

INSTITUTIONS  
CONVENANTIERES,

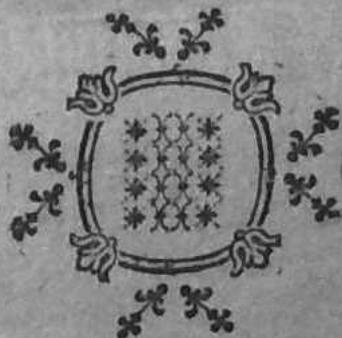
O U

*Traité raisonné des Domaines congéables  
en général, & spécialement à l'usage  
de Tréguier & Goëlo.*

Par M. BAUDOUIN DE MAISON-  
BLANCHE, Avocat.



TOME PREMIER.



A SAINT-BRIEUC,  
CHEZ JEAN-LOUIS MAHÉ,  
Imprimeur-Libraire du Roi.

---

M. DCC. LXXVI.

*Avec Approbation & Privilège du Roi.*



*j*  
**P R É F A C E.**

**U**N Savant annonça en 1746 qu'il traiteroit la matiere de nos Usemens, après avoir commenté la Coutume générale de la Province, & l'on regrette chaque jour qu'une main aussi habile se soit refusée à ce travail. Les productions utiles, dont il enrichit notre Barreau, étoient des garans certains du jour avantageux qu'il eût répandu sur nos Domaines congéables.

Cependant près de 400000 Citoyens vivent dans la basse-Bretagne sous l'empire des Usemens convenantiers & il manque un Ouvrage raisonné, qui dévoile l'esprit de ces Usemens, qui en développe les conséquences. La plupart même des Mémoires présentés en 1580 aux Réformateurs de notre Cou-

## *ij* P R É F A C E.

tume, font absolument perdus : ceux qui nous restent sur les Usances de ROHAN & de CORNOUAILLE, informes, rapidement rédigés, ne fournissent que des lueurs imparfaites sur les droits respectifs des Seigneurs & des Vassaux.

S'il est possible de suppléer à leur insuffisance par plusieurs Arrêts, par les décisions de quelques Auteurs Bretons; ces ressources auxiliaires sont ignorées ou éparpillées dans différens Livres, sans cette liaison précieuse qui seule peut former un corps de Jurisprudence.

J'ose entreprendre la pénible tâche d'ébaucher cet édifice; je sens tout le poids des obligations que je m'impose, mais l'utilité du projet me promet l'indulgence publique. Voici le plan que j'ai suivi, les difficultés que j'ai tâché de vaincre.

Je me suis d'abord convaincu de la supériorité d'un traité méthodi-

## P R É F A C E. *ij*

que au dessus d'un commentaire sur chaque article des Usances. L'incohérence inévitable de notes détachées, l'ennui qu'entraîne un commentaire sur une matière déjà peu attrayante, les répétitions qu'il occasionne pour rapprocher des articles disparates & des annotations décousues; ces vices essentiels de forme disparaissent d'un Livre, où les principes & les conséquences sont rangées dans l'ordre que leur assigne la raison.

Un motif plus déterminant encore de ne me pas borner à de simples notes, telles que M. Poulain du Parc avoit promises (a), c'est qu'il n'est point sur les Domaines congéables de Loi positive écrite. Les Commissaires de la Réformation n'approuverent pas, même provisoirement, les cahiers

---

(a) Cout. Tome II, pag. 483.

## iv PRÉFACE.

qui leurs furent présentés à ce sujet ; ils autoriserent uniquement la possession ancienne, les *Usemens* en eux-mêmes ; mais ils se garderent bien de donner aucune authenticité aux Mémoires que leurs avoient adressés différens Siéges & plusieurs Seigneurs. Cette approbation générale n'étoit pas possible, puisque les Mémoires étoient sur plusieurs points contradictoires les uns aux autres.

Je n'excepte même pas, de ce défaut d'authenticité, les écrits qu'on nous donne aujourd'hui pour les *Usemens* de ROHAN & de CORNOUAILLE : l'on s'en sert depuis long-tems, & insensiblement ils ont acquis beaucoup d'autorité. Il n'en est pas moins vrai, surtout à l'égard de l'Usance de Rohan, (& le Procès-verbal de la réformation le prouve) que les cahiers relatifs aux Domaines congéables renfermoient des assertions

## PRÉFACE. v

opposées (a). Les Commissaires n'ayant rien décidé sur ces contradictions, l'on ne sauroit donner actuellement le titre de Loi positive à ceux des Mémoires que les Seigneurs ont eu l'attention de conserver, préférablement à ceux qui sont perdus.

L'on est cependant forcé d'accorder encore une moindre considération aux ouvrages de simples particuliers qui dans le dernier siècle ont écrit sur les *Usemens* de Brouërec & Tréguier. Ils sont très-respectables sans doute, mais je n'ai pas cru qu'ils méritassent cette vénération due aux sanctions impérieuses des Législateurs, dont le sens, l'esprit & l'étendue peuvent être l'objet d'un commentaire intéressant.

---

(a) Voyez les Procès-verbaux en tête de la Coutume de M. Poullain du Parc, pages 129, 130 & suiv.

## vj P R É F A C E.

Telles ont été les raisons principales qui m'ont empêché de rédiger cet Ouvrage en forme d'*annotations* sur les Usances de Domaine congéable, & m'ont fait préférer la dissertation suivie.

Pour être le meilleur, ce plan n'en est que plus difficile à remplir. S'il n'est pas aisé de former un enchaînement méthodique de propositions sur une matière quelconque, l'entreprise est principalement épineuse dans un genre hétérogène, où il s'agit d'allier les dispositions générales, tantôt du droit commun, tantôt de la Coutume, avec les singularités au moins apparentes d'un Usément.

C'est cependant faute de tirer ces lignes de communication, qu'un préjugé pernicieux s'est opposé jusqu'à présent aux progrès des connoissances convenantieres. On a regardé toutes les pratiques locales comme des Coutumes exhor-

## P R É F A C E. vij

bitantes, comme des exceptions opposées aux règles ordinaires. Cette persuasion, en détournant de chercher les principes au moins secondaires du Domaine congéable dans le droit commun, a concentré la Jurisprudence relative à cette tenure, dans le petit nombre d'articles obscurs & détachés qui composent les Usemens, & dans quelques Arrêts rendus sur des contestations privées.

J'ai pensé au contraire que l'essence du titre convenantier une fois établie dans l'aliénation des superficies au Colon, avec la faculté de jouir précairement du fond à la charge de redevances, & sous l'obligation imprescriptible de souffrir le remboursement, l'on puise dans cette source une infinité de conséquences qui en découlent naturellement à l'aide du droit commun.

Ce n'est pas que l'on doive mé-

viii *P R É F A C E.*

priser l'usage sur tel point particulier, & qu'il faille rigoureusement le plier au joug des principes généraux sur les Contrats. Convaincu de la force d'une observation ancienne & constante en matière d'Usemens, j'ai perquis dans différentes archives des titres anciens, je les ai combinés avec ceux du dernier siècle & du notre, j'ai interrogé la pratique des tribunaux même subalternes, j'ai consulté des praticiens instruits, & pour remplir le vuide que laissent à cet égard les tems trop reculés, j'ai remonté avec M. Poullain du Parc à l'origine des Domaines congéables.

Ces recherches historiques pourront paroître à plusieurs de pure curiosité, & conséquemment inutiles dans un essai uniquement consacré à la Jurisprudence. Pour moi, j'ai cru qu'elles déchiroient le voile qui couvroit jusqu'ici la

*P R É F A C E.* ix

vraie nature du Tenement convenantier : l'exemple d'un Auteur recommandable justifie les efforts que j'ai faits pour fixer l'introduction positive, pour assigner la cause originaire de ce Contrat.

D'autres perquisitions, moins brillantes à la vérité, mais plus fructueuses, m'ont embarrassé davantage. Je veux dire la Collection, l'assemblage de toutes les autorités que j'ai pu découvrir, des Mémoires composés, des Arrêts rendus touchant le Domaine congéable. La patience est venue à bout de rapprocher les richesses du premier genre, parce que les Auteurs Bretons sont proprement les seuls qui aient utilement parlé d'une matière spéciale à la Bretagne. Des correspondances multipliées m'ont fourni des notes très-instructives sur quantité de décisions qui n'étoient pas publiques; j'ai recueilli quelques con-

## » P R É F A C E.

sultations de nos plus célèbres Avocats, tels qu'HEVIN, MARC DE LA CHÉNARDAYE, &c. Je m'en suis procuré plusieurs d'Avocats également recommandables qui font aujourd'hui l'honneur de notre Barreau : & n'aspirant qu'au titre très-peu glorieux de compilateur, je n'ai pas craint d'encadrer dans mon Ouvrage des lambeaux détachés de divers Factums. Souvent même, je n'ai pas eu la vaine délicatesse d'en changer les expressions, toutes les fois que leur brièveté, ou leur énergie en ont autorisé la transcription littérale. J'espère que ces morceaux étrangers feront le mérite principal de mon Traité. Je le déferé ici le plus formellement aux Auteurs de ces Mémoires ; ils voudront bien se contenter de cet hommage, tout vague qu'il puisse être, parce qu'il me seroit impossible de les citer à propos, chacun d'eux, dans le cours de l'Ouvrage. Peu

## P R É F A C E. xj

Peu confiant encore dans l'emploi que j'avois fait de ces secours, j'ai soumis mon travail à la critique de personnes destinées, par leurs lumières & par leur place, à guider ceux qui marchent dans la carrière épineuse du Barreau ; & c'est d'après les corrections qu'ils y ont faites ou conseillées, que je me suis enhardi à mettre au jour ces *Institutions convenantieres*.

Elles concernent les Domaines congéables en général, & spécialement l'Usance de Tréguier & Goëlo. Quand mon but n'eût été que de traiter d'un seul Usement, il eût été indispensable d'établir les maximes fondamentales dans lesquelles ils sympathisent tous ; on sait d'ailleurs que ceux de Cornouailles, Brouërec, Poher & Tréguier, ont entr'eux une analogie presque parfaite. Mais l'Usement de Tréguier est certainement le plus simple ; il finit où les autres

*xij* P R É F A C E.

commencent à se singulariser. Ainsi en donnant un Traité général du Tenement convenantier, il m'a été facile de l'appliquer spécialement à l'Usément de Tréguier & de Goëlo : mon séjour dans le centre de ce pays a de plus en plus facilité cette application.

J'ai cité beaucoup, parce que j'ai cru très-utile de rassembler dans un corps les principales autorités relatives à la matière des Convensans ; parce que d'ailleurs mes opinions particulières méritant auprès du Public très-peu de considération, j'ai dû les soutenir du suffrage de nos Auteurs les plus accrédités, ou refuter ces Auteurs par des raisons sans omettre de les citer.

J'avois d'abord formé le dessein de joindre à ma compilation des formules de Baux, Baillées, Déclarations récongnitoires, moyens d'impunissement, de prisages & autres pièces usitées entre les Sei-

P R É F A C E. *xij*

gneurs & les Colons. Je me suis apperçu que cette addition, dont l'utilité seroit absolument nulle dans les pays de Convensans, & fort douteuse hors de ces cantons, ne laisseroit pas d'augmenter les frais de l'impression, & je l'ai retranchée.

A l'égard de la distribution de l'Ouvrage, on en trouvera le plan détaillé à la fin du Chapitre Préliminaire. La nature du Domaine congéable m'a fourni la division en deux Parties, l'une *du Fond*, l'autre *des Droits convenantiers*. Que n'ai-je eu les talens nécessaires pour les remplir dignement ?

Dans l'instant où je finis la première Partie de ces Institutions convenantieres, après six années de travail & de recherches, la Province est inondée du Prospectus d'un Ouvrage qui sollicite l'anéantissement des Domaines congéables, qui, en attendant cette

xjv P R É F A C E.

grande révolution doit nous enrichir d'un *traité sur les Usemens ruraux de la basse-Bretagne*. Ce Prospectus apprend que M. Gérard a suivi un plan tout-à-fait différent du mien, & que son Ouvrage est *moins un traité de Jurisprudence, qu'un Essai de Politique*.

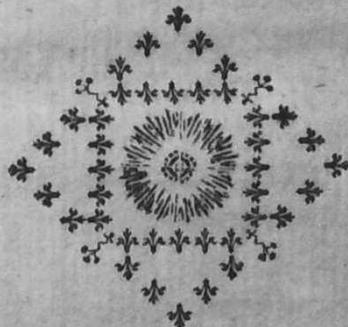
Ils sont un don précieux du Ciel, ces génies sublimes qu'il a créés pour réformer la Législation de leur Patrie, & donner une nouvelle face à la moitié d'une Province, qui s'imaginoit jusqu'ici régie par des Loix agraires, favorables à la cultivation.

Cependant, comme tous les Fonciers ne renonceront certainement pas à leur dominité convenantiere, ni les Colons à leurs droits superficiels, j'espère qu'un livre de Jurisprudence sur leurs intérêts respectifs ne sera pas mal accueilli, au moins, par les Magistrats, les Seigneurs, & les

P R É F A C E. xv

personnes consacrées par état au Barreau.

Leur suffrage me suffira; je les invite, pour me mettre à même de l'obtenir, par des corrections utiles, à me faire passer directement, ou par la voie de l'Imprimeur les observations critiques, & les notes d'Arrêts qui peuvent contribuer à la perfection de cet Ouvrage.





## GLOSSAIRE

*Explicatif & étimologique des termes les plus usités en matière de Domaines congéables.*

**A** CONVENANCER, c'est donner à convenant, comme *acenser* est bail-  
ler à cens, *afféager*, donner à féage.

**A**SSURANCE, est l'Acte, la baillée par lequel le Foncier *assure* son Colon qu'il ne le congédiera pas durant un certain nombre d'années, qui est ordinairement de six ans en Rohan, & de neuf ans dans les Use-  
mens de Cornouaille, Brouërec, Po-  
her & Tréguier.

**B**AIL, BAILLÉE, l'on confond assez fréquemment ces termes : cepen-  
dant le *Bail* conventionier est propre-

ment le Contrat qui démembre la superficie du fond pour la convertir en Domaine congéable, & la *Baillée* est un Acte postérieur à ce premier démembrement, où le Foncier confirme au Colon détenteur, ou, par un pouvoir de congédier, donne à un tiers la jouissance des droits convenantiers déjà détachés du fond.

**CONGÉMENT**, est le remboursement des droits convenantiers en vertu de Sentence & de prisage judiciaire. Le Seigneur, & sur-tout le Cessionnaire, qui rembourse ainsi, se nomme *Congédiant*, & le Colon qui reçoit est le *Congédié*, parce qu'aussitôt il est expulsé.

**COLON**, terme générique qui signifie Cultivateur, & sous lequel on désigne ordinairement le Convenantier.

**CONVENANT**; si l'on s'arrêtoit

à la construction littérale de l'Article 7 de Brouërec, on pourroit croire que le seul mot *convenant* s'emploie quelquefois pour signifier les prestations convenantieres. Cela n'est pas, & l'on dit toujours *rentes de convenant*; c'est même ce qu'apprend cet Article bien entendu. Ce terme de *convenant* seul signifie proprement une Tenue convenantiere; mais on s'en sert très-souvent en Pays d'Usemens pour signifier un Tenement quelconque, sans considérer s'il est à Domaine congéable, censive, féage, &c. C'est dans cette dernière acception que l'emploie l'Article premier de l'Usement Quévaisier... *En Quévaisse, l'Homme quévaisier ne peut tenir plus d'un convenant sous même Seigneurie.*

**CORVÉES**: on s'est donné la peine d'en chercher l'étimologie jusques dans dans la Perse: ne la trouveroit-on

xx GLOSSAIRE.

pas dans ces deux mots Celtiques... *Corf-vech* qui signifie charge ou peine de Corps? Ainsi l'ont pensé Ragueau, verbo, *Corvées*, & Sauvageau sur Dufail, Chap. 534 du Livre premier: ainsi pensent tous les bas-Bretons.

DÉTACHEMENT: premier détachement, est la séparation des superficies du fond, lorsque le Propriétaire aconvenance un héritage dont il avoit auparavant le Domaine plein.

DOMAINE CONGÉABLE, *Domanium migratorium*: voilà sa vraie étimologie suivant d'Argenté, Hevin & le bon sens. Ce n'est certainement dans cette source que Bêlordeau a puisé celle qu'il imagina sur l'Art. 605 de la Coutume. Il fait venir *congédier* & *congéable* de *Congendio*, qui n'est pas latin, & de *Congiarium* qui étoit chez les Romains une sorte de gratification.

GLOSSAIRE. xxj

DOMANIER, est celui qui tient un Domaine congéable.

DROITS CONVENANTIERS, sont les édifices, murs, fossés, engrais, fruits, en un mot toutes les améliorations faites sur un héritage & qui appartiennent au Colon. L'on appelle aussi *droits fonciers* ceux qui compètent au Seigneur & qui consistent dans les rentes, corvées, faculté de congédier, &c.

ÉDIFICES & SUPERFICES, ces deux mots ainsi réunis s'emploient souvent pour signifier les Droits convenantiens.

FONCIERS, FOND, FONCIA-LITÉ, le Colon tient à Domaine sous le *Foncier*, dont le *fond* est la propriété même qu'il s'est réservée de l'héritage.

GREVER LE FOND, c'est bâtir sans permission du Seigneur & déte-

riorer sa foncialité en la surchargeant d'édifices qui rendent le Congément plus couteux.

HÉRITAGE, les Colons ne font pas difficulté d'appeller leurs droits convenantiers *leurs héritages*, & les Usemens tant de Cornouaille que de Tréguier les qualifient ainsi dans plusieurs articles. Mais *tenir par héritage*, vendre *par héritage* dans le Pays de convenant, signifie en propriété opposée au Domaine congéable. [Hevin, sur l'Art. 202 de la Coutume.]

INNOVATIONS, *novalités*, sont les augmentations, ou les changemens illicites que fait le Domanier dans les édifices & superficies de la Tenue, sans le consentement littéral du Foncier.

INVENTAIRE; à la dernière réformation de la Coutume, lorsqu'on lut l'Art. 43 de la Coutume, l'Ordre  
de

de la Noblesse requit, » qu'à la fin » d'icelui il fut ajouté que les Seigneurs pourront néanmoins faire » exercer leur Jurisdiction & *consécration d'inventaire* sur leurs Hommes » convenantiers comme au passé ». Rien ne désigne mieux le justiciement naturel, indépendant de la prorogation contractuelle.

POUVOIR de congédier, est la Baillée par laquelle le Foncier cède son droit de congément.

PROPRIÉTAIRE: quoique le Colon soit de son côté *Propriétaire* de ses superficies, ce mot *sine addito* exprime le Foncier, qui par le bail à Domaine reste constamment *le Propriétaire* de la Tenue pour la partie dominante.

RÉPARATOIRES, *Droits réparatoires*, sont précisément les droits convenantiers ainsi appelés à *repa-*

xxiv GLOSSAIRE.

*rando*, recouvrer, rembourser, comme le prouvent ces passages de l'Usément de Cornouaille, Art. 19.... *ils ne peuvent contraindre le Seigneur de les réparer....* Art. 24.... *quand le Seigneur les veut réparer, faire le peut* Art. 27.... *s'ils ont faits prairies... ils en doivent être réparés.*

SUPERFICES, *superficie*, en acconvenanceant, le Propriétaire démembre *la superficie* du fond de l'héritage; ainsi le Convenancier possède en propriété *les superficies, les droits superficiels*, & delà vient sa dénomination de *superficiaire*.

SEIGNEUR, en Pays d'Usément, ce titre se donne à tout Foncier, soit qu'il ait ou non principe de fief. Cependant pour plus grande correction l'on dit ordinairement.... le *Seigneur foncier* de tel Convenant....

TAILLE, *Taillie*, en latin *Tal-*

GLOSSAIRE. xxv

*lia*, en Breton, ancien en pluriel, *Taëllied*. Ce mot, ainsi que l'observe Hevin, Quest. féod. page 254, signifioit autrefois une rente Seigneuriale, & signifie encore aujourd'hui une rente convenancière dans la Cornouaille. Il pourroit être dérivé de *Taël* ou *Daël*, termes synonymes Bretons, à *reçois, prends*. La Taille en effet est, dans la signification dont nous parlons, ce que le Seigneur reçoit ou prend de son Vassal.

TENANCIER, terme générique, sous lequel on désigne fréquemment le Colon, parce qu'il tient les héritages.

TENUE, est un corps d'héritage, l'ensemble de différentes pièces; elle est *étagère, logée*, lorsqu'il y a une habitation; la Tenue est *sans étage*, autrement *par dehors*, lorsqu'elle consiste en terres sans logemens.

xxvj GLOSSAIRE.

VASSAL; cette dénomination que l'on donne au Conventier, comme à l'Homme de fief, paroît diriver de *Was-al* qui, prononcé *Guas-al* comme certainement il se prononçoit jadis, signifie en Breton *autre homme, homme d'un autre*. *Was-Wasser*, suivant la même étimologie, est *l'homme de l'homme d'un autre*.



---

---

T A B L E  
DES CHAPITRES.

*Contenus en ce Volume.*

---

---

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE.

*D*E l'origine, l'existence actuelle, l'étendue & la force des Usens conventiers. page 1

---

PREMIERE PARTIE:

*Du Fond de la Tenue à Domaine congéable.*

LIVRE PREMIER.

*Des droits du Seigneur foncier relativement au Colon.* 45

CHAP.	I.	De la substance du Domaine congé- able.	page 46
SECT.	I.	Qui peut bailler à Convenant.	48
SECT.	II.	Des marques caracté- ristiques du Do- maine congéable.	50
SECT.	III.	De l'imprescriptibi- lité du titre con- venantier.	66
CHAP.	II.	Des droits naturels de la foncialité.	80
SECT.	I.	Des bois fonciers.	83
SECT.	II.	Des Colombiers & prééminences dé- pendans de Con- venans.	107
SECT.	III.	Comment le Sei- gneur expulsé son Colon.	110
PARAG.	I.	Du droit de Con- gédier.	111
PARAG.	II.	De la vente des droits par simples ban- nies.	132
SECT.	IV.	Des Corvées.	148
SECT.	V.	Des Lettres réconni- toires.	163

SECT.	VI.	De la Jurisdiction sur les Domaniers.	176
SECT.	VII.	De la suite de mou- lin.	195
CHAP.	III.	Des droits acciden- tels de la foncia- lité.	197
SECT.	I.	Des Rentes dues au Foncier person- nellement.	198
SECT.	II.	Des charges payables en acquit du Fon- cier.	207

---

## LIVRE SECOND.

Des Droits fonciers, entre Proprié- taires & relativement aux tierces personnes.			213
CHAP.	I.	De l'appréciation des Rentes convenan- tieres.	215
CHAP.	II.	Du partage des Con- venans.	224
SECT.	I.	Du partage entre Co- fonciers du même Convenant.	225

SECT.	II.	Du partage de Con- venans en succes- sion ou communau- té.	227
CHAP.	III.	De l'aliénation du fond & des Rentes convenantieres.	237
CHAP.	IV.	De la prescription du fond & des Rentes convenantieres.	256
CHAP.	V.	Des droits de famille & de fief, qui s'ou- vrent par le bail convenantier.	263
SECT.	I.	Des droits féodaux qui ont lieu par le Contrat à Domaine congéable.	265
SECT.	II.	Du Retrait en bail convenantier.	281
SECT.	III.	De la Lésion en bail convenantier.	296

---

## APPROBATION.

J'Ai lu par ordre de Monseigneur le Garde des Sceaux un Manuscrit intitulé : *Institutions convenantieres, ou Traité raisonné des Domaines congéables en général, & spécialement à l'Usément de Tréguier & de Goëlo*, par M. BAUDOIN, Avocat à Lannion, & je n'y ai rien trouvé qui puisse en empêcher l'impression. A Paris ce 21 Mars 1775.  
Signé, LA LAURE.

---

## PRIVILÈGE DU ROI.

LOUIS, PAR LA GRACE DE DIEU, ROI DE FRANCE ET DE NAVARE: A nos amés & féaux Conseillers, les Gens tenans nos Cours de Parlement, Maîtres des Requêtes ordinaires de nôtre Hôtel, Grand Conseil, Prévôt de Paris, Baillifs, Sénéchaux, leurs Lieutenans Civils, & autres, nos Justiciers qu'il appartiendra: SALUT, notre amé le Sieur BAUDOIN, Nous a fait exposer qu'il desireroit faire imprimer & donner au Public un Ouvrage qui a pour titre : *Institutions convenantieres, ou Traité raisonné des Domaines congéables*, s'il Nous plaisoit lui accorder nos Lettres de Privilège pour ce nécessaires. A CES CAUSES, voulant favorablement traiter l'Exposant, nous lui avons permis & permettons par ces Présentes, de faire imprimer ledit Ouvrage autant de fois que bon lui semblera, & de le vendre, faire vendre & débiter par tout notre Royaume, pendant le tems de six années consécutives, à compter du jour

De la date des Présentes. FAISONS défenses à tous Imprimeurs, Libraires & autres personnes, de quelque qualité & condition qu'elles soient, d'en introduire d'impression étrangère dans aucun lieu de notre obéissance: comme aussi d'imprimer, ou faire imprimer, vendre, faire vendre, débiter, ni contrefaire ledit Ouvrage, ni d'en faire aucuns extraits sous quelque prétexte que ce puisse être, sans la permission expresse & par écrit dudit Exposant, ou de ceux qui auront droit de lui, à peine de confiscation des Exemplaires contrefaits, de trois mille livres d'amende contre chacun des contrevenans, dont un tiers à Nous, un tiers à l'Hôtel-Dieu de Paris, & l'autre tiers audit Exposant, ou à celui qui aura droit de lui, & de tous dépens, dommages & intérêts; A LA CHARGE que ces Présentes seront enregistrées tout au long sur le Registre de la Communauté des Imprimeurs & Libraires de Paris, dans trois mois de la date d'icelles; que l'impression dudit Ouvrage sera faite dans notre Royaume & non ailleurs, en beau papier & beaux caractères, conformément aux Réglemens de la Librairie, & notamment à celui du dix Avril mille sept cent vingt-cinq, à peine de déchéance du présent Privilège; qu'avant de l'exposer en vente, le manuscrit qui aura servi de copie à l'impression dudit Ouvrage, sera remis dans le même état ou l'approbation y aura été donnée, es mains de notre très-cher & féal Chevalier Garde des Sceaux de France, le Sieur Hue de Miromenil, qu'il en sera ensuite remis deux Exemplaires, dans notre Bibliothèque publique, un dans celle de notre Château du Louvre, un dans celle de notre très-cher & féal Chevalier Chancelier de France le Sieur de Maupeou, & un dans celle dudit Sieur Hue de Miromenil, le tout à peine de nullité des présentes: DU CONTENU desquelles vous MANDONS & enjoignons de faire jouir ledit Exposant, & ses ayant causés, pleinement & paisiblement, sans souffrir qu'il leur soit fait aucun trouble ou empêchement. VOULONS que la copie des Présentes, qui sera imprimée tout au long, au commencement ou à la fin dudit Ouvrage, soit tenue pour dûment signifiée, & qu'aux copies collationnées par l'un de nos amés & féaux Conseillers, Secrétaires, foi soit ajoutée comme à l'originat. COMMANDONS au premier norre Huissier ou Sergent sur ce requis, de faire pour l'exécution d'icelles, tous actes requis & nécessaires, sans

demander autre permission, & nonobstant clameur de haro, charte normande, & lettres à ce contraires: Car tel est notre plaisir. Donné à Paris le trente-unième jour du mois de Mai, l'an de grace mil sept cent soixante-quinze, & de notre Règne le deuxième.  
Par le Roi en son Conseil. Signé LE BEGUE.

