: car mon fermier s'étant obligé par le bail à faire valoir à ses frais ma métairie, c'est une suite de son obligation qu'il me rende les avances qu'il faudra que je lui fasse pour la faire valoir. Par cette raison, on accorde au seigneur de métairie les mêmes privilèges pour ces avances, que pour les obligations du bail.

## §. II. A quelles choses s'étend ce droit d'hypothèque.

34. Ce droit d'hypothèque à l'égard des métairies s'étend, 1<sup>o</sup> à tous les fruits, soit qu'ils aient été recueillis par le fermier à qui j'ai donné ma métairie à ferme, soit qu'ils l'aient été par les sous-fermiers à qui il a sous-baillé ma ferme en tout ou en partie: car il n'a pu, en la sous-baillant, me priver du gage que la loi me donne sur les fruits de ma métairie.

35. Les fermes que doivent les sous-fermiers à mon fermier principal, peuvent aussi être réputées fruits civils de ma métairie, et comme telles sujettes à mon hypothèque pour ce qui m'est dû par le fermier principal; et j'ai le choix d'exercer mon hypothèque sur lesdites sous-fermes, en les arrêtant, ou de l'exercer sur les fruits recueillis par les sous-fermiers: mais si je l'ai exercée sur ces fruits, je ne pourrai pas demander les sous-fermes; car les fermes étant dues pour les fruits, les sous-fermiers ne peuvent pas devoir de sous-fermes, si je leur enlève les fruits.

36. Cette hypothèque tacite s'étend, 2<sup>o</sup> tant à l'égard des métairies que des maisons de ville et autres logis, sur tous les meubles corporels qui garnissent lesdites métairies, maisons ou logis, tant sur ceux du principal locataire, que sur ceux des sous-locataires.

37. Suivant le droit commun, les meubles qui garnissent les différents appartemens de chacun des sous-locataires, ne sont engagés que jusqu'à concurrence du loyer de cet appartement; l. 11, §. 5, voyez *Planc*, ff. *de pig. act.*; Paris, art. 162. Mais notre coutume, plus rigoureuse, déclare les meubles de chacun

des sous-locataires, quelque petite que soit la partie de la maison qu'il occupe, obligés solidairement à tout le loyer de la maison; art. 408.

Cette décision a lieu lorsque toute la maison a été louée à un seul principal locataire qui l'a sous-bailée à plusieurs, ou lorsqu'elle a été louée à plusieurs principaux locataires indivisément: mais si j'avois donné à loyer à différents principaux locataires différentes parties de ma maison, comme en ce cas il y a autant de baux que de portions de maison, les meubles de l'un ne sont pas tenus des loyers de l'autre. no 38. A l'égard des sous-locataires, leurs meubles sont obligés à tout le loyer du principal locataire, quand même le seigneur d'hôtel auroit agréé le sous-bail: car comme personne ne doit être facilement présumé renoncer à ses droits; le seigneur d'hôtel, en agréant le sous-bail, doit être censé avoir par-là seulement reconnu que le sous-locataire étoit une personne recevable, à qui le sous-bail avoit pu être fait; et non pas avoir renoncé au droit d'hypothèque que la loi lui donne sur les meubles de ce sous-locataire. Mais si le seigneur d'hôtel avoit, en agréant le sous-bail, expressément déchargé son locataire principal de la partie sous-bailée, et accepté pour locataire immédiat le sous-locataire; en ce cas le seigneur d'hôtel ayant fait du sous-bail un bail séparé du premier, les meubles de l'un de ces locataires ne seront pas tenus des loyers de l'autre. no 39. Les meubles des locataires et sous-locataires qui garnissent la maison ou métairie, sont censés hypothéqués aux obligations du bail, quand même ils

appartiendroient à des tiers: c'est l'interprétation constante que l'usage a donnée à l'art. 408, et pour laquelle on peut tirer argument de l'art. 456. Cela a été ainsi établi afin que les seigneurs d'hôtel et de métairie, qui comptent pour la sûreté de leurs fermes ou loyers, sur les effets qui garnissent leurs hôtels ou métairies, et qui ne peuvent pas savoir s'ils appartiennent ou non à leurs locataires ou fermiers, ne fussent pas trompés. Mais comment, dira-t-on, les locataires peuvent-ils hypothéquer ce qui ne leur appartient pas? La réponse est que la chose d'autrui peut être hypothéquée du consentement de celui à qui elle appartient, *Aliena res pignori dari voluntate domini potest*; l. 20, ff. de pig. act.; et ceux à qui appartiennent les meubles qui garnissent ma maison ou ma métairie, sont censés, en souffrant qu'ils la garnissent, avoir tacitement consenti qu'ils fussent hypothéqués aux obligations du bail, parcequ'ils ont su ou dû savoir que tout ce qui garnissoit une maison, y étoit hypothéqué.

.. *Quid*, si le tapissier qui a donné à mon locataire à loyer des meubles de quoi garnir ma maison, a voit expressément déclaré par le bail de ces meubles, qu'il n'entendoit pas qu'ils me fussent hypothéqués; en ce cas, *subtili jure*; ils ne me seront pas hypothéqués, puisque ce tapissier à qui ils appartiennent n'a pas consenti qu'ils le fussent: mais comme, par cet acte fait à mon insu entre lui et mon locataire, il m'a induit en erreur, il est tenu envers moi, *actione de dolo*, ou *actione in factum*, *in id quanti meo interest non esse deceptum*; et ces dommages et intérêts consistent en ce que je puisse me venger pour ce qui m'est dû, sur

les effets qui garnissent mon hôtel, comme s'ils métoient véritablement hypothéqués.

40. Le droit d'hypothèque qu'a le seigneur d'hôtel sur les meubles exploitant son hôtel, qui appartiennent à des tiers, résultant de ce que les propriétaires de ces meubles, en souffrant qu'ils exploitassent l'hôtel, ont consenti à cette hypothèque, c'est une conséquence qu'il n'en peut prétendre sur ceux qui se trouvent dans son hôtel contre le gré de ceux à qui ils appartiennent: c'est pourquoi si quelqu'un justifie que des meubles qui exploitent mon hôtel lui ont été volés, je ne pourrai empêcher qu'il en ait la créance.

Pareillement, si quelqu'un a vendu à mon locataire, sans jour et sans terme, des meubles, il en doit avoir la récréance, pourvu qu'il ne tarde pas à les réclamer; car il n'a consenti qu'ils fussent enlevés par mon locataire, et qu'ils garnissent ma maison, que dans l'espérance et sous la condition qu'il seroit payé sur le champ. Mais s'il avoit tardé quelque temps à les réclamer, il seroit présumé avoir fait crédit à mon locataire, et il n'y auroit en ce cas nul doute que ces effets, comme appartenants en ce cas à mon locataire fussent hypothéqués aux obligations du bail.

41. Toutes les choses qui se trouvent dans une maison ou métairie ne sont pas sujettes à l'hypothèque du locateur, mais seulement celles qui peuvent paroître y être pour servir à la garnir: *Videndum ne non omnia illata vel inducta, sed ea sola quæ ut ibi sint, illata fuerint, pignori sint, quod magis est; l. 7, §. 1; ff. in quib. caus. pign. tac.*

On doit sur-tout observer cette distinction à l'égard

dés meubles qui n'appartiennent pas aux locataires, mais à des tiers. Ces choses sont à la vérité sujettes à l'hypothèque du seigneur d'hôtel, lorsqu'elles peuvent paroître y être pour le garnir, c'est-à-dire si elles paroissent y être à demeure, tels que sont des meubles qu'un tapissier a fournis à mon locataire pour meubler ses chambres, une chaise qui se trouvera sous une remise. Celles qui paroissent y être pour y être consommées ou débitées, comme le bois à brûler qui se trouve sous les remises, le vin qui se trouve dans les caves, les marchandises qui se trouvent dans les magasins, etc., peuvent paroître aussi y être pour garnir l'hôtel, et comme telles, sont sujettes à l'hypothèque du seigneur d'hôtel. Mais lorsqu'il paroît par la cause pour laquelle les choses se trouvent dans la maison, et par la condition du locataire, qu'elles n'y sont pas pour la garnir, mais pour quelque cause momentanée, comme sont les valises des passants qui se trouvent dans une auberge, le linge qu'on a donné à une blanchisseuse pour le blanchir, l'étoffe qu'on a donnée à un tailleur pour en faire des habits, les livres qu'on a donnés à un relieur pour les relier, les montres qu'on a données à un horloger pour les raccommoder, etc., ces choses, en tous ces cas, ne sont pas sujettes à l'hypothèque du seigneur d'hôtel.

42. Il est aussi évident que les meubles d'un voisin, qui ont été portés dans la maison de mon locataire à l'occasion d'un incendie, ou qui sont dans le cas de quelque autre espèce de dépôt nécessaire, n'y sont pas pour garnir la maison, et ne sont pas sujets à mon hypothèque.

43. Dans le cas même d'un dépôt volontaire, les choses qu'un ami a données en dépôt à mon locataire, et pareillement celles qui lui ont été données en nantissement par son débiteur, lorsqu'elles sont gardées sous la clé, et ne sont pas en évidence, ne doivent pas être sujettes à mon hypothèque, ces choses, qui ne se trouvent dans ma maison que pour une cause momentanée, jusqu'à ce que celui qui les a données en dépôt ou en nantissement les vienne retirer, ne pouvant pas passer pour effets qui servent à garnir ma maison.

Mais si les effets qui ont été donnés à mon locataire en dépôt ou en nantissement étoient des effets qui fussent en évidence, comme un miroir, un bureau, etc., quoique dans la vérité ils n'aient pas été portés en la maison pour la garnir, néanmoins comme ils peuvent paroître y être pour cette fin au seigneur d'hôtel, qui n'est pas obligé de savoir s'ils appartiennent ou non à son locataire, ils sont hypothéqués aux obligations du bail; et celui qui les a donnés en dépôt ou nantissement doit être censé y avoir consenti, et en avoir bien voulu courir les risques.

44. A l'égard des meubles qui appartiennent aux locataires ou sous-locataires, soit qu'ils soient en évidence ou non, ils sont facilement présumés y être pour garnir l'hôtel; et par conséquent sujets à l'hypothèque du seigneur d'hôtel. Néanmoins s'il étoit évident qu'ils n'y sont que pour une cause momentanée, ils ne devroient pas y être sujets; *Arg.*, l. 7, §. 1, ff. *in q. caus. pig. tac.*; et l. 32, ff. *de pig. et hyp.*

C'est pour cette raison qu'Auzanet décide que l'argent comptant des locataires n'y est pas sujet, parce-

que le locataire n'ayant cet argent que pour le dépenser, on ne peut pas dire qu'il serve à garnir la maison.

45. A l'égard des billets et obligations qui se trouvent dans la maison, il n'est pas douteux qu'ils ne sont pas sujets à l'hypothèque du seigneur d'hôtel: car ils ne sont que des instruments probatoires des créances qui appartiennent au locataire; et ces créances étant des êtres incorporels qui, par leur nature, *nullo continentur loco*, on ne peut pas dire qu'ils garnissent la maison.

§. III. Du droit qu'a le locateur d'empêcher le déplacement des effets sujets à son hypothèque, et de les faire rétablir lorsqu'ils ont été déplacés.

46. C'est une conséquence du droit d'hypothèque que la coutume accorde aux locateurs des maisons ou de métairie sur les effets qui les garnissent, qu'ils puissent en empêcher le déplacement, et les faire rétablir lorsqu'ils ont été déplacés.

La coutume accorde pour cela au locateur deux voies; 1<sup>o</sup> celle de la simple action pour les faire rétablir, art. 419, tant contre les locataires ou fermiers qui les ont déplacés, et ceux qui ont été complices de leur fraude, que contre ceux qui s'en trouvent en possession, quand même ils les auroient achetés de bonne foi du locataire; *Molin.* sur Bourbonnois, art. 125; quand même ils en seroient les propriétaires, qui les auroient retirés de chez le locataire, à qui ils les auroient donnés à titre de dépôt, de prêt, ou de nantissement.

47. La seconde voie est la voie de saisie des effets déplacés que la coutume accorde au locateur par les

art. 415 et 416. Cette saisie peut se faire, soit que les effets soient encore en la possession du locataire ou fermier, soit qu'ils soient en la possession de tiers-acquéreurs : mais pour les saisir dans la maison d'un tiers, il faut une permission du juge; art. 455. Il n'en faut point pour les saisir en chemin.

48. Lorsque mon locataire, à l'expiration de son bail, a délogé furtivement de ma maison ses meubles, et les a portés dans une autre qu'il a pris à loyer, je puis, en les saisissant dans cette maison dans le temps qui m'est accordé pour les suivre, être préféré au locateur de cette maison : car tant que mon hypothèque sur ces meubles dure, mon locataire n'a pu malgré moi les hypothéquer au locateur de l'autre maison, en les y portant à mon insu.

49. L'usage a limité le temps dans lequel le locateur pouvoit poursuivre par l'une ou par l'autre voie les meubles déplacés de son hôtel ou métairie; savoir, à huit jours pour les maisons de ville, et à quarante jours pour les métairies. Après ce temps expiré, l'hypothèque que le locateur avoit sur les effets déplacés s'évanouit, soit qu'ils soient en la possession de tiers, soit qu'ils soient encore en celle du locataire son débiteur; et le locateur n'est plus recevable à les suivre.

Néanmoins si c'étoit un créancier du locataire qui les eût saisis et déplacés, le locateur seroit recevable, même après ce temps, à s'opposer à la saisie tant qu'elle dureroit, et à demander la main-levée et le rétablissement dans son hôtel ou métairie des effets saisis : car la main de justice sous laquelle sont ces effets saisis

conserve les droits de tous les créanciers, et par conséquent ceux du locateur.

50. Il y a trois fins de non recevoir qui peuvent être opposées au locateur qui poursuit par l'une ou par l'autre voie le rétablissement des meubles déplacés de son hôtel ou métairie.

La première résulte de l'expiration du temps de huit jours ou de quarante jours, dont il a été parlé ci-dessus : la seconde résulte des marques de consentement que le locateur auroit données à leur déplacement : la troisième a lieu lorsque les meubles dont on demande le rétablissement ont été vendus à l'encan, soit à la requête de quelque créancier qui les auroit saisis, soit à celle des héritiers ou de la veuve du locataire, ou même lorsqu'ils ont été vendus en foire ou en marché public.

C'est à celui qui allègue ces fins de non-recevoir à les justifier.

51. Il reste à observer que la coutume, en accordant au locateur l'hypothèque sur les effets qui garnissent sa maison ou métairie, n'entend pas interdire au locataire ou fermier toute disposition de ces effets, et n'accorde pas indistinctement et indéfiniment au locateur le droit d'y faire rétablir tout ce qui en est déplacé, mais seulement autant que cela est nécessaire pour la sûreté des loyers ou fermes, et pour l'exploitation de la métairie. C'est pourquoi tant qu'il demeure assez d'effets dans la maison ou métairie pour répondre des fermes et loyers, et pour faire valoir la métairie, le locateur ne seroit pas recevable à poursuivre le rétablissement de quelques effets particuliers qui auroient été déplacés.

52. Lorsque c'est un créancier du locataire ou fermier qui saisit, il ne suffit pas à ce créancier d'offrir de laisser dans la maison ou métairie de quoi répondre de trois termes échus et deux à échoir; le locateur peut obtenir main-levée de la saisie, s'il n'offre donner caution pour l'entière exécution de toutes les obligations du bail. Tel est l'usage constant.

§. IV. De la préférence qu'a le locateur et le seigneur de rente foncière sur les autres créanciers.

53. Le droit qu'a le locateur sur les effets qui garnissent l'hôtel ou métairie étant un droit d'hypothèque et une espèce de nantissement, c'est une conséquence qu'il ait droit de les faire vendre, et d'être préféré sur le prix à tous les autres créanciers.

54. Ce droit de préférence ne doit pas être restreint à trois termes échus et deux à échoir, comme l'est celui d'exécution: ces deux droits étant différents, on ne peut pas argumenter de l'un à l'autre: le locateur doit être préféré indistinctement pour tout ce qui lui est dû, non seulement pour loyers et fermes, mais pour toutes les obligations résultantes du bail dont le locataire ou fermier est tenu envers lui. On ne doit pas non plus à cet égard distinguer, comme fait Lalande, entre les baux par-devant notaires, et ceux faits sous signature privée ou verbaux: car ce n'est pas à l'authenticité; mais à la nature de l'acte qu'est attaché le droit d'hypothèque dont nous traitons, et le droit de préférence qui en est une suite. C'est ce qui a été jugé par une sentence du bailliage de 1707, au profit des jésuites d'Orléans, contre les créanciers du sieur Boucquin, qui accorda

privilège aux jésuites, seigneurs d'hôtel, pour huit années de loyer qui leur étoient dues, quoique leur bail ne fût que sous signature privée. Cela est rapporté dans une note manuscrite de M. de Manthelon, qui avoit présidé au jugement, qui ajoute que la sentence fut confirmée par arrêt du mois de juillet 1708.

55. Ce droit de préférence souffre quelques exceptions à l'égard de certaines créances préférables à celles des seigneurs d'hôtel et de métairie, comme nous le verrons, Introduction au titre suivant, en traitant de l'ordre des privilèges sur les meubles.

§. V. Du droit d'exécution accordé au locateur.