Registré sur le Registre XIX de la Chambre Royale & Syndicale des Libraires & Imprimeurs de Paris, No. 2792, fol. 435, qui fait défenses, Article IV. de toutes personnes, de quelque qualité & condition qu'elles soient, autres que les Libraires & Imprimeurs de vendre, débiter, faire afficher aucuns Livres pour les vendre en leurs noms, soit qu'ils s'en disent les Auteurs ou autrement, & à la charge de fournir à la susdite Chambre huit Exemplaires prescrits par l'Article 108 du même Règlement. A Paris ce 2 Juin 1775. Signé SAILLANT, Syndic.

---

J'AI cédé à M. Mahé, Imprimeur à Saint-Brieuc, mon Privilège concernant les Institutions convenantieres, ainsi qu'il a été convenu entre nous le 25 Octobre 1775. BAUDOIN DE MAISON-BLANCHE, Avocat.



# INSTITUTIONS CONVENANTIERES.



## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE.

*De l'Origine, l'Existence actuelle,  
l'étendue & la force des Usomens  
convenantiers.*

N<sup>o</sup>. I.

**L**ES Usomens locaux ont la même source que les Coutumes générales; une pratique ancienne, une observation commune forment le sceau, qui leur assure le caractère de Loix dans l'étendue de leur ressort.

La tenure à Domaine congéable dans la basse-Bretagne, est de ces

Tome I.

A

## 2 INSTIT. CONVENANTIERES.

pratiques immémoriales, dont l'origine est couverte de nuages d'autant plus épais, qu'elle se confond dans les siècles les plus reculés de la nation Bretonne.

2. Suivant la tradition référée par Dufail, livre premier, chap. 355. *C'est une nature de contrats introduite dès le tems que César étoit en ce pays-ici.*

Lobineau, dans son histoire & ses preuves, pag. 72, rapproche beaucoup plus de notre tems, la naissance du Domaine congéable; il a crû la découvrir dans quelques titres du neuvième siècle.

De ces deux opinions, la première n'a nul fondement dans l'Histoire, & la seconde n'est appuyée que sur des monumens qui supposent la préexistence du titre convenantier, sans en fixer la première origine. Dom Morice (a) se contente de dire que cet usage n'est pas nouveau, & qu'on en trouve des vestiges dès le 9<sup>e</sup>. siècle.

Cependant l'Auteur du traité des Droits des communes & de Bourgeoi-

(a) Freu. Tom. 1er. Préface, pag. 17.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 3

sies, imprimé à Rennes en 1759, prétend, chap. 6, pag. 62, que les Coutumes locales de Cornouaille, de Rohan & de Brouërec sur les convenans, ne sont que la servitude modifiée des anciens motoyers & mainmortables, le convertissement du Droit de motte en Tenement convenantier; il en rapporte le principe à la seule munificence des Seigneurs envers leurs Colons, d'abord taillifs & serfs; il en fixe l'introduction au tems où l'affranchissement des mort-taillables devint commun, c'est-à-dire, dans le 13<sup>e</sup>. siècle; système inadmissible, puisque le contrat à convenant étoit usité dès le 9<sup>e</sup>. au moins. Toute mal fondée qu'elle soit, l'idée n'est rien moins que neuve: on la trouve parmi les différentes conjectures hasardées sur l'introduction des Domaines congéables, par M. Lesrat, Arrêt 2, fol. 34 v<sup>o</sup>.

M. Poulain du Parc, au contraire, détermine à la transmigration des Bretons insulaires dans l'Armorique, l'époque véritable de l'établissement des Domaines congéables. Cette conjecture devient une vérité historique; lorsqu'on réfléchit sur les preuves qui

#### 4 INSTIT. CONVENANTIERES.

la fondent , & que cet Auteur s'est contenté d'effleurer.

3. Il est constant que Maxime distribua dans l'Armorique des terres aux Bretons qu'il avoit tirés de l'Isle en 383 , & qui quelques années ensuite furent réjoins par d'autres Bretons , amenés dans les Gaules par Constantin ( a ). Mais deux raisons empêchent de rapporter à ces premières colonies l'introduction de la tenure convenantiere.

*La première* que , suivant la notice de l'Empire , le pays de Léon & de Vanes fut occupé par des troupes Romaines , jusques vers l'an 401. *La seconde* que le nom de *Lætavia* ou *Letania* , donné par ces Bretons à l'Armorique , & l'usage des Empereurs Romaines d'accorder la propriété absolue des bénéfices qu'ils distribuoient dans l'Empire aux barbares *Letes* , ne nous offrent que des propriétaires cultivant eux-mêmes leur héritage ( b ).

---

( a ) Voyez la *Dissertation historique sur l'origine des Bretons* , tom. 1er. & Dom Morice , preuves , tom. 1er.

( b ) M. Garnier , traité de l'origine du Gouv. François , p. 51. & suivantes.

#### CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 5

Il faut donc s'arrêter aux dernières émigrations des insulaires chassés par la contagion & par le fer des Saxons , ou successivement attirés par leurs amis & leurs parens.

4. Conquête par César , opprimée par ses Successeurs , dépeuplée tantôt par la punition de ses révoltes contre les Romains , tantôt par les secours qu'elle fournissoit à ses tyrans , la partie occidentale de la Province , la Domnonée , étoit presqu'entièrement inculte , lorsque les Bretons vinrent s'y réfugier. Indépendamment de l'idiôme qui s'y est conservé & qui prouveroit très-peu par lui-même , parce que le Celtique étoit alors la langue commune des Gaules & de la Grande - Bretagne , l'existence de la plupart des Villes postérieure à cette époque , les noms de presque toutes les Paroisses érigées dans des landes , sous l'invocation des Saints du 5e. & du 6e. siècles , déposent que le Pays doit sa population actuelle à ces émigrans. Ce fut par eux que fut défriché le territoire de *Goëlo* couvert de bois : ils cultivèrent , ils créèrent en quelque sorte *Brouërec* & la *Cornouaille*. L'étymologie de ces

## 6 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

différents noms, ne permet pas d'en douter (a).

Hevin, Perchambeault, Gatechair, Sauvageau, (b) attribuent unanimement l'origine des convenans à la quantité de terres incultes qui existoient anciennement dans la Province, & à leur concession faite par les Seigneurs aux paysans pour les défricher. Rosmar est le seul qui, dans l'Art. 3 de son traité, assigne pour causes de l'établissement des convenans congéables... « Quand le Propriétaire d'une maison & terres de la campagne a besoin d'argent, qu'il veut assurer les rentes d'une terre éloignée, & n'avoir pas l'embarras de faire faire annuellement les réparations. »

Ces motifs sont, sans doute, ceux qui sont aujourd'hui aconvenancer les

---

(a) Les étymologies Bretonnes de *Bro-guérec* & *Cournouaille* sont connues. *Goëlo* signifie, bois sur la rivière du *Lo*. Les bois de Malaunet, Avalgor, St. Bihl, Kdaniel, Perrien, Lorges, &c., sont des restes de cette antique forêt.

(b) Hevin, quest féod pag. 175. Perch. cour. Art. 541. Sauva. sur Dufail, liv. premier, pag. 472 & 484.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 7

tenues cultivées; mais il fallut originellement cultiver un pays presque désert, & delà l'introduction de la tenure convenantière. Si dans la suite les avantages qu'en retirent réciproquement les Seigneurs & les vasseaux, ont porté à en faire l'extension aux héritages cultivés, la plupart des Usens qui donnent un droit au Seigneur, lorsque le Colon *égobue*, attestent eux-mêmes que le bail à Domaine congéable eût le défrichement des terres pour objet primitif.

Cette révolution dans l'agriculture, suppose nécessairement une effervescence générale, causée par l'arrivée d'un nombre considérable de cultivateurs: tels furent les Bretons émigrans; ils n'occupèrent point le pays à titre de conquête (a); ils y furent reçus en amis, & sans doute par leurs compatriotes précédemment établis.

5. De ce fait attesté par tous nos historiens, il suit d'une part que les anciens propriétaires ne furent point troublés dans leurs possessions, & de

---

(a) Voyez Lobineau, Dom Morice, & la Dissert. sur l'origine des Bretons.

## 8 INSTIT. CONVENANTIERES.

l'autre que l'on distribua des terrains incultes aux nouveaux hôtes qui survinrent successivement durant plus d'un siècle.

Libres & puissans par leur nombre, ces réfugiés ne furent point rangés dans la classe des cultivateurs indigènes qui étoient serfs ; ils se lièrent simplement par des conventions franches (a), suivant lesquelles ils entreprirent la culture des terres infertiles, sans en acquérir la propriété ; mais à la condition expresse de jouir jusqu'au remboursement de leurs améliorations. Delà cette attention conservée jusqu'à nos jours dans le protocole des Notaires inférieurs, ob-

---

(a) *Convention & convenant* étoient anciennement synonymes, ainsi que l'observe Sauvagean sur Dufail. Liv. premier. chap. 275, d'après Furic sur l'Art. 2 de Cornouaille, & que le prouve une infinité d'anciens titres de la Province dans Lobineau & Dom Moricé. Le Dictionnaire du Trévoux, au mot *convenance*, porte... *vieux mot, faire paction, demeurer d'accord par stipulation*, il dit sur le mot *convenant*, que ce terme est fait de l'Anglois, & fréquent dans les Auteurs qui ont écrit l'Histoire d'Angleterre. Voilà encore une preuve au moins grammaticale du rapport de nos convenans avec la Grande-Bretagne.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE.

servée dans le Mémoire présenté aux Commissaires en 1580 par les Siege de Carhaix, d'intituler les convenantiers dans les titres respectifs au Seigneur, *Colon à titre de convenant franch*. Dans ces siècles barbares la servitude du plus grand nombre des laboureurs exigeoit une expression distinctive pour les tenanciers libres : car les termes de *convenant franch* n'ont nul trait aux corvées réelles, puisqu'elles sont dues par la force même de tous les Usemens.

Ainsi se forma le Domaine congéable, sur les mêmes principes, suivant les mêmes règles dans la partie de l'Armorique où il est usité ; parce que la révolution fut égale dans toute cette étendue, par la survenance des nouveaux hôtes qui y aborderent, ou s'y répandirent plutôt que dans la haute-Bretagne. Les nuances légères qui différencient les Usemens de Tréguier, Poher, Brouërec & Cornouaille n'ont pû voiler une identité primitive, caractérisée par la conformité de leurs dispositions fondamentales.

6. Premièrement, pour bonifier des terrains incultes, il étoit nécessaire d'y édifier, de les planter d'arbres frui-

riers ; dès-lors le Propriétaire devint obligé de rembourser en y rentrant les augmentations dues au soins du Colon, édifices, fruitiers, fossés, murs, &c. Cette faculté d'un côté de reprendre l'héritage en remboursant, ce droit de l'autre de jouir jusqu'au remboursement, c'est ce qui constitua l'essence du Domaine congéable.

Secondement, la majeure partie de ces terres étoit couverte de bois, Dom Morice, Lobineau, les noms anciens de la plupart des cantons le prouvent bien clairement. L'on ne mit donc pas les bois de haute-fûtaie dans la classe des objets remboursables ; il eût été injuste que le Colon eut prétendu le prix d'arbres qui existoient avant la concession à convenant, mais les émondes & les taillifs consistant *in fructu*, ils durent être abandonnés au Convenantier.

Troisièmement, le but des Propriétaires ne fut point de s'attacher une milice fidele par des bénéfices gratuits ; mais, suivant l'expression de Gatechair, de former *un simple contrat de ménage & labourage*. Ainsi, dispensés du serment de fidélité, du lien de foi que les Romains & après eux

les François (a) exigeoient des soldats gratifiés des terres Létiques & de bienfaits militaires ; les Colons tinrent à titre de cultivateurs sous ces bénéficiers même.

Lorsque le gouvernement féodal s'établit, ces bénéficiers seuls devinrent Vassaux de Fiefs, parce que, *feudum in fidelitate consistit*, l'investiture en fief demeura toujours gratuite, comme elle l'étoit dans la source : delà son opposition avec la tenure convenantier. L'intérêt domina dans un contrat purement économique ; les commissions & la vente des droits superficiels y furent permis, les Colons ne furent jamais hommes liges, jamais Vassaux de fief. Au lieu de foi, ils promirent uniquement leurs bras pour défricher, des redevances sur les terres défrichés.

Quatrièmement, ils s'assujettirent encore aux corvées, spécialement inventées par les Empereurs Romains pour le transport des denrées du Fisc à leur destination (b). A l'imitation de leurs

(a) M. Garnier, du Gouvern. François, pag. 103. & suiv.

(b) M. Garnier, de l'origine du Gouvernement François, pag. 188 & 212.

## 12 INSTIT. CONVENANTIERES.

anciens Maîtres, les Seigneurs Armoricains comprirent parmi ces corvées l'obligation de ramasser les rentes fiscales. Elle est textuellement imposée aux Domaniers par l'Usement de Brouërec, par l'Art. 7 de Rohan, & l'Art. 30 de Cornouaille.

Cinquièmement, Successeurs des Comtes Romains qui rendoient la Justice aux Colons du territoire dont l'administration leur étoit confiée, les Seigneurs conserverent le justiciement sur leurs Domaniers (a).

Sixièmement, les améliorations des Conventiers, relativement au Seigneur, ne purent être considérées que comme des édifices bâtis sur le fond d'autrui, & conséquemment comme des meubles qu'il pouvoit à chaque instant rembourser & réunir à son fonds.

Mais accoutumés à jouir long-tems de leurs tenues améliorées, les Colons donnerent insensiblement aux droits superficiels, qui faisoient leur

---

(a) M. Garnier, du Gouv. François, p. 73; & factum du Sieur Dumoulin, dans Sauvageau, sur Dufail, liv. 1er. pag. 484.

unique

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 13

unique patrimoine, la qualité d'immeubles héréditaires; ils les partagerent entr'eux, les hypothéquèrent, les vendirent comme immeubles. L'on voit dans Lesrat, Dufail & d'Argentré que cette immobilité ne devint certaine qu'assez tard.

Septièmement, des Cultivateurs n'avoient nul intérêts à quitter des héritages que leurs travaux avoient rendu fructueux. La ruine du Seigneur se feroit d'ailleurs ensuivre, si leurs Colons, par cabale peut-être, & tous ensemble, l'eussent forcé au remboursement. Il fut établi que la faculté de congédier seroit purement potestative, qu'on ne pourroit y obliger le Foncier.

Huitièmement, enfin, il étoit bien difficile que les deux parties s'arrangeassent en cas de congéement sur la valeur précise des droits conventiers. Delà la nécessité d'un prisage, dont les frais furent équitablement mis sur le compte du Seigneur, assez avantage par sa rentrée dans un terrain amélioré. Il n'y eut que les Comtes de Poher, qui sans doute, par autorité, se distinguèrent en rejetant sur leurs Colons le coût de ce prisage.

Telles sont les regles capitales du

Tome I.

B

#### 14 INSTIT. CONVENANTIERES.

Domaine congéable dans tous les Usages de la Province.

7. Si dans Goëlo les héritages en toute propriété sont aussi communs que les convenans, au lieu qu'en Cornouaille, Rohan & Brouërec le titre convenantier est universel, ne peut-on pas dire que Rioval ou Rigualo, dont l'Histoire nous vante la générosité, & qui habitoit le pays de Goëlo (a), en donna nécessairement des marques plus sensibles à ceux qui l'approchoient? Ne peut-on pas ajouter, que pouvant veiller par lui-même, & par ses Officiers commensaux, à la perception de ses redevances convenantieres en Goëlo, les Colons de ce Ressort durent dès-lors, comme ils le sont aujourd'hui, être exempts d'en faire la cueillette?

8. La principale difficulté, qui se présente contre cette opinion, consiste en ce que le pays de Léon, enclavé dans la Domnonée, ne connoissoit point autrefois le Domaine congéable. Mais cela même sert à vérifier l'épo-

(a) *Acta S. Brioci*: Lobineau, vie de Saint-Brieuc.

#### CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 19

que de l'introduction de la tenure convenantiere, dans les autres parties de la basse-Bretagne.

Sous les Romains, en effet, Léon avoit suivi le sort commun à toute la Province; & lorsqu'il fut réuni au surplus de la Domnonée, sous la domination des Comtes Bretons, il n'est aucun motif qui eût pu en exclure le Domaine congéable, tandis qu'il se seroit établi par-tout ailleurs.

Cette différence prend donc nécessairement sa source dans un tems intermédiaire, à l'arrivée des Bretons insulaires dans l'Armorique, & l'Histoire nous en découvre les causes.

Les Romains avoient, jusqu'à la fin du 4<sup>e</sup>. siecle, un camp à Oeismor, aux environs de Brest (a), & par conséquent ce territoire étoit cultivé par des Serfs qui fournissoient à la subsistance de ces troupes, sous la direction d'un Comte (b).

Lorsque, peu de tems avant le

(a) C'est de cette Légion Romaine, que Léon, *Legionensis pagus*, tire son étymologie, suivant d'Argentré, dans son Histoire de Bretagne, p. 21.

(b) Voyez M. Garnier, de l'origine du Gouvernement, *passim*.

16 INSTIT. CONVENANTIERES.

passage des Bretons dans l'Armorique, la plupart des Légions Romaines furent retirées des frontieres dans l'intérieur de l'Empire, & que celles qui restèrent éparfes dans les Gaules se donnerent aux Francs & aux Armoricains, suivant le témoignage de Procope, le fisc de Léon passa dans les mains d'un Seigneur particulier & le rendit puissant. Aussi voyons-nous dans ce tems Withur, Comte de Léon, sous l'autorité de Childibert, Roi de France, & conséquemment indépendant des Princes Bretons qui regnoient dans le reste de la Domnonée.

Maître d'un territoire peuplé (a) par des Colons, dont la personne & les travaux lui appartenoient sans

---

(a) Le nombre des Villes qui se comptoient alors en Léon prouve que ce canton étoit beaucoup plus peuplé que les autres, où se sont établis les Domaines congéables, OSISMII, VORGENIUM, STALIOCANUS-PORTUS, & la Ville depuis appelée ST. PAUL, du nom de son premier Evêque, &c. Ce pays, suivant Lobineau, ne fut réuni au surplus de la DOMNONÉE, sous l'Empire du même Prince que du tems de JUDUAL, après la défaite de CONOMOR. Lobineau, vie des Saints de Bretagne, pag. 95.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 17

réserve, il seroit étonnant qu'il eut distribué des terres à des hommes libres, sans autre espoir d'y rentrer qu'à la charge d'un remboursement onéreux. S'il les reçût dans ses Domaines, ce ne dût être qu'à titre de Fermiers. De-là vient que le Droit de motte, suivant la note insérée à la fin de la Coutume de Sauvageau, page 418, étoit fort ordinaire dans l'Evêché de Léon & le canton contigu de la Cornouaille; ce droit y a subsisté long-temps, & les fermes muables y sont aujourd'hui la tenure universelle.

9. A l'égard du pays de Rohan, quoique la substance du Domaine congéable y soit la même que dans les autres Usemens, il faut convenir que la tenure y est extrêmement modifiée par l'affectation des droits superficiels du Colon décédé au plus jeune de ses enfans mâles, & par leur reversion au Seigneur qui exclut les collatéraux du Domanier mort sans héritiers directs.

Cependant l'on conçoit facilement, 10. Que des Etrangers, qui avoient abandonné leur Isle & s'étoient séparés du corps de leurs compagnons, pour

18 INSTIT. CONVENANTIERES.

s'avancer au travers des bois (a) jusqu'au centre de la Province, s'engouffroient très-peu à transmettre leur dépouille à des Collatéraux. Elle retournoit naturellement au Seigneur qui leur avoit donné du terrain à cultiver (b); il y trouva un avantage considérable, il en fit bientôt une Loi.

2<sup>o</sup>. Dans l'intérieur de la Bretagne, près du Vannetais & de la Cornouaille, où les landes sont encore immenses, appellés de toutes parts pour recevoir de nouvelles investitures à Domaine congéable, les Colons, peres de familles, y envoioient leurs aînés, ou les occupoient à la garde des troupeaux nombreux qu'ils nourrissoient dans les vastes pâtis du pays; de sorte que les garçons les plus jeune recueillirent ordinairement la tenue paternelle où ils étoient restés. Cet ordre de succession parut encore avantageux

---

(a) POU-TRÉ-COET, *pagus trans sylvam*, est le nom ancien que l'on donnoit au canton dans lequel est le Duché de ROHAN.

(b) On trouve un exemple de ces reversions dans Dom Morice, tom. 1<sup>er</sup>. de ses preuves. col. 177.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 19  
au Seigneur; il fut érigé en règle générale.

10. Sans pousser ultérieurement ces recherches, que l'on a cru propre à développer la nature primitive du Domaine congéable, il est au moins assuré que, respectables par l'antiquité la plus grande, les Usens ont d'ailleurs été confirmés par les Réformateurs de nos Coutumes, consacrés par une Jurisprudence non interrompue jusqu'à nos jours.

Les Commissaires de la Réformation de 1539 rapportent, il est vrai, qu'ayant demandé aux Etats *s'il y avoit aucuns Articles, Coustume, ou observances audit Pays, autres que celles qui étoient escriptes audit cahier....* il fut par-tout lesdits Etats répondit qu'ils n'avoient aultre Loi, Coustume, ni Pratique. On voit même à la fin de leur Procès-verbal *des défenses de recevoir désormais aucun à alléguer, prouver ne vérifier aultre Coustume.... & que sans avoir égard à icelles les Juges & Officiers aient à juger les Procès fondés en Coustume... selon les Coustumes escriptes audit Livre coustumier, ou selon les particulieres usances & Coustumes locales lues*

en laditte Assemblée desdits Etats & par eux publiées. Ces usances étoient seulement celles de Rennes, de Nantes & de Goëlo sur les censives & le préciput de l'aîné.

Mais la rigueur de cette énonciation fut modérée par l'adition faite à la Coutume générale, de l'Art. 636, qui dispose que « les privileges & droits » particuliers, patrimoniaux & héréditaires de plusieurs Prélats, Comtes, Seigneurs en plusieurs lieux en Bretagne & qui ne sont escripts, compris, ne contenus en ce Livre coutumier, toutesfois seront gardés & observés, ainsi qu'ils l'ont été par le passé, nonobstant la rédaction, lecture & publication desdites Coutumes ».

Ce Texte renferme évidemment la confirmation des Domaines congéables, qui dès-lors étoient dans la Bretagne-Brétonnante le genre d'immeubles le plus commun. Aussi voit-on dans MM. Dufail & Lefrat, & dans d'Argentré plusieurs Arrêts intermédiaires de 1539 à 1580, qui ont pour base unique les Usens particuliers sur les convenans.

11. Henry II. parut en prononcer l'a-

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 21  
 bolition par des Lettres-Patentes du mois d'Octobre 1556 (a). Il y déclare que la servitude de Domaine congéable n'aura plus aucun lieu au pays de Bretagne : il en décharge les lieux, terres & héritages y sujets & veut qu'ils soient tenus ci-après de lui à titre de féage, cens & rentes en lui payant toutefois les droits & devoirs tels qu'ils ont accoutumé payer, avec les droits de lots & ventes & autres droits & devoirs Seigneuriaux, quand le cas écherra.

Mais l'enregistrement de ces Lettres, fait à Rennes le 12 Décembre, & ensuite à Nantes le 23 Mars 1556, en restreignit l'effet quant aux terres appartenantes audit Seigneur Roi baillées à Domaine congéable, seulement... en ce que touche le Domaine du Roi seulement.

Cette modification, conforme au véritable esprit des Lettres-Patentes,

(a) Dufail, Liv. 3. Chap. 277. Dom Morice, Hist. de Bretagne, tom. 3. col. 1177. Dufail date l'enregistrement de ces Lettres du 12 Septembre 1556, l'erreur est sensible, puisqu'elles ne furent données à Paris qu'au mois d'Octobre.

## 22 INSTIT. CONVENANTIERES.

détermina clairement le sens précis des expressions trop indéfinies qui s'étoient glissées dans leur rédaction. Les Successeurs de Henry II. ont rendu de pareilles Lettres en 1577, 1604, &c. (a) De sorte qu'aujourd'hui le Domaine Royal, en Bretagne, n'a plus de Colons convenantiers; tous ses proches Vassaux sont afféagistes: mais les Domaines congéables ont continué d'exister entre particuliers, même dans le Ressort immédiat du Roi.

12. Loin de les anéantir, la dernière réformation de notre Coutume confirme pleinement leur existence.

Le Procès-verbal des Commissaires apprend qu'on leur avoit présenté des cahiers, Requêtes & Mémoires concernant les Droits & Usens des Domaines congéables: ils ordonnent que *les faits contenus aux cahiers seront arrêtés par écrit sous le seing du Procureur des Etats, ou autre fondé de pouvoir & de procuration valable, & communiqués au Procureur-Général*

---

(a) Table raisonnée des Ordonnances, Edits, &c., enrégistrés au Parlement, au mot, *Domaine du Roi*, numeros 15 & 24.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 23

*pour, ce fait, y être ordonné ce que de raison.*

13. Rien n'autorise quelques génies sceptiques à douter encore aujourd'hui que l'Usément de Tréguier fut au nombre de ceux dont traitoient ces cahiers, Ollivier de Larmor, Alloué de la Cour Royale de Tréguier, Gilles de Kmel, Lieutenant de la Jurisdiction de Lantréguer, Guillaume Duhalgouet, Chanoine & Procureur de l'Evêque & Chapitre de Tréguier, Pierre de Couradren, Jean Lor, Seigneur de Kgouanton, Yves de Lanloup, Seigneur de Kcabin, & François de Koury, les Agens des Seigneurs de Penthièvre & de Goëlo, le Député de la Ville de Guingamp & le Procureur de l'Abbaye de Bégar, assistoient à la réformation.

L'on ne se persuadera pas qu'après les interpellations réitérées des Commissaires, *de leur dire & remonter les Usens locaux*, à peine d'en être déclarés déchus, les Gentilshommes & les Députés de Tréguier, parmi lesquels on compte plusieurs Gens de Loi, plusieurs Propriétaires de Domaines congéables, aient été les seuls à ne point administrer des Mémoires

## 24 INSTIT. CONVENANTIERES.

sur une usance, dont la conservation intéressoit chacun d'eux. Une pareille indolence ne s'accorde pas avec l'opposition du Baron d'Avaugour à ce qu'il ne fut rien fait, *ni innové au préjudice de ses droits patrimoniaux & Uséments de sa Seigneurie de Goëlo.*

Hevin, Consult. 70, assure positivement que tous les Uséments furent présentés aux Réformateurs; & l'on trouve dans la 2me. Edition de Du-fail, annoté par Sauvageau, faite à Rennes en 1654, un Procès-verbal du 14 Janvier 1581, où les Commissaires de la réformation référent quatre cahiers différens, qui leur avoient été présentés sur les Domaines congéables de Saint-Brieuc, Tréguier, Goëlo, Quintin & Guingamp.

14. Quoiqu'il en soit de la présentation des cahiers spécifiques sur l'Usément de Tréguier, c'est assez qu'il existât dès avant 1588, pour qu'il ait été expressément autorisé par les Réformateurs. » Et cependant, ( arrêterent-ils provisoirement ) » ceux qui prétendent les Droits de convenans & de Domaines congéables, en useront & jouiront comme ils ont fait au tems passé, bien & duement «.

L'Article

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 25

L'Article 684 de la Coutume réformée est une confirmation également authentique des Uséments: il conserve aux Seigneurs, & autres, leurs privilèges & droits particuliers, *qui ne sont écrits, compris, ni contenus en ce Livre coutumier, & seront gardés & observés ainsi qu'ils ont été au passé.* En référant les rentes de Convenans & Domaines congéables, dans l'énumération des immeubles qui peuvent composer une succession, l'Art. 541 approuve clairement les usances qui donnent l'être à cette espece de revenus.

Cette approbation & la provision ordonnée par les Commissaires, n'ont jamais reçu la plus légère atteinte. Des milliers de Contrats, de Baux, d'Actes de toute espece, des Jugemens inombrables de différens Sieges, une infinité d'Arrêts, tous nos Jurisconsultes Bretons déposent de la vigueur subsistante de quatre principaux Uséments *qui servent de regle à quatre grands cantons de la Province (a).*

15. Quoique dans cet Essai nous faisons souvent remarquer les rapports

---

(a) Hevin, consult. 104.  
Tome I.

## 26 INSTIT. CONVENANTIERES.

& les différences de l'un à l'autre, nous n'entreprendrons pas de traiter de chacun d'eux *ex professo*. Les principes initiaux qui leur sont communs, & les maximes particulières de l'Ufement de Tréguier seront notre objet capital.

Cet Ufement s'appelle ordinairement de Tréguier & de Goëlo. *De Tréguier*, parce que cet Evêché en fait le théâtre principal. *De Goëlo*, parce que les Domaines congéables y sont par-tout fort communs, & que le Comté de Goëlo forme une Terre considérable dont les proches mouvances, ou les juveigneuries, embrassants Paimpol, Lanvolon, Quintin, Pordic, & plusieurs autres cantons dans les Diocèses de Saint-Brieuc, Dol & Quimper, rendent incorrecte la dénomination simple d'*Ufement de Tréguier*.

On est surpris qu'Hevin, dans sa consultation 104, d'ailleurs remplie de traits judicieux, dise que l'Ufement de Tréguier *est aussi appelé de Porhoët*, la disparité est extrême : (a)

---

(a) Voyez Hevin lui-même, *ad calcem* de la Coutume & le Journal du Parlement, tom. 1er. chap. 119.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 27

je présume que c'est une faute purement typographique & qu'il faut lire *de Poher*, ce dernier Ufement est proprement celui de Tréguier, à cette différence près qu'en Poher le congédié paie les frais du congéement.

16. Soit suffisance de la tradition, soit réserve singulière des Magistrats ou Avocats, instruits, capables d'en fixer l'incertitude ; l'Ufement de Tréguier est de tous ceux de la Province le dernier qu'on ait entrepris d'écrire.

Le 6 Novembre 1678, Hevin consult. 104, atteste que jusqu'alors il n'y avoit eû aucune rédaction des Ufemens de Brouërec & de Tréguier, que même pour Tréguier il n'y avoit aucuns Mémoires.

Enfin parut Ecuyer F. de Rosmar, Avocat originaire de ce Pays, qui nous a laissé *le Traité des Domaines congéables à l'Ufement de Tréguier & Comté de Goëlo*, la diction & l'ancienneté des dates qu'il y réfère apprennent qu'il le rédigeât environ 1680.

Cependant il n'est devenu public qu'environ 1700, d'abord en feuilles, ensuite conçu *ad calcem* de la Coutume de Sauvageau. Me. de Lépine,

## 28 INSTIT. CONVENANTIERES.

Sholiaste de Dévolant, est un des premiers Auteurs Bretons qui le cite, en attestant (a) que ce Recueil étoit inconnu au Palais en 1708, qu'il étoit encore rare en 1722. Il n'est point à la fin de la Coutume imprimée à Nantes en 1725, malgré les soins que l'Editeur assure s'être donné pour y joindre tout ce qui avoit été mis au jour sur les Usances locales de la Province.

17. Quelque moderne que soit la publicité de cette compilation, il est des Praticiens, des Juges même, qui la suivent comme une règle irréfutable. Il appartient sans doute des éloges aux travaux de cet Auteur, mais le respect superstitieux ne laisse pas d'être un préjugé frivole, une source intarissable de jugemens contraires aux vraies maximes.

---

(a) Au mot *Usément*. Cependant Sauvageau sur Dufail, édition de 1715, liv. 1er. chap. 534, paroît avoir connu ce Traité, mais il l'attribue, l'on ne sait sur quel fondement, à un sieur *Durient Furig*. Me. Julien Furig est un annotateur de l'Usément de Cornouaille, qui avoit paru avant la rédaction de l'Usance de Tréguier, par Rosmar, puisque la première Edition de Furig, sieur du Run, fut donnée à Paris en 1644.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 29

Tout Usément quelconque réside essentiellement dans l'habitude immémoriale & universelle de suivre telles pratiques, de s'en faire des règles inviolables. *Nota est consuetudinis significatio pro moribus universali Populi cujusque Consensu per lapsum diuturni temporis inductis & usum. Vis ejus est universum populum tenere, postquam inducta est.* (a)

Ce n'est donc pas dans la compilation d'un particulier que se puise aveuglement l'Usément véritable d'un pays. Dénué de tout caractère public, le jurisconsulte le plus respectable est incompetent pour dicter des Loix à ses concitoyens. S'il rassemble des principes, s'il déduit des conséquences, s'il note des décisions que la tradition seule a transmises jusqu'à lui; son opinion est perpétuellement soumise à l'examen des Tribunaux, sur la conformité aux maximes constitutives de l'Usément.

L'attachement servile aux décisions de M. de Rosmar seroit d'autant moins

---

(a) D'Argentré, anc. Coutume, Art. 277. au mot *accoutumé*.

judicieux , que la lecture de son Ouvrage & l'époque récente de sa publicité prouvent qu'il songeoit uniquement à recueillir quelques notes pour son utilité privée. Nulle autorité supérieure ne leur imprima jusqu'à présent la force des Loix ; & sans doute en assurant (a) que cette compilation est suivie dans la plupart de ses dispositions, parce qu'elles sont conformes à l'usage, le savant Auteur de de nos principes du Droit François n'exclut point la multiplicité des erreurs qu'elle renferme.

18. Cette sortie paroîtra peut-être fort vive. Puisse au moins le Lecteur impartial se persuader de la droiture des vues, qui l'ont nécessitée ! sans enlever à M. de Rosmar le tribut de reconnaissance, que mérite le titre de premier guide dans une carrière épineuse ; on a voulu par une juste préférence s'attacher à l'Usemement même, plutôt qu'à son rédacteur privé. Les lettres récognitoires anciennes & modernes des Colons aux Seigneurs fonciers l'appurent être tel, que le Sei-

---

(a) Principes du Droit, t. 5. pag. 197.

gneur peut congédier son homme Domainier, quand il lui plaît, à sa volonté, le remboursant de la valeur & mérite de ses droits à dire de priseurs.

Rien de plus simple que cette définition. Elle sembleroit ne comprendre que le Domaine congéable en général & c'est ce qui la rend propre à l'Usemement de Tréguier, dont la simplicité ne connoît pas ces modifications contraire au Droit commun, qui caractérisent celui de Rohan sur l'ordre de succéder, celui de Cornouaille sur le Droit de terrage, &c. La nécessité de l'agrément du Fermier à la vente d'une portion des Droits convenantiers, celui de Brouërec sur l'estimation des pailles & engrais, sur la maniere de les rembourser. (a)

19. Il diffère principalement de ces trois Usemens, en ce que, chacun dans son distroit, ils établissent une présomption légale que toutes les terres sont tenues à Domaine congéable,

---

(a) Voyez les Usemens de Rohan, Art. 3 & 4 de Cornouaille, Art. 17, 13 & 30, de Brouërec in fine.

s'il n'y a preuve par Acte au contraire ; en ce qu'ils rejettent cette preuve sur le détenteur de l'héritage & l'obligent de l'administrer autrement que par la possession.

La raison qu'en apporte le rédacteur de l'Ufement de Brouërec, est, que *le titre de convenant étant général & universel dans le canton, le Seigneur est relevé de preuves & à la présomption pour lui jusqu'à ce que le contraire soit prouvé.*

Ce motif n'existe point dans l'Evêché de Tréguier & le Comté de Goëlo ; les rentes convenantieres n'y sont gueres plus communes que les chefferies, les rentes censives, foncieres, de fondation, ou de retour de lot sur des fonds situés en campagne appartenans aux détenteurs. Il seroit donc aussi injuste, qu'inconféquent, d'y présumer toute redévance convenantiere, d'enlever au Paysan la propriété certaine des héritages considérables qu'il possède *dans le Canton.*

Aussi les Rentiers n'invoquent-ils jamais dans les Tribunaux l'Art. 19 de Rosmar, à défaut de titre expressifs sur la qualité *convenantieres*, ils s'en tiennent à l'Art. 260 de la Coutume

générale, qui répute les rentes simplement foncieres. L'Arrêt du 22 Septembre 1559, référé par Dufail, Liv. 1er. Chap. 107, est rendu dans ces Principes d'équité : il y s'agissoit d'héritage situés en Goëlo.

Il suffit d'ailleurs d'analyser l'Art. 19 de Rosmar, autant que le permet son obscurité, pour y découvrir une erreur. Il veut *qu'il conste de la continuation d'une rente pour la juger convenantiere* : cette condition répugne au principe constant que cette espèce de rente est imprescriptible pour l'existence & la nature, malgré l'interruption de paiement. Au surplus, cet Auteur ne présume point la tenure à Domaine congéable pour les héritages qui ne paient aucune rente, puisqu'à cet égard il renvoie au droit commun de la Province sur la prescription des propriétés.

20. Ce n'en n'est pas moins une erreur, échappée à M. Duparc Poulain (a), de dire que *le Domaine congéable n'est pas reçu dans une partie du Comté de Goëlo* ; il est usité & autorisé dans toute son étendue,

(a) Principes, tom. 3, page 371.

quoiqu'il ne soit pas l'unique titre auquel y sont tenus les héritages. A l'égard du Duché de Penchièvre, les seuls membres de la Roche-sur Hart & Guingamp, paroissent avoir conservé le Domaine congéable. Cependant il exista autrefois des Convenans dans le ressort de Lamballe : l'affiette de 200 livres de rente, faite par Guy de Bretagne, à Simon de Montboucher en 319, & transcrite dans les preuves de Dom Morice, col. 1286, 1287, &c., réfère plusieurs tenues convenantieres dépendantes de Penchièvre, dans la Paroisse de Hilion. Cela ne surprendra pas dans notre opinion, sur l'origine des Domaines congéables, si l'on se rappelle que Rival & peut-être ses prédécesseurs y faisoient leur séjour ordinaire au Château de *Cozraoiz*.

21. L'on a dit que l'Évêché de Tréguier & le Comté de Goëlo sont le théâtre principal de cet Usément : mais peut-on stipuler hors de son ressort la tenure à Domaine congéable suivant cette Usance ?

Dans le siècle dernier, & depuis le commencement du nôtre, il s'est passé une infinité de beaux convenantiers dans Léon & ailleurs.

Les Seigneurs de Fief avoient seuls une raison apparente de s'opposer à l'établissement des Domaines congéables hors leur distroit ancien & naturel, à cause de la diminution qu'opere cette nouveauté dans la perception des rachats, dans la valeur des deshérences & bastardises, dans le prix des fonds & conséquemment dans la fixation des lots & ventes.

Ces moyens prévalurent lors des Arrêts du 6 Avril 1627, & 3 Juin 1684, qui ont jugé le rachat ouvert par la mort du Colon, quoique le Propriétaire du fond ne fut point décidé.

Sauvageau (a) motive spécialement l'Arrêt de 1684, sur ce que la tenue étoit située dans la principauté de Léon, qui n'est pas un pays de Domaine congéable, mais de simples Fermes que les Vassaux ne peuvent changer, ni transporter leurs superficies aux Fermiers, au préjudice du Seigneur pour diminuer les Droits de son Fief.

---

(a) Liv. premier, Chap. 227.

M. Duparc Poullain (a) adopte ce principe, en même-tems qu'il critique la décision. Selon lui, l'aliénation des superficies, *n'étant pas autorisée par l'Usément*, ne peut nuire au Seigneur féodal : il en est de même que des rentes, ou autres charges imposées sur l'héritage par le Vassal sans le consentement du Seigneur : la propriété du fond étant toujours demeurée au Seigneur foncier de la tenue située en Léon, il en conclue que sa mort *donne ouverture au rachat en entier au profit du Seigneur féodal.*

22. La Jurisprudence a depuis long-tems réfuté ces erreurs par des décisions authentiques & géminées.

L'Arrêt du 14 Avril 1711, référé par le Sholiate de Dévolant au mot *Usément*, & l'Arrêt du 22 Mai 1713, qui, sur l'opposition de Marie Grall à celui du 13 Mars 1711, mentionné dans la même Sholie, en prononça le rapport, ont jugé que dans le premier Bail à convenant les lots &

---

(a) Coutume. Art. 67, N°. 51. aux notes.

ventes étoient uniquement perceptibles sur les deniers d'entrée ; ils les ont refusés sur le capital de la rente convenantière.

M. le Duc de Rohan contesta depuis, comme on l'avoit fait en 1711, que le Domaine congéable pût être introduit dans le Ressort de la principauté de Léon, & sur ce fondement prétendit le rachat des droits réparatoires de la métairie de Khuel. Les Colons ayant appelé en garantie la Dame du Han, Foncière, elle soutint ne devoir autre rachat que celui de la rente réservée par le Bail convenantier & par Arrêt du 12 Janvier 1722. M. le Duc de Rohan fut débouté de sa prétention relativement aux Droits superficiels.

Le Sieur le Roi du Pontois, Fermier de la même Principauté, lutta en 1758 avec de nouveaux efforts contre l'introduction des Domaines congéables en Léon, pour se faire adjuger les ventes des rentes convenantieres stipulées en argent par les premiers Baux de plusieurs Métairies consenties à Guillaume Tanguy, François Riwoal, Yves & Pierre Querriou, Olivier Laës & Pierre Michel. Le suc-

cès de cette tentative ne fut pas plus heureux ; il fut débouté par Sentence de Landerneau, confirmée sous le contredit à Lesneven, & à la Cour par Arrêt du 7 Juillet 1763.

Quoique M. Poullain dise (a) que cet Arrêt fut rendu *contre l'avis d'une partie du Barreau*, il suffit de le réunir aux précédens pour être convaincu qu'une Jurisprudence soutenue traite avec une égale faveur les Domaines congéables nouvellement établis au delà des limites de Tréguier & Goëlo, & ceux de ce Ressort. Dans une Consultation manuscrite du 29 Novembre 1691. Hevin observe judicieusement que l'article premier de Cornouaille permet la Tenure convenantière sous Daoülas & la Principauté de Léon au *Ruslique qui a titre particulier*. Cette permission n'est pas moins clairement énoncée dans les Articles 3 & 4 de l'Ufance de Léon & de Daoülas.  
Elle est sans doute fondée sur ce que

(a) Principes du Droit, tom. 2, N°. 335. M. Poullain & cinq autres Avocats avoient signé une Consultation contraire. C'est probablement ce qu'on appelle *l'avis d'une partie du Barreau*, quoique les Juges aient décidé *unâ voce*, & selon le vœu des personnes versées dans l'Ufement.

le Domaine congéable est autorisé par la Coutume sans l'imitation de distroit, que d'ailleurs il existe des Convenans en Léon & ailleurs dès avant les réformations de 1539 & 1580 (a) ; sur ce que surtout les Ufemens de Tréguier, de Cornouaille & Brouërec ne renferment rien de contraire aux Statuts prohibitifs de cette Loi générale.

23. Les Contrats, qu'ils régissent, n'offrent que les conventions équitables & simples d'un Propriétaire de fonds, qui desire l'amélioration de son héritage sans en perdre le Domaine, d'un Preneur qui consent à cultiver sans risquer la perte de ses améliorations. Si la maxime..... *Non oportet Dominos alieni commercii nimis esse curiosos*..... autorise les Particuliers à prendre, malgré les Seigneurs de fief des arrangemens licites relativement à la tenure de leurs immeubles, le bien public en exige spécialement l'application aux baux à Domaine congéable, dans quelque pays que ce soit.

(a) M. Dufail, Livre premier, Chapitre 355, dans le Procès de Madame du Han, contre M. le Duc de Rohan, où intervint l'Arrêt du 12 Janvier 1722, le Bail convenantier étoit de 1517.

#### 40 INSTIT. CONVENANTIERES.

(a) Nos agronomes en effet se plaignent justement que le précaire & la briéveté des fermes ordinaires s'opposent aux progrès intéressans de l'agriculture. Mais depuis l'éloquent discours (b) où M. Béardé Delabbaye assure que, pour le plus grand avantage de l'État, le Paysan doit posséder du terrain en toute propriété; quel Citoyen parmi nous s'est empressé de se dépouiller de ses biens pour en rendre le Paysan propriétaire? en applaudissant aux couronnes décernées à l'Orateur, son assertion n'en a pas moins été considérée dans nos mœurs, comme un beau songe propre à décorer le plan d'un Etat platonique.

24. Dans une Monarchie depuis longtemps policée, le tenement d'héritages le plus parfait, le plus digne des vœux du Patriote & de la protection des Magistrats, doit être celui qui par une combinaison heureuse réunit l'utilité du Bailleur, avec le bien-être du Colon & l'encouragement de l'Agricul-

(a) M. Duhamel, *Elem. d'Agric.* M. Depomiers, *l'Art de s'enrichir par l'Agriculture.*

(b) Dissertation couronnée en 1768, par la Société économique de Petersbourg.

#### CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 41

ture. Ces avantages précieux se trouvent rassemblés dans le titre Conventier.

A l'abri des incendies, exempt de réparations souvent ruineuses, tranquille sur la solvabilité de ses Domainiers, dont les superficies lui garantissent le paiement facile de ses redevances, le Propriétaire d'un Convent ne craint point les événemens fâcheux qu'éprouve le Bailleur à simple ferme: & la disposition des bois fonciers, l'exigibilité des corvées annuelles, le droit de blâmer les nouveaux édifices, la faculté perpétuelle du congéement lui donnent dans l'héritage des droits beaucoup plus étendus qu'au Seigneur féodal, lui conservent l'espérance imprescriptible de rentrer à son gré dans la jouissance de la tenue, même sans y rentrer, de profiter par de nouvelles baillées des plus values progressives que le tems & les améliorations ont produites.

D'un autre côté, plus libre dans son exploitation que le Fermier, plus avantage que l'Emphitéote qui perd ses impenses à l'expiration de son bail, le Colon est encore dispensé des rachats, des lots & ventes, des franc-fiefs auxquels sont soumis l'Afféagiste &

## 42 INSTIT. CONVENANTIERES.

le Censitaire. La crainte d'être congédié après neuf ans de détention, & la certitude d'être remboursé de toutes les augmentations utiles qu'il aura faites, sont deux aiguillons puissans qui l'excitent sans cesse à mettre sa tenue en valeur.

Ces considérations l'emporteront sans doute sur les obstacles que l'on pourroit apporter à l'extension des Domaines congéables hors de la Bretagne-Brétonnante (a).

25. Les choses qui se baillent à Conventant sont les immeubles susceptibles d'une détention corporelle..... Une Métairie, un Champ, un Terrain inculte ou cultivé, un Moulin, le chef-lieu même & le Château d'une Seigneurie, un Bac public, une Maison à la campagne. J'en connois même plusieurs tenues à ce titre, dans les Villes de Châtel-Audren, Morlaix, Lannion, Gourin, &c. quoique Rosmar dise, Art. 13, que *les Maisons de Ville ne se donnent à Conventans.*

Les biens incorporels, tels qu'une

(a) « Il est permis à chaque Seigneur bailler sa terre à quelque condition que ce soit, pourvu que ce ne soit contre bonne mœurs. » Dufail, Liv. 3, Chap. 150. en parlant du Tenement Quévaizier.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. 43

rente en grain ou en argent, un trait de dîme, des casuels seigneuriaux, &c. ne sauroient être tenus à ce titre, *principalement & per se*, parce qu'ils ne sauroient seuls constituer des droits réparatoires & superficiels. Cependant la jouissance de ces revenus peut être aconvenancée accessoirement à des édifices & superfices; par exemple, les Droits d'étalage avec une Halle, de passage avec un Pont, de dîme avec la Grange, gerbière, ou un autre étage.

26. Le Domaine congéable se divise par lui-même en deux parties principales, *le fond & les droits conventantiers*. Nous suivrons dans notre Ouvrage cette division naturelle.

Le Fond, qui sera l'objet de notre première Partie, peut être considéré sous deux rapports essentiellement différens;.. du Seigneur au Colon,.. ou des Seigneurs entr'eux & les tierce personnes...: chacun exige un Livre séparé.

Le premier traitera de la substance du Domaine congéable, des Droits naturels & accidentels, de la foncialité sur la Tenue & les superficiaires.

Les principes particuliers qui ont lieu dans l'appropriation, le partage & la vente des rentes conventantieres,

#### 44 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

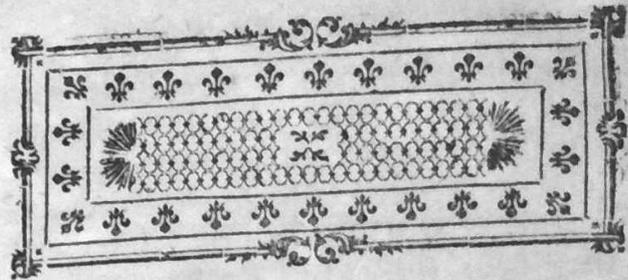
& sur les droits de fief ou de famille qui s'ouvrent par la concession à Domaine, formeront le second Livre.

Les superficies, dont nous traiterons dans la seconde Partie, se présentent également sous deux aspects, du Colon au Seigneur, & des Colons entre eux & les tierces personnes.

Le premier Livre qui les considérera sous le premier de ces rapports, déterminera la nature, l'étendue & les limites des droits du Colon relativement au Propriétaire. On s'apresentira principalement sur l'instance de congéement, sur le prisage & le remboursement qui la consomment.

Dans le dernier Livre, l'on tâchera de combiner les maximes générales sur les immeubles avec les principes spéciaux de l'Usément; de cette combinaison sortiront le développement & la solution des especes au moins les plus communes, qui se présentent de Colon à Colon & aux Tierces personnes par rapport à la Tenue convenantiere.

L'exécution de ce plan entraînera souvent un détail fort minutieux, des dissertations peut-être prolixes. Mais dans une matiere aussi vaste, qu'informe jusqu'ici, le laconisme n'est pas possible.



## INSTITUTIONS

### CONVENANTIÈRES.

#### PREMIERE PARTIE.

*Du Fond de la tenue à Domaine  
congéable.*



#### LIVRE PREMIER.

*Des Droits du Seigneur foncier rela-  
tivement au Colon.*

N<sup>o</sup>. XXVII.

A Tenure convenantiere  
donne au Seigneur sur le  
Colon, trois genres de droits  
ainsi que le tenement en fief  
dont on la répute une espece ano-  
male: Droits substantiels, naturels &  
accidentels.

Cette distinction a lieu dans tous les Usens de la Province, comme dans tous les Contrats synallagmatiques du droit commun, qui nous la fournissent. On en parcourra les membres dans les trois Chapitres qui suivent.



## CHAPITRE PREMIER.

*De la substance du Domaine congéable.*

28. LE titre de Convent est un Contrat synallagmatique, par lequel le Propriétaire d'un héritage, en retenant la propriété du fond, transporte & aliène les édifices & superficies moyennant une certaine redevance, avec faculté perpétuelle de congédier le Preneur, en lui remboursant ses améliorations.