56. Le droit d'exécution est le droit qu'a un créancier de saisir les effets de son débiteur, et de les faire vendre, pour, sur le prix, être payé de ce qui lui est dû. Ordinairement un créancier n'a ce droit contre son débiteur que lorsqu'il a contre lui un titre exécutoire, c'est-à-dire lorsque son débiteur s'est lui-même obligé envers lui par un acte par-devant notaire, ou a été condamné envers lui par un jugement qui ne soit suspendu par aucun appel. Mais par un privilège particulier qu'accorde notre coutume, art. 406 et suivans, les locateurs des maisons et métairies, ou ceux qui sont à leurs droits, peuvent sans titre exécutoire, c'est-à-dire quoique le bail n'ait pas été passé devant notaire, et ne soit même que verbal, et sans avoir obtenu de condamnation contre le locataire, saisir et exécuter les meubles qui garnissent l'hôtel ou la métairie.

57. Cette exécution diffère de celles qui se font en vertu d'un titre exécutoire, en ce qu'elle ne peut pas se

faire indistinctement sur tous les effets du débiteur, ni indistinctement pour tout ce qui est dû de liquide, mais seulement sur les effets qui garnissent l'hôtel ou la métairie, et seulement pour trois termes.

58. Elle a de plus que les exécutions ordinaires, 1° que le seigneur d'hôtel ou de métairie peut exécuter non seulement les meubles du locataire son débiteur, mais même ceux des sous-locataires, quoiqu'ils ne soient pas ses débiteurs, et quoiqu'ils n'occupent que partie de sa maison, art. 408, et même généralement tous les effets des tiers qui se trouvent garnir l'hôtel ou la métairie, sur quoi voyez *suprà*, n. 34 et suivants; 2° que le seigneur d'hôtel ou de métairie peut lui-même faire cette exécution, par le ministère néanmoins d'un sergent, et y être présent, art. 406; au lieu que les exécutions ordinaires se font par le sergent, à la requête du créancier, sans qu'il puisse y être présent; 3° ce droit d'exécution ne résultant pas de l'obligation subie par acte devant notaire par la personne du locataire, ni d'une condamnation obtenue contre lui, ce droit ne s'éteint pas par sa mort.

59. Au surplus, elle a cela de commun avec les autres exécutions, 1° qu'elle doit être faite avec toutes les formalités que l'ordonnance de 1667 requiert pour les exécutions; 2° que le locateur doit attendre la huitaine, après avoir fait signifier le jour au saisi, pour vendre; et que s'il y a opposition formée à sa saisie, il doit surseoir à la vente, jusqu'à ce qu'il ait été statué sur l'opposition: mais pendant le procès sur l'opposition la saisie tient, et le locataire n'en peut avoir main-levée qu'en consignat.

## §. VI. Du droit des seigneurs de rente foncière.

60. Lorsque c'est le propriétaire ou possesseur de la maison ou métairie chargée de la rente foncière, qui jouit par lui-même de cette maison ou métairie, le seigneur de rente foncière a, tant sur les fruits des terres dépendantes de la métairie, que sur les meubles qui garnissent la métairie ou la maison, le même droit d'hypothèque tacite qu'ont les locataires, art. 406; ce qui lui donne le même droit de préférence sur lesdits effets à tous les autres créanciers.

61. Il a ces droits non seulement pour les arrérages de sa rente foncière, mais généralement pour toutes les obligations résultantes du bail à rente foncière; *putà* pour les deniers d'entrée stipulés par le bail, qui n'auroient pas été encore payés; pour les dommages et intérêts qui résultent des dégradations faites par le possesseur, et qui sont dus au seigneur de rente foncière lorsque, faute de paiement, il rentre dans l'héritage.

62. Il a pareillement, comme le locateur, le droit de poursuivre les effets enlevés de la maison et métairie pour sûreté de trois termes échus de sa rente, et de deux à écheoir; art. 415.

Il a, de même que le locateur, le droit de les saisir et exécuter pour trois termes dans la maison et métairie sujette à rente foncière, quand même il n'auroit pas de titre exécutoire contre le possesseur, qui ne lui auroit pas encore passé titre nouvel.

63. Lorsqu'une maison est chargée de plusieurs rentes foncières, chacun des seigneurs de ces rentes a

tous ces droits; mais entre eux ils sont payés suivant l'ordre de la création de leurs rentes, et les plus anciennes sont préférés aux plus nouvelles : ce qui a lieu lorsque ces rentes sont subordonnées les unes aux autres, c'est-à-dire lorsque celui qui tenoit l'héritage à la charge d'une première rente, l'a aliéné à la charge d'une seconde et ainsi de suite. Mais lorsque ces rentes ne sont pas subordonnées, mais sont à prendre sur différents terrains sur lesquels la maison a été bâtie, et lesquels terrains ne sont pas séparés entre eux, ce qui est le cas de l'art. 422, en ce cas on n'a aucun égard à l'antiquité des rentes et tous les seigneurs desdites rentes viennent entre eux par concurrence.

64. Lorsque le propriétaire ou possesseur de la maison ou métairie chargée de la rente foncière l'a donnée à loyer ou à ferme, le seigneur de rente foncière n'a aucun droit sur les meubles ni sur les fruits qui appartiennent au fermier ou locataire : il a seulement le droit de saisir et arrêter les fermes et loyers échus et à écheoir, lesquels tiennent lieu des fruits de la maison ou métairie, et il est préféré sur lesdits loyers ou fermes à tous les autres créanciers. La raison de différence à cet égard entre les seigneurs de rente foncière et les seigneurs d'hôtel et de métairie est que celui qui prend à ferme ou loyer du propriétaire une métairie ou maison chargée de rente foncière, ne peut pas si facilement savoir qu'elle est chargée de rente foncière, comme un sous-locataire peut apprendre que celui qui lui sous-baïlle n'est pas le propriétaire.

## ARTICLE III.

*Des cas auxquels le locateur peut expulser le locataire ou le fermier.*

## §. I. Exposition générale de ces cas.

65. La coutume, en l'art. 417, rapporte un cas auquel le locateur d'une maison peut expulser le locataire; savoir lorsqu'il ne garnit pas l'hôtel de meubles suffisants pour répondre de deux termes de loyer à écheoir; voyez-le.

Il n'importe à cet égard que le locateur soit le propriétaire de la maison ou ne soit lui-même qu'un principal locataire qui l'a sous-baillée en tout ou en partie.

Le seigneur de métairie n'a pas le même droit d'exiger que le fermier garnisse la métairie d'effets suffisants pour répondre de deux années de ferme, parcequ'il a dans les fruits une sûreté pour ses fermes: mais il peut au moins obliger le fermier à garnir la métairie des meubles aratoires et bestiaux qui sont absolument nécessaires pour la faire valoir, et, à faute de ce, l'expulser.

66. Il y a trois autres cas dans lesquels le seigneur d'hôtel peut déloger son locataire avant l'expiration du bail, qui sont contenus dans la fameuse loi *Æde 3, cod. de locato*, souvent citée au barreau.

Le premier est lorsqu'il en a besoin pour y demeurer lui-même. Nous traiterons de ce cas au paragraphe suivant.

Le second est lorsqu'il veut la rebâter, *si corrigere maluerit*: sur quoi observez que si cette reconstruction

est nécessaire, comme c'est en ce cas par une espèce de force majeure, plutôt que par l'effet du locateur, que le locataire est empêché de jouir, le propriétaire peut en ce cas obliger le locataire à déloger, sans même que le locataire puisse en ce cas prétendre autre chose que d'être déchargé du loyer pour l'avenir, et sans qu'il puisse demander aucun dédommagement. Il en seroit autrement si la reconstruction n'étoit pas nécessaire; car c'est, en ce cas, par le fait du locateur que le locataire ne jouit pas : c'est la distinction que fait la loi 30, ff. *loc.*

Le troisième cas est lorsque le locataire se comporte mal, *si in re conductâ malè versata es*; comme s'il en fait un cabaret, s'il fait à la maison des dégradations considérables.

Dans tous ces cas, si le locataire refuse de sortir, le seigneur d'hôtel doit l'assigner, et obtenir sentence pour l'y contraindre.

§. II. Du cas auquel le propriétaire veut occuper sa maison.

67. La loi, comme nous l'avons vu, permet au propriétaire de déloger son locataire lorsqu'il en a besoin pour lui-même, *si usibus suis dominus necessarium esse probaverit.*

Aux termes de cette loi, le seigneur d'hôtel ne devroit être reçu à user de ce droit et à déloger son locataire que lorsqu'il justifieroit que sa maison lui est effectivement nécessaire, et non lorsque se trouvant logé dans une autre, il ne paroîtroit aucune raison ni aucun changement dans son état, qui l'obligeât à la quitter pour venir occuper celle qu'il a donnée à loyer,

et déloger son locataire. Néanmoins l'usage a prévalu que le seigneur d'hôtel étoit admis indistinctement à déloger son locataire lorsqu'il vouloit occuper sa maison en personne, sans que le juge entre dans les raisons qu'il peut avoir de la venir occuper.

68. Ce droit n'est accordé qu'au propriétaire de la maison; car la loi dit, *si usibus suis dominus*, etc. Un principal locataire, quoiqu'il exerce tous les autres droits du seigneur d'hôtel, ne peut pas user de ce droit vis-à-vis des sous-locataires: mais le bénéficiaire a ce droit pour une maison dépendante de son bénéfice; car il représente parfaitement le propriétaire, quoiqu'il ne le soit pas proprement.

Un mari peut exercer ce droit, en sa qualité de mari, pour les maisons de sa femme; un père ou une mère pour celles de ses enfants mineurs; un tuteur pour ses mineurs: car toutes ces personnes *dominorum loco sunt*: et lorsqu'ils exercent ce droit en leur qualité de mari, père ou tuteur, ce sont la femme, les enfants ou les mineurs propriétaires qui sont censés l'exercer.

69. Quoiqu'il faille être propriétaire pour user de ce droit, il n'est pas néanmoins nécessaire que celui qui possède la maison *animo domini* justifie de son droit de propriété lorsqu'il veut user de ce droit: car le possesseur d'une chose en est réputé et présumé propriétaire tant qu'il n'en est pas évincé.

70. Celui qui n'est propriétaire qu'en partie peut user de ce droit, mais avec le consentement de tous ses copropriétaires.

71. Le seigneur d'hôtel qui veut user de ce droit doit le signifier par un sergent à son locataire; il ne peut

lui donner congé en conséquence que pour le terme prochain de Saint-Jean. On pense communément qu'il doit signifier ce congé trois mois avant la Saint-Jean, afin que le locataire ait le temps de se pourvoir d'une autre maison; sinon que le congé ne doit valoir que pour la Saint-Jean de l'année suivante.

Néanmoins on n'observe pas toujours ce terme; on a égard à la qualité du locataire. Un bourgeois n'a pas besoin d'un si long temps pour se pourvoir d'une maison qu'un aubergiste ou un manufacturier. On a aussi égard aux circonstances. Un seigneur d'hôtel n'est pas facilement admis à signifier un congé dans un temps trop voisin de la Saint-Jean, lorsqu'il n'a tenu qu'à lui de le faire plutôt: mais si c'est par un cas imprévu, survenu peu avant le terme, qu'il se trouve avoir besoin de sa maison, il y sera plus librement admis.

72. C'est l'usage constant du bailliage d'Orléans que le seigneur d'hôtel qui déloge son locataire pour occuper lui-même sa maison doit lui donner un dédommagement, qu'on estime communément à une demi-année de loyer. Il y a néanmoins des locataires de certains états à qui l'on en adjuge un plus fort, tels que sont un aubergiste qui a fait de grosses provisions qui lui deviennent inutiles au moyen du congé qu'on lui signifie; un teinturier, qui est obligé à de grands frais pour placer ses chaudières, etc. On a coutume de renvoyer par-devant des arbitres pour le règlement du dédommagement dû à ces sortes de locataires. Le dédommagement ordinaire qu'on accorde aux locataires étant dû pour les frais du délogement, on n'a pas coutume de leur en adjuger aucun lorsque le seigneur

d'hôtel use de la loi avant que son locataire soit entré en jouissance.

73. Quelquefois le dédommagement est fixé par le bail à une certaine somme dans le cas auquel le propriétaire voudroit user de la loi: quelquefois le propriétaire renonce par le bail au droit que la loi lui donne: ces clauses doivent être exécutées; car il est permis de déroger aux lois qui n'ont pour objet qu'une utilité particulière; l. 31, ff. *de pact.*

74. Il reste à observer que ce droit que la loi accorde aux propriétaires de déloger leurs locataires lorsqu'ils veulent occuper leur maison en personne n'a lieu qu'à l'égard des maisons destinées pour l'habitation, soit qu'elles soient dans des villes, soit dans des bourgs, et non à l'égard des métairies. Au reste, quoiqu'il dépende d'une maison dans un bourg quelque petit morceau de terre, si ce petit morceau de terre est de nulle considération en comparaison de la maison, elle ne passera pas pour métairie, mais pour simple maison, à l'égard de laquelle la loi *Æde* peut avoir lieu.

#### ARTICLE IV.

##### De la reconduction.

75. Notre coutume, art. 420, traite de la tacite reconduction des maisons.

Lorsqu'après l'expiration du bail, le locataire, ou celui qui a droit de lui, a continué pendant huit jours d'occuper la maison sans contradiction de la part du locateur, ses héritiers ou successeurs, la coutume présume que les parties sont tacitement convenues entre

elles, l'une de donner, l'autre de prendre à loyer la maison pour le temps d'un an, pour le même prix et aux mêmes conditions que par le bail : c'est ce qu'on appelle *tacite reconduction*.

76. Cette tacite reconduction n'est pas une continuation du premier bail, mais un nouveau bail tacitement contracté entre les parties; et lorsqu'un locataire, depuis l'expiration du premier bail, a, sans convention expresse, continué de jouir pendant plusieurs années, autant qu'il a joui d'années, autant on présume qu'il est intervenu de baux tacitement contractés; l. 14, ff. *locat*.

77. La tacite reconduction se formant par le consentement présumé des deux parties, la continuation de jouissance du locataire ne donne pas lieu à la tacite reconduction, si lors de cette continuation de jouissance le locateur étoit en démente sans avoir de curateur, ou étoit mort sans qu'il y eût ni héritier, ni aucun administrateur de la succession vacante : car dans tous ces cas il n'y a pas de locateur avec qui le locataire puisse être présumé avoir fait un nouveau contrat tacite de reconduction; d. l. 14.

78. La tacite reconduction étant un nouveau bail, les cautions du précédent bail ne sont pas tenues des obligations de la reconduction.

A l'égard des hypothèques que le locataire avoit constituées sur ses biens par le précédent bail, elles avoient lieu dans le droit romain pour la tacite reconduction : car les parties étant censées avoir fait le nouveau bail tacite à toutes les mêmes clauses et conditions que le précédent, elles sont censées être convenues des

mêmes hypothèques; l. 13, §. 11, ff. *locat.* Il en doit être autrement dans notre droit françois; et la raison de différence est que la seule convention des parties n'est pas suffisante dans notre droit pour former l'hypothèque, si elle n'est contenue dans un acte muni de l'autorité publique: c'est pourquoi la reconduction qui se contracte tacitement sans aucun acte ne peut produire d'hypothèque sur les biens immeubles des contractants. Au reste, le locateur conserve les hypothèques résultantes du premier bail, pour raison des dégradations qui se trouvent lors de l'expiration des reconductions: car le locataire ayant, par le premier bail, contracté l'obligation de remettre l'héritage en bon état, il n'est point déchargé de cette obligation contractée par le premier bail, jusqu'à ce qu'il l'ait remis; et par conséquent l'hypothèque qui y est attachée subsiste.

79. La coutume n'a parlé que de la tacite reconduction des maisons; mais elle a pareillement lieu pour les métairies, et généralement pour toutes les autres choses corporelles ou incorporelles, lorsque le locataire a continué de jouir pendant un certain temps sans contradiction de la part du locateur: c'est pourquoi si un fermier, après l'expiration de son bail, a, sans aucune contradiction du locateur, levé les guérets, ou ensemencé les terres qu'il n'avoit plus droit d'ensemencer, il y a tacite reconduction.

Observez que lorsque les terres d'une métairie sont partagées en trois saisons, comme dans la Beauce, le temps de la tacite reconduction est de trois ans; ce qui a été ainsi établi à cause de l'inégalité qui peut se rencontrer dans les différentes saisons.

Lorsque les terres sont partagées en deux saisons, comme dans le Val-de-Loire, la tacite reconduction est de deux ans.

Par la même raison, lorsque le territoire sur lequel une dîme ou un champart est à prendre, est partagé en trois ou deux saisons la tacite reconduction de ce droit de dîme ou champart doit être de deux ou trois ans.

---

---

## CHAPITRE II.

Du déguerpissement pour rente foncière.

80. La coutume traite sous ce titre, art. 409, 410, 411, 412 et 413, du déguerpissement pour rentes foncières.

On peut le définir un acte par lequel le possesseur d'un héritage sujet à une rente foncière signifie au seigneur de la rente l'abandon qu'il fait en justice de cet héritage, pour se décharger de la rente.

### ARTICLE PREMIER.

Quelles personnes peuvent déguerpir, et pour quelles rentes.

81. Le déguerpissement d'un héritage contient l'abandon et l'abdication de la propriété de l'héritage déguerpi: d'où il suit, 1° qu'il n'y a que le propriétaire qui puisse déguerpir. L'usufruitier ne le peut pas; et pareillement un mari ne peut déguerpir l'héritage propre de sa femme, si elle ne le déguerpit avec lui.

Mais le propriétaire, quoique grevé de substitution, peut déguerpir sans préjudice de la substitution dont l'héritage, quoique déguerpi, demeure chargé.