« Dans ce Contrat, (observe Hevin, Consult. 104.) *Tria sunt substantialia*; savoir d'un côté rétention d'une espèce de Seigneurie foncière ou directe, pour raison de quoi le

» Bailleur est appelé *Seigneur foncier*; d'autre côté l'acquisition des édifices & superficies, avec la faculté de jouir du fond payant *annuum canonem*, à raison de quoi le Preneur est appelé *Domanier, Superficiaire & Colon*; & enfin la faculté qu'a le Seigneur foncier d'expulser le Colon, nonobstant quelque longue suite d'années que ce soit, en le remboursant de ses superficies à dire d'Experts. C'est cette dernière condition, propre & spéciale à ce Contrat, qui lui a donné le nom de *Domaine congéable, Domanium migratorium.* »

En approfondissant ces remarques & notre définition, l'on voit par qui l'investiture à *Domaine congéable* peut être consentie, quels en sont les vrais caractères, qu'elle en est la prescription, ou l'imprescriptibilité.



## SECTION PREMIERE.

*Qui peut bailler à Conventant.*

29. PENDANT leur réunion au fond, les superficies en forment une partie intégrante : ils ne sauroient en être détachés, être transportés à un Colon que par le Propriétaire de l'héritage.

30. Ainsi le Tuteur n'a convenance point valablement les biens de son Pupille non auparavant aconvenancés, sans cause suffisante, avis de parens & décret de Justice aux termes de l'Art. 508 de la Coutume. Le Mineur, privé de la disposition de son héritage par un bail dénué de ces formalités préalables, la vendiqueroit directement de l'Acquéreur pendant 40 ans.

31. Si l'Emancipé donnoit à Conventant, la voie de restitution lui seroit ouverte dans les 10 ans de sa majorité, quand même la valeur des Droits conventantiers n'excéderoit pas une année de son revenu. Réunis au fond, ces droits sont réellement immeubles : c'est conséquemment un immeuble

meuble qu'on aliène par le premier bail à Domaine ; il opere un retranchement certain dans l'héritage, & le Mineur est de droit présumé souffrir une lésion qui rend la restitution infaillible.

32. Borné pendant la Communauté conjugale à l'administration des biens de sa femme, le mari, sans son acquiescement, ne les convertit point valablement en Domaines congéables : si elle y consent, il en doit récompense ou assiette (a). Le pere ne pourroit aussi, sous le prétexte de la faculté que lui accorde l'Art. 199 de la Coutume, de donner ses meubles à ses puinés, les avantager par la donation des Droits conventantiers qu'il éclipseroit de son héritage (b). L'incapacité de la main-morte pour aliéner imprimeroit également une nullité radicale au détachement des Droits superficiels de ses Métairies & terres cultivées : mais elle ne s'étend pas

---

(a) Rosmar, Art. 8.

(b) Hevin, Plaidoyer pour la Dame de la Mouffaye lors de l'Arrêt de 1676, sur les lots & ventes du premier Bail à conventant.

aux Baux à Domaine des landes & terrains incultes, qui depuis le commencement du siècle ont considérablement augmenté le revenu des Écclésiastiques. Baux infiniment plus favorables que l'afféagement confirmé par l'Arrêt du 19 Juillet 1753, au profit du Sieur Damesme, contre l'Évêque de Léon (a).

Cette distinction de Terrains vagues, ou en valeur, s'applique par un esprit d'équité à toutes les espèces dont on vient de faire l'énumération.



## SECTION II.

*Des marques caractéristiques du Domaine congéable.*

33. <sup>U</sup> LA retention du fond & d'une redevance, l'aliénation des superficies, la faculté perpétuelle de congédier : tels sont les caractères constitutifs du

(a) Principes du Droit, tom. 8. pag. 58. & vantes.

Domaine congéable (a). Rien de plus certain dans la spéculation ; mais dans la Pratique le discernement de ces caractères est souvent très-difficile à travers la simulation ou l'obscurité des Actes. L'on dit *des Actes*, parce qu'en Tréguier surtout, où la Tenure convenantier ne se présume point de Droit, il faut pour la constituer un Contrat écrit, quelque modique qu'en soit l'objet ; la forme en doit être synallagmatique, s'il s'agit d'un premier détachement des Droits convenantiers ; mais l'usage s'est introduit depuis un siècle que les baillées postérieures soient consenties & souscrites par le Foncier seul.

L'analyse de différentes espèces de Contrats m'a paru le moyen le plus simple d'applanir les difficultés.

34. Première Espèce... « Titius, Propriétaire d'une Métairie, en vend le » fond & propriété pour une somme » de 1000 livres à Mavius, sous le-

(a) Il est indifférent dans quels termes les baux soient conçus, pourvu que les clauses essentielles du titre Convenantier existent. [Hevin, fils & autres, consult. 71.]

52 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

» quel il conserve les maisons , &  
 » édifices & Droits réparatoires à ti-  
 » tre de Convent pour payer en de-  
 » niers ou en grains une rente con-  
 » venantiere jusqu'à congément ... »

Quelle est la nature de ce Contrat dont on rencontre des exemples fréquens dans les campagnes ?

La rente n'est pas créée *in traditione fundi* au profit du Propriétaire : l'intention de ne point aliéner l'héritage est clairement caractérisée par la jouissance qu'il en réserve sous le titre de Domanier. L'on n'y trouve point ; d'un côté *la rétention du fond* & d'une rente , puisque le Propriétaire est précisément celui qui devient le Vassal ; de l'autre , on n'y voit pas *l'acquisition des superficies* , puisque le prétendu Domanier les possédoit déjà. Par conséquent ce Contrat manque des attributs essentiels au Domaine congéable , il ne renferme qu'une constitution à prix d'argent , réductible & remboursable *totiès quotiès*.

C'est une circonstance indifférente qu'il ait autrefois existé une rente convenantiere depuis réunie aux Droits , soit par le congément de ceux-ci , soit par l'achat de celle-là ; parce que

LIVRE I. CHAP. I. SEC. II. 53

la consolidation antécédente au Contrat que l'on discute , a remis les choses dans la Thèse ordinaire de tout héritage dont le Propriétaire ne peut pour une somme reçue créer une rente fonciere.

Ces principes ont été confirmés par Arrêt du 3 Juillet 1756 , rendu en la II. des Enquêtes , au rapport de M. de Sarrant , au profit de Marie le Guennec , veuve de François Meudic , Appellante de Sentence de Lannion contre François le Bourdonec & Consorts , Intimés.

De là deux conséquences. La première , que le titre créatif de ces rentes étant intranslatif de propriété , le Créancier ne prescrit par aucuns tems le fond , dont le Débiteur reste possesseur ; la seconde , que l'intervention au profit du Créancier ne commence qu'à l'instant , où s'opere l'expulsion du prétendu superficiaire par un congément , ou par un autre Acte de la part du Prêteur. La prescription s'accomplit alors par 30 ans , ainsi que la Jurisprudence l'a fixé au sujet des Contrats pignoratifs , dont ceux-ci forment une classe spéciale. . . Il est des especes moins simples & plus difficultueuses.

35. Seconde Espece... » Souvent les  
 » Détenteurs actuels du Convenant  
 » prouvent bien la création illégale de  
 » la rente, mais ils sont hors d'état de  
 » se prouver héritiers, ou autrement  
 » Représentans du Propriétaire qui la  
 » consentit originairement ».

Dans ce cas, on présume facilement que ces Détenteurs ont succédé aux droits de leur Prédécesseurs & conséquemment à celui de requérir la réduction de la rente à sa vraie nature, & à sa qualité légale en deniers. Leur qualité dans cette demande est suffisamment autorisée par leur possession d'un héritage, dont le fond ne fut nullement aliéné par l'Acte créatif du constitut. Cependant ils ne pourroient exercer les actions personnelles de rapport & d'imputation, sans vérifier à cet égard leur cause-ayance par des preuves spécifiques.

36. Troisième espece... » Quelquefois  
 » le Débiteur de ces rentes vend ses  
 » droits réparatoires dans la Tenue à  
 » de tierces personnes, qui continuent  
 » de les manœuvrer au même titre  
 » de simples Domaniers ».

Ce tiers Acquéreur, auquel on n'a vendu que des superficies, ne peut

prétendre au fond, ni demander la réduction contre la loi de son Contrat : car ce n'est point lui qui souffre le grief. Telle est la décision d'Hevin sur l'Art. 260 de la Coutume, unanimement adoptée par les plus célèbres Avocats de Rennes & du Ressort de Tréguier, consultés sur cette question.

Dans ces circonstances, 40, 60 ans après la vente faite à cet Acquéreur de droits convenantières seulement, à qui appartient le fond ?

Il sembleroit d'abord que par le transport de simples droits réparatoires, le Débiteur de la rente, bien que constituée à prix d'argent, approuve sa fautive qualité de redevance convenantière, renonce à toute propriété dans la Tenue : qu'ainsi la prescription du fond commence à cette époque & se consume par 30 ans à l'avantage du Créancier, auquel la foncialité est reportée par le premier Débiteur.

Mais il faut observer *primò*, que toute rente créée à prix d'argent fait un immeuble purement fictif, essentiellement exclusif de toute réalité, sans que les approbations les plus gémées d'une qualité contraire puissent

changer sa nature intrinseque de constitution. *Secundò*, qu'ainsi le Créancier perçoit perpétuellement au seul titre d'hypothèque volante sur l'héritage, jusqu'à des Actes formellement interversifs : cette interversion ne sauroit s'accomplir que par l'expulsion du Possesseur ; parce qu'un immeuble fictif ne consiste pas en possession sans laquelle il ne peut y avoir de prescription en matière réelle, mais dans une action personnel hypothécaire, contre laquelle les moyens de défenses & d'exception sont perpétuels.

Dans l'hypothèse, où l'on raisonne, le vrai Propriétaire n'a point été expulsé, il jouissoit lorsqu'il a vendu, & relativement au Créancier il continue de jouir par l'Acquéreur des droits auquel il a transmis la détention du fond.

37. Quatrième Espèce... « En 1725  
 » des Propriétaires, pour une somme  
 » de 500 livres, vendent au Prêteur  
 » trente livres de rente foncière &  
 » conventionnière sur le fond de leur  
 » tenue, dont ils réservent les droits  
 » réparatoires. En 1750 il est dû 270  
 » livres d'arrérages : pour les acquitter  
 » & recevoir une nouvelle somme

» d'argent, ils vendent leur superficie  
 » ces au Créancier qui leur compte  
 » 666 livres... »

Dans l'impuissance de sauver le vice du premier Contrat, l'Acquéreur s'attache au second & soutient la validité de la vente des Droits conventionniers, ses moyens sont, que le Contrat de 1750 n'est infecté d'aucune lésion, laquelle feroit d'ailleurs prescrite par dix ans ; que les Vendeurs, Propriétaire du fond, ont pu en détacher les droits.

Mais du pouvoir à l'Acte, la conséquence est irrégulière. Ces Vendeurs pouvoient sans doute bailler à Domaine congéable : mais ce Bail emporte une redevance retenue par le bailleur en échange des jouissances du fond & de la superficie transportée au Preneur ; & le Contrat de 1750 ne stipule aucune rétention de rente conventionnière.

Un Contrat, d'ailleurs, ne reçoit son existence & sa nature que de l'intention libre des Parties, spécifiquement déterminée à telle espèce légale de conventions. Or, dans l'Acte de 1750 les Propriétaires du fond n'entendoient pas aconvenancer. Toutes les condi-

tions, qu'y dicte la cupidité du créancier, ont pour cause nécessitante & unique les besoins urgens des Propriétaires & l'Acte vicieux de 1725 : donc le second Contrat n'est qu'une émanation du premier, un prêt sur gage également susceptible d'annulation dans les clauses qui semblent contenir une vente au Prêteur.

38. Cinquieme Espece... « Pius le-  
» gue à telle Eglise le fond de son  
» héritage & s'en réserve seulement  
» les droits superficiels, pour les te-  
» nir à Domaine congéable & à la  
» charge d'une rente... »

Ces legs, dont les Archives des Communautés & des Fabriques fournissent plusieurs exemples, ne sauroient être confondus dans la classe illégale des Constitutions que nous venons d'examiner.

Ils sont des rentes de libéralité, qui assises *super certò & determinato fundo* sont certainement foncières. Mais plusieurs leurs refusent la qualité Conventièriè, à cause du défaut de tradition & conséquemment du transport véritable d'un fond retenu par le Donateur.

Ce moyen n'est pas solide. L'on

peut en donnant retenir l'usufruit & changer ainsi sa propriété en détention précaire. L'on ne peut convenir, *ne donatarius nisi ex die aut casu, aut conditione incidente fruatur*. D'Argenté, Vet. Art. 226.

Les vieux Catulaires sont remplis de Contrats parfaitement semblables, par lesquels nos bons ayeux se dépouilloient de tous leurs biens au profit des Moines, qui les leurs rétrocédoient *per litteras precatórias* pour les tenir à simple titre d'emphitéose & de bienfaits, quelquefois même en qualité de serfs. Ces antiques donations sont immenses ! & elles subsistent.

J'ai vu aussi douter qu'en partageant un héritage, des cohéritiers puissent adjuger le fond à l'un avec une rente conventièriè, & les superficies à l'autre. Cette stipulation ne me paroît cependant pas plus illégale que celle par laquelle un Consort reçoit son partage en deniers, ou en rente franchissable. Comme chacun des copartageans est Propriétaire de l'héritage, il peut créer à son profit une rente foncière, rien n'empêche qu'à cette qualité l'on ajoute celle de conventièriè.

La création d'une rente convenantière peut également se faire dans un Contrat d'échange au profit de celui qui abandonne la détention de son héritage, & dans une assiette d'autre Rente convenantière aliénée ou évincée, sur tels biens du Débiteur qui peut les retenir à titre de Domaine congéable. *Denique*, (dit d'Argentré en parlant des redevances foncières, sur l'art 270 de l'ancienne Coutume), *quicumque non sunt pecuniâ constituti redditus*. C'est dans ces Principes que par Arrêt du mois de Janvier 1668, entre Madame la Duchesse de Rohan, & la Dame du Roscoët, ayeule de Madame Cuffé, il a été jugé, qu'un Vassal de Rohan qui avoit acquis le fond & la rente convenantière de sa tenue avoit pu se remettre pour les mêmes héritages à Domaine congéable, par donation du fond au profit d'un autre Seigneur, qui en conséquence du don jouissoit légitimement de la fontialité & de tous les droits fonciers, excepté la suite de Moulin & le justiciement, qui malgré ce transport demeuroient à la Seigneurie de Rohan, dont les biens relevoient féodalement.

39. Sixieme

» 39. Sixieme espece... « un Seigneur  
 » donne son moulin à ferme pendant  
 » neuf ans pour telles prestation an-  
 » nuelles. Par le même Acte, il vend  
 » les tournans, moulans, ustensiles,  
 » bondes, pêcheries au Preneur, qui  
 » sera remboursé à sa sortie suivant  
 » l'estimation d'Experts ».

Ces clauses ne constituent que de simples fermes essentiellement différentes du titre convenantier, malgré leur affinité apparente; mais dans un de ces Actes, que j'ai actuellement sous les yeux, l'on ajoute : *le Seigneur bailleur réserve la faculté de rembourser les droits tournans, moulans & ustensilles au Preneur après l'expiration desdites 9 années, si bon lui semble, si non, à défaut, le Preneur continuera sa jouissance aux conditions ci-devant.*

Cette faculté purement potestative de remboursement stipulée par le Propriétaire rend la jouissance du Preneur indéfinie & forme un vrai Bail à Domaine congéable, quoique les Parties l'aient erroneusement qualifié de simple ferme. Il en résulte des suites intéressantes, l'immobilité des droits entre Colons, l'obligation de payer

62 INSTIT. CONVENANTIERES.

les lots & ventes de la commission de ce Bail, &c.; au lieu que dans la simple ferme tous les accessoires de l'héritage, qui appartiennent au Fermier, ne constituent qu'une propriété purement mobilière.

40. Septieme espece... » un Seigneur baille, on continue les baux » préexistans à Domaine congéable, » à la charge aux Colons de lui payer » perpétuellement à l'avenir telle » somme pour commission de 9 ans » en 9 ans, outre les charges annuelles; parce qu'au moyen de ce paiement, ils auront de droit l'assurance » d'en être congédiés durant les 9 » années suivantes: à défaut le Seigneur les pourra contraindre à payer » la commission périodique, ou exercer le congément de la Tenue ».

Ces traités, dont l'invention récente est due à la subtilité de quelques gens d'affaires, procurent l'avantage réciproque d'assurer des deniers au Seigneur & la jouissance de sa Tenue au Colon: mais on les intitule mal du nom de baux convenantiers. La détention utile de l'héritage étant abandonnée au Vassal à perpétuité, dès-lors la faculté de rembourser s'éteint chez le Bailleur;

LIVRE I. CHAP. I. SEC. II. 63  
l'événement de l'expulsion cesse de dépendre de sa dominité, puisqu'il y renonce irrévocablement tandis que ses redevances lui seront servies.

Il se fait par conséquent un transport absolu, non-seulement des superficies, mais du Domaine utile & de la propriété entière au Tenancier. La clause résolutive, apposée à cette aliénation, n'en altere pas plus l'incommutabilité, que dans quelques afféagemens, dans les censives de Goëlo, dans la plupart des baux à rente foncière, où des conditions semblables sont très-ordinaires, où elles se suppléeroient & seroient sous entendues, si elles n'y étoient pas exprimées.

Il en résulte 1<sup>o</sup>. que le Bailleur cessant d'être Propriétaire du fond, sa rente cesse d'être convenantière & ne peut devenir que féodale s'il a principe de fief, ou purement foncière. 2<sup>o</sup>. Dans ce dernier cas l'Acquéreur doit les lots & ventes de la commission entière qu'il paie à la passation de l'Acte, du capital des commissions périodiques en deniers & même de la rente annuelle lorsqu'elle est en argent. Cette espece est en effet la même que celle de l'Arrêt du 14 Août 1748,

64 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

référé dans les Principes du Droit François de M. Poullain, Tome II, N<sup>o</sup>. 334, & par une suite de conséquences, la mort du Preneur donne ouverture au rachat. 3<sup>o</sup>. Si le Foncier, en même-tems Seigneur de fief, qui consent un Bail de cette nature, prend des deniers au de-là de cent sols par journal, il perd la mouvance, qui passe à la Seigneurie supérieure avec tous les droits naturels de la féodalité suivant l'Art. 359 de la Coutume. Il ne la conserve même jamais dans de pareils traités, parce qu'ils ne sont pas conçus comme Contrats de féage (a), à l'exception au surplus de ces objets, dont l'essence ne peut être dénaturée par les Parties contractantes, le Bail subsiste entre elles pour les autres stipulations qu'il renferme. Ainsi le Bailleur conserve le droit de disposer des bois fonciers & d'exiger les corvées auxquelles l'Usement du Terroir

(a) *De consuetudine nullus contractus operari potest domini directi retentionem præter feudum,* & tel Contrat n'emporte obéissance fors le féage : car nous n'usons d'emphytéose ni de cens qui ait cet effet. [D'Arg. anc. C. Art. 345, ch. 1, N<sup>o</sup>. 3.]

LIVRE I. CHAP. I. SEC. II. 65  
assujettit le Colon. L'intention des Parties est à cet égard suffisamment marquée par leur déclaration expresse de prendre l'Usement pour règle de leurs droits respectifs.

41. Huitième espèce... » le Propriétaire d'une Métairie dans un Bourg en baillé, cede & transporte à Paul un recoin de terre déterminé pour lui & les siens, avec pouvoir d'y bâtir & construire tels édifices & dans telle forme qu'il plaira au Preneur, à la charge d'une rente annuelle & sous la faculté au Bailleur & aux siens de rembourser toutesfois & quantes les édifices & améliorations à dire d'Experts ». Nulle mention d'Usement, ni de Domaine congéable, nulle qualification de la rente.

J'ai vu les Héritiers du Preneur prétendre que ce Contrat n'étoit point un bail à Domaine, mais à rente purement foncière; & qu'aux termes de l'Art. 287 de la Coutume, la faculté de rembourser étoit une simple clause de racquit prescrite par 30 ans. Ils s'appuyoient sur l'expression formelle du transport du terrain, sans retention expresse du fond.

Cette prétention a été depuis abandonnée & ces héritiers se sont laissés convaincre que dans le canton, cette clause illimitée de remboursement à dire d'Experts toutesfois & quantes, n'est autre chose que la faculté de congédier caractéristique du Domaine congéable. Quoiqu'en effet la Tenure convenantier ne se présume point sans titre en Tréguier, il n'en est pas moins vrai, qu'à la vue d'un titre qui paroîtroit par lui-même équivoque, la fréquence de cette Tenure fait pancher pour son existence; c'est l'application de la maxime... *In obscuris inspicere debet quod verissimilius aut quod plerumque fieri solet.*

### SECTION III.

#### *De l'imprescribilité du Titre convenantier.*

42. **L**ES prestations annuelles de tout Vassal sont autant d'Actes rénovateurs du Titre: mais en matière de rente convenantier, quand le service en seroit interrompu pendant 40 ans

LIV. I. CHAP. I. SEC. III. 67  
consécutifs, cette simple cessation de paiement n'opéreroit ni la prescription du fond de l'héritage, ni l'extinction des charges convenantieres. *Ex hoc Titulo nullis sæculis possit prescribere adversus dominum.* (D'Argentré, ancien. Cout. 266. de *Titulis omnifariam.*)

Détenteur en effet purement prescrire, le Colon ne possède point *pro suo*; il ne manœuvre l'héritage qu'à la charge des redevances inhérentes à sa qualité, dont l'intervention seule pourroit purger le vice: tellement que par Arrêt du 7 Août 1752, en la première des Enquêtes, au rapport de M. Talouët de Sévérac, au profit de la De. Jaddé, contre les Caradec, ces derniers ont été déboutés, dans l'Usément de Cornouaille, de leur prétention au fond dont ils avoient rendu aveu & payé rachat depuis plus de 40 ans, quoiqu'ils représentassent une Sentence de 1676 qui les condamnoit de déclarer la rente en la nature prescrite par l'Art. 360 de la Coutume, & une Déclaration de 1678 où l'on disoit ne pas connoître la nature de la rente. Ces titres n'étant pas formellement exclusifs de la qualité convenantier, paru-

rent insuffisans contre l'universalité de l'Ufement & les titres de la De. Jaddé.

43. Ces Actes interversifs doivent donc être contradictoires avec le Seigneur (a); ainsi, premierement, si un Domanier vend ses droits à un tiers sous le nom d'héritages tenus en fief, l'Acquéreur ne prescrit point contre la foncialité du vrai Propriétaire par quelque laps de tems que ce soit, quand même il auroit en vertu de son Contrat fait les formalités d'un appropriation édictal par la Cour du Seigneur foncier, communiqué les Bannies à son Procureur - Fiscal & payé les lots & ventes. L'Arrêt du 29 Mai 1747, rendu au profit du Fermier du Duché de Rohan, contre Me. Miltot, l'a jugé *in terminis* dans les circonstances les plus favorables pour un Acquéreur (b).

(a) *Cum de præscribendis futuris pensionibus aut reipsa quaritur, non a die cessantis aut simpliciter, dissimulatæ solutionis, sed palàm & provocata præclare libertatis peractus facti, tempore inchoabitur possessio & incipiet currere prescriptio.*

D'Argent. anc. Cout. Art. 265. *De interv. possess.*

(b) Voyez le Jour. du Parl. tom. 3, Ch. 168.

Deuxiement, il se présente quelquefois une espece fort analogue, celle d'un Colon qui se qualifiant Propriétaire, baille à Domaine congéable, à la charge de la rente ancienne & d'une autre à lui payable. La perception de cette redevance & les reconnoissances multipliées du Preneur, sans la contradiction du vrai foncier, n'acquièrent jamais la force d'intervenir la foncialité.

Troisiement, dans le cas très-commun de plusieurs Propriétaires du fond indivis, quoique chacun ait sa quotité déterminée de l'arrentement convenantier, si l'un sans le concours de ces cofonciers, congédie les Colons de la tenue à titre d'unique Seigneur, ce congément n'opere d'autre effet que de le subroger en la place des congédiés: il ne donne aucune atteinte à la codominité des autres Propriétaires; à leur égard cet Acte est réputé clandestin & d'autant moins notoire, qu'ils ne peuvent empêcher le Colon de transmettre ses droits par les conventions qu'il lui plaît de passer avec de tierces personnes.

Quatriement à plus forte raison lorsque la Seigneurie foncière est re-

connue, le non-usage des droits fonciers qui n'échéent point annuellement, tels que la cession de la faculté de congédier & la disposition des bois à merrain, n'en altere pas la vigueur.

Cinquièmement, si en vertu d'une concession faite *a non domino*, ou par voie de fait, le Domanier fait une ou plusieurs coupes consécutives des bois fonciers, cet abattis ne produit en sa faveur aucune interversion capable de lui assurer par 40 ans la propriété des Bois. De pareils Actes ne sont point contradictoires avec le Seigneur, & tandis que sa foncialité n'est pas contradictoirement déniée, l'Usage lui conserve la propriété d'un objet qui en est un appendice naturel. Ces Principes nous conduisent à l'examen de l'Arrêt du 27 Avril 1736, rendu au profit de l'Abbaye de Klot, contre les Domaniers du Convent Klofquet.

44. M. Duparc Poullain, après en avoir fait une critique amère dans ses observations sur M. de Perchambault (a), & le premier Tome de

---

(a) Art. 316.

ses Principes du Droit (a), le rappelle avec éloge dans le huitième Volume de ses mêmes Principes (b). Partout il y voit décidé, que l'aliénation des biens de l'Eglise ayant été faite sans formalités, le vice du Contrat exclut la prescription même de 40 ans.

Cette opinion affligeante pour le Citoyen m'a paru mériter un approfondissement sérieux : il m'a convaincu que les Loix du Domaine congéable, indépendantes de la qualité des Parties, ont seules déterminé l'Arrêt de 1736. Voici les raisons de mon sentiment.

Les Colons de Klofquet étoient indispensablement astreints à la représentation d'un titre qui leur attribuat la propriété des bois fonciers : à défaut, ils n'eussent pu l'acquérir *etiam per mille annos*. Ils produisirent effectivement le traité du premier Mars 1656, la ratification du 10 Décembre 1674, & les lettres récoignitoires de 1712.

---

(a) Page 91.

(b) Page 55 & suivant.

Ces lettres étoient dans le délai de l'impunissement, lorsqu'en 1718, l'Abbaye de Klot reprît l'instance de blâme antérieurement commencée : elles n'avoient conséquemment d'autre valeur, que celles qui leur eût été imprimée par les titres de 1656 & 1674. Il ne s'agit donc que d'apprécier ces Actes.

Nulle difficulté d'abord sur l'invalidité de l'aliénation perpétuelle des bois fonciers, consentie en 1656, par la Dame Jegado. Ces bois formoient une partie intégrante d'un fond appartenant à l'Abbaye ; & les pouvoirs de l'Abbesse, bornés aux fonctions d'une simple administration, ne s'étendoient pas à la vente d'un immeuble. La même nullité infectoit la ratification donnée en 1674, par la Dame le Coigneux, sans le concours de la Communauté. L'un & l'autre transport étoit fait *a non domino*.

Il faut donc uniquement considérer la possession subséquente & quadragénaire des Colons. Leurs Contrats, il est vrai, constatoient une jouissance sexagénaire ; ils avoient à leur gré disposé des Bois. Si l'on suit les maximes générales, ne semble-t-ils pas que

que ces Contrats d'aliénation, quoique vicieux, avoient, en détachant les bois du fond, opéré un transport de fait & rendu les Domaniers possesseurs *pro suo* ?

Cet Argument n'est au plus que spécieux. Tandis que les Domaniers croyoient leur possession exempte de précaire, l'Abbaye de Klot percevoit chaque année sa rente convenantière & les autres prestations dépendantes de la foncialité : elle possédoit ainsi le fond & tous les Droits naturels de la Seigneurie foncière. Dans l'impossibilité d'admettre deux possesseurs *in solidum* de la même chose, qu'elle possession dût être jugée la véritable ?

Ce fut sans doute celle du vrai Propriétaire, qui percevant les revenus de sa tenue, recevant les gages certains de sa dominité, n'avoit jamais été contradictoirement dépossédé des Bois à merrain qui en dépendent. *Cum de conservando jure agitur & retinenda possessione*, (dit d'Argent. sur l'anc. Cout. Art. 271. N<sup>o</sup>. 19). *Per unum actum aut exercitium unius speciei, generis totius possessio retinetur.*

A ces principes, s'avamment développés par M. Duparc Poullain, sur

74 INSTIT. CONVENANTIERES.

L'Art. 269 de la Coutume, N<sup>o</sup>. 45 aux notes, se joint l'axiome . . . *Res inter alios acta tertio non nocet* . . .

Les Contrats obtenus par les Colons n'avoient aucune efficacité relativement à l'Abbaye, ils laissoient conséquemment les Acquéreurs dans la classe ordinaire de Tenanciers, qui coupent les bois de leur Tenue sans jamais en prescrire la propriété pour l'avenir.

45. L'Arrêt du 29 Mai 1747, contre Me. Miltot, référé au Journal de notre Parlement, Tom. 3, chap. 178, met le dernier sceau à la certitude de l'interprétation que nous donnons de celui de 1736.

Attentive à la conservation des vraies maximes sur les prescriptions en matieres de Domaines congéables, la Cour décide en 1747 que le Colon n'intervent que par une dénégation formelle & judiciaire du Tenement convenantier, que sa détention précaire étoit réputée continuer dans la personne de l'Acquéreur, malgré l'appropriement auquel le Seigneur avoit impunément négligé de former opposition.

Il n'a fallu rien de plus fort en 1736 contre les Colons de Klosquet, dont les Contrats étoient également

LIV. I. CHAP. I. SEC. III. 75

nuls & non contradictoires, qui d'ailleurs avoient constamment reconnu tenir à Convenant & n'avoient, jusqu'en 1712, contesté légalement aucun droit foncier à l'Abbaye de Klot. Ce parallèle anéantit les inductions que l'on tire de l'Arrêt de 1736 pour l'imprescriptibilité des biens de l'Eglise lorsque le titre de l'aliénation vicieuse paroît.

46. Quoiqu'un titre contradictoire soit indispensable pour opérer l'intervention du fond au profit du Domancier, il n'est pas nécessaire au Foncier pour prescrire les superficies, & la possession quadragénaire suffit pour lui en acquérir la propriété. L'Arrêt du 26 Juin 1739, au Journal de notre Parlement, Tome 3. Chap. 38, a jugé cette prescription en faveur du Comte de Tisé, au sujet d'une Tenue située sous l'Ufement de Cornouaille.

La différence est en effet sensible du Colon au Foncier dans tous les Usomens. Le premier jouit & doit jouir du fond, mais précairement & sous une qualité inefficace pour prescrire. Le Foncier au contraire, qui s'empare des Droits convenantier, n'y est point fondé par sa dominité. Ainsi,

76 INSTIT. CONVENANTIERES.

semblable aux Héritiers de la Douairière qui jouissant après la fin de l'usufruit, sa jouissance est véritablement injuste & du bien d'autrui, mais elle est *suo nomine*, elle constitue une possession notoire, & prescriptive par 40 ans.

47. L'on dit *par 40 ans*; car la mobilité des Droits superficiels entre le Foncier & le Colon *reduplicative ut sic*, ne sauroit être opposée par l'usurpateur, & c'est à ce dernier titre, non à celui de Foncier, que le Seigneur du Conventant s'en arroe la disposition. La possession de cinq ans n'est donc pas suffisante pour exproprier le Superficiaire: Belordeau, lettre D. controverse 107, rapporte un Arrêt du 16 Juin 1609, qui, sur la revendication formée par le Colon de sa Tenue usurpée depuis près de dix ans, condamna le Foncier usurpateur de la vuidier & d'en rapporter les jouissances.

48. Une espèce, que sa singularité rend vraiment curieuse, servira de plus en plus à développer la nature de la possession requise chez le Foncier, pour prescrire contre son Vassal la propriété des Droits convenantiers.

Un le Chaix, Praticien à la Roche-

LIV. I. CHAP. I. SEC. III. 77

derrien, Propriétaire du Conventant Evénou, en accorde la baillée à un tiers avec permission de congédier les Tenantiers actuels, & à la charge de le tenir sous lui *suivant l'Usément de Daoulas*: par un billet postérieur, il permet, pour une certaine somme, de bâtir de nouveaux édifices, à condition encore de posséder le tout suivant l'Usément de Daoulas; & 12 ans après il assigne pour être condamné d'abandonner la Tenue aux termes de l'Usément de Daoulas en due & bonne réparation, » avec défenses de démolir, ni dégrader les édifices, fossés, » &c. appartenans au Demandeur (a).

Le Défendeur excepte qu'il possède à l'Usément de Tréguier, denie tenir à celui de Daoulas, offre de laisser la Tenue moyennant être remboursé de ses droits convenantiers, & prend des lettres de restitution contre l'énonciation du tenement à l'usage de Daoulas insérée dans les Actes; ses moyens furent que, Paysan ignare, il connoissoit uniquement l'usage de son

(a) Voyez les Art. 1er. 2 & 3, des Usances locales de la Principauté de Léon & Daoulas.

canton, sous laquelle il crût naturellement contracter en obtenant les pouvoirs de congédier & bâtir, en entendant parler de Conventant, qu'un Praticien de mauvaise foi avoit odieusement abusé de sa simplicité en lui faisant se soumettre aux dispositions d'un usage inconnu, qui prive le Détenteur de la récompense de ses améliorations; mais le dol n'étant découvert qu'à l'instant où le Foncier requéroit l'expulsion de son Domanier, sans lui offrir son remboursement, la prescription de dix ans n'avoit pas, avant cette époque, couru contre l'action rescisoire: que cette action étoit autorisée par la lésion monstrueuse qui résulteroit de la perte entière de superficies considérables: que congédiés en vertu d'une cession du Seigneur & à prix d'argent sur un Colon qui possédoit à l'Usage de Tréguier, ces Droits convenantiers ne pouvoient être enlevés sans remboursement à l'Acquéreur qui représentoit l'ancien Superficiaire.

Par Sentence rendue en la Jurisdiction de Guingamp sur les conclusions du Procureur-Fiscal le 9 Mai 1726, qui n'a jamais été entreprise, les lettres de restitution prises par le Con-

venantier furent entérinées, & au dessus de ses offres de céder les héritages après être remboursé à dire d'Experts, le Chaix fut débouté de ses prétentions & condamné aux dépens. Je pense que la décision n'eut pas dû être différente, quand même 30 ou 40 ans se fussent écoulés depuis la date des Actes énonciatifs de l'Usage de Daoulas. Le délai fatal pour se pourvoir contre l'erreur & la fraude ne commence qu'au jour, où la découverte de ces vices met la Partie trompée à même de se plaindre.





## CHAPITRE II.

### *Des Droits Naturels de la Fon- cialité.*

49. LA propriété exclusive des bois à merrain, des prééminences honorifiques dans les Eglises, des colomiers, des garennes, le droit d'expulser le Colon, soit en le congédiant par soi ou par ses Cessionnaires, soit en vendant les superficies faute de paiement des redevances, l'assujettissement du Vassal aux corvées & au fournissement de Lettres réconnoitres... Tels sont les attributs naturels de la Dominité convenantiere, par la seule force de l'Ufement & sans stipulation dans les baux. Il faut y joindre le justiciement & la suite de moulin, lorsque le Covenant est un Domaine de fief.

50. L'on ne connoît point en Tréguier le champart dont M. Duparc Poullain, Tome 3 de ses Principes, page 28, surcharge encore les Doma-

LIVRE I. CHAPITRE II. 81  
niers, lorsqu'on laboure les terrains vagues aux environs de la Tenue, ce qui s'appelle égobuer: obligation néanmoins qui ne va pas jusqu'à les forcer d'égobuer (a) & dont ils sont même totalement exempts, lorsqu'ils ont clos & converti en terres chaudes les issues de leurs Convenans.

Ou par le Bail à Domaine congéables ces terrains vagues ont été, dans l'Ufement de Tréguier, & dans les Usances, autres que celle de Cornouaille, aconvenancés avec la Tenue close qu'ils environnent, ou non: dans le premier cas les Colons peuvent jouir de ces issues comme des terres cultivées *ab ovo*; ils peuvent les clore, les labourer, sans payer d'autres dîmes que celles qui ont cours dans le surplus du Covenant & qui souvent n'appartiennent pas au Foncier; au second cas, le Domanier ne sauroit égobuer ni clore ces terrains que par une usurpation manifeste, sans une baillée spécifique dont les conventions dépendent de la volonté libre des Parties. L'Ufement de Tréguier &

---

(a) Principes du Droit, tom. 3, pag. 243.

82 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

Goëlo n'établit à cet égard aucune règles générales, & ce champart ou terrage perceptible, à raison de la foncialité sur les *égobues* y est insolite.

Il ne faut pas confondre avec ce champart les dîmes inféodées qu'un Seigneur perçoit quelquefois dans un canton, & qui, indépendantes de la convention, ne laissent pas d'être dues par les Domaniers de ce Seigneur, quoique leurs baillées & même leurs lettres récognitoires ne les mentionnent pas expressement (a).

(a) Principes du Droit, tom. 3, pag. 239.



SECTION PREMIÈRE.

*Des Bois foncier.*

51. » **L**ES Convenantièrs (dit Rosmar, Art. 2.) peuvent disposer à leur volonté des bois puïnais, arbres fruitiers..... comme aussi des émondés des chênes seulement, sans les abattre; mais quant aux rabines & bois de décoration non accoutumés d'être émondés, ils n'en jouissent, ni disposent, pas même lorsqu'ils tombent par impétuosité de vents, si leur Bail ne le porte ».

Au contraire, continue le même Auteur, Art. 16, » le Propriétaire peut abattre du bois par le pied sur le convenant de son Domanier, en le dédommageant, pourvu que ce ne soient arbres fruitiers qui appartiennent au Colon ».

Ces décisions embrassent & les abattis du Foncier & les dégradations du Superficiaire : matière extrêmement

84 INSTIT. CONVENANTIERES.

difficultueuse, qui mérite d'être développée avec un certain détail.

Le droit de disposer des bois à merrain est d'abord incontestable au Foncier; mais à quel bois s'étend-t-il? Lorsqu'il en use, doit-il dédommager le Colon & comment?

52. Sur l'étendue de la propriété du Seigneur par rapport aux bois du Conventant, la Jurisprudence est fixée par différens Arrêts qui lui donnent la disposition, non-seulement du chêne, de l'ormeau, châtaignier, frêne, hêtre, noyer, mais généralement de tous les bois propres à merrain, suivant l'expression indéfinie de l'Usément de Cornouaille, Art. 7, & la décision d'Hevin, Consult. 10 à la fin de ses questions féodales. Parmi ces Arrêts, on peut en noter trois principaux.

Le premier, rendu le 3 Mai 1661, au profit de Dame Corentine le Forestier contre Françoise Farrain, confirma une Sentence de Plouguiel, Plougrescant, qui ordonnoit aux Domainiers de déclarer le nombre & especes de plants dont les fossés pouvoient être plantés & garnis, d'exprimer le nombre, espece & qualité des bois

LIV. I. CHAP. II. SEC. I. 85

bois tant sur le plat & dans l'enclos que de hors leurs Convenans.

Le second est beaucoup plus explicatif à l'avantage des Seigneurs. Yves le Lay & ses Coténanciers de Rosludu s'étant fait maintenir contre le Diouguel Sieur de Poulfanc, leur Foncier, en la possession & jouissance des ormeaux, frênes, châtaigniers (a), noyers, fouteaux & autres bois fruitiers, tant à pouvoir les couper par pieds qu'autrement, fors ceux qui sont en rabines, décorations & issues. Sur le contredit à Lanmeur, il fut dit mal jugé & fait défenses aux Colons de couper à l'avenir par pieds aucuns arbres, ni bois propres à merrain de haute-futaie. Cette Sentence des Juges Royaux de Lanmeur fut confirmée par Arrêt du 12 Décembre 1680, avec amende & dépens.

---

(a) Arrêts spécialement rendus au sujet des Châtaigniers, l'un du 20 Décembre 1704, au profit de Messire Gabriel de Guergolay, Marquis du Cludon, contre Louis l'Estrat, l'autre du premier Juillet 1711, au profit du Sieur Marec de Montigny, contre le Cargouët; ces décisions sont rendues dans les Usemens de Rohan & de Brouërec.

Le troisieme Arrêt du 9 Juin 1717, au profit du Sieur Julien Chapelain contre François Briand, fixe d'autant plus l'invariabilité de la Jurisprudence, qu'il fut rendu *sans s'arrêter à l'incident du Colon* qui maintenoit & offroit de prouver la possession immémoriale de tous les Convenantiers dans la Paroisse de Perros & les Paroisses circonvoisines, de couper & disposer des ormes comme compris dans leurs droits réparatoires.

53. Nulle distinction, dans ces Arrêts, des arbres crûs naturellement, ou élevés par le Colon, de ceux dont la Tenue étoit plantée lorsqu'il la reçût à Domaine congéable, parce que tous indifféremment appartiennent au Seigneur. Telle est aussi la décision d'Hevin, Consult. 10, N<sup>o</sup>. 3, *ad calcem* de ses questions féodales.

54. Nous ne suivons même pas en Tréguier l'opinion de Gatechair, ou plutôt de son Abréviateur (a), qui

(a) Les Mémoires de Gatechair portent, » au prisage des Droits convenantiers n'en- » trent les Chênes, Frênes, Fouteaux & Or- » meaux qui appartiennent au Seigneur, &

prive le Foncier des chênes de dix pieds sur les clôtures, & les attribue au Colon: quelque court que soit un tronc, s'il n'est pas la souche d'un bois taillif, il appartient exclusivement au Seigneur.

Il en est ainsi des jeunes plans placés à demeure, ou assez forts pour soutenir l'échelle, ou de hauteur & grosseur à n'être point endommagés par les bestiaux (a). On n'exige point, pour en assurer la propriété au Foncier, qu'ils soient parvenus à une grosseur considérable & au dessus de la grosseur des essieux de charette. Hevin qui, contre la teneur des Arrêts, exempté, Consult. 104, les Colons

---

» pour cela sont appellés bois fonciers; forsque  
 » les émondes des Chênes plantés sur les fossés  
 » de la tenue qui sont écouronnés & n'ont pris  
 » vent, c'est-à-dire, dont le tronc n'est élevé  
 » de terre ou fossés de plus de 10 pieds... »  
 Au lieu des *émondés des Chênes*, l'Extrait des Mémoires imprimé à la fin de la Coutume de Sauvageau, dit... *les Chênes émondables*; l'un ne diffère-t-il pas de l'autre?

(a) Art. 8, des Instructions mises en ses Greffes, par feu M. le Pellerier de Rozambo pour ses Domaniers.

de les employer au deffous de cette consistance dans leurs lettres récognitives, ne leur en abandonne cependant point la disposition.

55. Lorsque le Propriétaire use de la faculté d'abattre, la moindre satisfaction qu'il puisse donner aux Conventiers, c'est de les décharger par écrit des arbres abattus, pour lesquels ils essuyeroient peut-être des recherches inquiétantes dans la suite: Furic, sur l'Art. 7 de Cornouaille, y astreint formellement les Seigneurs.

Rosmar accorde de plus un dédommagement vers le Seigneur. L'on conçoit facilement que si le Colon est endommagé par l'exploitation dans la valeur de ses fossés, de son paturage, ses maisons, ses bois puinais, &c., il lui est dû une réparation proportionnelle au dommage: elle est d'équité naturelle & Rosmar pourroit bien n'assujettir qu'à ce genre de dédommagement.

56. Mais la plupart des Colons ne s'en tiennent point là, ils prétendent qu'on est obligé de les dédommager en outre des émondes *cessantes* par la coupe des arbres; & c'est le sentiment d'un grand nombre de Juges, d'Avocats

LIV. I. CHAP. II. SEC. I. 89  
cats & de Foncier même: je le crois erroneux; on en jugera par la comparaison des moyens respectifs qu'on emploie pour soutenir, ou contredire l'exigibilité de cette réparation.

La concession à Domaine congéable (observe-t-on pour les Conventiers) n'est point un Contrat gratuit, puisque le Domanier n'achete qu'à deniers comptants, ses droits réparatoires, soit en les payant au Propriétaire, soit en les remboursant au Colon congédié. Il répugne à la Justice que le Foncier puisse y opérer une diminution sans être tenu au dédommagement, tant pour le préjudice présent, que pour les pertes futures qui en résultent.

Or les émondes futures appartiennent au Colon par sa seule qualité; il acquiert à titre onéreux le droit d'en jouir jusqu'à ce qu'il ne soit congédié. On ne sauroit donc l'en priver avant ce remboursement, ou la privation astreint à l'en dédommager.

57. L'on réplique pour les Fonciers, que le tronc des bois à merrain leur appartient, comme les émondes au Colon. Chacun ayant la liberté d'user de son bien, le Propriétaire emporte l'arbre & laisse les émondes, sans ex-

céder ses droits de propriété qui ne peuvent s'exercer que par ces abattis, sans être tenu conséquemment à aucun dédommagement. Sa propriété seroit anéantie, si on l'assujettissoit à l'achat de ses bois par une indemnité d'émondes qui n'existent pas encore.

La maxime, que par le Bail à Domaine les émondes *actuelles & futures* ont été transportées au Colon jusqu'à congément, est une proposition équivoque qui dans le sens, où la prennent les Partisans des Domaniers, dégénère en petition de principe.

Le Foncier cède les émondes, même *futures*, des arbres qui resteront debout : mais en retenant la propriété entière & absolue des bois, en conservant par le Contrat même, qui fait le titre du Superficiaire, la liberté indéfinie de les exploiter, il ne transporte & ne promet nullement les émondes des troncs qu'il lui plaira couper. Au contraire la rétention de cette faculté, en réduisant les émondes à un non-être dans le cas prévu de son exercice, est une stipulation formelle que le Colon pour lors cessera d'en jouir.

L'usage d'un droit légitime ne sou-

met à dédommager personne, sur-tout dans l'espece, où par la Loi de son Bail le Convenantier est tenu de souffrir la coupe des bois à merrain.

Ces moyens reçoivent un nouveau poids des difficultés invincibles que l'on rencontre dans l'opinion adverse sur la maniere de fixer l'indemnité des émondes futures.

Ce Règlement ne doit point être fait par une appréciation d'Experts ; un Arrêts, dont voici l'espece, l'a décidé *In terminis*.

Marguerite Thoraval, Domaniere de deux pieces de terre, expose aux Juges de Guingamp, que depuis 12 ans, Demoiselle le Roux, Veuve de Lalande le Clerc, Propriétaire, abattoit chaque année sur les fossés de ses Champs un grand nombre d'arbres, & lui causoit un préjudice considérable, tant par la perte des émondes que par la démolition des fossés : elle conclut à 250 livres de dommages & intérêts, si mieux on n'aimoit à dire d'Experts. La Demoiselle le Roux excepte « qu'étant Fonciere elle a pu faire » abattre les bois qu'elle a jugé à » propos ; cependant qu'elle n'a pas » usé de la faculté que la Loi lui

92 INSTIT. CONVENANTIERES.

» donnoit ; car elle n'a fait abattre  
» l'hyver dernier que quatre Chênes  
» & un Hêtre : qu'elle a fait réparer les  
» fossés à l'exception de l'endroit où  
» a été abattu le Hêtre , qu'elle fera  
» incessamment mettre en état. »

Appointement à informer des abattis pendant les 2 ans derniers ; la Demoiselle le Roux ne fit entendre aucuns témoins, quoiqu'elle eut requis une prolongation de délai, & sur l'Enquête éditée par la Domaniere, Sentence qui lui adjuge les 250 livres de dédommages & intérêts, si mieux n'aimeoit la Défenderesse à dire d'Experts.

Celle-ci, après une déclaration d'Appel, fait néanmoins offre judiciaire de 4 livres 16 sols pour 16 arbres que les témoins prouvoient abattus les 5 ans derniers, & invoque en général les Réglemens qui doivent avoir fixé à 6 sols par pied d'arbres abattus la réparation due aux Colons, en rétablissant leurs fossés (a).

---

(a) L'on n'a point prouvé l'existence de ces prétendus Réglemens, dans le cours du Procès soit à Guingamp, soit à la Cour : mais j'ai

LIV. I. CHAP. II. SEC. I. 93

Une seconde Sentence ayant rejeté ces offres, Appel de la Demoiselle le Roux à la Cour, où elle maintient que l'action pour dégradation de fossés est annale, qu'elle se prescrit au plus tard par 5 ans ; que le Foncier n'est tenu à aucun dédommagement pour émondes futures : elle prend même avant la fin du Procès des lettres de restitution contre ses offres.

Arrêt du 14 Août 1760 au rapport de M. de Kanroy, qui réforme les Sentences de Guingamp, sans s'arrêter aux lettres de restitution de l'Appellante, la condamne d'exécuter ses offres, & l'Intimée aux deux tiers des dépens des causes principales & d'Appel, l'autre tiers compensé.

58. En proscrivant ainsi l'estimation

---

trouvé la note d'un Arrêt rendu au profit de François le Brifec, le 31 Mai 1721, contre Joseph de Joyeuse Sieur de Goscarlan, qui doit faire défenses à ce dernier d'exploiter, ni faire exploiter aucuns arbres dont les émondes appartiennent au Colon, qu'au préalable il ne l'ait dédommagé du profit cessant à raison de six sols par chaque pied d'arbres. J'ignore l'espece de cet Arrêt, & l'on m'assure qu'il en est de contraires rendus depuis quelques années.

par Experts, dont le coût priveroit le Foncier de la propriété utile de ses Bois, la Cour exclut nécessairement la réduction de rente convenantiere que j'ai vu certains Colons prétendre proportionnellement à la valeur annuelle des émondes futures, parce qu'il faudroit absolument un rapport d'Experts pour cette évaluation.

D'ailleurs totalement insolite, cette réduction est par ce motif inadmissible en matiere d'Usément. Il ne seroit point rare de la voir absorber la totalité des redevances convenantieres & rendre encore Débiteur du Colon un Seigneur qui auroit disposé de son propre bien. Cette indemnité seroit d'autant plus singuliere dans la Pratique, que les troncs les plus mauvais étant les plus chargés des branchages, le Propriétaires paieroit au-delà de sa valeur un arbre dont le Domaine ne lui est pas disputé.

Ceux qui prétendent un dédommagement des émondes futures ne sauroient conséquemment l'exiger qu'en deniers & sur un pied fixe; l'on pourroit dire que l'Arrêt du 14 Août 1760 le détermine à 6 sols par pieds, en déboutant la Demoiselle le Roux des

Mais si l'on fait attention aux circonstances, on verra que sans décider la question, les Principes exigeoient que les offres d'une somme très-modique, judiciairement faite par une personne majeure & répétée même à la Cour, ne fussent point retracables à la veille du Jugement. La Dame Fonciere n'étoit pas aussi parvenue à se disculper du reproche d'avoir laissé les clôtures dégradées par ses abattis, & ces dégradations méritoient un dédommagement.

A quelque somme qu'on détermine la réparation du profit cessant, une pareille fixation paroitra toujours contraire à la Regle naturelle que tout dédommagement doit être en raison de la perte, conséquemment qu'il se diversifie par les circonstances & ne fauroit être fixé à un tau toujours égal, sans blesser les Loix de la proportion.

La connoissance la plus superficielle du Pays apprend encore que la moitié au moins des Colons jouit sans assurance, parce que leurs baux sont expirés. Ainsi le Domanier, qui sera

congédié dans un an, peut-être dans un mois après les bois abattus, recevrait l'indemnité d'un préjudice qu'il ne souffrira pas.

Il seroit très-dur de l'obliger ensuite au rapport de deniers consommés de bonne foi; à qui d'ailleurs ce Colon congédié par un Cessionnaire les restitueroit-t-il? Le Convenantier entrant accepte, prend & rembourse les choses dans l'état où elles se trouvent, & le Foncier ne pourroit reprendre la valeur par lui payée de dégradations qui ne continuent pas moins d'exister dans un bien appartenant à autrui. Tous ces embarras s'évanouissent en permettant au Foncier d'exploiter ses bois, sans indemniser son Vassal.

59. Soit qu'il s'agisse de réparer le dégât accidentel causé par l'exploitation dans les fossés, pâturages, &c., soit qu'on voulût admettre l'obligation du Seigneur à dédommager des émondes cessantes, il reste encore à discuter qu'elle sera la durée de l'action du Domanier pour exiger ces dédommagemens.

Le fait du dommage causé par le Foncier est dégagé de toute convention :

tion : ainsi l'action du superficiaire ne subsiste point pendant 30 ans.

On objecte que par le Bail à Domaine il se forme un lien réciproque, une obligation mutuelle de ne se point endommager : que le Foncier spécialement en concédant son héritage avec les fossés & les arbres pour en jouir, a fait une promesse par écrit de remplir cet engagement, laquelle ne tombe que sous le coup d'une prescription trentenaire suivant les Articles 284 & 285 de la Coutume.