L'héritier bénéficiaire étant vrai propriétaire des biens de la succession bénéficiaire, peut aussi déguerpir un héritage de cette succession, sans préjudice des hypothèques des créanciers.

82. Il suit, 2<sup>o</sup> de notre principe que même les propriétaires ne peuvent déguerpir qu'autant qu'ils ont le droit d'aliéner. C'est pourquoi les mineurs, ni leurs tuteurs pour eux, ne peuvent déguerpir leurs héritages qu'en vertu d'un décret du juge sur un avis de parents, et après une estimation de l'héritage, qui constate l'utilité du déguerpissement. Pareillement l'Église et les communautés ne le peuvent qu'en observant les formalités requises pour l'aliénation des biens d'Église.

83. On avoit douté autrefois si le preneur et ses héritiers pouvoient déguerpir. Notre ancienne coutume ne les y admettoit pas (voyez l'art. 134); mais la nouvelle coutume, art. 412, les y admet. La raison est que la rente foncière étant principalement un droit réel que le bailleur par le bail à rente se retient dans l'héritage, le preneur est censé ne s'y obliger qu'autant qu'il devient et qu'il continuera d'être possesseur de l'héritage: d'où il suit qu'il peut s'en décharger en l'abandonnant.

84. Le déguerpissement ne peut se faire que pour les rentes et redevances foncières, soit qu'elles soient seigneuriales, soit qu'elles soient simplement foncières.

## ARTICLE II.

## Que doit-on déguerpir.

85. Celui qui déguerpit doit déguerpir tout ce qu'il possède des héritages compris dans une même baillée : il ne peut pas en déguerpir une partie et retenir l'autre. Cela est évident lorsque le tout a été baillé pour une seule et même rente : car comme en ce cas non seulement le total, mais chaque partie de la baillée, quelque petite qu'elle soit, est tenue du total de la rente, le déguerpissement d'une partie ne peut le libérer en rien, puisque pour raison de celle qu'il retient, il demeure chargé du total de la rente.

Il y a plus de difficulté lorsque la partie que je veux déguerpir et celle que je veux retenir sont chargées, quoique par une même baillée, de rentes séparées; comme lorsque plusieurs arpents ont été baillés à rente pour tant de rente pour chacun arpent. Loyseau pense que même en ce cas je ne dois pas être reçu au déguerpissement, si je ne déguerpis tout ce que je possède, n'étant pas juste que je fisse porter au bailleur la perte qui peut être survenue sur ce que je déguerpirois, pendant que je profiterois de l'augmentation qui pourroit être survenue sur ce que je retiendrois.

86. Celui qui déguerpit ne peut rien enlever des améliorations qu'il a faites à ses frais sur l'héritage, quoiqu'elles pussent être enlevées sans nuire à l'héritage. Mais, dira-t-on, le seigneur s'enrichira donc à ses dépens, contre cette règle de l'équité : *Neminem æquum est cum alterius detrimento locupletari?* l. 206,

ff. *de reg. jur.* La réponse est qu'étant au pouvoir de celui qui déguerpit de retenir l'héritage, il ne souffre aucun tort en le déguerpissant tel qu'il est; *volenti non fit injuria.*

87. Une personne n'est pas à la vérité admise à déguerpir une partie de ce qu'elle possède; mais pourvu qu'elle déguerpisse tout ce qu'elle possède, quelle que soit la partie qu'elle possède, son déguerpissement est valable vis-à-vis d'elle, et la décharge de la rente; sauf au seigneur à ne point accepter l'héritage qui lui est déguerpi, comme nous verrons ci-après.

## ARTICLE III.

Comment et à qui se fait le déguerpissement.

88. Le déguerpissement peut se faire de gré à gré et hors justice, lorsque le seigneur de rente foncière consent de rentrer dans l'héritage qu'on veut lui déguerpir: mais lorsqu'il n'y consent pas, le propriétaire ou possesseur ne peut valablement le déguerpir, et se libérer de la rente qu'en le déguerpissant *en justice*, c'est-à-dire en assignant le seigneur de rente foncière pour lui voir donner acte de son déguerpissement, et en offrant de satisfaire au préalable à tous ses engagements pour le passé. La bonne foi dont la prestation est requise dans le contrat de bail à rente exige cela.

89. Lorsque la rente est due à plusieurs, le déguerpissant les doit assigner tous; autrement il ne seroit déchargé que de la part due à celui qu'il a assigné, à moins qu'il n'eût accepté le déguerpissement: car en ce cas il se seroit chargé de la rente pour les parts de ses

ff. *de reg. jur.* La réponse est qu'étant au pouvoir de celui qui déguerpit de retenir l'héritage, il ne souffre aucun tort en le déguerpissant tel qu'il est; *volenti non fit injuria.*

87. Une personne n'est pas à la vérité admise à déguerpir une partie de ce qu'elle possède; mais pourvu qu'elle déguerpisse tout ce qu'elle possède, quelle que soit la partie qu'elle possède, son déguerpissement est valable vis-à-vis d'elle, et la décharge de la rente; sauf au seigneur à ne point accepter l'héritage qui lui est déguerpi, comme nous verrons ci-après.

## ARTICLE III.

Comment et à qui se fait le déguerpissement.

88. Le déguerpissement peut se faire de gré à gré et hors justice, lorsque le seigneur de rente foncière consent de rentrer dans l'héritage qu'on veut lui déguerpir: mais lorsqu'il n'y consent pas, le propriétaire ou possesseur ne peut valablement le déguerpir, et se libérer de la rente qu'en le déguerpissant *en justice*, c'est-à-dire en assignant le seigneur de rente foncière pour lui voir donner acte de son déguerpissement, et en offrant de satisfaire au préalable à tous ses engagements pour le passé. La bonne foi dont la prestation est requise dans le contrat de bail à rente exige cela.

89. Lorsque la rente est due à plusieurs, le déguerpissant les doit assigner tous; autrement il ne seroit déchargé que de la part due à celui qu'il a assigné, à moins qu'il n'eût accepté le déguerpissement: car en ce cas il se seroit chargé de la rente pour les parts de ses

copropriétaires, et le déguerpissant en seroit totalement déchargé.

90. Pareillement, lorsque l'héritage est chargé de plusieurs rentes, le déguerpissant doit assigner les seigneurs des différentes rentes; autrement il n'est déchargé que de celle due à celui qu'il a assigné. Si néanmoins il avoit assigné le seigneur de la rente dernière créée, qui eût bien voulu accepter le déguerpissement de l'héritage fait à la charge des rentes précédentes, le déguerpissant seroit déchargé de toutes.

#### ARTICLE IV.

*Des conditions sur lesquelles le preneur ou ses héritiers sont admis au déguerpissement.*

##### §. I. Première condition.

91. La première condition sous laquelle le preneur et ses héritiers sont admis au déguerpissement est que le déguerpissant doit au préalable s'acquitter de toutes les obligations dont il est tenu par le bail.

C'est pourquoi il doit, 1<sup>o</sup> payer tous les arrérages échus qu'il doit, et même le terme courant qui doit échoir; art. 412.

92. 2<sup>o</sup> Lorsque le déguerpissement se fait pour un cens ou redevance seigneuriale à un seigneur de censive, le déguerpissant doit aussi payer les profits qu'il doit, tant de son chef que de ceux dont il est héritier médiat ou immédiat: *secùs* de ceux dus du chef de ses auteurs auxquels il n'a succédé qu'à titre singulier; car il ne les doit pas personnellement, l'héritage y est seulement affecté.

A l'égard des défauts pour cens non payés, et des amendes pour ventes recelées, quoique dues de son chef, Loyseau, v, 9, 11, pense qu'il n'est pas tenu de les payer pour déguerpir; sauf l'action du seigneur contre lui après le déguerpissement: il se fonde sur ce que ces dettes lui paroissent n'avoir d'autre cause que le délit du censitaire, et n'être pas dues en vertu du bail à cens. Cette décision me paroît souffrir difficulté: car quoique ce soit le délit qui y donne ouverture, on peut dire néanmoins qu'elles sont dues en vertu du bail à cens, qui a été fait expressément ou virtuellement sous ces peines, et par lequel le preneur est censé s'être obligé et soumis à ces peines, lorsque le cas arriveroit.

93. 3<sup>o</sup> Lorsque par le bail on a stipulé des deniers d'entrée qui sont encore dus, le preneur ou ses héritiers doivent les payer avant qu'il puisse être admis à déguerpir. Mais, dira-t-on, ces deniers étant en partie le prix de l'héritage, n'est-il pas injuste que le déguerpissant soit privé tout à-la-fois de l'héritage et du prix, contre cette règle d'équité, *Nemo carere debet re et pretio*? La réponse est que son déguerpissement étant volontaire, il ne souffre aucune injustice; *volenti non fit injuria*.

#### §. II. Seconde condition.

94. Le preneur et ses héritiers doivent, avant que d'être admis au déguerpissement, remettre l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail, lorsque c'est par le fait du déguerpissant ou de ses auteurs qu'il a été détérioré, ou même seulement faute d'avoir fait ce

qu'un prudent père de famille fait pour la conservation de son héritage.

C'est pourquoi lorsque des vignes ou des arbres sont morts, ou des bâtimens sont tombés par vétusté, le preneur qui veut déguerpir ne laisse pas d'être tenu de remettre l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail : car il devoit prévenir ce cas en renouvelant les vignes et les arbres, et en réparant les édifices à mesure qu'il en étoit besoin, comme ont coutume de le faire les prudens pères de famille.

Mais si les héritages étoient péris par le feu du ciel, ou par quelque autre force majeure, il ne seroit pas tenu de les rétablir; *nemo enim præstat casus fortuitos.*

95. Observez qu'il n'est pas nécessaire que le déguerpiant remette l'héritage précisément en la même forme qu'il étoit lors du bail; car lui ou ses auteurs en étant les propriétaires, ont pu en changer la forme : il suffit qu'il remette l'héritage *en aussi bon état*, et en une forme aussi profitable; voyez l'art. 412.

96. Observez aussi qu'il ne suffiroit pas au déguerpiant d'offrir la somme à laquelle seroient estimées les dégradations : il doit remettre l'héritage en bon état avant que de pouvoir le déguerpir. En vain opposeroit-on la maxime, *Nemo potest cogi præcisè ad factum.* Elle est vraie lorsqu'elle est par voie d'action : mais il peut, par voie d'exception, être exclus du déguerpiement jusqu'à ce qu'il ait satisfait à ce qu'il est obligé de faire.

97. Lorsque le déguerpiant ou ses auteurs ont, depuis le bail à rente, imposé des servitudes sur l'héritage

ge, Loyseau, voyez titre 19, décide que le déguerpissant doit les racheter avant que de pouvoir être admis au déguerpissement; autrement il ne remettrait pas l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail, puisqu'au lieu d'un héritage libre qui lui a été baillé, il rendroit un héritage chargé de servitudes que le déguerpissement n'éteint pas; la règle *Soluto jure dantis*, etc. n'ayant lieu que lorsque *solvitur ex causâ antiquâ et necessariâ*, et non lorsqu'il se résout *ex causâ novâ et voluntariâ*, tel qu'est le déguerpissement.

Néanmoins si ceux à qui appartiennent ces droits de servitudes n'en vouloient pas souffrir le rachat, Loyseau, *ibid.*, estime qu'il suffiroit au déguerpissant d'offrir au seigneur à qui il déguerpit, l'estimation de ce dont l'héritage en est déprécié.

98. A l'égard des hypothèques, Loyseau décide que le déguerpissant n'est pas obligé de les acquitter pour être admis au déguerpissement; autrement ce seroit rendre impossibles presque tous les déguerpissements: et d'ailleurs le seigneur à qui le déguerpissement est fait, peut s'en défendre; car le déguerpissant ou ses auteurs n'ayant pu hypothéquer l'héritage que jusqu'à concurrence de ce qu'il pourroit valoir de plus que la rente dont il est chargé, le seigneur de rente à qui l'héritage a été déguerpi peut obtenir le congé des demandes hypothécaires des créanciers, si mieux ils n'aiment se charger de faire vendre l'héritage, à la charge de sa rente, sans qu'il soit tenu d'aucuns frais; Loyseau, VI, 3, 16.

## §. III. De quelques autres conditions.

99. S'il avoit été trouvé un trésor, le déguerpiſſant devoit rendre la portion qu'il en auroit eue comme propriétaire du fonds ; car ce n'est pas un fruit, mais une eſpèce d'accessoire du fonds, qu'il doit rendre avec le fonds ; Arg., 7, §. 12, ff. *sol. matrim.*

100. Le déguerpiſſant doit être condamné aux dépens, si le seigneur de rente n'a pas fait de contestation ; car le déguerpiſſement se faisant pour l'intérêt de celui qui déguerpiſſe, doit être à ses frais.

## ARTICLE V.

Des conditions sous lesquelles peuvent déguerpiſſer les tiers détenteurs qui ont acquis à la charge ou avec connoissance de la rente.

101. Il n'est pas douteux que ces détenteurs, pour être admis à déguerpiſſer, doivent au préalable payer tous les arrérages courus depuis leur acquisition, avec le terme courant, puisqu'ils en sont personnellement tenus.

Par la même raison, ils doivent réparer toutes les dégradations survenues depuis leur acquisition par leur fait ou par leur faute, en négligeant d'entretenir l'héritage comme ils le doivent.

Loyseau va bien plus loin : il enseigne que ces détenteurs ne doivent être admis au déguerpiſſement s'ils ne paient tous les arrérages de la rente, même ceux courus avant leur acquisition, quoiqu'ils n'en

soient pas tenus personnellement; et s'ils ne remettent l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail, quoique les dégradations soient survenues avant leur acquisition, et qu'elles ne puissent leur être imputées.

Le principe sur lequel il se fonde, est que ces acquéreurs s'étant volontairement obligés à la continuation de la rente, en acquérant l'héritage à la charge ou avec la connoissance de la rente, ils ne peuvent s'en décharger que de deux manières; ou en aliénant sans fraude l'héritage à quelqu'un qui en soit chargé à leur place; ou en faisant au seigneur de rente un déguerpissement de l'héritage, sous les conditions sous lesquelles la loi accorde la faculté de déguerpir, dont la principale est que le seigneur à qui il est fait, soit rendu indemne: d'où il suit, 1<sup>o</sup> que l'héritage lui doit être remis en aussi bon état qu'il étoit lors du bail, à moins que les dégradations ne fussent survenues par quelque force majeure que le seigneur auroit pareillement soufferte s'il n'eût pas donné à bail l'héritage: d'où il suit, 2<sup>o</sup> qu'il doit être payé de tous les arrérages de la rente, qui lui tiennent lieu des fruits qu'il auroit perçus.

Loyseau autorise son principe par l'ordonnance de 1441, art. 20, qui, sans faire aucune distinction entre les tiers détenteurs et les héritiers du preneur, dit indistinctement que tous propriétaires de maisons ou possessions chargées de rentes, seront reçus à renoncer en délaissant icelles maisons et possessions en tel état qu'elles étoient *au temps de la prise*. Il s'autorise aussi sur les coutumes d'Anjou, art. 464, Maine, Poitou, et autres qui ont traité particulièrement des *expon-*

ses ou déguerpissements, lesquelles pareillement, sans faire aucune distinction entre les héritiers du preneur et les tiers détenteurs, exigent pour condition du déguerpissement, *qu'on paie tous les arrérages échus et dus*, sans distinguer s'ils sont échus du temps du déguerpissant ou avant.

Mais quoique Loyseau assure qu'il n'y a aucune coutume qui dise le contraire, il paroît que la nôtre s'est écartée de son principe pour le déguerpissement du tiers détenteur qui a acquis à la charge de la rente; car elle dit, art. 134, qu'il sera tenu payer *les arrérages qui sont dus et échus pendant le temps que ledit détenteur aura tenu l'héritage*. Donc, aux termes de notre coutume, il n'est pas tenu payer ceux échus auparavant; car *inclusio unius est exclusio alterius*.

102. Notre coutume ne s'est pas expliquée sur l'état dans lequel le tiers acquéreur à la charge de la rente devoit laisser l'héritage lorsqu'il le déguerpissoit; il semble que de même qu'elle ne l'assujettit qu'au paiement des arrérages de son temps, elle doit être censée ne l'assujettir qu'au rétablissement des dégradations de son temps. Il y a néanmoins de la différence entre l'un et l'autre cas. Il a paru à notre coutume que le tiers acquéreur ne faisoit pas de tort au seigneur de rente en lui déguerpissant l'héritage sans lui payer les arrérages du temps de ses prédécesseurs, qu'il ne lui doit pas personnellement, et dont le seigneur a pu facilement se faire payer à mesure de leurs échéances. Mais le seigneur n'ayant pas eu la même facilité d'empêcher les dégradations faites par les prédécesseurs du déguerpissant, ce déguerpissement lui

feroit un très grand préjudice, si le détenteur étoit admis à lui déguerpir l'héritage dégradé en le renvoyant, pour les dégradations, à recourir contre ceux qui les ont faites, que souvent on ne connoît plus. C'est pourquoi il y a lieu de soutenir que dans notre coutume, de même que dans les autres, et conformément au principe de Loyseau, celui qui a acquis à la charge ou avec connoissance de la rente, ne doit être admis à déguerpir qu'en remettant l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail.

103. Tout ce qui a été dit de l'acquéreur à la charge ou avec connoissance de la rente, s'étend à celui qui n'ayant pas eu à la vérité connoissance de la rente lors de son acquisition, s'y est néanmoins depuis volontairement soumis par un titre nouvel qu'il a passé.

## ARTICLE VI.

Des conditions sous lesquelles l'acquéreur qui n'a eu connoissance de la rente, est admis au déguerpissement.

104. Lorsque le tiers acquéreur, assigné pour reconnoître la rente dont son héritage est chargé, produit son contrat d'acquisition, par lequel il paroît qu'il n'a pas été chargé de la rente, et qu'on ne peut pas lui justifier d'ailleurs qu'il en ait eu connoissance, la coutume, art. 409, l'admet à déguerpir l'héritage sans payer aucuns arrérages, même ceux courus de son temps. La raison est qu'ayant possédé de bonne foi l'héritage comme n'étant chargé d'aucune rente, il a eu le droit, en sa qualité de possesseur de bonne foi, d'en percevoir les fruits sans aucune charge de rente.

feroit un très grand préjudice, si le détenteur étoit admis à lui déguerpir l'héritage dégradé en le renvoyant, pour les dégradations, à recourir contre ceux qui les ont faites, que souvent on ne connoît plus. C'est pourquoi il y a lieu de soutenir que dans notre coutume, de même que dans les autres, et conformément au principe de Loyseau, celui qui a acquis à la charge ou avec connoissance de la rente, ne doit être admis à déguerpir qu'en remettant l'héritage en aussi bon état qu'il étoit lors du bail.

103. Tout ce qui a été dit de l'acquéreur à la charge ou avec connoissance de la rente, s'étend à celui qui n'ayant pas eu à la vérité connoissance de la rente lors de son acquisition, s'y est néanmoins depuis volontairement soumis par un titre nouvel qu'il a passé.

## ARTICLE VI.

Des conditions sous lesquelles l'acquéreur qui n'a eu connoissance de la rente, est admis au déguerpissement.

104. Lorsque le tiers acquéreur, assigné pour reconnoître la rente dont son héritage est chargé, produit son contrat d'acquisition, par lequel il paroît qu'il n'a pas été chargé de la rente, et qu'on ne peut pas lui justifier d'ailleurs qu'il en ait eu connoissance, la coutume, art. 409, l'admet à déguerpir l'héritage sans payer aucuns arrérages, même ceux courus de son temps. La raison est qu'ayant possédé de bonne foi l'héritage comme n'étant chargé d'aucune rente, il a eu le droit, en sa qualité de possesseur de bonne foi, d'en percevoir les fruits sans aucune charge de rente.

105. Par la même raison, il est admis à déguerpir l'héritage tel qu'il se trouve, sans être tenu des dégradations, quoiqu'elles procédassent de son fait : car il a pu mésuser d'un héritage dont il croyoit de bonne foi avoir la parfaite propriété : *Qui quasi rem suam neglexit, nulli querellæ subjectus est* ; l. 31, §. 3, ff. de petit. hered.

Observez néanmoins que si les dégradations étoient des dégradations dont il eût profité, comme s'il avoit abattu des futaies pour les vendre, ou s'il avoit démoli des bâtimens dont il eût vendu les matériaux, il seroit tenu rendre les sommes dont il auroit profité.

106. Le tiers détenteur qui n'a pas eu connoissance de la rente, n'est dispensé du paiement des arrérages de son temps, et de faire raison des dégradations par lui faites, que lorsqu'il abandonne l'héritage sur la demande qui lui est faite, avant qu'il y ait eu contestation en cause. Lorsqu'il ne déguerpit qu'après, notre coutume veut qu'en punition de sa mauvaise contestation, il soit tenu payer les arrérages de son temps; non pas à la vérité absolument comme en est tenu celui qui a acquis à la charge ou avec connoissance de la rente, mais jusqu'à concurrence des fruits qu'il a perçus depuis son acquisition. Nos coutumes ne se sont pas expliquées sur les dégradations : mais Loyseau décide avec raison que cela se doit suppléer, et que celui qui déguerpit après contestation, doit, jusqu'à concurrence des fruits, faire raison au seigneur des dégradations de son temps aussi-bien que des arrérages; l'esprit de la coutume étant que ce détenteur ne puisse

profiter des fruits aux dépens de ce qui peut être dû au seigneur.

Sur la contestation en cause, voyez l'art. 411.

107. Le tiers détenteur qui n'a déguerpi qu'après la sentence définitive, soit qu'il y en ait appel ou non, doit à plus forte raison porter la peine que la coutume prononce contre celui qui n'a déguerpi qu'après la contestation en cause, quand même cette sentence n'auroit été précédée d'aucun appointment d'instruction: car la cause est en ce cas censée contestée en même temps qu'elle est jugée.

108. Loyseau, v, XI, 13, et suiv., va plus loin: il prétend que ce détenteur qui s'est laissé condamner, n'est pas à la vérité tenu, en délaissant, payer les arrérages courus avant sa détention, comme l'est, selon lui, celui qui a acquis à la charge de la rente, ou qui s'y est volontairement soumis par un titre nouvel; mais qu'il est tenu payer tous les arrérages de son temps absolument, et non pas seulement comme en est tenu celui qui déguerpit avant la sentence, quoique depuis la contestation en cause, lequel n'en est tenu que jusqu'à concurrence des fruits. La raison sur laquelle se fonde Loyseau, est que la condamnation le rend débiteur personnel de ces arrérages, au paiement desquels il est condamné: les condamnations forment des obligations, *cum in judiciis quasi contrahamus*. Ce sentiment de Loyseau n'a pas été suivi. Bacquet, en son *Traité des Droits de Justice*, XXI, n. 201, rapporte deux arrêts qui ont jugé le tiers détenteur recevable à délaissier après un arrêt de condamnation, sans être tenu des arrérages, en comptant des fruits. Boughier

en rapporte un semblable rendu *consultis classibus*; voyez Lalande sur ledit art. La réponse à la raison de Loyseau est que le détenteur n'étant condamné qu'en cette qualité de détenteur, n'est censé condamné qu'avec l'alternative, *si mieux n'aime délaisser*, qui doit être sous-entendue, quoique non exprimée.

109. Si la sentence définitive étoit une sentence par défaut, à laquelle le détenteur eût été reçu opposant, cette sentence étant détruite par l'opposition, c'est comme si elle n'avoit pas été rendue; et s'il n'est pas d'ailleurs intervenu quelque appointement auparavant ou depuis cette sentence, qui ait opéré la contestation en cause, le déguerpiement fait par le détenteur, quoique depuis cette sentence, sera censé fait avant contestation.

110. Le détenteur à qui la coutume permet de déguerpir avant contestation, sans payer les arrérages même courus de son temps, est celui qui jusqu'à la demande n'a pas eu connoissance de la rente. Mais celui qui ayant acquis sans charge ni connoissance de la rente, en a eu connoissance avant la demande, est tenu des arrérages courus depuis qu'il a eu cette connoissance : car il a dès-lors cessé de posséder l'héritage comme franc de rente : il n'a pu le posséder qu'à la charge de la rente dont il avoit connoissance. Il doit même être tenu des arrérages depuis ce temps absolument, et non pas seulement jusqu'à concurrence des fruits qu'il a perçus : car en continuant de posséder l'héritage qu'il avoit appris être chargé de la rente, il est censé s'être volontairement soumis à la prestation de la rente.

Loyseau va plus loin et soutient que ce détenteur est tenu en déguerpissant, quoiqu'avant contestation, de payer tous les arrérages depuis sa détention, et non pas seulement depuis qu'il a eu connoissance de la rente. Son argument est que la litiscontestation *quæ est ficta mala fides*, obligeant le détenteur au paiement de tous les arrérages depuis sa détention, au moins jusqu'à concurrence des fruits, à *fortiori* la connoissance qu'il a eue de la rente, *quæ est vera mala fides*, doit l'y obliger, et même absolument, et non pas seulement jusqu'à concurrence des fruits; sa mauvaise foi devant à cet égard avoir plus d'effet que celle qui n'est que feinte, et qui résulte de la litiscontestation. Ce sentiment de Loyseau ne me paroît pas suffisamment fondé : il me paroît qu'on peut répondre que si le détenteur qui déguerpit après la contestation, est tenu de tous les arrérages depuis sa détention jusqu'à concurrence des fruits, ce n'est pas parce que la litiscontestation *est ficta mala fides*; cette raison seule ne l'oblige qu'au rapport des fruits du jour de la demande; mais c'est en punition de la téméraire contestation : or les peines ne doivent pas être étendues hors le cas pour lequel elles ont été prononcées.

III. Il reste à observer que la connoissance de la rente pour obliger l'acquéreur à sa prestation, doit être bien plus formelle lorsqu'elle ne survient que depuis l'acquisition : car celui qui dès avant l'acquisition a un doute raisonnable doit l'éclaircir avant que d'acquiescer; mais celui qui a acquis de bonne foi sans aucune connoissance de la rente, ne doit pas être obligé

à s'y soumettre, si on ne la lui fait connoître bien clairement.

La copie que le seigneur de la rente a donnée au possesseur de ses titres sur une demande qu'il a abandonnée et laissée tomber en péremption, ne doit pas être censée avoir donné au possesseur une connoissance suffisante : car il a eu quelque sujet de croire que le demandeur n'étoit pas fondé dans sa demande, puisqu'il l'abandonnoit.

#### ARTICLE VII.

##### §. I. De l'effet du déguerpissement vis-à-vis de celui qui déguerpit.

112. L'effet du déguerpissement vis-à-vis de celui qui déguerpit est de le décharger pour l'avenir de la rente dont l'héritage qu'il déguerpit étoit chargé.

113. Le déguerpissement ne résout que pour l'avenir le bail à rente qui a été fait au preneur qui déguerpit : d'où il suit qu'il ne laisse pas de devoir les profits seigneuriaux auxquels ce bail a donné ouverture, s'il ne les a pas déjà acquittés.

114. Les droits de servitude, de rente ou d'hypothèque que celui qui déguerpit avoit dans l'héritage, lors du bail ou de l'acquisition qu'il en a faite, revient à son profit lors du déguerpissement, selon la doctrine de Loyseau, VI, 4.

Cette décision souffre peu de difficulté, lorsque celui qui déguerpit avoit acquis sans charge de la rente ; car le déguerpissement, en ce cas, renfermant une espèce d'éviction, on peut dire que l'acquisition qu'il

a faite de l'héritage, n'ayant pas été irrévocable, n'a pu produire une confusion et extinction irrévocable des droits qu'il y avoit. Il y a plus de difficulté lorsque le déguerpissement est fait par le preneur, ou par celui qui a acquis à la charge de la rente : car le déguerpissement étant en ce cas purement volontaire, l'acquisition de celui qui déguerpit étoit une acquisition irrévocable qui semble avoir dû produire une confusion et extinction irrévocable des droits qu'il avoit dans l'héritage ; néanmoins Loyseau décide indistinctement à l'égard de tous les déguerpissements, que les droits réels que le déguerpissant avoit dans l'héritage, lors de son acquisition, revivent lors du déguerpissement. Son principe est que la confusion qui se fait des droits qu'une personne avoit dans un héritage par l'acquisition qu'elle fait de l'héritage ; l. 1. ff. *quem serv. amitt.*, n'est pas tant une extinction absolue de ces droits, qu'une suspension et cessation de ces droits pendant le temps qui lui appartient ; et que les règles *Res sua nemini servit, nemini pignori esse potest*, sur lesquelles cette confusion est fondée, doivent s'entendre en ce sens, *quandiu est sua*. On peut dire pour l'éclaircissement de ce principe de Loyseau que lorsque j'acquiers un héritage dans lequel j'avois déjà quelque droit réel, comme de servitude, de rente foncière ou d'hypothèque, ce droit que j'avois s'éteint à la vérité quant à la forme de droit de servitude, de rente ou d'hypothèque ; mais le fond en subsiste dans un autre forme, savoir, comme étant une partie du domaine que j'ai acquis de cet héritage, et auquel droit de domaine ce droit que j'avois s'est réuni. Par exemple, si j'ai acquis

un héritage dans lequel j'avois un droit de rente foncière de 10 livres, ce droit d'une rente foncière de 10 livres que j'avois dans cet héritage ne subsiste plus dans sa forme de rente foncière, mon propre héritage ne pouvant pas être chargé envers moi d'une rente. Je ne perds pas néanmoins le fond du droit que j'avois, il ne fait que changer de forme : car je conserve le droit de rente que j'avois de tirer de cet héritage 10 livres par an; non pas à la vérité comme une rente, ni à titre de rente, mais *jure dominii*. Le droit de domaine que j'ai acquis ne renfermoit le droit de percevoir l'utilité de l'héritage que sous la déduction des 10 livres de rente que j'avois droit d'y prendre avant mon acquisition : si depuis mon acquisition j'ai droit de percevoir, même ces 10 livres par an avec le surplus, ce n'est pas en vertu du droit que j'ai acquis, qui ne le renfermoit pas, mais en vertu du droit que j'avois dès auparavant, lequel s'est transformé en droit de domaine, en s'unissant au domaine que j'ai acquis. Ce droit n'est donc pas éteint, mais a seulement changé de forme par l'acquisition que j'ai faite; il a quitté sa première forme pour prendre celle de droit de domaine, en s'unissant au droit de domaine que j'ai acquis. *Vice versa*, lorsque le droit de domaine que j'ai acquis viendra à se résoudre, soit que ce soit une résolution nécessaire, soit que ce soit une résolution volontaire, telle que celle qu'opère le déguerpissement, le droit que j'avois dans l'héritage avant mon acquisition, se trouvant, par la résolution du droit de domaine que j'ai acquis, séparé de ce droit, auquel il s'étoit uni, il doit quitter sa nouvelle forme et reprendre la première qu'il avoit

auparavant. Il est vrai que lorsque j'aliène un héritage à titre de vente, de donation, ou à quelque autre titre que ce soit, les droits que j'avois dans cet héritage, avant que je l'eusse acquis, ne revivent pas; l. 30, de *serv. urb. pr.* La raison de différence est que lorsque j'aliène un héritage, je suis censé aliéner tout le droit que j'y ai lors de l'aliénation que j'en fais, si je n'en réserve quelque partie; mais lorsque je déguerpis un héritage pour me libérer des charges foncières, auxquelles l'acquisition que j'en ai faite m'avoit assujetti, je n'ai d'autre intention que de renoncer au droit de domaine que j'ai acquis. Il n'y a donc que celui que j'ai acquis, et tel que je l'ai acquis, qui doit se résoudre, et les droits que j'avois auparavant me doivent être conservés.

On peut opposer contre la décision de Loyseau la loi 17, ff. *quib. mod. usufr. amitt.*, qui, dans le cas d'une résolution même nécessaire du droit de propriété qu'avoit acquis dans un héritage celui qui en avoit auparavant l'usufruit, décide que le droit d'usufruit qu'il avoit avant son acquisition ne revit pas. Loyseau répond fort bien que cette décision est particulière au droit d'usufruit, qui, par le droit romain, se perdoit facilement; et Dumoulin enseigne qu'elle ne doit pas être suivie parmi nous. On ne peut tirer non plus argument de la loi *heredem*, 17, ff. *his quib. ut indign.*, cette décision étant en haine de l'indignité de l'héritier.

§. II. De l'effet du déguerpissement vis-à-vis du seigneur de rente à qui le déguerpissement est fait.

115. Le déguerpissement n'est pas une cession, mais un simple abandon que celui qui le fait dénonce judiciairement au seigneur de rente foncière. C'est pourquoi il ne transfère pas *per se* au seigneur de rente foncière la propriété de l'héritage déguerpi; il lui donne seulement, en cas qu'il veuille bien accepter le déguerpissement, le droit de rentrer dans l'héritage, et d'en recouvrer la propriété par le résiliation du bail à rente que le déguerpissement opère, et par la cessation de l'aliénation qu'il en avoit faite, plutôt que par aucun titre d'acquisition.

Le seigneur de rente foncière doit être préférable, lorsqu'il veut bien accepter le déguerpissement, au seigneur justicier qui prétendrait l'héritage comme bien vacant, aux offres de se charger de la rente : car le seigneur de rente foncière, ayant un droit d'y rentrer par le résiliation du bail à rente que le déguerpissement opère, l'héritage ne peut être regardé comme bien vacant.

116. Le seigneur peut avoir intérêt de ne pas accepter le déguerpissement, lorsqu'il lui est fait par un détenteur de partie des héritages sujets à la rente, afin de conserver la solidité de sa rente contre les autres. Il doit en ce cas dénoncer aux détenteurs du surplus des héritages sujets à la rente le déguerpissement qui lui est fait, et le refus qu'il fait de l'accepter : ces détenteurs doivent en ce cas être subrogés aux droits du seigneur pour rentrer dans la partie déguerpie, et ils

y doivent avoir chacun une part proportionnée à celle dont ils sont entre eux tenus de la rente.

Même dans le cas auquel on déguerпит l'héritage entier, le seigneur peut avoir intérêt de ne pas l'accepter; savoir, lorsqu'il y a d'autres charges plus anciennes que la rente pour laquelle on le lui déguerpit et dont il ne veut pas se charger, comme les trouvant trop onéreuses.

117. Lorsqu'il y a plusieurs seigneurs d'une rente à qui le déguerpissement est fait, s'ils l'acceptent tous, ils rentrent dans l'héritage, chacun pour les portions qu'ils avoient dans la rente. Si quelqu'un d'entre eux refuse de l'accepter, la portion qu'y auroit eue le refusant accroît aux autres pour les mêmes portions.

Lorsque le déguerpissement est fait à plusieurs seigneurs de différentes rentes, le seigneur de la plus ancienne doit être préféré pour rentrer: mais le seigneur de la rente postérieurement créée peut lui déférer le choix, ou de se charger de la rente postérieurement créée, ou s'il ne veut pas s'en charger, délaisser l'héritage au seigneur de la rente postérieurement créée, aux offres que doit faire ledit seigneur de continuer l'ancienne.