Mais en supposant l'existence d'une pareille promesse, elle n'est point, par rapport à tel fait spécifique de dégradations postérieures, une obligation littérale qui perpétue l'action durant 30 ans. Quoique par un Acte authentique un bailleur s'affujettisse à mettre en état de menue réparations les édifices qu'il afferme, le Preneur qui s'est obligé de les y entretenir & en a joui un an, est censé avoir reçu les choses en bon état lorsqu'il n'y a point de rénable ou de Procès-verbal.

La raison est, que les prescriptions étant de droit public, les Parties ne prolongent point valablement d'avance une action qui n'est point encore ou-

98 INSTIT. CONVENANTIERES.

verte. C'est ce principe qui différentie les lettres du Client à son Procureur avant & pendant l'instance, dont elles laissent prescrire les vacations par 3 ans & les reconnoissances écrites depuis le Procès fini, lesquelles suspendent la prescription jusqu'à 30 ans.

Aussi dans l'espece où l'on raisonne d'un Foncier qui a exploité des bois à merrain, l'Arrêt du 14 Août 1760 a-t-il refusé tout dédommagement au-delà des offres de ce Propriétaire, qui se bornoient aux abattis des 5 ans derniers, quoique les témoins déposassent de coupes antérieures de six, huit & 15 ans.

60. L'action des Colons est par conséquent réduite au cercle, soit d'un an, soit de cinq années antérieures: la lution de cette dernière difficulté se puise dans une distinction.

Si le Seigneur enleve les émondes qui appartiennent & doivent être laissées au Domanier, c'est une espece de vol de choses mobilières, dont la vendication suivant l'Art. 284 de la Coutume, ne se prescrit que par cinq ans. Mais dans la these ordinaire d'émondes cessante & de quelques altérations dans les fossés, bois puïnais, &c.,

LIV. I. CHAP. II. SEC. I. 99

il n'en résulte qu'une action d'endommagement, contre laquelle l'Art. 292 établit la prescription annale.

61. Les dégradations des Domaniers présentent des questions également intéressantes.

C'est d'abord un principe constant que le Colon, en recevant la tradition fiduciaire du fond, en devient le conservateur naturel. Delà plusieurs conséquences très-justes, quoique dures au premier aspect.

1°. Lorsque les Bois fonciers ont été endommagés par une force majeure, dont personne ne répond; le Convenantier est obligé de vérifier cette cause de la détérioration qui autrement sera présumée arrivée par sa faute (a): rigueur suffisamment justifiée par la facilité qu'a le Colon de faire à sa décharge la preuve des cas fortuits; au lieu que le Propriétaire est souvent réduit à l'impossibilité de convaincre positivement les Auteurs de dégradations, ordinairement nocturnes, toujours commises hors de sa personne.

(a) Pothier, Contrat de louage, N°. 299 & 100.

2°. L'action du Seigneur pour le dédommagement de ses bois abattus ou dégradés, bornée à 5 ans contre l'Etranger, dure 30 ans contre les Colons, parce qu'à leur égard elle résulte moins d'un délit, que du dépôt & de la garde, dont le Tenantier a violé les obligations sujettes à la seule prescription trentenaire.

Mais il seroit injuste de permettre les recherches du Foncier au-delà des 5 années dernières, & d'astreindre le Colon à prouver la force majeure pour ces bosquets, ces bois considérables de décoration plantés dans les dehors de la tenue, desquels les titres récongnitoires n'ont jamais fait la spécification. Le Vassal est par rapport à ces bois dans la classe d'un Citoyen ordinaire, auquel on doit prouver les délits qu'on lui impute & que l'on ne peut poursuivre après les 5 ans depuis le délit.

3°. Dérivant de la nature même du Bail à Domaine, l'action du Foncier est privilégiée sur les droits de la Tenue & solidaire vers tous les Colons, quoique la portion d'un seul soit dégradée (a).

(a) Arrêt du 8 Janvier 1716, en Grand-

62. Une voie fort simple de vérifier les abattis de bois, seroit de comparer l'énumération qu'en renferment les lettres récongnitoires, avec leur état actuel : mais très-fréquemment ces lettres sont, ou anciennes & depuis leur date le nombre des bois s'est accru ; ou fautives par l'omission de plusieurs plans & la fourberie du Colon n'est point le titre d'une nouvelle faute, ou nullement décisives, à cause des coupes postérieures du Foncier, qui n'en a point donné de reconnoissances écrites. C'est pourquoi l'on cumule ordinairement la preuve par témoins, avec le rapport d'Experts indispensable pour appurer la nature & l'importance du dommage.

63. Sans entrer dans le détail minutieux des dégradations prohibées aux Convenantiers, on observera en général qu'il leur est défendu d'abatte

---

Chambre, au rapport de M. de Cornulier qui juge cette solidité pour Yves & Allain Daniel, Appellants de Sentence, rendue en la Jurisdiction de Gaingamp, contre Ollivier, Fortin & Cathérine le Bœuf, Veuve de Guillaume Fortin, Intimés.

aucun arbre foncier, d'émonder les rabines & bois de décoration, d'étêter les arbres même sur les fossés ou sur le plat des champs.

Cependant lorsque le Colon est dans l'usage immémorial de prendre les émondes des rabines, cette possession quadragénaire semble lui en attribuer le droit; Rosmar, Art. 2 n'interdit que *les bois non accoutumés d'être émondés*.

La prohibition d'étêter ne tombe pas aussi sur les jeunes plançons dont quelques Domaniers coupent la pointe avant de les planter à demeure, pour se procurer des railles. La dureté des Propriétaires a fait inventer cette ruse économique.

64. Le Colon qui a succédé par congément, ou par un Contrat d'acquêt suivi d'appropriement, à l'Auteur des dégradations, est pareillement à l'abri de l'action du Seigneur. L'appropriement en effet purge toute action hypothécaire sur l'immeuble acquis, & par l'exercice du congément. Le Colon est censé recevoir ses droits des mains du Propriétaire, auquel il ne s'oblige que pour l'avenir.

Mais le Vassal congédié demeure-

ra-t-il soumis aux recherches du Seigneur pendant 30 ans, depuis les dégradations commises? Je crois que l'action devient annale à l'instant de l'expulsion. Rien n'empêche d'appliquer au Superficiaire la maxime générale qui décharge de toutes réparations un Fermier qu'on n'a point inquiété dans l'an de sa sortie après l'expiration de son Bail.

65. La difficulté de constater le tems précis des coupes différentes, ou détériorations des bois fonciers, jette souvent les Colons dans de grands embarras & réduit à la pure allégation leurs maintiens, que tels arbres furent dégradés avant leur congément, ou leur acquisition. Ils éviteroient cette perplexité, si en congédiant ou en prenant possession de leur acquêt, ils fe-  
soient rapporter un état des bois.

Qu'elle que soit l'époque des dégradations, si elle est antérieure à la vente du fond de la tenue, l'Acheteur n'a pas le droit d'en poursuivre le dédommagement contre les Conventiers sans une clause expresse qui le lui ait transféré. Le nouvel Editeur de Dénizart (a) réfère un Arrêt du

(a) Au mot *Vente*, N°. 46.

24 Septembre 1767 qui l'a décidé *in terminis* contre un Acquéreur en faveur du Fermier d'une terre. Il s'en suit que l'action subsiste dans la personne du Vendeur, auquel, outre les contraintes ordinaires après un Jugement de condamnation, l'on ne sauroit refuser le privilège de vendre les superficies par simples bannies, sauf les droits préférables du Foncier actuel.

66. L'action résultante de l'endommagement des bois s'intente contre les Colons par la justice dont relève le Conventant. L'exemple de quelques Seigneurs qui ont porté leurs plaintes aux maîtrises du Ressort, où elles ont été reçues, ne doit répandre aucune incertitude sur cette compétence.

Les maîtrises n'ont plus en Bretagne le droit, que leur attribuoit l'Art. II du titre premier de l'Ordonnance de 1669, d'exercer leur Jurisdiction sur les bois des Particuliers, lorsqu'elles en seroient requises par l'une ou l'autre des Parties. La Déclaration du Roi du 15 Avril 1710, pour la réunion des gruries aux fiefs de la Province, défend aux Maîtres particuliers de prendre connoissance à l'avenir de

*ces matieres en premiere instance, & aux Parties & Procureurs de se pourvoir par devant eux à peine de nullité & de 300 livres d'amande.* Ainsi le Foncier d'une Tenue mouvante d'un Fief non Royal se pourvoiroit illégalement à la maîtrise

Il est pareillement certain que les maîtrises & les gruries ne connoissent que de ce qui concerne les bois & forêts, *sylvas*, c'est-à-dire les taillifs & les bois de haute-futaie. On n'a jamais mis dans cette classe des arbres épars sur les fossés d'un Conventant, à raison desquels les Fonciers ne contribuèrent nullement à la taxe faite par les Etats en vertu de la Déclaration du 15 Avril 1710, pour la réunion des gruries aux Jurisdicions Seigneuriales.

Toute la difficulté consisteroit donc dans le cas où les rabines inémondables sont dégradés. La Déclaration de 1710 paroît exiger, pour soumettre la matiere aux gruries, que les bois de haute-futaie contiennent plus d'un journal réduit en carré.

67. Mais dans l'hypothese même de cette étendue, lorsque l'instance est dirigée vers les Colons, elle doit l'être dans la Jurisdiction naturelle,

parce que le Domanier est en quelque sorte portionnaire dans l'héritage, on le poursuit en vertu d'un Contrat dont l'exécution n'appartient point au Tribunal des bois & forêts (a).

La possession est universelle & constante en faveur des Tribunaux ordinaires, qui ayant dans ce seul titre la plénitude du justiciement sur toute matière non soustraite à leur connoissance par une exception spéciale, l'emportent dans le doute sur un Tribunal extraordinaire.

Par ces raisons mêmes, si le Propriétaire d'un Conventant qui a des bosquets & des rabines plus étendues qu'un arpent réduit en carré, se plaint de leur dégradation contre un étranger, ou par la voie des Monitoires contre des coupables inconnus, il doit se pourvoir devant les Juges gruiers, lorsque la Tenue est un Domaine de sa Seigneurie, ou relève d'un fief particulier, & à la maîtrise si le Conventant est mouvant du Roi.

(a) Dévolant, Lettre i. Chap. 49. « La Jurisdiction des Eaux-&-Forêts ne s'étend pas sur les conventions des Parties ». Arrêt du 20 Novembre 1617. Ibidem.



## SECTION II.

### *Des Colombiers & prééminences dépendans de Conventans.*

68. » **L**ES Domaines congéables des  
» maisons Seigneuriales & nobles (atteste Rosmar, Artic. 22, dispose l'Usement de Cornouaille Artic. 28)  
» ne sont censés avoir & jouir des  
» prééminences de l'Eglise, tombes,  
» enseux, colombiers, fuies & garennes,  
» s'ils n'ont titres formels & spécifiques ».

Il en résulte qu'il n'y a point d'incapacité dans le Colon à posséder ces prééminences, quoique la jouissance n'en puisse être affermée. Mais lorsqu'après l'aliénation & le déramagement de la superficie, elles sont transférées au Conventantier par une baille particulière & à prix d'argent, les parens du Foncier ont-ils le droit de les retirer par préemption?

L'Arrêt du 22 Juillet 1732, référé au Journal du Parlement, Tome Ier, Chap. 68, déboute du retrait pour

la concession d'un banc dans une chapelle domestique, quoique cette concession fut faite à la charge de fournir des ornemens jusqu'à la concurrence d'une somme. L'espece de cet Arrêt, où il s'agissoit de la création d'un droit honorifique sans altération de ceux du Donateur, differe essentiellement de celle où le Foncier aliène des prééminences déjà existantes pour une somme applicable à son profit particulier. Ce transport de la partie du fond la plus précieuse pour la famille, a tous les caracteres d'une véritable vente sujette au retrait lignager.

69. En voyant la plupart des Colombiers appartenir aujourd'hui aux Convenantiers, j'avois d'abord douté que dans Tréguier il leur fallût des titres formels & spécifiques pour les posséder.

Mais des prisages de Tenues congédiées dans le 16e. siecle, où le Colombier est réservé au Seigneur, sans entrer dans l'appréciation de droits, & l'analogie de cet Usément avec celui de Cornouaille, m'ont convaincu qu'en Tréguier, comme ailleurs, l'on ne dispenseroit pas d'exhiber des titres formels le Colon qui prétendroit le

le Colombier de son Convenant.

A l'égard des *fuies*, terme très-équivoques & diversement expliqué par les Auteurs, je pense qu'en les prenant pour de petites volieres à pigeons, elles appartiennent au Domanier sans titres, pourvu qu'elles soient sous le toit & fassent partie de la maison, qu'il soit d'ailleurs en possession de les réparer & d'en jouir. Si la fuie au contraire forme un édifice isolé, c'est, à la dénomination près, un vrai Colombier qui appartient au Seigneur.

70. Quant aux garennes, heureusement il en est très-peu dans Tréguier & Goëlo qui soient autorisées par une antériorité légale à l'Ordonnance de 1669. Mais la délicatesse de nos Ancêtres sur la propriété de ces droits onéreux au public, & la condition du Domanier qui n'offre par elle-même qu'un Paysan, qu'un Cultivateur, fussent pour être persuadé que la réservation des garennes au Foncier est une des clauses implicites & naturelles du bail à domaine congéables.

71. Les titres de quelques Colons leur attribuent le droit de faire enterrer

les morts de leur famille dans les enfeux dont la propriété & l'usage principal sont réservés par le Foncier. Le Règlement du 12 Juin 1758 ne leur permet plus d'user de cette faculté.

---

### SECTION III.

*Comment le Seigneur expulse son Colon.*

72. **L'**EXPULSION la plus ordinaire & la plus naturelle est le congément du Superficiaire : le pouvoit radical de congédier est même substantiel à la foncialité (a). Mais nous considérerons principalement ici la liberté actuelle de son exercice & la

---

(a) Les Articles 31 & 32 de Cornouaille, confondent l'Usement de Quévaize avec celui de Rohan. L'inexactitude est très-grande : la Quévaize est un Tenement Féodal non remboursable par le Seigneur ; elle diffère donc essentiellement du Domaine congéable qui, en Rohan, comme ailleurs, n'attribue au Colon que des superficies amobiles & non féodaux.

LIV. I. CHAP. II. SEC. III. 111  
faculté de le céder à un tiers : faculté purement naturelle, puisque sans altération de la Tenure convenantière le congément pourroit être stipulé incessible.

L'on peut aussi sans congément faire sortir le Colon de la Tenue en vendant judiciairement ses droits, soit que son Bail soit expiré, ou non ; mais ce droit ne compete au Foncier que dans le cas où le Vassal a manqué de payer ses redevances.

---

### PARAGRAPHE PREMIER.

*Du Droit de congédier.*

73. **L'**ON ne parlera point en cet endroit de la forme du congément, qu'on réserve pour le sujet d'un Chapitre particulier de la seconde Partie. On se bornera uniquement à examiner qui peut faire, ou céder le remboursement & quand il peut être exercé.

Il est évident que pour congédier par soi, ou par un Cessionnaire, il n'est point besoin d'une étendue de

pouvoir aussi grande que pour détacher les superficies du fond, & néanmoins qu'il faut un droit actuel de régir ou de jouir pleinement. On trouve dans ce juste milieu ceux qui, sans être Propriétaires, peuvent accorder des baillées.

74. 1<sup>o</sup>. L'aîné noble le peut avant le partage, en vertu de la saisine que lui donne la Coutume, sauf à tenir comptes des commissions pour les Tenues qui tomberont dans la désignation des cadets.

75. 2<sup>o</sup>. Ce Droit est incontestable au Bénéficiaire; les commissions qui sont le prix des baillées sont *in fructu* & forment une portion du revenu convenantier; l'usage autorise leur dation sous seing privé; les Arrêts du Conseil, qui obligent les gens de main-morte à passer leur Baux devant Notaires, sont des Loix burfales qui ne doivent pas s'étendre aux cas non exprimés. Les baillées en matière de Conventant sont d'ailleurs, ou des assurances, ou des pouvoirs de congédier; les premières ne sont point proprement de nouveaux Baux, elles sont uniquement une renonciation à résoudre le bail qui subsiste, & les cessions

du congément se contrôlent, deviennent notoires par les suites judiciaires du congédiant. Quoique l'Ecclésiastique décède avant l'expiration des baillées, le Successeur n'en demande point raison à ses héritiers; il suffit qu'elles aient été faites sans une anticipation notable, pour qu'on les considère comme un profit casuel, échu à l'instant du paiement ou de la convention que le Colon étoit libre de ne point faire.

76. 3<sup>o</sup>. Par les mêmes motifs, une permission de congédier concédée dans l'Usagement de Tréguier, par la Marquise de Renon, Douairière, a été confirmée par Arrêt du 18 Août 1753, il est vrai que l'intervention du Foncier & son approbation tiroient cette espèce du pur point de Droit: mais la maxime n'en est pas moins certaine que la Douairière peut user du congément sans le consentement du Propriétaire; elle a été consacrée, par Arrêt du mois de Juillet 1699, dans l'Usagement de Cornouaille, au profit de la Dame Feydau, Douairière du Sieur Dubois de Tresséol, contre le Sieur Anquer de Parc Poullic, Tuteur de Demoiselle Jacqueline Ursule Dubois de Tresséol. C'est aussi le sen-

timent de M. de Perchambault (a). Il n'en faut excepter que l'Usance de Rohan, à cause de l'importance des reversions.

77. 4°. Suivant l'observation de M. Duparc Poullain, Tome 5 de ses Principes, page 333, & contre l'opinion de Gatechair, le Tuteur a droit de congédier, ou de céder le congéement au nom de son Pupille Propriétaire, sans avis de parens ni décret de justice; parce que loin d'aliéner, il reçoit des deniers en concédant les nouvelles baillées de superficies déjà séparés du fond. On n'exige même pas de bannies préalables pour la validité de ces Actes: le Mineur seul recevable à se plaindre de cette omission, n'y seroit fondé qu'en établissant de fortes présomptions de fraude contre ses intérêts, & les preuves ne conduiroient qu'à une recharge vers le Tuteur.

78. 5°. Les Communautés Religieuses, les Généraux des Paroisses, tous autres Corps de main morte ont également le droit d'accorder des bail-

(a) Cout. tit. 20, Traité de l'Usufruit, paragraphe 2.

lées; mais l'importance des commissions & du changement de Vassaux exige que ces sortes d'Actes soient consentis par le Corps même capitulairement assemblé, ou par son Procureur spécialement fondé à cet effet.

Bornés à la recette des revenus annuels de l'Eglise, les Fabriques ne les accorderoient point valablement. L'usage constant refuse même cette qualité aux Receveurs & aux Fermiers sans un mandat spécial, ou une clause formelle des baux (a).

79. 6°. Durant la Saisie féodale, le Seigneur ne doit point être privé de ce droit. Nul doute, si la saisie est faite d'hommage; mais quand elle seroit uniquement faite d'aveu, c'est assez que les commissions des baillées soient un fruit utile du fond aconvenancé, pour qu'il ne soit pas interdit au Seigneur: il y va même de l'intérêt du Vassal, auquel les fruits seront restitués, lorsqu'il obtiendra main-levée de son héritage.

(a) « Pour que le Fermier » [d'une Seigneurie] « ait la faculté de congédier, il faut qu'elle » soit expressement portée dans l'Acte de Ferme. Carris sur Rohan, Art. 16, pag. 23.

Ces deux especes différent beaucoup de celle du rachat. Dans celle-ci la jouissance purement annale du Seigneur de fief est très-limitée par notre coutume & la prétention seroit aussi inouïe qu'injuste, soit de profiter au total des commissions qui se présenteroient, soit d'un supplément au dessus de l'ordinaire revenu, sous le prétexte d'un casuel conventionnel, incertain pour la quotité & le tems de sa perception.

80. 7°. Comme la Saisie-arrêt ne dépouille point le Propriétaire, elle ne lui interdit pas le droit de donner des baillées.

L'on a dit que les Gens de main-morte peuvent céder la faculté de congédier : mais leur incapacité est absolue de l'exercer eux-mêmes. L'Edit de 1749 étend leur impuissance d'acquiescer des immeubles » même à l'égard des maisons, fonds, droits » réels & rentes qui seroient réputés » meubles suivant les Coutumes, Statuts & usages des lieux ». Si par l'exposition du Colon, ou par la préférence accordée au Foncier en vente judiciaire, ils deviennent Propriétaires des Droits convenantiers, ils sont

LIV. I. CH. II. SEC. III. §. I. 117  
obligés par l'Art. 5 de la Déclaration du Roi de 1762, d'en vider leurs mains dans l'an & jour.

Le Copropriétaire ne devant point seul disposer de la chose commune, l'un des Cofonciers en indivis ne céderoit point une baillée valable sans le concours de ses Conforts. Néanmoins comme il est d'une équité pareille que l'Associé ne nuise point par son fait au bien général, s'il se présente quelque Cessionnaire, l'un des Propriétaires après en avoir dénoncé les offres aux autres, seroit licencié à consentir la faculté de congédier, sur le défaut de surenchérir ou de fournir un Preneur à des conditions plus avantageuses.

81. Parmi les conditions presque tyranniques dont plusieurs Fonciers chargent leurs baillées, ils infèrent souvent l'obligation de congédier dans tel délai à peine de nullité du pouvoir & d'échéance du Colon sans répétition de la commission déboursée, ils y ajoutent quelquefois la défense de subroger, sous les mêmes peines.

Odieuses par leur dureté, pénales par leur nature, ces clauses sont purement comminatoires. Quoique le

terme préfixe soit expiré, si le Seigneur n'a pas fait juger la déchéance, s'il n'a pas au moins accordé une autre baillée ou commencé lui-même le congément, le Cessionnaire n'est pas de plein droit déchu d'une permission acquise à titre onéreux. Sa morosité n'a d'autre effet que de faire courir les 9 ans d'assurance de jouir depuis le terme réglé par la baillée.

Le Colon détenteur sur-tout seroit sans qualité pour faire valoir une nullité purement respectueuse au Seigneur. La faculté de le congédier étant valide dans le principe, les clauses résolutoires faute de prompt exercice, ou pour cause de subrogation, sont en faveur de la seule partie qui les a stipulées.

Il est aussi sans difficulté qu'un Cessionnaire, auquel sa baillée défendoit de subroger, peut aliéner & vendre ses droits dans l'année même du congément sans obtenir l'agrément du Seigneur. Cette faculté naturelle ne sauroit être traitée de fraude faite à des conditions pénales, qui se restreignent toujours dans les bornes les plus étroites de leur énonciation.

82. La faculté de congédier est pu-

rement potestative & les Colons ne sont point recevables à provoquer leur remboursement (a): mais il est des circonstances qui les autorisent à le refuser: par exemples, lorsqu'ils ont été littéralement assurés par le Propriétaire dans la jouissance de leurs droits jusqu'à un terme encore courant, ou que le Seigneur prétend les congédier d'une partie de leurs superficies sans rembourser l'autre.

Premièrement, il est juste que l'assurance acquise ordinairement à prix d'argent ait son cours entier (b): le Foncier, en offrant la restitution des deniers outre l'évaluation des droits superficiels, ne parviendroit point à résilier ce bail, aussi favorable qu'une ferme de campagne, laquelle n'est pas résoluble dans le cas même où le Propriétaire auroit besoin de s'y loger. L'on ne suit point en Tréguier la disposition de Cornouaille, Art. 3,

(a) Ils ne peuvent contraindre le Seigneur de les-r parer, si bon ne lui semble. Corn. Art. 19.

(b) Le Congément ne peut être fait avant l'expiration du terme porté par le Bail. Brouèrec, Art. 2.

qui donne ce privilège au Seigneur & que M. Duparc Poullain étend par erreur à tous les Usemens (a), quoique Furic, Commandateur de Cornouaille, doute fort. . . si le Seigneur pourroit user de cette faculté, quelque offre qu'il fit de dédommager.

83. Mais quand le bail à Domaine n'exprime point l'assurance de jouir, le Seigneur peut-il incontinent rembourser le Preneur, ou toute baillée emporte-t-elle *vi usus* une jouissance certaine de 9 ans ?

Il parut au Palais en 1771 une Acte de notoriété surpris à quelques Avocats de Lannion (b), dans lequel on donnoit la première de ces propositions pour maxime certaine. On l'appuyoit sur l'opinion de Rosmar qui dit, Art. 26, » que les baux sont sans » limitation de tems en l'Usément » de Tréguier, sauf le droit du Propriétaire de congédier son Vassal » & Conventier toutes fois & quantes, & remboursant » : & sur le

(a) Principes, Tom. 3, pag. 29.

(b) Je sais que plusieurs se sont plaint de la surprise qui leur avoit été faite.

sentiment

LIV. I. CH. II. SEC. III. §. I. 121  
sentiment de d'Argentré, Art. 299 de l'ancienne Coutume gl. 2, . . . qui ad certum tempus accipit, lapsò tempore migrat; qui ad incertum, quotidie excedere Juberi potest.

Ces autorités ne sont pas comparables aux moyens solides qui établissent le principe contraire.

Tout bail d'héritage situé en campagne renferme ordinairement la certitude de jouir pendant un cercle d'années. Cet usage est fondé sur la différence des soles, dont les premières sont les plus couteuses & les moins utiles; il se pratique spécialement en Pays de Domaines congéables: les simples fermes y sont presque généralement de 9 années. *A fortiori* le Domanier doit-il être assuré d'une jouissance aussi longue; si la baillée ne l'exprime point, elle est sous-entendue & c'est effectivement l'intention des Seigneurs la plus commune: tous les Colons jouissent au moins 9 ans.

Cette pratique universelle forme l'Usément même, conforme à celui de Cornouaille, Art. 15, infiniment supérieur à la décision de Rosmar.

Quant à d'Argentré, il définit ainsi le Domaine congéable dans son Traité

Tome I.

L

des lots & ventes, §. 40..... *nostri prædia vocant, quæ Domini solent Colonis tribuere sub certâ annuâ pensione colenda in tempus, quod alibi novennii est ex agrariis locorum legibus, alibi longioris.* Il reconnoît donc dans ces baux un terme de jouissance fixé par les seules Loix économiques du Canton. L'usage constant, qui sert de base à ces loix, étant dans le pays de Tréguier, Cornouaille & Brouërec que le Colon jouisse 9 ans, *ad certum tempus accipit*, il n'est pas sujet à l'expulsion, que *lapsò tempore*.