Si le déguerpissement n'étoit fait qu'au seigneur de la dernière rente, il pourroit rentrer dans l'héritage en se chargeant des plus anciennes, sans que les seigneurs des anciennes rentes auxquels le déguerpissement n'a pas été fait pussent l'en déposséder.

## ARTICLE VIII.

Des différentes clauses qui empêchent le déguerpiſſement.

118. Le preneur et ſes héritiers ne ſont pas admis à ſe décharger de la rente par le déguerpiſſement, lors- que par le bail le preneur a renoncé à cette faculté.

Il eſt cenſé y avoir renoncé par la clause qu'on appelle *de fournir et faire valoir la rente*: car promettre cela c'eſt promettre de faire en ſorte que le bailleur et ſes ſucceſſeurs ſoient toujours ſervis de la rente, quel- que cas qui arrive. Il eſt évident que cette obligation réſiſte à la faculté de pouvoir ſ'en décharger par le dé- guerpiſſement.

La clause par laquelle le preneur ſ'oblige de payer la rente à *perpétuité* équipolle, ſuivant Loyſeau, à la clause de fournir et faire valoir: mais celle par laquelle il ſ'oblige ſimplement de la payer, ou même de la payer *tant qu'elle aura cours*, ne l'exclut pas de la faculté de déguerpir.

119. La clause par laquelle le preneur ſ'oblige à améliorer tellement l'héritage *qu'il puiſſe toujours va- loir la rente et plus* l'exclut auſſi et ſes héritiers de la faculté de déguerpir: mais elle n'empêche pas qu'il ſoit déchargé de la rente dans le cas auquel, par quelque force majeure, il ne reſteroit plus rien de l'héritage; *putà*, ſi la rivière l'avoit totalement em- porté; et en cela l'obligation qui réſulte de cette clause eſt moindre que celle qui réſulte des clauses précé- dentes.

120. La clause par laquelle le preneur ſ'eſt obligé

à faire une certaine amélioration, comme à planter une certaine pièce d'héritage en vignes, à construire un bâtiment, l'exclut et ses héritiers de la faculté de déguerpir; non pas à toujours, comme les clauses précédentes, mais seulement jusqu'à ce qu'il ait rempli son obligation, ou qu'il en soit libéré, soit par la décharge que lui auroit donnée le bailleur, soit par le paiement des dommages et intérêts auxquels le bailleur l'auroit fait condamner faute de l'avoir remplie.

Lorsque le preneur a fait la amélioration qu'il s'étoit obligé de faire, quoiqu'elle soit par la suite détruite, pourvu que ce ne soit pas ni par son fait ni par sa faute, il conserve la faculté de déguerpir.

Lorsque la amélioration que le preneur s'étoit obligé de faire a cessé, sans sa faute, de pouvoir être faite, et avant qu'il ait été en demeure de la faire, il n'est pas pour cela libéré de son obligation, et il doit la remplir par équipollent: *putà*, s'il s'étoit obligé de faire un certain exhaussement à un édifice, quoique avant qu'il l'eût fait, cet édifice eût été incendié par le feu du ciel, et ne pût plus par conséquent être exhaussé, néanmoins il sera tenu de remplir son obligation par équipollent à l'exhaussement qu'il s'étoit engagé de faire: mais en ce cas, pour être admis à déguerpir, il n'est pas obligé à faire précisément cet autre édifice, comme il seroit obligé à faire l'exhaussement qu'il avoit promis de faire, s'il étoit encore possible; car son obligation ne pouvant plus s'accomplir que par équipollent, il n'importe que ce soit par équipollent en argent ou en autres édifices; *Loyseau*, IV, 12, 5.

121. Toutes ces clauses ne privent de la faculté de

déguerpir que le preneur et ses héritiers. Elles ne peuvent être opposées au tiers-détenteur, quoiqu'il ait acquis à la charge de la rente, à moins qu'il ne se fût spécialement obligé à acquitter le preneur de ces clauses : mais lorsque le détenteur déguerpira, le seigneur de rente pourra, en le dénonçant au preneur ou à ses héritiers, et leur offrant de les subroger en ses droits pour rentrer dans l'héritage déguerpi, les faire condamner à lui continuer la rente.

---

### CHAPITRE III.

Des bénéfices de cession, et des lettres de répit; et de la police et de la vente des porcs.

Les art. 424, 428, et 429, traitent des dettes pour lesquelles les débiteurs ne sont pas admis aux bénéfices de cession et de répit; voyez ces articles et les notes.

#### §. I. Du bénéfice de cession.

122. Le bénéfice de cession consiste dans la décharge de la contrainte par corps que le débiteur, sur l'assignation par lui donnée à ses créanciers, obtient du juge en conséquence de la cession et abandon par lui fait à ses créanciers de tous ses biens.

123. Ce bénéfice étant accordé par la loi civile; il n'y a que ceux qui jouissent des droits de citoyen qui puissent y être admis; les étrangers qui ne sont pas

naturalisés en sont exclus; ordonnance de 1673, tit. 10, art. 2.

Il n'a pas lieu non plus contre les étrangers; voyez les arrêts rapportés par M. Jousse sur cet article, édit de 1740; ni contre le roi; ordonnance des fermes de 1681.

124. Il n'a pas lieu pour les dettes qui procèdent de quelque dol ou fraude. Il a été aussi jugé que les fermiers de métairies qui par leurs baux s'étoient soumis expressément à la contrainte par corps ne devoient pas jouir du bénéfice de cession lorsqu'ils avoient vendu et appliqué à leur profit les fruits dont le prix devoit être employé au paiement de leurs fermes; car c'est de leur part une espèce de fraude. Par la même raison, il n'a pas lieu non plus à l'égard des gardiens, commissaires, huissiers, et autres dépositaires de biens de justice, reliquataires de comptes de tutèle, ou de quelque administration publique. Voyez plusieurs autres espèces de dettes pour lesquelles on n'est pas admis au bénéfice de cession, aux art. 428 et 429.

125. Le débiteur peut avoir recours à ce bénéfice, ou lorsqu'il est déjà constitué prisonnier, ou auparavant.

Pour y parvenir il doit, en vertu de l'ordonnance du juge royal du lieu de son domicile, au bas de sa requête, assigner ses créanciers, pour voir dire qu'en conséquence de l'abandon général qu'il leur fait de tous ses biens, suivant l'état détaillé qu'il en a déposé au greffe, et dont il les somme de prendre communication, il sera admis au bénéfice de cession.

Il paroît équitable qu'il puisse excepter de cet aban-

don un lit, et les autres petits effets que l'ordonnance de 1667, XXXIII, 14, défend de saisir.

Il doit, au jour que le jugement doit être rendu sur cette assignation, comparoir à l'audience en personne, et non par procureur; ordonnance de Louis XII, de 1510, art. 10; et y affirmer la sincérité de l'état de ses biens.

Anciennement on obligeoit par ce jugement le débiteur qui étoit admis au bénéfice à porter le bonnet vert que ses créanciers lui fourniroient, à peine d'être déchu du bénéfice: cela ne se pratique plus.

126. L'effet du bénéfice de cession est que les créanciers avec lesquels le jugement a été rendu ne peuvent plus emprisonner le débiteur qui y a été admis, ni le retenir en prison, s'ils l'y avoient déjà mis. Mais le débiteur n'est pas, par cette cession, libéré de ses dettes; et si le prix de la vente qu'en auront faite ses créanciers n'est pas suffisant pour les payer, il demeure débiteur du surplus, au paiement duquel il peut être contraint sur les biens qu'il acquerroit par la suite, pourvu qu'ils soient un peu considérables, et à la charge de lui laisser en ce cas le nécessaire; l. 6 et 7, ff. *cess. bon.*

127. Cet abandon ne renferme pas une translation de propriété, mais seulement un pouvoir qui est donné aux créanciers de vendre les biens abandonnés, et d'en percevoir les fruits en paiement de leurs dettes: le débiteur cessionnaire, jusqu'à ce qu'ils aient été vendus, en demeure toujours le véritable propriétaire, et peut y rentrer en satisfaisant ses créanciers; l. 3, ff. *cess. bon.*

## §. II. Des répits.

128. Les lettres de répit sont des lettres expédiées en grande chancellerie, par lesquelles le roi, par de grandes considérations, accorde à un débiteur une surséance contre les poursuites de ses créanciers.

129. Il n'y a que le roi qui puisse accorder répit aux débiteurs. Il est néanmoins permis aux juges d'accorder, en jugeant, une surséance pour l'exécution de la condamnation de la somme à laquelle la partie est condamnée, qui ne peut être que de trois mois au plus, et ne peut être réitérée; ordonnance de 1669, VI, 1.

130. Les causes pour lesquelles le roi accorde ces lettres sont les pertes qu'un débiteur justifie avoir faites par quelque accident imprévu qui le mettent hors le cas de pouvoir satisfaire ses créanciers.

Il doit y en avoir un commencement de preuves par des actes authentiques, qui doivent être expliqués par les lettres, et attachés sous le contre-scel; ordonnance de 1659, VI, 2.

131. Il y a plusieurs espèces de dettes à l'égard desquelles le débiteur ne peut valablement obtenir des lettres de répit, pour quelque cause que ce soit; voyez sur ces dettes les art. 424, 428, et 429 de la coutume, et l'ordonnance de 1669, VI, 11.

132. Le temps de la surséance est, par les lettres, laissé à la discrétion du juge à qui elles sont adressées, et ne peut excéder le temps de cinq ans; ordonnance de 1669, VI, 4. Ce temps de cinq ans répond aux *quinquennales inducie*, que les empereurs accor-

doient aux débiteurs, et dont il est parlé en la constitution de Justinien; l. *fin. cod. qui bon. ced. poss.* De là le terme vulgaire de faire *quinquenelles*, qui se dit de ceux qui obtiennent des lettres de répit.

133. Sur le juge à qui ces lettres doivent être adressées pour être entérinées; sur ce que doit faire le débiteur pour les obtenir, et après qu'il les a obtenues; sur la signification qu'il en doit faire à ses créanciers, et sur leur entérinement; voyez l'ordonnance de 1669, tit. 6; et celle de 1673, tit. 9; avec les déclarations du roi qui sont rapportées au Commentaire de M. Jousse sur ces titres de l'édition de la coutume de 1740.

134. L'effet de ces lettres est que les créanciers auxquels elles ont été signifiées avec assignation pour les voir entériner ne peuvent, dans le délai de six mois qui est accordé au débiteur pour en poursuivre l'entérinement, ni encore moins après qu'elles ont été entérinées pendant le terme du répit, attenter en aucune manière à la personne de l'impétrant, ni aux meubles servant à son usage: mais ces lettres, quoique entérinées, n'empêchent pas les créanciers de pouvoir saisir et arrêter les autres meubles, et même saisir réellement les immeubles, sans néanmoins qu'ils puissent, avant l'expiration du terme, faire procéder à la vente, si ce n'est des meubles périssables; ordonnance de 1669, vi, 4, et 6.

135. Les lettres d'état que le roi accorde aux officiers de ses troupes, tant de terre que de mer, et à ceux qui sont employés pour le service de l'état dans quelques affaires importantes, ont quelque rapport avec les let-

tres de répit, en ce qu'elles accordent à l'impétrant une surséance aux poursuites de ses créanciers. Elles sont néanmoins très différentes des lettres de répit. 1° Elles s'accordent pour le temps de six mois, qui court du jour de leur date; ordonnance de 1669, tit. 5, art. 3; déclaration de 1702, art. 3; 2° elles ne sont pas sujettes à entérinement; et ceux qui les veulent débattre d'obreption ou de subreption doivent se pourvoir par-devers le roi, art. 4; 3° elles ont un effet plus étendu; car elles renferment une surséance, non seulement aux contraintes des créanciers, mais aussi à toutes procédures pour les procès indécis qu'à l'impétrant: elles empêchent que les créanciers ne puissent, depuis qu'elles leur ont été signifiées, saisir les meubles de l'impétrant; il leur est seulement permis de saisir réellement ses immeubles, et de faire enregistrer la saisie-réelle, mais sans pouvoir procéder au bail judiciaire. Si le bail judiciaire avoit été fait avant la signification des lettres, il tient; et même s'il expiroit pendant le délai des lettres, on peut procéder à un nouveau; et on peut aussi continuer les criées commencées jusqu'au congé d'adjuger exclusivement; ordonnance de 1669, v, 5; déclaration de 1702, art. 12; 4° ces lettres n'emportent aucune note; au lieu que les lettres de répit emportent une note qui, de même que la cession de biens, exclut l'impétrant des fonctions publiques; ordonnance de 1673, ix, 5; 5° enfin un officier peut, en contractant, renoncer à la faculté d'obtenir des lettres d'état; déclaration de 1702, art. 9; au lieu qu'on ne peut en contractant renoncer à la faculté

d'avoir recours aux lettres de répit; de même qu'au bénéfice de cession; ordonnance de 1669, vi, 12.

§. III. De la police qui concerne les langueyeurs de porcs; et des actions redhibitoires.

136. Les langueyeurs de porcs sont des gens dont la profession consiste à être employés dans les marchés à visiter les porcs qui ont été vendus, pour connoître, par l'inspection de la langue de l'animal, s'il est *mezeau*, c'est-à-dire *ladre*; c'est pour cela qu'ils sont appelés *langueyeurs*. Les art. 425 et 427 contiennent des dispositions de police qui les concernent. L'art. 426 en contient une qui concerne ceux qui sont employés à tuer les porcs.

137. Il est aussi parlé de l'action redhibitoire que l'acheteur a contre le vendeur lorsque le porc se trouve *ladre*.

On appelle action redhibitoire l'action qu'a l'acheteur contre le vendeur pour faire déclarer nulle la vente par rapport à quelque vice de la chose vendue que l'acheteur a ignoré.

Ces vices, et l'action à laquelle ils donnent lieu, sont appelés redhibitoires, du mot latin *redhibere*, qui signifie la même chose que *reddere*; l. 21, ff. *Ædil. ed.*; parceque l'acheteur par cette action, sur les offres qu'il fait au vendeur de lui rendre la chose, le fait condamner à lui rendre le prix, ou à l'en décharger, s'il ne l'a pas encore payé.

138. Outre l'action redhibitoire pour le vice de la drerie des porcs, dont la coutume parle, l'usage a admis des actions redhibitoires pour certains vices des

chevaux, qui sont la pousse, la morve, et la courbature; et à l'égard des vaches, pour le mal caduc et la pommelière. L'usage est ici que ces actions doivent être données dans les quarante jours de la vente du cheval ou de la vache.

---



---

## TITRE XIX.

*Des exécutions pour rentes foncières, moissons, fermes, ou pensions d'héritages, loyers, et bénéfice de cession et attermoiyement.*

### ARTICLE CCCCVI.

Un seigneur (1) d'hostel (2), *mestairie*, ou ayant rente foncière, peut audit hostel *et mestairie*, par ses mains (3), son procureur ou commis, exécuter (4), ou

A. C., art.  
315, 317 et  
352.

(1) Ces termes de *seigneur d'hôtel et métairie*, comprennent, dans cet article et dans les autres articles de ce titre, non seulement le propriétaire, mais quiconque a donné à loyer ou ferme l'hôtel ou la métairie; même un simple locataire qui l'auroit sous-baillée; *infra*, art. 414: car les droits de seigneur d'hôtel ou de métairie, dont il est traité dans cet article et dans les autres de ce titre; ne sont pas attachés à la qualité de propriétaire, mais à celle de locateur, et à l'action qui naît du bail de l'hôtel ou métairie.

(2) *Hôtel* est une maison destinée pour l'habitation.

(3) Dans les autres saisies et exécutions ce n'est pas le créancier qui saisit, c'est l'huissier ou sergent qui saisit à la requête du créancier, et le créancier n'a pas le droit d'entrer dans la maison de son débiteur et d'être présent à la saisie; mais l'exécution que la coutume par cet article, permet de faire aux seigneurs d'hôtel ou de métairie.

chevaux, qui sont la pousse, la morve, et la courbature; et à l'égard des vaches, pour le mal caduc et la pommelière. L'usage est ici que ces actions doivent être données dans les quarante jours de la vente du cheval ou de la vache.

---



---

## TITRE XIX.

*Des exécutions pour rentes foncières, moissons, fermes, ou pensions d'héritages, loyers, et bénéfice de cession et attermoiyement.*

### ARTICLE CCCCVI.

Un seigneur (1) d'hostel (2), *mestairie*, ou ayant rente foncière, peut audit hostel *et mestairie*, par ses mains (3), son procureur ou commis, exécuter (4), ou

A. C., art.  
315, 317 et  
352.

(1) Ces termes de *seigneur d'hôtel et métairie*, comprennent, dans cet article et dans les autres articles de ce titre, non seulement le propriétaire, mais quiconque a donné à loyer ou ferme l'hôtel ou la métairie; même un simple locataire qui l'auroit sous-baillée; *infra*, art. 414: car les droits de seigneur d'hôtel ou de métairie, dont il est traité dans cet article et dans les autres de ce titre; ne sont pas attachés à la qualité de propriétaire, mais à celle de locateur, et à l'action qui naît du bail de l'hôtel ou métairie.

(2) *Hôtel* est une maison destinée pour l'habitation.

(3) Dans les autres saisies et exécutions ce n'est pas le créancier qui saisit, c'est l'huissier ou sergent qui saisit à la requête du créancier, et le créancier n'a pas le droit d'entrer dans la maison de son débiteur et d'être présent à la saisie; mais l'exécution que la coutume par cet article, permet de faire aux seigneurs d'hôtel ou de métairie.

faire exécuter pour trois termes (5) précédents et derniers à lui deus, du loyer, rente foncière, moison, ferme, ou pension, sans contract, obligation, ny autorité de justice (6), appelé avec lui un sergent pour le garder de force (7), et faire signifier la vente des biens saisis; et s'il y a opposition, donner jour (8) à l'opposant. Mais pendant le procès, ledit seigneur demeure saisi desdits biens: et n'a l'opposant provision de ses meubles, sinon en consignand entre les mains dudit seigneur, *qui sera tenu bailler caution.*

de smeubles qui se trouvent en leur maison ou métairie, est une exécution qu'ils ont droit de faire eux-mêmes *par leurs mains*; et même par notre ancien droit françois, il n'avoient pas besoin, pour la faire, du ministère d'un sergent; somme rurale, tit. 102, art. 11; Faber, *tit. de act. §. Item Serviana*. Notre coutume veut néanmoins par cet article qu'ils se fassent assister d'un sergent; ce qui est fondé sur sa loi, *Non est singulis concedendum*, etc., 176, ff. *de reg. jur.*; et l'usage a prévalu que ces saisiés des seigneurs d'hôtel, métairie, etc., se fissent dans la forme de toutes les autres saisiés, et qu'elles soient sujettes à toutes les formalités que l'ordonnance de 1667 prescrit: elles doivent aussi être précédées d'un commandement.

(4) Tous les meubles trouvés en l'hôtel ou métairie. Voyez l'Introduction, n. 56 et suiv.

(5) Lorsque le seigneur d'hôtel, métairie, etc., a un titre exécutoire, il peut, en vertu de son titre, saisir pour tout ce qui lui est dû de liquide: mais cette exécution que la coutume lui permet de faire, quoiqu'il n'ait point de titre exécutoire, est restreinte à trois termes.

(6) C'est-à-dire sans qu'il ait besoin d'obtenir du juge permission de saisir.

(7) *Ne occasio fiat majoris tumultus*; l. 176, ff. *de reg. jur.*

(8) C'est-à-dire l'assigner pour en avoir main-levée.

## ARTICLE CCCCVII.

Et où il n'y a que un terme de paiement en l'année, les trois années ne sont comptées que pour trois termes. A. C.  
art. 316.

## ARTICLE CCCCVIII.

« Le seigneur d'hostel peut faire exécution, comme  
« dessus, sur tous les biens meubles qu'il trouve (1) en  
« sondit hostel, pour le paiement des loyers qui lui  
« sont deus, encore que celui sur lequel l'exécution  
« sera faite, ne tinst que partie de ladite maison. »

(1) Voyez l'Introduction, n. 37, 58.

## ARTICLE CCCCIX.

« Quand un tiers-détenteur d'héritage est poursuivi  
« pour raison d'une rente (1) dont est chargé ledit hé- C. d. Par.,  
art. 102.  
« ritage qui lui a été vendu (2) sans la charge de ladite  
« rente, et dont il n'avoit eu connoissance (3) para-  
« vant (4) ladite poursuite; [après (5) qu'il a sommé

(1) Foncière.

(2) Ou qu'il a acquis à quelque autre titre que ce soit.

(3) Il est censé ne l'avoir pas eue, lorsque la charge de cette rente n'est pas exprimée par son contrat, et qu'on ne lui justifie pas par écrit qu'il en a eu connoissance.

(4) Car s'il en avoit eu connoissance auparavant, quoique depuis son acquisition, il seroit obligé, pour être admis à déguerpir, de payer les arrérages cours depuis qu'il en a eu connoissance. Voyez l'Introduction, n. 110.

(5) Ce qui est renfermé entre [ ] est superflu, cet article ayant lieu, soit que le détenteur ait sommé son garant, soit qu'il ne l'ait pas sommé, pourvu qu'il n'ait pas contesté.

« son garand, ou (6) celui qui lui a vendu, et promis  
 « garantir ledit héritage, lequel lui défaut de garantie ]  
 « ledit tiers détenteur ainsi poursuivi, paravant con-  
 « testation (7) en cause, peut renoncer audit héritage.  
 « Et en ce faisant, il n'est tenu de ladite rente et arré-  
 « rages d'icelle; supposé (8) même que les arrérages  
 « fussent et soient escheues de son temps, et paravant  
 « ladite renonciation. »

(6) Pour *id est*.

(7) Voyez l'art. 411.

(8) Voyez-en la raison, Introduction, n. 104.

#### ARTICLE CCCCX.

C. d. Par.,  
 art. 103.

« Et après contestation tel détenteur peut renoncer  
 « à l'héritage, en payant les arrérages de son temps,  
 « jusques à la concurrence des fruits par lui perçus,  
 « si mieux il n'aime rendre lesdits fruits. »

Voyez l'Introduction, n. 107 et suiv.

#### ARTICLE CCCCXI.

C. d. Par.,  
 art. 104.

« Contestation (1) en cause est quand il y a règle-  
 « ment (2) sur les demandes et deffenses des parties :

(1) Cela est conforme à l'art. 13 du tit. 14 de l'ordonnance de 1667,  
 qui porte que la cause sera tenu pour contestée par le premier ré-  
 glement, appointment ou jugement qui interviendra après les dé-  
 fenses fournies.

(2) Un jugement rendu par défaut n'emporte pas contestation  
 quand le condamné vient dans la huitaine y former opposition et dé-  
 guerpir l'héritage, en refundant les dépens du défaut.

Lorsque l'instance est périmée par le laps de trois ans, c'est comme  
 s'il n'y avoit pas eu de contestation.

« ou bien quand le défendeur est défaillant et débouté  
« de defenses (3). »

(3) L'usage des déboutés de défense a été abrogé par l'art. 3 du tit. 5 de l'ordonnance de 1667. On prend seulement défaut faute de défendre.

## ARTICLE CCCCXII.

« Si aucun prend cy-après (1) un héritage à cens ou C. d. Par.,  
« rente à certain prix par chacun an, il y pourra re- art. 109.  
« noncer en jugement (2) partie présente ou appellée,  
« en payant tous les arrérages du passé, et le terme  
« ensuivant (3), jaçoit que par les lettres (4) il eust  
« promis payer ladite rente, et obligé tous ses biens.  
« Et s'entend telle promesse, tant qu'il sera proprié-  
« taire: sinon (5) que par les lettres d'accensement il  
« eust promis mettre aucun amendement (6), ce qu'il  
« n'eust fait (7), ou qu'il eust promis fournir (8) et faire

(1) La nouvelle coutume, en accordant aux preneurs et à leurs héritiers la faculté de se libérer par le déguerissement, ne l'a permis que pour les baux qui seroient faits à l'avenir, et non pour ceux faits avant la réformation, suivant cette règle, *Leges futuris certum est dare formam negotiis, non ad præterita revocari*; l. 7, *cod. de leg.* Voyez *suprà*, art. 134.

(2) C'est-à-dire qu'il doit obtenir sentence qui lui donne acte du déguerissement qu'il fait.

(3) C'est-à-dire tout le terme courant depuis la dernière échéance jusqu'à la prochaine: ajoutez, et satisfaisant à toutes les autres obligations du bail. Voyez l'Introduction, n. 91 et suiv.

(4) C'est-à-dire par le bail à cens ou bail à rente.

(5) Ces termes se réfèrent à ceux qui sont ci-dessus, *pourra renoncer*.

(6) C'est-à-dire faire quelque amélioration; v. g. planter une certaine quantité de terres en vignes.

(7) Auquel cas il n'est pas admis au déguerissement jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation. Voyez l'Introduction, n. 120.

« valoir ladite rente, [ et à ce obligé (9) tous ses biens ]  
 « en laissant (10) toutefois l'héritage en aussi bon  
 « état (11) et valeur qu'il estoit au temps de la prise. »

(8) Promettre de fournir et faire valoir la rente, c'est promettre de faire en sorte qu'elle dure toujours, et que le bailleur et ses successeurs en soient à toujours servis. Il est évident qu'une telle obligation rend le preneur qui l'a contractée et ses héritiers non-recevables à déguerpir.

(9) Ce qui est entre [ ] est superflu dans le texte.

(10) Hors ces cas le preneur pourra renoncer en *laissant*, etc.

(11) La coutume ne dit pas, *en même état*; elle se contente que le preneur le rende *en aussi bon état*, quoique dans une différente forme. Voyez l'Introduction, n. 95.

#### ARTICLE CCCCXIII.

C. d. Par.,  
 art. 110.

« Celui qui n'est preneur, mais est acquéreur du  
 « preneur, à la charge de la rente seulement, sans  
 « faire mention (1) d'autres charges, comme de mettre  
 « amendement, fournir, et faire valoir, et laisser l'hé-  
 « ritage en bon estat (2), il peut renoncer (3), pourveu

(1) C'est-à-dire lorsqu'il est dit seulement par le contrat d'acquisition que l'héritage est vendu à la charge d'une telle rente, et qu'il n'est pas ajouté, *à la charge de mettre tel amendement*; c'est-à-dire de faire telle amélioration que le preneur s'étoit obligé de faire: ou bien, *à la charge de fournir et faire valoir la rente* que le preneur s'étoit obligé de fournir et faire valoir.

(2) La clause de laisser l'héritage en bon état, est une clause superflue qui est renfermée dans l'obligation de continuer la rente, n'y ajoute rien, et n'empêche point l'acquéreur de déguerpir en satisfaisant à cette obligation. C'est pourquoi il faut dire que ces termes, *et laisser l'héritage en bon état*, sont superflus, et se sont glissés dans le texte par inadvertance, ou que la coutume a entendu parler, non de la clause par laquelle on auroit simplement promis de laisser l'héritage en bon état, mais de celle par laquelle on auroit promis de le laisser en aussi bon état qu'il pût toujours faire valoir la rente, laquelle

« qu'il n'ait promis expressément acquitter et garantir (4) son vendeur et bailleur. »

clause exclut du déguerpissement celui qui s'y est soumis. Voyez l'Introduction, n. 119.

(3) Sauf au seigneur de rente à se pourvoir contre le preneur ou ses héritiers, lorsque le bail contient quelque clause qui exclut le déguerpissement. Voyez l'Introduction, n. 121.

(4) Car en ce cas s'il renonçoit, le seigneur auroit droit de sommer le preneur de faire cesser le déguerpissement, et le preneur auroit droit de sommer l'acquéreur de l'acquitter de cette demande du seigneur; ce qui fait un circuit d'actions qu'on doit éviter en déclarant l'acquéreur non-recevable à déguerpir.

## ARTICLE CCCCXIV.

Le locataire d'une maison, qui l'a relouée à un autre, peut, durant le temps de sa tenuë et location, faire procéder par exécution, pour loyer et exploitation de ladite maison, sur les biens qu'il trouve en icelle, et jouir de pareils droicts (1) que pourroit faire un seigneur d'hostel.

A. C.  
art. 329.

(1) Pour l'exécution du sous-bail: mais il n'a pas le droit qu'a le seigneur de résilier le bail lorsqu'il veut occuper la maison en personne. Voyez l'Introduction, n. 68.

## ARTICLE CCCCXV.

Le seigneur d'hostel, ou de rente foncière, peut poursuivre (1) les biens (2) enlevés de son hostel, et iceux par lui, son procureur ou commis, (un sergent

A. C.  
art. 320.

(1) Sur cette poursuite, et sur le temps dans lequel elle doit être faite, voyez l'Introduction, n. 47 et suiv.

(2) C'est-à-dire les meubles qui garnissoient l'hôtel.

appellé) prendre (3) saisir, et enlever par exécution, pour la seureté et payement de ce qui lui est deu, pour trois termes escheus, et deux à eschoir, pour garnissement *dudit hostel*.

(3) En quelque endroit qu'il les trouve. Si néanmoins ils étoient en la maison d'un tiers, il ne pourroit les y saisir qu'en vertu d'une permission du juge au bas d'une requête.

## ARTICLE CCCCXVI.

« Et pour le regard des moisons, ferme, ou pension  
« d'héritages, le seigneur d'iceux peut poursuivre les  
« biens enlevez de son hostel, pour le paiement de  
« trois années eschuës, et garnissement d'une année  
« à escheoir. »

## ARTICLE CCCCXVII.

A. C.  
art. 328. Le locataire, qui n'a de quoi payer, ou qui ne garnist l'hostel de biens meubles pour le paiement de deux termes de loyer, en peut estre expulsé et mis hors par ledit seigneur d'hostel, avec auctorité *et permission* (1) de justice.

(1) C'est-à-dire en vertu d'une sentence de condamnation contre le locataire, qu'il doit assigner à ces fins.

## ARTICLE CCCCXVIII.

A. C.  
art. 318. S'il y a différend entre deux seigneurs d'hostel, ou de rente foncière, le locataire qui aura esté exécuté, en consignand la pension et loyer de ladite maison, ou rente foncière, aura délivrance de ses biens.

## ARTICLE CCCCXIX.

Si le locataire, ou autre que le seigneur d'*hostel*, ou A. C. art. 319.  
de rente foncière, enlevoit les biens estants en l'*hostel*  
baillé à loyer, sans le consentement du locateur : ice-  
luy locateur peut appeller ledit locataire, ou celui qui  
a enlevé (1) lesdits biens, pour les restablir audit hos-  
tel pour seureté de trois termes derniers, si tant il en  
prétend. Et outre, peut contraindre ledit locataire à  
garnir ladite maison pour un an à advenir.

L'article 415 donne au seigneur d'hôtel, métairie, etc., le droit de saisir les meubles enlevés de l'hôtel par-tout où il les trouve : celui-ci lui donne la voie de l'action contre le locataire ou celui qui les a enlevés, pour qu'il soit condamné à les rétablir ; et faute de le faire, qu'il sera tenu de vider la maison, et condamné aux dommages et intérêts.

(1) Lorsqu'il les possède, ou lorsqu'il est prouvé qu'il a été complice de la fraude.

## ARTICLE CCCCXX.

Celui qui exploicte une maison à luy baillée à titre A. C. art. 318.  
de loyer, huit jours après ledit loyer fini, sans que dé-  
nonciation lui soit faite de vider, il jouïra, et par-  
achévera l'année pour le prix à quoy il tenoit ladite  
maison auparavant. Et pareillement le seigneur de la-  
dite maison le pourra contraindre à tenir icelle mai-  
son, et en payer le loyer audit prix pour ladite année.

Cet article est fondé sur la présomption que les parties sont tacite-  
ment convenues entre elles d'un nouveau bail au même prix et aux  
mêmes conditions, c'est ce qu'on appelle *tacite reconduction* ; sur  
quoi voyez l'Introduction, n. 75 et suiv.

## ARTICLE CCCXXI.

A. C., art.  
325 et 326.

Les fruits (1) d'une mestairie, pour la rente foncière (2), moisons, ferme, ou pension d'icelle, peuvent estre arrestez et empeschez par le seigneur de ladite mestairie. Et tient tel arrest et empeschement jusques à plein payement desdites rentes, moisons, ferme, ou pension. Et semblablement peuvent estre empeschez les foins, fourrages, et pailles (3) pour la nourriture du bestial de ladite mestairie, et aussi pour faire des fumiers, afin de les convertir à fumer et à amender les terres d'icelle mestairie: ores que (4) le mestayer ne fust à ce expressément obligé. Et si lesdits fruits, pailles, fumiers, et fourrages estoient enlevez, ledit seigneur les pourra poursuivre et les faire arrester: et sera préféré (5) à tous autres (6).

(1) Coupés ou non; Berry, ix, 44.

(2) Voyez néanmoins une différence entre la rente foncière et les fermes, Introduction, n. 64.

(3) La cause de cet arrêt est différente. La coutume permet au seigneur de métairie de saisir et arrêter les fruits, parcequ'ils sont le gage qui répond des fermes qui lui sont dues; le fermier, en payant son maître, ne peut être empêché d'en disposer: mais à l'égard des pailles et fourrages, la coutume permet au seigneur de les arrêter, s'ils étoient divertis de la métairie, parcequ'ils doivent y rester pour servir à l'engrais des terres de la métairie: il n'est pas permis au fermier, quand même il auroit payé toutes ses fermes d'avance, d'en disposer; ces choses sont censées comme faire partie de la métairie, l. 17, §. 2, ff. de act. empt. On tolère néanmoins que les fermiers des métairies voisines du vignoble vendent les chaumes dont ils font un gros profit, pourvu qu'ils ne fassent point couper trop haut, et qu'ils fassent en sorte que la métairie soit suffisamment garnie de pailles.

(4) Pour qu'importe.

(5) Sur le prix des fruits.

(6) Sauf certains créanciers qui lui sont préférés. Voyez l'Introduction au tit. suiv.

## ARTICLE CCCCXXII.

Quand une maison est édifée et assise sur héritages tenus (1) de diverses personnes, et que icelle maison n'est séparée par diverses demeurances, cenacles, huisseries, et entrées, il est loisible à chacun des seigneurs fonciers (2) et directs desdits héritages, où est située ladite maison, ou partie d'iceux, entrer en icelle maison, et sur les biens qui y sont trouvez, procéder ou faire procéder par voye d'exécution (3) pour les arrérages de sa rente foncière ou loyers (4).

A. C.  
art. 327.

(1) L'espèce de cet article est lorsqu'une maison est bâtie sur plusieurs terrains tenus à rente foncière de différents seigneurs, lesquels terrains ne composent qu'une seule maison, qui n'a qu'une entrée.