Sur ce même texte de d'Argentré, Art. 299 de l'ancienne Coutume, Me Belair Poulain observe (a) que *par le droit commun de tous les Usomens, il y a un terme tacite de 9 ans.* C'est également la décision de M. Duparc Poullain dans ses Principes du Droit (b), de M. de Perchambault (c), de

(a) Voy. la Cout. de son Fils, T. 2, p. 482.

(b) Tom. 3, pag. 29, & Tom. 6 pag. 53.

(c) Cout. Tit. 20, de l'Usuf. §. 2, dans les *Convenans de basse-Bretagne les baux sont de 9 ans.*

Bélordeau (a) & de Garthechaire.  
 » *Ledit Contrat ou baillée à Domai-*  
 » *ne congéable* (dit ce dernier Au-  
 » teur dans ses Mémoires sur Brouë-  
 » rec) *au cas que sa durée n'y soit*  
 » *exprimée, s'entend par ledit Usement*  
 » *être de 9 ans entiers* ».

Dans l'Acte informe de notoriété, dont on vient de parler, on pouvoit le paradoxe jusqu'à refuser au Colon la restitution de la somme payée pour obtenir le congément, après lequel on ne lui laisseroit qu'une détention momentanée & souvent infructueuse; il seroit évidemment injuste de ne rembourser au Domanier que la valeur des droits superficiels par lui payée sur une apprèiation dispendieuse, & de laisser au Seigneur une commission considérable, sans que le Vassal expulsé avant 9 années de jouissances eût vers lui l'action *conditionis sine causâ*.

Cette vérité généralement admise sert encore à décider la première question. Comment en effet assujettir le Propriétaire à ce rapport, si l'on n'a-

(a) Obl. for. Liv. 4, Part. 4, Art. 12...  
*après les 9 ans de la baillée.*

dopte que l'intention des Parties contractantes à la numération des deniers d'entrée, fut qu'ils procurassent au Preneur une jouissance assez longue pour l'en dédommager? Jouissance fixée par l'usage à 9 ans, au delà desquels le Preneur n'en prétend aucune répétition.

84. Deuxièmement le Convenantier ne peut être congédié que de la totalité de ce qu'il possède dans la Tenue, quand même elle auroit été précédemment divisée en différentes portions, que le Seigneur est le maître de congédier séparément durant leur division.

Trois Arrêts solennels ont adopté cette maxime dans les especes les plus propres à fixer son invariabilité.

Dans l'une, Joseph le Jeune étoit de son chef détenteur du tiers d'une Tenue qui avoit été partagée entre trois Cohéritiers. Plusieurs années après ce partage, l'un des Portionnaires vend sa lottie, & le Jeune en exerce le retrait. Jacob le Nez obtient ensuite du Foncier une permission de congédier cette portion du Convenant, le Jeune s'y oppose & dit que par le retrait elle avoit été réunie à celle

qu'il possédoit au paravant; que l'une & l'autre s'étoient tellement confondues ensemble par leur réunion en même main, qu'elles ne fesoient qu'un seul tout, qu'un corps indivisible à l'égard du Seigneur.

Sentence à Runefaou qui déboute le Nez de sa demande de congément; elle est infirmée sous le contredit à Lannion, mais le Jugement de Lannion est à son tour réformé par Arrêt du 27 Juillet 1741, en Grand-Chambre au rapport de M. Cezy de Kampüil, qui » ordonne que la Sentence » rendue en Jurisdiction de Runefaou » sortira son plein & entier effet: con- » damne le Nez au dépens des cau- » ses de contredits & appels ».

Le 21 Août de la même année l'Arrêt référé au 3eme. Tome du Journal du Parlement, ch. 75, jugea, Chambres assemblées, que Françoise Gestin ne pouvoit être congédié de ses acquisitions dans un Convenant, sans être en même-tems remboursée des pieces de terre qu'elle y possédoit à titre d'hérité.

Les circonstances du troisieme Arrêt sont plus intéressantes. Guillaume Coatfaliou avoit en 1732 exercé le pouvoir

de congédier les Domaniers du Village de Penhoat en Ballanec, à l'exception d'Yves Penquerch, & en 1738 il avoit obtenu une assurance de non-congément, pendant 9 ans à commencer à l'expiration de la première baillée. Après sa mort Yves Coatfaliou fils congédier les Héritiers Penquerch en vertu d'une baillée particulière de 1741, dont l'assurance commencée en 1749 n'expiroit que le 20 Juin 1758.

Dès le 10 Janvier 1753 Bertrand Penquerch l'assigne en vertu d'un pouvoir de la Dame Foncière, pour oïr juger le congément de tout le Village de Penhoat; il restreint ensuite sa demande à cette partie du Village dont Guillaume Coatfaliou pere avoit fait le remboursement en 1732, & de laquelle depuis 1738 il n'avoit pas été obtenu d'assurance particulière de non-congément.

Penquerch soutint que la baillée de 1738 étant expirée depuis long-tems, les superficies y mentionnés devenoient congéables *actu*, quoique ceux compris dans celle de 1741 ne le fussent point encore; qu'un Domanier qui réunit différentes portions d'une Tenue

aux fins de différentes baillées, est dans la position d'un Fermier, qui ayant pris deux fermes en différens tems ne pourroit continuer la jouissance de l'une après son échéance, sous prétexte que l'autre ne seroit pas expirée; que la réunion des Droits convenantières congédiés en 1732 & 1749 n'eut pu se faire sans le consentement de la Dame du Diarnez, Foncière qui n'y avoit point consenti.

Coatfaliou répondoit :

1<sup>o</sup>. A l'objection tirée du défaut d'assurance positive pour les droits congédiés en 1732, que c'étoit argumenter de la différence des titres de possession; que ce moyen avoit été proposé par le Nez contre le Jeune, & rejeté par l'Arrêt du 27 Juillet 1741 qui adopta au contraire la maxime que depuis la réunion les différentes parties d'une Tenue ne font plus qu'une chose, une seule & même hypothèque; que la division, qui seule attribuoit au Seigneur la faculté de congédier séparément, avoit cessé par l'union des droits du Conventant.

2<sup>o</sup>. Que la comparaison du Fermier auquel on consent plusieurs fermes, & du Colon qui obtient plusieurs baillées

relatives à la même Tenue, n'est pas exacte; parce que chaque ferme constitue un Corps séparé & indépendant, au lieu que les diverses parties d'une Tenue convenantière ne composent qu'un seul tout; parce qu'après son bail expiré un Fermier peut sortir, s'il le veut: le Domanier au contraire ne peut jamais contraindre le Seigneur de le congédier; le terme apposé dans l'Acte d'assurance ne limite point la durée de la baillée; il donne uniquement une sûreté contre le congément, & comme la confusion des superficies empêche le Seigneur de les diviser, une seconde assurance qui permettoit cette confusion en 1749, opéroit *ipso jure* le non-congément de tous les droits que Coatfaliou possédoit précédemment au même Village de Penhoat.

3<sup>e</sup>. Que le consentement du Seigneur n'est point nécessaire pour la réunion des droits réparatoires dans la main du même Possesseur. L'Arrêt de le Jeune l'a décidé formellement. La réunion se fait *vi confusionis*: & de même qu'il est libre aux Domaniers de diviser entr'eux la Tenue sans l'agrément préalable du Propriétaire, de

LIV. I. CH. II. SEC. III. §. I. 129  
même ils sont maîtres de réunir les parties divisées, qu'il ne lui est pas permis de séparer après leur confusion. Le Foncier ne sauroit se plaindre de ce qu'on ait ramené les choses à leur état primitif, à l'état où elles étoient, lorsqu'elles sortirent de ses mains.

Après une Sentence de la Jurisdiction de Quimerch qui déboutoit Penquerch du congément, & une Sentence réformatrice du Siege Royal de Quimperlé qui le lui adjugeoit, par Arrêt du 4 Juillet 1757, au rapport de M. de Sarrant en la II. des Enquêtes,  
» la Cour faisant droit sur le tout, sans  
» s'arrêter à la demande de rapport  
» d'Arrêt (a) de Bertrand Penquerch  
» dont il est débouté, dans l'appel  
» d'Yves Coatfaliou de la Sentence  
» du 4 Février 1754. A mis ledit appel & ce corrigeant & réformant  
» ordonne que la Sentence rendue en

---

(a) Cet Arrêt, sur la Requête de Coatfaliou, avoit sursis le Congément jugé par la Sentence de Quimperlé. Me. de la Saudraye écrivoit pour Coatfaliou.

» la Jurisdiction de Quimerch le 2  
 » Mai 1753 sera bien & duement exé-  
 » cutée: condamne ledit Penquerch  
 » aux dépens des causes de contre-  
 » dits, d'appel, demande de rapport  
 » d'Arrêt & incidens ».

85. Dans tous les cas où le Domanier peut être actuellement congédié, son expulsion se fait sans distinction des tems de l'année (a) à la différence des fermes, où la tacite réconduction est annale & finit à un jour préfixe: on assimile ainsi le Colon à l'Acquéreur sous faculté de racquit.

Cette condition est très-dure, mais nécessitée peut-être par l'impossibilité d'achever un prisage, de consommer un remboursement à tel jour nommé, & par le droit qu'a d'une autre part le Colon de jouir en Propriétaire des superficies jusqu'au remboursement effectif.

---

(a) *Quotidiè excedere juberi potest.* [ d'Argenté ] » Le Seigneur peut domanier son sujet *sine causa*, & lorsque bon lui semble, *secus in locatore* ». Dufail, Liv. I. chap. 243.

La liberté d'ailleurs de congédier de jour à autre est très-avantageuse aux Seigneurs par le circuit qu'elle opere de différens congémens, dont les permissions s'achètent au plus haut prix par des Colons, qui dans l'instant de leur expulsion munis d'argent, de Bestiaux & d'ustensilles propres au labourage, veulent se procurer promptement une habitation & des terres à manoeuvrer.



---

**PARAGRAPHE II.**
*De la Vente des Droits par simples bannies.*

86. **L**A mobilité des superficies, relativement au fond dont ils sont détachés, dispense le Seigneur d'y apposer la Saisie-réelle, pour se procurer par leur vente le paiement de ses redevances arriérées.

» Quand il vend la Tenue de son  
 » Conventier faute de paiement des  
 » arrérages des rentes, il le fait par  
 » simples bannies, avec un dénom-  
 » brement des maisons & héritages  
 » dont les fossés & superficies appar-  
 » tiennent au Colon, les faisant cer-  
 » tifier par le Sergent qui les a faites  
 » & procéder à l'adjudication au plus  
 » offrant & dernier enchériseur, sans  
 » encheres de quarantaine & quinzai-  
 » ne, ni autres formalités de saisies  
 » ordinaires : & peut le Seigneur Pro-  
 » priétaire du fond avoir la préféren-  
 » ce, la demandant à l'Audience lors  
 » de l'adjudication, remboursant & re-  
 » présentant

» présentant le prix dans la huitaine  
 » sauf à prendre son dû, ses frais &  
 » arrérages par préférence à tous Créan-  
 » ciers : faute de quoi ne peut venir  
 » que par congément vers celui qui  
 » s'est rendu Adjudicataire ». [ Ros-  
 mar, Art. 5. ]

Cet Article de Rosmar, le plus instructif de son Traité, renferme éminemment le germe des regles suivantes sur la vente des droits & la préférence du Seigneur.

87. 1<sup>o</sup>. Les arrérages, qui fondent le Propriétaire à vendre la tenue de ses Colons, ne sont pas exclusivement ceux des Rentes qu'il perçoit personnellement : mais encore les chef-rentes, les rentes foncières & autres dont les Domaniers étoient chargés de faire l'acquit & qui entrent dans l'ensemble de leurs redevances conventièrès. Le Propriétaire directement attaqué se retourne justement vers eux & discute leurs droits réparatoires pour sa libération.

Il est du style actuel que le Seigneur obtienne un Jugement qui lui permette de vendre ; mais ce préalable, dont l'introduction n'est pas fort ancienne, n'est point nécessaire, lorsque le Sei-

134 INSTIT. CONVENANTIERES.

gneur a des lettres récognitoires, un bail notarisé, ou toute autre obligation en forme authentique contre un des Domaniers.

Si depuis la date de ces Actes, il y a mutation entiere des Colons, une Sentence devient indispensable, puisqu'à ne considérer la faisie des droits que comme la faisie-exécution d'un meuble ordinaire, il faut un titre exécutoire contre le Débiteur.

Les bannies pendant trois Dimanches consécutifs, leur certification judiciaire & l'adjudication à l'enchere, Audience tenante, sont d'une nécessité rigoureuse; très-souvent sur la requisition des Créanciers le Juge ordonne une ou deux rebannies. Lorsque les redevances arréragées sont dues en especes non-liquides, la liquidation doit en être faite dans l'intervalle au moins des bannies, avant de procéder à l'adjudication (a).

88. 2<sup>o</sup>. La discussion préalable de meubles est inutile pour la validité de ces ventes, même à l'égard des Mineurs. Ils ne tiennent qu'à la charge

(a) Ordonnance de 1667, Titre 33, Art. 2.

LIV. I. CH. II. SEC. III. §. II. 133  
de ce droit naturel de la foncialité & leurs superficies sont de purs meubles respectivement au Seigneur.

89. 3<sup>o</sup>. Quoique le Congément soit interdit à l'un des Cofonciers sans le concours ou la cession des autres Propriétaires, un seul peut discuter les droits de la Tenue faute de paiement de la partie qui lui revient de la rente totale.

La différence est en effet sensible des deux especes. Le Copropriétaire Créancier, *Certat de Damno vitando*; ses Consorts, dont il conservera tous les droits par l'adjudication, ne sauroient le priver d'une ressource permise par l'Ufement. Les Colons seroient aussi peu recevables à lui contester cette faculté de vendre, puisque la Loi de leur Tenure les y soumet faute de paiement & que ce défaut existe.

Ainsi la vente sera valable de la totalité des superficies, mais l'Adjudicataire n'aura point l'assurance de jouir pendant 9 années, si ce n'est au plus pour l'intérêt proportionnel du Pourfuisant dans la foncialité. Au moins plusieurs admettent cette exception à la regle générale sur la durée des baux.

136 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

90. 4°. Ce droit de vendre par trois simples bannies n'est pas éteint, ou suspendu par la saisie-réelle qu'un Créancier oppose sur les droits, ni parce que la succession du Domanier se trouveroit bénéficiaire ou vacante. Indépendant de ces circonstances accidentelles, le Foncier poursuit & consume la vente par la Jurisdiction dont relève l'héritage.

S'il préfère d'intervenir dans ces instances étrangères, il perçoit ses arrérages par préférence à tous Créanciers & même aux frais de saisie & de bénéfice. Un Jugement du 10 Février 1772, rendu en Grand'Chambre au rapport de M. l'Abbé Boutillic, l'a décidé ainsi au profit de Demoiselle Marie Digautrai & des Sieurs Coniac, conformément à l'Art. 7 du Traité de Rosmar: mais il ne les a colloqués pour leurs frais d'intervention qu'après les frais du Saisissant. Ce Jugement est contraire à la règle que la préférence du Principal emporte celle des dépens: l'on doit seulement distinguer les frais de saisie & vente, de ceux des poursuites. Les premiers profitent au Foncier, il est juste qu'ils soient d'abord prélevés sur la chose; mais

LIV. I. CH. II. SEC. III. §. II. 137

les autres cèdent à la faveur de la préférence due au Seigneur.

91. 5°. Lorsque le fond de la Tenue est féodalement ou réellement saisi, nul doute que le Seigneur ou les Créanciers parfaitement subrogés à la place du Propriétaire, ont le droit de vendre les édifices du Colon qui néglige la prestation de ses redevances.

Mais le Seigneur de fief pendant le rachat, ou même un Créancier du Foncier qui s'est contenté d'une Saisie-arrêt sur la rente convenantière, seroient-ils fondés à user de ces droits contre des Colons qui doivent des arrérages? Il en est des exemples: ils sont conformes au principe qui accorde au Créancier l'exercice de tous les droits fructueux du Débiteur. A plus forte raison la veuve Douairière & l'Héritier bénéficiaire peuvent-ils vendre les superficies d'un Colon négligent par simples bannies.

La première, parce que maîtresse absolue du revenu durant son usufruit, & même capable de congédier, elle est à plus forte raison dans le droit d'employer les contraintes légales pour l'élèvement de redevances dont la perception viagère lui appartient.

Le second, parce que comptable aux Créanciers du bénéfice de son administration, il est tenu à toutes les suites nécessaires pour la rentrée du revenu, parce que véritablement héritier, & d'ailleurs économiste de la succession pour les Créanciers, ces titres réunis l'autorisent à légitimer des biens par les voies légitimes & usuelles.

92. Cette vente diffère beaucoup des baillées d'assurance ou de congément, qui susceptibles de commissions plus ou moins grandes exigent, crainte d'abus, le concours des Créanciers avec l'Héritier bénéficiaire pour leur validité, ainsi qu'il a été jugé par deux Arrêts assez récents, dont voici l'espèce.

Yves Ménou, Adjudicataire du fond du Convent Cozmoguerou, dans le bénéfice du Sieur de Kcadiou, avoit donné le pouvoir d'en congédier les Conventiers à Philippe le Luron, dont le congément fut opposé par la représentation d'une assurance du Sieur du Callouër, Héritier bénéficiaire, & néanmoins jugé à Lannion.

Dans l'instance d'Appel au Parlement, Pasquiou, muni de l'assurance, soutint, que l'Héritier sous bénéfice d'inventaire avoit qualité suffisante

pour donner des baillées sans le concours des Créanciers, auxquels seulement il devoit compter des commissions par le menu. Mais la facilité qu'auroit un simple Economiste de commettre dans cette matière des fraudes irréparables, sur le prix absolument arbitraire des baillées, le défaut d'authenticité de celle exhibée par Pasquiou qui ne l'avoit contrôlée, que depuis le pouvoir de congédier signifié de la part de le Luron, le silence des bannies & de l'adjudication de Ménou sur l'existence de cette assurance, & peut-être la dissipation connue du Sieur du Callouër furent des motifs déterminans pour confirmer la Sentence de Lannion par Arrêt du mois d'Août 1753 en Grand'Chambre, au rapport de M. de Kverfiou.

L'autre Arrêt aussi rendu en Grand'Chambre, plaidans MM. Quérard & le Breton Dubreil, le 23 Mars 1771, concerne l'Usément de Rohan, où la question faisoit encore moins de difficulté à cause de l'importance des reversions, qu'empêcheroit soit un congément exercé par un Pere de famille sur un Tenancier qui n'a point d'enfans, soit l'aliénation que ce Tenan-

tier fait de ses droits. Le Sieur de Lanredillac, héritier bénéficiaire, avoit donné permission à une Fille de 45 ans de vendre sa Tenue; l'Arrêt prononça au profit du Sieur de la Boullais de Langle, depuis Adjudicataire de la Terre de Kdreaan, dont le Conventant dépendoit, la nullité de la permission avec la cassation de la vente, & il ordonna qu'au décès de la Vendresse la Tenue retourneroit à défaut d'enfans au Sieur de la Boullais.

93. Dans les ventes au contraire par simples bannies, l'Adjudicataire postérieur du fond ne sauroit supposer de lésion à cause de leur publicité, & les Créanciers y trouvent un avantage décidé par la rentrée des redevances arréragées; de sorte que l'Héritier bénéficiaire, loin d'être sans qualité, y est obligé par sa qualité même.

Je ne vois même aucune raison d'exiger d'un Receveur ordinaire des pouvoirs spéciaux pour user de ce genre de contraintes; il ne differe nullement des saisies mobilières pour lesquelles on n'en exige pas d'eux, parce qu'elles leur sont suffisamment permises par leur procurator d'éliger.

94. 6°. A l'instant de l'adjudication, le Seigneur foncier peut en requérir le retrait de préférence, que l'on appelle, en Pays d'Usement, *retrait anormal*: la levée de l'Audience, avant qu'il fut demandé, en opéreroit l'exclusion absolue. J'ai vu quelquefois un des Colons se présenter au moment où l'adjudication de la Tenue vient d'être faite, offrir réellement au Seigneur tous ses dûs en principaux & frais, & requérir à ce moyen la préférence de l'adjudication sur le Foncier même. Si ce Codomanier entendoit payer sa propre dette & satisfaire son Seigneur, rien de plus admissible, on ne sauroit s'y refuser: mais aussitôt l'adjudication tombe par la cessation de la cause qui l'autorise, & ce Colon, en conservant ses superficies, les conserve également à ses Consorts, vers lesquels il acquiert uniquement un crédit privilégié sur leurs portions. *Commune negotium gessit.*

S'il entend au contraire laisser la vente subsister pour la portion de ses Cotenciers & la sienne même, mais en exercer le retrait par préférence, la prétention est à lors insolide; l'adjudication en effet forme un nouveau bail à domaine ou une consolidation

parfaite dont l'Ufement n'admet ni la prémefse, ni le réméré.

Comme ce retrait est purement réel, il est, ainfi que tous les autres de cette nature, ceflible à un étranger pour être exercé au moment de l'adjudication, & rien n'empêche auffi le Foncier de rétrocéder les superficies retirés par cette voie.

95 7°. Le Propriétaire retient fon dû pour fes frais & arrérages, par préférence à tous Créanciers, fur le montant de l'adjudication; s'il est plusieurs Propriétaires du fond, celui qui feul a fait les fuites pour la vente, préleve fes frais de difcuffion, & vient enfuite en concurrence avec les autres Cofonciers fur le refte du prix.

96. Quelquefois des Domaniers ont voulu éluder cette retention des frais du Seigneur fur le prix de la vente, en lui offrant leurs frais *per capita*: par là, fi le Convenantier offrant à la majeure partie de la Tenue & des Conforts infolvables, le Foncier est réduit à la néceffité de perdre une portion de fes frais.

L'injustice de cette rufe fe prouve par une diftinction intéreffante, des deux voies ouvertes au Foncier pour

LIV. I. CA. II. SEC. III. §. II. 143  
 fe faire rentrer fes dépens. 1°. Les Jugemens qui les adjudent & les liquident font des titres exécutoires vers les Colons fur leurs meubles, fur tous leurs héritages & immeubles quelque part qu'ils foient fitués. C'est l'effet de l'obligation personnelle réfultante de condamnations. 2°. Le Seigneur est fondé par l'Ufement à vendre les droits convenantiers pour fe procurer le paiement de fes frais & principaux.

Il est certain que s'il s'adresse fimplement à la perfonne des Colons & à leurs biens indépendans du Convenant, il est obligé de divifer les frais *per capita*, parce qu'à cet égard il n'a que les droits de tout Créancier ordinaire.

Mais en s'attachant à la Tenue même, les frais marchent d'un pas égal avec les arrérages: c'est la décision de Roftmar, Art. 5, c'est la jurisprudence constante pour les devoirs féodaux, attestée par l'Acte de notorié du 17 Mars 1714 (a).

L'on ne diftingue point fi la Tenue convenantiere, ou féodale, est divifée

(a) Journal du Parlement, Tom. 2, pag. 630.

entre plusieurs Possesseurs, parce que la Tenue elle-même est débitrice des dépens qui en font une charge privilégiée, & la Tenue est à tous égards indivisible respectivement au Foncier. L'indivision, ou le partage lui sont indifférens & n'intéressent que la personne des Colons, à laquelle il ne s'adresse point pour le paiement de ses dûs; ainsi on ne sauroit lui refuser la perception de ses frais indéfiniment par retention ou atouchement sur le prix de la vente (a), ni le renvoyer sur la portion de chaqu'un de ses Colons, laquelle d'ailleurs n'est jamais évaluée distinctement par l'adjudication.

97. Les frais, dont nous parlons, sont ceux qu'on appelle *d'élégement*, ceux pour obtenir des condamnations au paiement & liquidation d'arrérages, fournissement de déclarations, dédommagement de bois abattus & autres devoirs solidaires. Il ne faut pas les confondre avec les dépens de contestations particulières, élevées par un des Colons sur le fond, ou la dette

(a) Coutume anonyme de Nantes, Art. 175.  
des

des droits: ils sont dûs privativement par le téméraire Plaideur, & la créance n'est privilégiée au plus que sur sa portion des superficies.

98. 8°. La huitaine que Rosmar fixe au Seigneur pour représenter le prix de l'adjudication, n'est fatale, ni pour le Foncier qui retire, ni pour l'étranger Adjudicataire. Des obstacles insurmontables, tels que les oppositions de tiers Créanciers, suspensives de la consignation durant la quinzaine, la nécessité de liquider les frais de vente & de Contrat judiciaire, &c. s'opposent ordinairement à ce qu'on se défaisît dans le délai de huit jours.

98. 9°. Il faut observer d'ailleurs que quiconque fait ainsi vendre les droits réparatoires ne sauroit rien changer à la Tenure & aux charges du Conventant, si ce n'est le Foncier même & en diminution de ses redevances seulement: car s'il grevoit la condition du nouveau Domanier par une augmentation de devoirs, l'adjudication en deviendroit d'autant moindre, d'autant plus difficile; il en résulteroit un préjudice pour le Colon expulsé, qui seroit fondé à demander la cassation de la vente ou un dédommagement.

100. Au reste, lorsque la Tenure convenantiere n'est pas contestée & que la créance du Seigneur est, par son infériorité au dessous de mille livres, provisoire de sa nature, la faculté de vendre par simples bannies est également provisoire, parce que *c'est un droit écrit dans l'Usément (a)*. C'est ce qui vient d'être jugé contre un nommé Bernard au profit du Sieur Carluer de Rumédon, par Jugement du 27 Juillet 1773, lequel rapporte un précédent Arrêt de surseance surpris sur requête par Bernard.