(2) *Seigneurs fonciers*; sont ceux à qui il n'est dû qu'une simple rente foncière. Les *seigneurs directs*; dont il est parlé en cet article, sont les seigneurs de censive auxquels il est dû aussi une rente foncière, soit qu'elle soit jointe au cens, soit qu'elle en soit séparée. A l'égard des seigneurs de censive auxquels il n'est dû qu'un cens, ils ne sont pas compris en la disposition de cet article, n'ayant aucun droit sur les meubles.

(3) Avec un sergent, et sans permission de justice: car les différents terrains des différents seigneurs n'ayant qu'une même entrée, cette entrée leur est commune; chaque seigneur est censé entrer dans sa maison lorsqu'il entre par cette entrée.

(4) Ce qui a été dit de plusieurs seigneurs de rente foncière, a lieu à l'égard de plusieurs qui seroient propriétaires d'une maison chacun pour la partie du terrain qui lui en appartient, et qui l'auroient donnée à loyer chacun pour la portion qui lui en appartient.

## ARTICLE CCCCXXIII.

A. C., art. 330. Pour les droicts seigneuriaux (1) on peut arrester les rentes, loyers, et pensions des héritages redevables desdits droicts seigneuriaux.

(1) Ce qui comprend tant les arrérages et amendes de cens que les profits censuels ou féodaux, tant du chef du possesseur, que les anciens dus du chef de ses prédécesseurs.

## ARTICLE CCCCXXIV.

A. C., art. 332.  
C. d. Par., art. 111. Le bénéfice de respit (1) d'un an et de cinq ans n'a lieu, et n'en doit aucun jouir pour les debtes qui précèdent, et sont deuës à cause des arrérages de rentes foncières (2), loyers de maison, pension, *moison*, ferme, tenuë et exploitation (3) d'héritages, fruicts et revenus d'iceux, pensions et nourritures d'escoliers, apprentifs et autres pensionnaires, biens et deniers baillez en dépost (4), reliqua de l'administration et gouvernement, que les debteurs ont eu des biens de l'Église, chose publique, mineurs, prodigues, insensés : ne pareillement de crimes et délicts (5), gages et salaires des serviteurs et mercenaires (6).

(1) Répit est une surséance aux poursuites des créanciers que le roi accorde à un débiteur. Voyez l'Introduction, ch. 3, §. 2.

(2) Il en est de même des droicts seigneuriaux.

(3) Telle est la créance qui procède d'une sentence qui condamne à une restitution de fruits celui qui a joui sans droit d'un héritage.

(4) Nécessaire ou volontaire. Déclaration du 23 décembre 1699, art. 10.

(5) Cela doit s'entendre des réparations, dommages et intérêts adjugés en matière criminelle, non de simples dépens.

(6) A ces créances contre lesquelles le répit n'a pas lieu, ajoutez

celles mentionnées aux articles 428, 429 et 439 de notre coutume, et celles exprimées dans l'ordonnance de 1669, tit. *des Répits*, et de la déclaration de 1699, qui sont pour aliments, médicaments, pensions, lettres de change, cautions judiciaires, frais funéraires, stellionat, et celles qui ont des cautions extrajudiciaires, et des coobligés contre celui pour lequel ils ont été contraints de payer.

## ARTICLE CCCXXV.

Quand aucun acheteur des porcs au marché, et après qu'il les a achetés il les fait langueyer (1), et le languyeur (2) trouve qu'ils soient mezeaux (3), ledit acheteur ne sera tenu les prendre (4), si bon ne lui semble : et est deu au languyeur de chacun porc cinq deniers tournois. Et combien que en languyant, lesdits porcs ne se trouvent mezeaux, néanmoins si l'acheteur les fait mener, tuer, et ouvrir, et que en ce faisant, iceux porcs se trouvent mezeaux par dedans au corps ou jambons, ledit acheteur ne les prendra, si bon ne lui semble : et en sera quitte, en les rendant à son vendeur, lequel est tenu les prendre. Et s'il est trouvé que en la langue y ait des grains de mezellerie, ledit languyeur (5) sera tenu de les prendre, et en bailler l'argent audit vendeur, et en acquitter ledit acheteur. Aussi doivent lesdits vendeur ou languyeur

A. C.  
art. 334.

(1) C'est-à-dire visiter la langue pour connoître s'ils sont entachés du vice de ladrerie.

(2) Ce sont ceux dont la profession consiste à faire cette visite dans les marchés.

(3) *Mezeau* et *mezellerie* sont mêmes choses que *ladre* et *ladrerie*.

(4) Il a, pour raison de ce vice, l'action redhibitoire contre son vendeur. Voyez l'Introduction, n. 137.

(5) Qui n'en a pas donné connoissance en fendant l'oreille du porc, comme il est dit ci-après.

payer les frais faits par ledit acheteur : et faut que ladite langue demeure attachée ausdits porcs sans l'arracher ; autrement n'en seront tenus le vendeur ne langueur. Aussi si en le langueur, le porc se trouve mezeau, le langueur sera tenu fendre l'oreille audit porc pour marque, *à peine de quinze sols tournois pour chaque porc.*

## ARTICLE CCCCXXVI.

A. C.  
art. 334.

« Si celui qui tue un porc arrache la langue sans  
« avertir l'acheteur, et lui dénoncer qu'il y a des  
« grains en ladite langue, ou aux jambons, ou de-  
« dans le corps, il est tenu prendre ledit porc, et en  
« payer à l'acheteur les deniers, à quoi ledit porc au-  
« roit esté acheté, ensemble les frais faits par l'achep-  
« teur, par prison. »

## ARTICLE CCCCXXVII.

A. C.  
art. 335.

Les langueurs en marché sont responsables et tenus l'un pour l'autre solidairement.

## ARTICLE CCCCXXVIII.

A. C., art.  
336 et 337.

Tous acheteurs de bestial, *vin, bled, et autres grains* (1), *achetez en marché public, encore que lesdits bled et vin ne fussent achetez que sur le simple*

(1) L'ordonnance de 1669, titre *des Répits*, art. 11, ajoute : « Et autres marchandises prises sur l'étape, foire, marchés, halles, et ports publics » ; ce qui doit aussi s'entendre de celles achetées dans les bateaux qui sont aux ports. Ainsi jugé au présidial le 30 juillet 1703.

*tesmoin* ; ensemble tous acheteurs de poisson (2), tant d'eau douce que de mer, sont contraints au paiement par prison *après la huictaine*, sans pouvoir jouir du bénéfice de cession (3), ny de respit d'un an et de cinq ans.

(2) Ce qui s'entend du poisson vendu sur la chaussée de l'étang, ou en autre lieu public.

(3) Voyez sur ce bénéfice l'Introduction, ch. 3, §. 1.

## ARTICLE CCCCXXIX.

Ceux qui sont proxenétés, couratiers, et qui s'entremettent, moyennant salaire, de faire vendre ou acheter bleds, vin, chevaux, ou autres marchandises (1), sont contraints rendre et restituer ladite marchandise, ou le prix qu'elle aura esté venduë, et ce par prison : sans qu'ils puissent jouir d'aucun respit, ne du bénéfice de cession.

A. C.  
art. 338.

(1) Ce qui comprend les revenderesses publiques.

# COUTUMES

DES

DUCHÉ, BAILLIAGE, ET PREVOTÉ

D'ORLÉANS,

ET RESSORT D'ICEUX.

## TITRE XVII.

DES DROITS DE SUCCESSION.

### INTRODUCTION AU TITRE.

#### ARTICLE PRÉLIMINAIRE.

I. SUCCESSION est la transmission de tous les droits actifs et passifs du défunt en la personne de son héritier.

Un *héritier* est celui qui succède à tous les droits actifs et passifs du défunt.

Cette universalité des droits actifs et passifs d'un défunt considérée indépendamment de la transmission qui s'en fait en la personne de l'héritier s'appelle

aussi *succession*; et lorsqu'il n'y a aucun héritier, elle s'appelle *succession vacante*.

### SECTION PREMIÈRE.

De ceux qui peuvent transmettre leur succession, et de ceux qui peuvent succéder.

2. C'est la loi qui défère les successions, et qui appelle ceux qui doivent succéder: d'où il suit qu'il n'y a que ceux qui jouissent de l'état civil et des droits de citoyen qui puissent transmettre leur succession, et qui puissent succéder.

#### §. I. De ceux qui peuvent transmettre leur succession.

3. Tous ceux qui jouissent de l'état civil et des droits de citoyen ont le droit de transmettre leur succession à leurs héritiers.

Il n'est pas besoin pour avoir ce droit d'être né de légitime mariage. C'est pourquoi un bâtard transmet sa succession à ses enfants, et à défaut d'enfants, à sa femme. S'il ne la transmet pas à d'autres, ce n'est pas par aucune incapacité de sa part, mais c'est qu'il n'y a pas d'autres personnes qui soient capables de la recevoir.

4. Dans notre coutume, où le droit de confiscation a lieu, ceux qui sont condamnés à une peine capitale perdent par cette condamnation leur état civil et le droit de transmettre leur succession; leurs biens sont dévolus au roi, ou aux autres seigneurs hauts-justiciers dans le territoire desquels ils se trouvent.

Mais ceux qui perdent l'état civil par la profession

religieuse transmettent leur succession; parceque, par une fiction semblable à celle de la loi *Cornelia*, ils sont censés être mort, et leur succession est censée ouverte dès le dernier instant qu'ils ont joui de leur état civil, lequel instant est uni à celui de leur profession qui le leur a fait perdre, de la même manière que le dernier instant de la vie naturelle est uni à celui de la mort.

5. Les étrangers qui ne sont pas naturalisés n'ayant pas le droit de citoyen, n'ont pas le droit de transmettre leur succession; et leurs biens sont dévolus au roi par un droit qu'on nomme *droit d'aubaine*.

Néanmoins lorsque l'aubain laisse des enfants François, ou naturalisés avec la clause qu'ils pourront lui succéder, il peut leur transmettre sa succession.

Le droit d'aubaine souffre encore d'autres exceptions, sur lesquelles voyez l'Introduction au titre précédent, n. 33.

Les François qui, par l'abdication qu'ils ont faite de leur patrie, ont perdu les droits de citoyen, sont aussi privés du droit de transmettre leur succession. Voyez *ibid.* et l'Introduction générale, n. 34.

#### §. II. De ceux qui peuvent succéder.

6. Pour pouvoir succéder à quelqu'un, il faut avant toutes choses exister au temps de l'ouverture de sa succession: c'est pourquoi ceux qui au temps de cette ouverture n'étoient pas encore conçus ne peuvent jamais la prétendre. Mais les posthumes qui étoient dans le sein de leur mère au temps de l'ouverture de la succession; pourvu qu'ils naissent vivants et à terme, suc-

cèdent comme s'ils eussent été déjà nés, suivant cette maxime de droit: *Qui in utero est, pro jam nato habetur, quoties de commodo ejus agitur*; l. 231, ff. de verb. signific.

7. C'est à celui qui a intérêt que quelqu'un ait succédé à un autre à prouver qu'il étoit vivant au temps de l'ouverture de la succession, et qu'en conséquence il l'a recueillie, suivant cette règle de droit: *Ei incumbit probatio qui dicit*; l. 2, ff. de probat. C'est pourquoi si l'un de mes héritiers présomptifs étoit absent de longue absence dès avant ma mort, ses enfants ne pourront pas de son chef, non plus que ses créanciers, prétendre aucune part dans ma succession, s'ils ne prouvent qu'on a eu de ses nouvelles depuis ma mort.

On opposera peut-être contre notre décision ce que quelques praticiens ont donné pour maxime: qu'un homme étoit présumé vivre cent ans. Mais elle est évidemment fautive et absurde; car toute présomption doit être fondée sur quelque vraisemblance, et sur ce qui arrive communément: *præsumptio ex eo quod plerumque fit*. Cujac. in parat. ad tit. ff. de probat. Il faudroit donc, pour qu'un homme pût être présumé vivre cent ans, que ce fût le temps ordinaire de la vie des hommes, et qu'il y en eût très peu qui mourussent avant les cent ans. La loi 8, de usufr. leg. et autres qu'ils citent pour fondement de cette maxime sont citées à contre-sens. Ces textes disent seulement qu'un homme est présumé ne pas vivre au-delà de cent ans; ce qui est bien différent de ce qu'on leur fait dire. Jusqu'à ce que le temps de cent ans se soit écoulé depuis la naissance d'un absent, il n'est ni présumé vivre, ni présumé

mort; et c'est à ceux qui ont intérêt qu'il soit vivant à prouver sa vie, comme c'est à ceux qui ont intérêt qu'il soit mort à prouver sa mort.

Il est vrai que, contre le sentiment que nous embrassons par l'arrêt de Tielment, cité dans les livres, les créanciers du nommé Tielment ont été admis à exercer ses droits dans une succession échue au bout de treize ans depuis qu'on n'avoit eu aucunes nouvelles de lui. Mais cet arrêt, fondé apparemment sur cette vieille erreur, qu'un homme est présumé vivre cent ans, ne doit pas être suivi; et depuis, la cour, par arrêt du 11 août 1719, au 6<sup>e</sup> tome du *Journal*, a jugé conformément à notre sentiment.

8. L'existence nécessaire pour pouvoir succéder est une existence civile. Ceux donc qui, avant l'ouverture de la succession, ont perdu l'état civil par une condamnation à peine capitale, ne peuvent pas succéder. Voyez l'Introduction générale, n. 20 et suiv.

9. La profession religieuse rend les religieux incapables de succéder, non seulement parcequ'elle leur fait perdre l'état civil, mais encore par le vœu de pauvreté qu'elle renferme. C'est pourquoi le religieux évêque, quoique restitué à l'état civil par l'éminence de sa dignité, demeure incapable de succéder à ses parents, quoiqu'il recouvre le droit de leur transmettre sa succession.

Les jésuites congédiés de la société avant l'âge de trente-trois ans étoient, par une fiction semblable à celle qu'on appeloit *Juris post liminii*, censés n'avoir jamais perdu leur état civil, et avoir succédé à leurs parents, dont les successions étoient échues pendant

qu'ils étoient dans la société: les biens leur devoient être rendus, sans néanmoins aucune restitution de fruits. A l'égard de ceux qui étoient congédiés après l'âge de trente-trois ans accomplis, ils demeuroient incapables des successions mêmes qui étoient échues depuis qu'ils avoient été congédiés. Voyez l'Introduction générale, n. 29.

10. Il faut aussi, pour être capable de recueillir une succession, jouir des droits de citoyen: c'est pourquoi les étrangers en sont incapables, à moins qu'avant l'ouverture de la succession ils n'aient obtenu des lettres de naturalisation qui leur accordent ce droit.

Cette règle souffre encore exception dans le cas auquel un aubain laisse plusieurs enfants, dont les uns sont nés en France, les autres sont aubains: en ce cas le concours des enfants nés en France donne aux enfants aubains le droit de venir à la succession, qu'ils n'auroient pas s'ils étoient seuls; *Lebrun*, p. 1, chap. 2, sect. 2, n. 15.

Cette règle souffre encore une exception dans les différents cas auxquels nous avons vu que les étrangers pouvoient laisser leur succession à leurs parents étrangers.

Observez que les étrangers qui, par les traités, ont en France le droit de succession passive, c'est-à-dire de transmettre leurs successions à leurs parents même étrangers, n'ont pas pour cela le droit de succession active, c'est-à-dire d'y succéder à leurs parents français, à moins qu'il ne leur soit aussi spécialement accordé par les traités.

11. Outre les qualités générales qui résultent de l'é-

tat civil et des droits de citoyen, il faut, pour succéder à quelqu'un, être son parent dans le degré que la loi appelle à la succession ; sauf qu'à défaut de parents le survivant de deux époux succède à l'autre.

La parenté est la relation qui se trouve entre deux personnes, dont l'une descend de l'autre, ou qui descendent l'une et l'autre d'une souche commune.

La première partie de notre définition s'applique à la ligne directe des descendants et des ascendants ; la seconde partie à celle des collatéraux.

12. Il y a deux manières de compter les degrés de parenté ; l'une suivant le droit civil ; l'autre, suivant le droit canonique. Ces deux manières ne diffèrent point entre elles pour ce qui regarde la ligne directe. Il y a autant de degrés qu'il y a eu de générations par lesquelles l'un des parents est descendu de l'autre ; mais elles diffèrent par la ligne collatérale. Suivant le droit civil, il y a autant de degrés comme il y a de générations, en montant depuis l'un des parents jusqu'à la souche commune, et en descendant depuis ladite souche jusqu'à l'autre parent. Suivant cette manière de compter, il ne peut y avoir de premier degré dans la ligne collatérale ; les frères sont entre eux au second degré, l'oncle et le neveu au troisième, les cousins germains au quatrième, etc. C'est cette manière de compter qu'on suit en matière de succession, suivant qu'il résulte de l'art. 328. Suivant le droit canonique, on ne compte les générations que depuis l'un des parents jusqu'à la souche commune ; et lorsqu'ils sont en distance inégale, on les compte depuis celui qui en est le plus éloigné. Suivant cette manière de compter, les

frères sont entre eux au premier degré, l'oncle et le neveu au second; les cousins germains sont aussi entre eux au second, etc.

13. Il n'y a que la parenté civile qui donne le droit de succéder. Pour qu'elle soit parenté civile, il faut que toutes les générations qui la forment de l'un et de l'autre côté procèdent toutes d'une union légitime. Un mariage, quoique valablement contracté, lorsqu'il est privé des effets civils, n'est pas réputé être une union légitime à l'effet de produire une parenté légitime. Tel est celui qui a été tenu secret jusqu'à la mort; celui qui a été contracté *in extremis*, lorsqu'il a été précédé d'un mauvais commerce; celui contracté entre le ravisseur et la personne ravie, quoique ce soit en majorité, et depuis qu'elle a été mise en liberté, qu'elle y a donné son consentement: enfin celui qui est entre deux personnes, dont l'une a perdu l'état civil. Au contraire, un mariage, quoique nul, à cause de la bonne foi des contractants, ou même seulement de l'un d'eux, produit une parenté légitime, même vis-à-vis de celui qui étoit en mauvaise foi à qui les enfants nés de cette union ont le droit de succéder, aussi bien qu'à tous les parents de son côté, quoique *vice versâ*, ce conjoint, à cause de sa mauvaise foi, n'ait pas le droit de leur succéder; *Lebrun*, p. 1, chap. 2, sect. 2, n. 10.

Le vice d'une union illégitime, pourvu qu'elle ne soit pas adultérine, peut aussi se purger par le mariage subséquent, et donner aux enfants les droits de parenté légitime, comme s'ils étoient nés durant le mariage; pourvu, comme il a été dit, que ce mariage n'ait pas été contracté *in extremis*. Quoique les parties qui ont

en ce commerce fussent parentes, et qu'en conséquence le commerce fût incestueux, les enfants qui en sont nés ne laissent pas d'être légitimés par le mariage contracté depuis avec dispense. La dispense a un effet rétroactif comme le mariage; et il suffit qu'au temps de ce commerce les parties fussent capables au moins, avec dispense, de contracter mariage ensemble. Pareillement, quoiqu'un homme fût pourvu de bénéfices ecclésiastiques lors du commerce qu'il a eu avec une fille, les enfants qui en sont nés ne laissent pas d'être légitimés par le mariage qu'il a contracté depuis, après avoir quitté ses bénéfices. Cela a été jugé par l'arrêt de Dampierre, cité par Lebrun, p. 1, chap. 2, sect. 1, d. 1, n. 9.

14. Il reste à observer qu'un parent peut même, sans perdre son état civil, perdre le droit de succéder à quelqu'un de plusieurs manières.

1° Si le défunt l'a exhéredé, pour quelque juste cause; sur quoi voyez l'art. 287, et les notes.

2° S'il s'est rendu indigne de sa succession. La principale cause d'indignité est lorsque quelqu'un est coupable de la mort du défunt: les lettres de grace qu'il auroit obtenues ne remettent que la peine publique, et n'effacent pas cette indignité. Il peut y avoir plusieurs autres causes d'indignité.

3° Enfin on peut perdre le droit de succéder, même à ses père et mère, par une renonciation à leur succession future. Ces renonciations ne peuvent se faire que par des contrats de mariages, qui, dans notre jurisprudence, sont susceptibles de toutes espèces de conventions.

Une fille, quoique mineure, peut ainsi par son contrat de mariage, renoncer à la succession future de ses père et mère, moyennant une dot qui lui ait été par eux donnée ou promise; et cette renonciation vaut et peut être opposée par ceux au profit de qui elle est faite, tant à ses enfants qui la représentent, qu'à elle-même, pourvu que le contrat ait été confirmé par la célébration du mariage, avant l'ouverture de la succession à laquelle elle a renoncé, et pourvu que lors de cette ouverture, le défunt n'en soit point trouvé en demeure de lui payer la dot; enfin pourvu qu'il ne l'ait pas depuis rappelée à sa succession.

Un majeur peut aussi renoncer à la succession de ses père et mère ou autres parens par le contrat de mariage de celui en faveur de qui il renonce, et il ne peut en ce cas y être appelé; voyez *Lebrun*, l. 3, chap. 8, §. 1.

## SECTION II.

### De la succession des descendants.

15. La coutume appelle à la succession les descendants du défunt, avant tous les parents des autres lignes.

Elle observe entre les descendants la priorité du degré. Le fils est appelé à la succession de son père avant ses enfants, qui sont les petits-fils du défunt; le petit-fils avant l'arrière-petit-fils, etc.

16. Lorsque le défunt a eu plusieurs fils ou filles, dont quelqu'un l'a précédé, les enfants du précédé le représentent à l'effet de succéder tous ensemble en

Une fille, quoique mineure, peut ainsi par son contrat de mariage, renoncer à la succession future de ses père et mère, moyennant une dot qui lui ait été par eux donnée ou promise; et cette renonciation vaut et peut être opposée par ceux au profit de qui elle est faite, tant à ses enfants qui la représentent, qu'à elle-même, pourvu que le contrat ait été confirmé par la célébration du mariage, avant l'ouverture de la succession à laquelle elle a renoncé, et pourvu que lors de cette ouverture, le défunt n'en soit point trouvé en demeure de lui payer la dot; enfin pourvu qu'il ne l'ait pas depuis rappelée à sa succession.

Un majeur peut aussi renoncer à la succession de ses père et mère ou autres parens par le contrat de mariage de celui en faveur de qui il renonce, et il ne peut en ce cas y être appelé; voyez *Lebrun*, l. 3, chap. 8, §. 1.

## SECTION II.

### De la succession des descendants.

15. La coutume appelle à la succession les descendants du défunt, avant tous les parents des autres lignes.

Elle observe entre les descendants la priorité du degré. Le fils est appelé à la succession de son père avant ses enfants, qui sont les petits-fils du défunt; le petit-fils avant l'arrière-petit-fils, etc.

16. Lorsque le défunt a eu plusieurs fils ou filles, dont quelqu'un l'a précédé, les enfants du précédé le représentent à l'effet de succéder tous ensemble en

sa place, à la part qu'il auroit eue avec les autres fils ou filles du défunt.

Cette représentation a lieu à l'infini dans cette ligne : car non seulement les petits-fils prennent la place de leur père qui étoit le fils du défunt, lorsqu'il est prédécédé ; mais si quelqu'un des petits-fils est aussi prédécédé, les enfans de ce petit-fils, qui sont les arrière-petits-fils du défunt, prennent aussi la place, et *deinceps*.

Ce droit de représentation n'a commencé à avoir lieu en cette province qu'en 1509, lors de la rédaction de notre coutume, qui l'établit pour l'avenir, comme il paroît par l'article 244 de notre ancienne coutume, qui dit : « En ligne directe, représentation *aura* lieu, etc. »

17. On peut définir la représentation, une fiction de droit, par laquelle des enfans d'un degré ultérieur sont rapprochés et mis au degré qu'occupoit leur père ou mère en la famille du défunt, à l'effet de succéder tous ensemble en sa place à la même part à laquelle leurdit père ou mère auroit succédé.

18. Il suit de cette définition que, pour que les enfans d'un degré ultérieur puissent succéder par représentation, il faut que lors de l'ouverture de la succession, le degré qu'occupoit leur père ou mère dans la famille du défunt, se trouve vacant par sa mort naturelle ou civile arrivée avant celle du défunt. De là cette maxime, qu'*on ne peut représenter un homme vivant*. C'est pourquoi, lorsque l'un de plusieurs fils ou filles du défunt renonce à la succession, les enfans de ce renonçant ne peuvent le représenter et succéder en sa

place ; mais sa part accroît aux autres fils ou filles ses cohéritiers ; art. 359.

19. Par la même raison , je pense que les enfants d'un exhédéré qui se trouve vivant lors de l'ouverture de la succession , ne peuvent l'y représenter : car quoique l'exhédération l'ait privé du droit de succéder , néanmoins l'exhédéré occupe son degré dans la famille , il jouit de tous les autres droits de famille.

20. Les enfants qui succèdent par représentation de leur père ou mère prédécédé , non seulement concourent avec les autres fils ou filles du défunt , mais si l'autre fils du défunt renonçoit à la succession ou étoit exhédéré , ils excluroient les enfants de ce fils renonçant ou exhédéré , qui ne peuvent occuper le degré de leur père qui est rempli ; de même que leur père ou mère qu'ils représentent , et dans le degré duquel ils sont placés , les auroit exclus. C'est une conséquence de l'art. 359.

21. Les enfants qui succèdent par représentation , succèdent même aux prérogatives attachées au sexe de la personne qu'ils représentent. C'est pourquoi , lorsque le fils aîné prédécédé n'a laissé que des filles , ces filles succèdent en sa place au droit d'aînesse , art. 305 , quoique ce droit soit attaché à la masculinité. La raison est que ces filles ne succédant pas de leur chef , ce n'est pas leur sexe qu'on doit considérer , mais celui de la personne du chef de qui elles succèdent , et qu'elles représentent.

22. Par la même raison , les enfants qui succèdent par représentation , succèdent aux mêmes charges auxquelles auroit succédé la personne qu'ils représentent ,

suisant cette règle, *Qui alterius jure utitur, eodem jure uti debet*. C'est pourquoy ils sont tenus du rapport de tout ce qui lui a été donné, quoique, ayant renoncé à sa succession, ils n'en aient pas profité; art. 307.

Il ne faut pas conclure de ceci que les enfans qui sont mis au degré de leur père prédécédé, qui avoit été exhéredé, ne pussent prétendre de part dans la succession de leur aïeul, parceque leur père qu'ils représentent ayant été exhéredé, n'en eût pu prétendre; car cette exhéredation a été éteinte par le prédécès de l'exhéredé, et ne peut plus être considérée.

23. Il reste à observer que dans la ligne directe, outre la représentation dont nous avons traité jusqu'à présent, qu'on peut appeler à *l'effet de succéder*, et qui consiste à rapprocher les enfans d'un degré ultérieur au degré de leur père ou mère prédécédés, pour les faire concourir avec les enfans plus proches en degré, il y a une autre espèce de représentation, qui est seulement à *l'effet de partager*, par laquelle les petits-enfans de différentes souches, quoiqu'ils succèdent dans leur degré de petits-enfans; et sans être placés au degré de la souche d'où ils descendent et qu'ils représentent, partagent néanmoins comme auroient partagé lesdites souches; de manière que les enfans de chaque souche ne prennent tous ensemble que la part qu'elle auroit prise. En conséquence de cette espèce de représentation, si le défunt a laissé deux fils qui aient l'un et l'autre renoncé à sa succession, et qu'il y ait un petit-fils né de l'un de ces fils, et trois de l'autre qui viennent à la succession, quoiqu'ils y viennent dans leur degré de petits-enfans, ne pouvant pas être pla-

cés dans le degré de leur souche qui n'est pas vacant, néanmoins ils partageront la succession par souches, et l'enfant de l'une des souches aura autant que les trois autres; *Lebrun*, p. 1, chap. 4, sect. 6, d. 1, n. 28.

24. Nous avons traité au titre premier du droit d'aînesse que la coutume accorde dans la succession des descendants.

### SECTION III.

#### De la succession des ascendants.

25. A défaut ou refus de tous les descendants du défunt, notre coutume défère sa succession à ses parents de la ligne ascendante. Elle les préfère quelquefois à tous les collatéraux; quelquefois elle préfère certains parents de la ligne collatérale à certains parents de la ligne ascendante, suivant la différente nature des biens.

26. Dans la succession des meubles, notre coutume préfère les ascendants, en quelque degré éloigné qu'ils soient, à tous les collatéraux, en observant néanmoins entre lesdits ascendants la priorité du degré; de manière que les père et mère du défunt qui sont au premier degré, sont préférés à l'aïeul qui n'est qu'au second; et à défaut ou refus des père et mère, l'aïeul est préféré au bisaïeul qui n'est qu'au troisième, etc.

Lorsque l'aïeul et l'aïeule d'un côté, et un aïeul ou aïeule de l'autre côté, concourent à cette succession, ils la doivent partager *in viriles*. La disposition de la nouvelle 116, qui veut qu'en ce cas l'aïeul d'un côté la

partage par moitié avec ceux de l'autre côté, étant une disposition purement arbitraire qui s'écarte du principe général des successions, ne peut être suivie dans notre coutume qu'autant qu'il paroîtroit qu'elle l'a adopté; ce qui ne paroît pas.

27. Il en étoit de même par notre ancienne coutume de la succession des acquêts, comme de celle des meubles. L'art. 258 de cette ancienne coutume préfère expressément l'aïeul, ou autres ascendants, aux frères et sœurs du trépassé. Mais la nouvelle coutume, art. 313, a jugé à propos, à défaut ou refus des père et mère, d'appeler les frères et sœurs du défunt à la succession de la propriété de ses acquêts, et d'en laisser seulement l'usufruit à l'aïeul ou autre ascendant; voyez cet art. 313.

Lorsque la succession de cet usufruit est déferée à deux ou plusieurs ascendants en même degré, il n'est pas douteux que si l'un d'eux renonce, l'usufruit entier demeure à celui qui accepte la succession, suivant l'art. 359: mais s'ils ont l'un et l'autre accepté la succession, la part du premier qui mourra sera réunie à la propriété et n'accroîtra pas au survivant. Il est vrai que les lois romaines accordoient le droit d'accroissement entre des colégataires qui avoient accepté en concurrence le legs d'un même usufruit: *toto tit. de usufr. accr.* Mais la raison sur laquelle les jurisconsultes romains fondeoient ce droit d'accroissement, *quia, disoient-ils, ususfructus legatus quotidie cedit*, ne peut s'appliquer à notre espèce; un héritier, selon notre façon de penser, étant censé acquérir totalement le

droit d'usufruit dans l'instant de la mort du défunt qui l'en a saisi, et non pas par succession de temps, *Lebrun*, chap. 5, sect. 9.

28. A l'égard de la succession des propres de côté et ligne, les père et mère et autres ascendants qui ne sont pas du côté d'où ils procèdent, n'y succèdent pas, si ce n'est au défaut de tous les parents du côté d'où ils procèdent, sauf néanmoins qu'à l'égard des conquêts de la communauté de deux conjoints, quoique ceux qui sont échus à l'enfant par la succession du prédécédé soient en la succession de cet enfant propres du côté du prédécédé, néanmoins l'autre conjoint succède à l'usufruit desdits propres, *velut in præmium collaborationis*; voyez l'art. 316 et les notes.

Les père et mère et autres ascendants ne sont exclus que de la succession des propres qui sont venus à leur enfant d'un autre côté que le leur: mais lorsque le propre ne vient pas d'un autre côté, ils ne sont pas exclus d'y succéder; voyez l'art. 317. Ils succèdent surtout à ceux qu'ils ont donné; voyez l'art. 315.

#### SECTION IV.

*De la succession des collatéraux, et de celle de undè vir et uxor.*

##### §. I. De la succession des collatéraux.

29. La coutume appelle les parents de la ligne collatérale au défaut ou refus de ceux de la ligne directe descendante et ascendante.

Elle préfère néanmoins, comme nous l'avons vu en la section précédente, les frères et sœurs du défunt en

droit d'usufruit dans l'instant de la mort du défunt qui l'en a saisi, et non pas par succession de temps, *Lebrun*, chap. 5, sect. 9.

28. A l'égard de la succession des propres de côté et ligne, les père et mère et autres ascendants qui ne sont pas du côté d'où ils procèdent, n'y succèdent pas, si ce n'est au défaut de tous les parents du côté d'où ils procèdent, sauf néanmoins qu'à l'égard des conquêts de la communauté de deux conjoints, quoique ceux qui sont échus à l'enfant par la succession du prédécédé soient en la succession de cet enfant propres du côté du prédécédé, néanmoins l'autre conjoint succède à l'usufruit desdits propres, *velut in præmium collaborationis*; voyez l'art. 316 et les notes.

Les père et mère et autres ascendants ne sont exclus que de la succession des propres qui sont venus à leur enfant d'un autre côté que le leur: mais lorsque le propre ne vient pas d'un autre côté, ils ne sont pas exclus d'y succéder; voyez l'art. 317. Ils succèdent surtout à ceux qu'ils ont donné; voyez l'art. 315.

#### SECTION IV.

*De la succession des collatéraux, et de celle de undè vir et uxor.*

##### §. I. De la succession des collatéraux.

29. La coutume appelle les parents de la ligne collatérale au défaut ou refus de ceux de la ligne directe descendante et ascendante.

Elle préfère néanmoins, comme nous l'avons vu en la section précédente, les frères et sœurs du défunt en

la succession des acquêts, à l'aïeul et autres ascendants plus éloignés; comme aussi dans la succession des propres, elle préfère tous les collatéraux de la ligne aux ascendants qui n'en sont pas; et lorsque les ascendants sont eux-mêmes de la ligne, elle préfère en parité de degré les collatéraux qui sont descendus de celui qui a mis l'héritage dans la famille, à l'ascendant qui n'en est pas descendu; art. 317.

30. Entre les collatéraux, la coutume appelle tous ceux qui sont dans le degré le plus prochain; sauf, 1° qu'elle fait succéder par droit de représentation les neveux et nièces avec les frères et sœurs du défunt; sur quoi voyez les articles 318, 319, 320, 321 et 322.

2° En parité de degré, elle préfère dans la succession des biens nobles, les mâles aux filles, art. 99. Ce qui n'a pas été établi par aucune considération pour la conservation du nom du défunt, mais uniquement parceque anciennement les filles, comme incapables du service militaire, étoient incapables de succéder aux fiefs, suivant qu'on l'a remarqué sur ledit article. C'est pourquoi les mâles, quoiqu'ils ne soient parents du défunt que par les femmes, tel qu'est un neveu, fils d'une sœur du défunt, excluent en parité de degré les femmes qui sont du nom et de l'agnation du défunt, telle qu'est une nièce, fille du frère du défunt.

3° Dans certains degrés de parenté, la coutume préfère le parent du double lien à celui du simple lien pour la succession des meubles et acquêts: article 330.