101. Cela ne dispense pas le Foncier, en cas d'appel, de cautionner les Jugemens appelés par ses Colons. Il ne suffiroit même pas qu'il continuât ses Procédures sous le simple cautionnement de son fond, ni même sous celui de sa Seigneurie. Quoiqu'en effet cette discussion des superficies soit un droit inhérent à la dominité convenantiere, *on peut dire* à plus forte raison ce que disoit M. l'Avocat-Général de la Chalotais dans ses Conclu-

---

(a) Frain, chap. 61, au sujet du Congément jugé provisoire par l'Arrêt qu'il y réfère.

ions suivies par l'Arrêt du 29 Mai 1732 au sujet d'un retrait féodal, Chap. Ier. du Tom. Ier. du Journal du Parlement: *que dans l'exercice de ce droit il y a quelque chose de personnel, & par conséquent qu'il faut un cautionnement autre que celui de la Seigneurie.*

102. 100. Quelques Seigneurs doutent si cette vente des droits superficiels ils peuvent comprendre les fruits pendans par racines; leur doute n'est pas fondé à la superficie, ces fruits en sont une partie intégrante, ils sont donc englobés de droit dans l'adjudication universelle des droits convenantiens, à moins d'une exception formelle. D'autres en avouant ce principe veulent qu'on excepte ces fruits à cause de la prohibition de vendre les bleds en verd, les pommes dans l'Arbre, &c. mais ces prohibition ne s'appliquent qu'aux ventes volontaires & non aux expulsions résultantes de la Loi même, & accompagnée d'une adjudication publique.

103. 110. Comme ces ventes, quoique judiciaires, ne peuvent être assimilées à une saisie-réelle, à cause de la qualité mobilière des superficies rela-

tivement au Foncier, l'appel de l'adjudication ne se porte point au Parlement *omisso medio* ; l'on suit les degrés de justice. L'Art. II. de la Déclaration du Roi du 20 Août 1732 ne concerne que les décrets forcés d'immeubles & les bénéfices d'inventaire.



## SECTION IV.

*Des Corvées*

104. » **L**ES Corvées en l'Usement  
 » de Tréguier & Goëlo ne s'estiment  
 » & ne se paient par argent, s'il n'y  
 » avoit un refus & contestation for-  
 » melle de les faire (a). Les Corvées  
 » sont d'aider à fener & charoyer le  
 » foin, le vin & les bois de construc-  
 » tion & l'ardoise, nourrissant les  
 » hommes & leurs harnois. Chacun  
 » en particulier est obligé à toutes &

(a) La même règle a lieu en Brouërec & Rohan, mais en Cornouaille le Foncier peut exiger à son choix, ou les Corvées en espèces, ou leur apprétation légale.

» chacune ces Corvées, s'il a une  
 » Tenue quelque peu considérable ;  
 » mais faut les faire faire en son  
 » besoin, sans les apprétier... » [ Art.  
 17 de Rosmar ]. Ce texte n'exige pas  
 moins d'explications, qu'il fournit de  
 conséquences.

La Tenue étagère est la seule sujette  
 aux corvées : les Convenans sans édi-  
 fices, quoique souvent formés de plu-  
 sieurs pièces de terre, en sont tout-à-  
 fait exempts, *si ce n'est qu'à ce faire*  
*les Domaniers se soient obligés .....*  
 [ Cornouaille, Art. 15 ].

105. Ce n'est même pas assez que  
 la Tenue soit logée, qu'elle consiste,  
 par exemple, en une maison & un  
 courtil, ou jardin : il faut qu'elle soit  
 quelque peu considérable, c'est-à-dire,  
 suivant la définition judiciaire de Ga-  
 techair, *suffisante d'entretenir bêtes*  
*d'attelage* : définition adoptée par He-  
 vin, Consult. 104, pag. 480.

Cette suffisance établie, on ne dis-  
 tingue, plus si elle est d'une étendue  
 grande ou petite. La sujettion aux  
 corvées est incontestable & uniforme,  
 sans que le Domanier puisse opposer  
 à son Seigneur la non-expression des  
 titres, ou exiger une diminution à

cause de la médiocrité de sa Tenue. Ces maximes ont été consacrées par une infinité d'Arrêts contradictoires, notamment des 15 Juillet 1647 & 3 Septembre 1716.

Dans l'espece du premier, le nommé Jacques Michel prétendoit que le silence de ses baux & l'étendue étroite de son Conventant l'exemptoient de corvées. Mais comme sa Tenue étoit étagère & composée de huit à neuf journaux de terre, la prétention fut rejetté, Michel condamné au profit du Sieur de Cadoualan Pinart » de ré-  
 » former la déclaration & de s'obliger aux corvées & charrois de bois,  
 » foin & vin au prochain Havre à son tour & rang étant nourri & défrayé,  
 » sans que lescdites corvées puissent être apprésiées ni prétendus que  
 » dans l'an de la demande duement faite & tandis que le Demandeur  
 » fera demeurant en sa maison de Cadoualan ».

Le second, au rapport de M. de Sévérac, au profit de Messire Joseph de Kguenech Sieur de Kicuff, confirme une Sentence des Régulaires de Tréguier, qui en déboutant François Allonet, Colon du Conventant Derrien

de la réduction demandée de ses corvées au quart, l'avoit condamné de faire audit Sieur de Kicuff trois corvées de charroi par attelage & à bras pour l'année 1710, même de les continuer à l'avenir à la maniere accoutumée. Le Journal du Parlement, Tome 3, chap. 9 nous fournit un pareil Arrêt du 20 Juillet 1738 dans l'Usément de Rohan.

On voit cependant des titres particuliers qui réduisent les corvées de certaines Tenues au dessous du nombre, ou de la qualité de celles prescrites par l'Usément; alors il faut s'y tenir.

106. Les Arrêts rendus pour le Ressort de Tréguier méritent quelques observations sur la fixation des corvées & leur exigibilité.

1<sup>o</sup>. Chaque année le Colon doit trois charrois; c'est une regle certaine. Le Seigneur, qui a plusieurs Conventants n'est point tenu de les appeler à leur tour & rang. Ainsi cette disposition de l'Arrêt de 1647, repetée dans le Reglement, pour le Duché de Quintin du 31 Décembre 1695 (a), est uni-

(a) Sauvageau, sur Dufail, Liv. 1 cha. 534.

quement relative à la corvée du foin, du curage des étangs & autres corvées générales, auxquelles tous les sujets ne sont assignés ensemble; ou elle est inexacte & il ne faudroit point s'en étonner, parcequ'Hévin, Consultation 104, atteste que la Jurisprudence n'étoit point encore fixée de son tems pour les corvées de Tréguier.

2°. Les charrois de bois, vin & foin de provisions ne sont que pour l'utilité personnelle du Seigneur, le même Arrêt de 1647 l'a décidé par leur limitation au tems, où le Demandeur sera demeurant en sa maison de Cadoualan. Ce qui s'applique à l'habitation du Seigneur par lui, sa famille ou ses domestiques, & n'exige point strictement son séjour personnel. Les charrois d'ardoise sont dûs même pendant son absence absolue, parce qu'ils ont, comme ceux des autres matériaux, la réparation de la maison pour objet unique. Cette distinction est juste, nous la puissions dans Guyot, Traité des Fiefs, Tom. 1, pag. 332, où il parle de l'Arrêt du 3 Novembre 1676, qui jugea les corvées incessibles à Frabor, Fermier du Duché de Rohan. » Ces corvées (observe Guyot) étoient

» pour l'utilité de la personne & de  
 » la maison du Seigneur; c'étoit les  
 » provisions, son vin, c'étoit pour  
 » son usage personnel & de sa maison,  
 » & elles étoient comme des corvées  
 » obsequiales, *quæ in edentis personâ*  
 » *& ejus cui eduntur consistunt* ».

L'obligation aux charrois d'ardoise, pour un Château non-habité par les Seigneurs, fut jugé par Arrêt du 20 Août 1757 en Grand'Chambre, au rapport de M. Huart de la Bourbanfais, au profit de Messire Gabriel de Arrien, Seigneur de Tropont, contre le Roland & Congard, Appellants de Sentence de Guingamp. Le même Arrêt a décidé 1°. que l'on peut obliger le Colon de découcher pour aller prendre l'ardoise à une carrière éloignée, quoiqu'il y ait une autre carrière, mais mauvaise, à la proximité. 2°. Que le Foncier n'est point tenu à déposer un rôle au Greffe. 3°. Qu'il est fondé à exiger les corvées dans son besoin, suivant l'Art. 17 de Rosmar, sans exception du tems de la récolte. 4°. Que faute de les faire, le Domanier peut être condamné à payer 9 livres 12 sols, quoiqu'Hévin, Consultation 104, dise que les corvées en

Tréguier aient été appréciées à 6 liv. par Arrêt du mois de Décembre 1664.

107. 3°. Il ne faut pas confondre la voiture du foin pour la provision du Seigneur, avec la corvée à faner & charrier le foin de sa prairie. Le charroi de la premiere espece est dû par tous les Convenans étagers, pourvu qu'il soit compté parmi les trois corvées d'attelage.

L'aide à faner est une corvée extraordinaire qui n'est due que par les domaines d'une terre en possession de de l'exiger. Dans ce cas, si le nombre des Domaniers est considérable, & si la fenaison continue à diverses reprises, chaque Colon doit être assigné à cette oeuvre commune suivant son tour & rang. Le Seigneur peut comprendre cette dernière corvée dans la ferme des terres, à l'exploitation desquelles elle est naturellement destinée (a).

108. L'usage universel autorise même aujourd'hui tant les Seigneurs, que leurs Fermiers, à obliger le Colon de charroyer les bleds provenans des

(a) Principes du Droit, Tom. 2 N°. 484.

rentes & à la conduite des fruits qui croissent en la terre dont dépendent les Tenues, au prochain Port de Mer, ou Villes marchandes : pourvu que ces charrois soient compris dans les corvées annuelles & que le Domanier en demeure d'autant quitte.

Approuvé par les Arrêts du 10 Juin & 8 Juillet 1664, que réfère Sauvageau, Liv. 2, chap. 48 & 50, textuellement établi par l'Art. 13 de l'Usage de Cornouaille, avec laquelle celle de Tréguier a beaucoup d'analogie, cet usage n'a rien d'injuste ; il est dans la nature primitive des corvées (a) & n'est point réprouvé par l'Arrêt du 6 Août 1737 (b), qui exempte les Domaniers de Corlay de voiturier au prochain Port de Mer les grains qu'ils ont portés au grenier du Seigneur. Dans cette espece le Sieur Pomairol, Receveur-Général de la Principauté de Guémené & de Corlay, prétendoit, sans titres ni possession, que cette voiture faisoit une

(a) Guyot, Traité des Fiefs, Tome 1, sur les Corvées, chap. 1 & chap. 11.

(b) Journal du Parlement, Tome 2, ch. 46.

156 INSTIT. CONVENANTIERES.

branche particuliere de corvées, outre celles énumérées dans l'Art. 7 de l'Usément de Rohan & sans diminution. Il fut justement débouté de cette surcharge nouvelle.

109. En Tréguier, les trois corvées par attelage sont les seules annuellement exigibles; on n'y connoît point celles par chevaux usitées en Cornouaille, ni les corvées ordinaires à bras, autres que le travail du Colon qui accompagne son attelage.

110. Dans la plupart des baux, des titres réconnoitres, les Colons s'obligent aux corvées ordinaires & extraordinaires suivant l'Usément. Ces dernières, lorsque l'usage bien constaté du fief & les titres ne les déterminent pas autrement, sont principalement les corvées auxquelles la Jurisprudence assujettit les moutaux pour le curage des étangs, la voiture des meules, &c. propres à la réparation des moulins.

Nul doute qu'un Convenantier y soit tenu pour un Domaine de la Seigneurie ou de la Terre, dont dépend le moulin duquel il est détraignable (a):

(a) Gatechair sur Brouërec.

mais

LIV. I. CHAP. II. SEC. IV. 157

mais la Tenue même, dont le fond appartient à un particulier, n'est pas exempte de ces corvées. Il faut qu'elles se fassent soit par le Foncier, soit par le Colon; des raisons décisives en rejettent la charge sur ce dernier.

1<sup>o</sup>. L'habitation, indépendamment de la propriété, soumet à la suite de moulin suivant l'Art. 376 de la Coutume: ainsi le Superficiaire, qui est d'ailleurs le Propriétaire immédiat des édifices & de l'habitation, est sujet aux corvées du moulin.

2<sup>o</sup>. La Tenure à Domaine congéable impose au Domanier l'obligation d'acquitter les charges Féodales, & les corvées de moulin sont certainement de ce genre.

Par une application rigoureuse du même Principe quelques-uns chargent le Colon à la place du Foncier de fournir au Seigneur de fief, qui reconstruit ses maisons, l'aide mentionnée dans l'Art 88 de la Coutume. Cette question sur laquelle nous n'avons point de Jurisprudence, est actuellement pendante au Présidial de Rennes, entre Yves Cam & les Religieux de Bégars, Seigneurs de Penlan.

111. Au moins les Convenantiers

Tome I.

O

158 INSTIT. CONVENANTIERES.

qui tiennent *directement* à Domaine congéable sous un fief, font-ils (à l'exception des corvées de moulin) exempts des aides coutumieres, qui dérivant de la vassalité féodale, ne peuvent être dues que par l'homme de fief ou en son acquit. (a) Je fais que par ce motif deux Magistrats, recommandables par leurs lumieres, n'ont point compris les Domaniers de leur Seigneurie de C\*\*\*. au rôle des corvéables pour la construction d'un auditoire.

Les corvées extraordinaires sont très-défavorables en Tréguier, & l'on ne sauroit argumenter pour ce Ressort de Tréguier des Usages de Brouërec, & autres qui assujettissent le Colon aux réparations du Château & Maisons du Seigneur par corvées extraordinaires, parce que dans ces Usages

---

(a) Fuiric sur la fin de l'Art. 14 de Cornouaille, aux mots *auquel cas ils les redoublent* dit » ce redoublement de corvées, quand le Seigneur bâtit en sa Jurisdiction, n'est plus en usage... les Articles 87 & 88 ne s'entendent point des hommes Domaniers, s'ils n'y sont spécialement obligés par titre particulier ».

LIV. I. CHAP. II. SEC. IV. 159

ces le titre de Convenantier est universel, & le Seigneur ne sauroit trouver cet aide de fief que sur ses Colons, au lieu que dans l'Usage de Tréguier cet universalité n'est ni présumée ni réelle, & la plupart même des Convenans sont tenus sous des particuliers Vassaux du Fief. Nous parlons ici des corvées *extraordinaires*; car si l'on compte les charrois, qu'on exige du Colon, parmi ses trois corvées annuelles, il ne peut se plaindre.

112. Ces réflexions sont conformes aux conclusions de M. le Procureur-Général auquel fut communiqué le Procès d'entre le Sieur de Kguénech de Kicuff & Allanet. Il requit, » que » les corvées, dans l'étendue de l'Évêché de Tréguier, fussent fixées pour » l'avenir, sur chaque Tenue à étage, » à trois corvées par attelage ou charroi sans préjudice des autres corvées » à bras pour faner & loger les foins : » que défenses seroient faites audit » Sieur de Kicuff & à tous autres d'en » exiger en plus grand nombre. »

Quoique la Cour n'ait point jugé à propos de prononcer en forme de Règlement l'Arrêt du 3 Septembre 1716 qui intervint sur ces conclusions, des charges

160 INSTIT. CONVENANTIERES.

aussi odieuses méritent d'être resserrées dans les bornes d'un Ufement bien certain, ou de titres bien explicatifs. (a)

113. Mais d'un autre côté des titres formellement dénégatifs sont nécessaires pour dispenser le Colon des corvées légales. La déclaration assez commune de tenir à titre de *Convenant franc & Domaine congéable*, suivant l'Ufement est insuffisante, parce qu'elle n'est qu'un vieux style conservé par les Notaires, aujourd'hui vuide de tout sens. La preuve s'en infere de ce que la plupart des Déclarations qui débutent par cette expression, reconnoissent en même-tems la sujettion aux corvées: ces termes n'ont donc trait qu'à l'exemption de la servitude personnelle sous laquelle gémissaient autrefois plusieurs Colons: nous l'avons établi dans le Chapitre Préliminaire de ce Traité & l'on trouve un nouveau garant de cette explication dans le Mandement du 12 Octobre 1375, accordé par Bertrand Duguesclin au Vicomte de Ro-

---

(a) Hevin, Consult. 104, pag. 481. fixe également les corvées en Tréguier à 3 corvées par attelage.

LIV. I. CHAP. II. SEC. IV. 161  
han au sujet des taillifs & serfs de Léon. *Le Convenant franc* y est apposé à la condition de ces taillifs. (a)

114. Les corvées réelles sont un devoir tellement naturel de la vassalité Domaniale pour toute tenue étageré, que si le Colon d'un Convenant sans étage acquiert (fut-ce à pris d'argent) & exerce la faculté de construire des logemens, il y devient aussitôt sujet.

Comme les corvées sont une charge réelle due par la chose même, elles sont distinctement exigibles à raison de chacun des Convenans que peut posséder un Colon sous le même Seigneur, l'Art. 23 de Cornouaille en contient une disposition expresse, adoptée pour le Ressort de Tréguier, par Arrêt du 3 Mai 1661, au profit de Dame Corentine le Forestier, contre Françoise Tarrain, Veuve d'Yves le Flem. Le même Arrêt juge, que les corvées n'arréragent point sans demande judiciaire & quelles ne sont dues qu'après une interpellation de

---

(a) Lobineau, Preuves, Col. 1640.

162 INSTIT. CONVENANTIERE'S  
les faire. Cette maxime est de Juris-  
prudence universelle (a).

115. C'est également un principe  
généralement adopté que le Foncier  
est tenu de nourrir ses Colons cor-  
voyeurs (b) : l'Arrêt imprimé du 9  
Novembre 1676, contre Frabot &  
Madame de Rohan, exige même » qu'a-  
» vant de faire déplacer les Conve-  
» nantiers il soit donné de quoi faire  
» subsister tant les hommes que les  
» harnois durant tout le voyage ».

---

(a) Acte de Not. du 4 Février 1736 pour  
l'Usément de Cornouaille. *Ad calcem* des Quest.  
Féod. d'Hevin.

(a) Rosmar, Art. 17, Gatechair sur Brouëre.



SECTION V.

*Des Lettres réconnoitres.*

116. » **Q**UOIQUE les Droits con-  
» venantiers soient le propre immeu-  
» ble des Colons, ils ne doivent aveu  
» ni hommage, ventes, ni rachats au  
» Seigneur de fief. . . . mais doivent  
» donner Déclaration notarisée à cha-  
» que mutation de Seigneur Proprié-  
» taire par tenans & aboutissans, pour  
» empêcher le changement des cho-  
» ses. » (Rosmar, Art. 10.)

Cet Article indique quand & dans  
quelle forme le Domanier est tenu de  
fournir titre nouveau : en dévelop-  
pant ces deux objets, nous y ajoute-  
rons qu'elle est la force des Lettres  
réconnoitres.

117. L'Article 17 de Cornouaille,  
oblige les Superficiaires de rendre dé-  
claration à chaque mutation de Sei-  
gneur, s'ils en sont réquis, & cette  
Loi, toute rigoureuse qu'elle paroisse,

est exactement suivie dans tous les Usens (a).

Ainsi à cet égard la condition du Domanier est plus dure que celle du Vassal de fief qui doit un seul aveu dans sa vie. La disparité provient de ce que le bail à Domaine emportant toujours des redevances utiles, les Seigneurs ont voulu se procurer un titre exécutoire pour leur prestation. Cela ne dispense pas le nouveau Foncier de l'obligation naturelle de se faire connoître à ses frais, lorsqu'il n'a point été déjà reconnu par le paiement de sa rente, ou d'autres Actes qui ne permettent pas de douter que le Vassal est instruit de la mutation.

Quoique le Domanier ait déjà fourni ses reconnoissances, l'Acquéreur du fond à terme de réméré peut en exiger de nouvelles : son Contrat lui transporte la propriété entière avec tous les droits qui en résultent, & la liberté de les exercer n'est bornée que relativement à son Vendeur, *a fortiori* l'Acquéreur des droits réparatoires,

(a) Principes du Droit, Tom. 3, pag. 30.

sous faculté de racquit, est obligé de fournir déclaration avant même l'expiration du réméré, parce que la mutation du Domanier, ainsi que le changement de Seigneur, astreint au renouvellement des Lettres. Il importe à chaque Foncier d'avoir contre chaque Vassal la voie directe des contraintes.

118. S'il est plusieurs Cotenanciers du même Convent, tous dans l'exacte regle doivent concourir au fournissement de la déclaration : mais il se trouvent souvent des Consorts contumaces, & dans ce cas les autres se font licentier à déclarer en nom collectif, aux périls & fortunes des défaillans pour les inexactitudes dans le détail de leurs portions.

Dans le cas inverse de plusieurs Propriétaires, il ne leur est dû à tous qu'une seule & unique déclaration, quand même ils auroient partagé le fond.

L'Article 348 de la Coutume ne permet pas de *partir la Tenue*, tellement que où l'homme pour cause de même Tenue ne seroit homme que d'un seul Seigneur, il seroit contraint d'être *sujet & homme à deux*. Comme par

L'Art. 384 les Vassaux ne peuvent préjudicier au lien solidaire qui les oblige envers leur Seigneur, il seroit injuste que par des arrangemens particuliers le Seigneur put porter atteinte à l'unité du bail primordial à Domaine congéable, & que les divisions du fond étrangères au Domanier lui imposassent l'obligation ruineuse de multiplier ses Lettres récongnitoires.

Il s'ensuit que dans l'espece fort fréquente, où l'un des Fonciers assigne en reddition de titre nouveau, le Colon peut le lui fournir pour lui & ses Propriétaires, sauf au Demandeur à leur en donner des copies, ou à s'arranger autrement avec eux, ainsi qu'ils verront (a).

119. Par le seul titre de son office le Procureur - Fiscal est autorisé à poursuivre le fournissement & la réformation des Lettres récongnitoires pour les Convenans de la Seigneurie, pourvu qu'elle ait Jurisdiction sur les Domaniers. En les assignant soit à cette fin, soit pour le paiement des

(a) M. Duparc Poullain, Art. 343 de la Coutume, aux notes.

LIV. I. CHAP. II. SEC. V. 167  
rentes, ou l'exercice de ses autres droits fonciers, le Seigneur a le même privilège qu'en matière féodale, de poser l'exploit aux mains du Détenteur actuel de l'héritage. » Car le Seigneur Foncier est en bonne-foi, (dit Gatechair sur Brouërec) d'estimer que celui qui actuellement demeure & profite sa Tenue est... Propriétaire des Droits convenantiers » d'icelle & de s'adresser à lui. »

120. Lorsque le Superficiaire ainsi appelé conteste la Tenure convenantiere, sa dénégation ne donne pas lieu à la commise des superficies (a) & le Seigneur, après avoir prouvé par titres sa foncialité, n'a que la voie de faire dresser par Notaires la description du Covenant aux frais du Colon obstiné dans son refus, ou défaillant. La saisie féodale n'est point

(a) Principes du Droit, Tom. 2, pag. 114. Mais quoique la commise n'ait lieu contre les Colons, ni par défaveu, ni par félonie, ils doivent porter honneur & respect à leur Seigneur. L'Arrêt du 21 Juillet 1657, réferé par Sauvageau, Livre 2, Chapitre 47. l'enjoint expressement.

admise dans cette matiere, & si le Conventier est Appellant des condamnations énoncées contre lui, le Foncier ne peut les mettre à exécution qu'en donnant une caution étrangere; celle de sa propriété du fond, ou de la Seigneurie est insuffisantes.

121. Les déclarations, que le Propriétaire a droit d'exiger, sont reçues par Notaires, afin d'être plus authentiques & d'avoir exécution parée: la forme en est très-minutieuse.

1<sup>o</sup>. Elles doivent rapporter les dimensions des bâtimens *jusques aux pieds & aux pouces*, suivant l'expressions d'Hevin, Consult. 104; c'est-à-dire, le nombre des pignons, longes, murs de refend, avec leur longueur, laise & hauteur; les cheminées, portes, fenêtres, escaliers, & les matériaux dont ils sont construits. (a) La nécessité de cette description provient de la prohibition, faite au Domanier par tous les Ussemens, de changer l'état primitif des anciens édifices & d'en construire de nouveaux, sans la permission expresse & littérale du Seigneur.

(a) Furic, sur l'Art. 7 de Cornouaille.

2<sup>o</sup>. Le Colon doit exprimer positivement l'étendue des terres par journal ou mesurage, tenans & aboutissans & déclarer les fossés par pareille expression du mesurage (a).

3<sup>o</sup>. Enumerer l'espece & la qualité des bois tant sur le plat & dans l'enclos, que dehors le Convent (b).

4<sup>o</sup>. S'obliger distinctement aux corvées, à l'acquit des rentes foncieres & féodales (c) & à la prestation des redevances conventieres.

5<sup>o</sup>. Spécifier séparément le contentant, l'arrentement & la consistance de chaque Tenue, lorsque les Avouans en possèdent plusieurs sous chaque Foncier: mais si des Tenues, originairement distinctes, ont été baillées conjointement à Domaine à la charge d'un arrentement indivisible, elles ne forment qu'un Convent unique re-

(a) Rosmar, Art. 10. Cornouaille, Art. 17; Arrêt du 3 Mai 1661, au profit de la Dame le Forestier.

(b) Ce même Arrêt de 1661,

(c) Arrêts du 3 Mai 1661 & du 15 Juillet 1647.

lativement au Colon, qui dans ses titres n'est pas tenu d'en différentier les parties, quand même elles releveroient de différens fiefs.

122. Outre l'intérêt du Seigneur d'empêcher le changement des choses par le renouvellement des Lettres recognitoires, elles lui sont d'une nécessité presque absolue pour y modeler son aveu aux risques des Colons, vers lesquels il exerce une garantie, lorsque l'aveu est impuni à raison de déficiences qui proviennent de sa conformité avec la déclaration Domaniale.

123. Lorsque les Domaniers fournissent judiciairement leurs reconnoissances sur l'assignation du Foncier, il devient de style assez commun d'ordonner qu'ils communiqueront au soutien. Injonctions déplacées : les raisons, qui astreignent le Vassal de fief avouant à prouver sa possession quadragénaire par l'exhibition de ses titres, ne s'appliquent point au Conventier, dont on ne peut espérer ni lots & ventes, ni déshérences, ni rachats que la communication aide à découvrir en matière de fiefs (a).

(a) D'Argentré sur l'anc. Coutume, Article

124. Il est néanmoins une espèce, où cette communication paroît exigible. Lorsque la Déclaration nouvelle renferme des droits & des édifices non-référés dans les anciennes, ou contraires à la disposition commune de l'Ufement, le Superficiaire est tenu d'en prouver la légitimité par des concessions particulières du Foncier qui objecte le droit commun & les anciens titres.

125. L'on a dit que le Colon avouant s'oblige à l'acquit des rentes foncières & féodales : mais c'est au Foncier à fournir aux Rentiers les reconnoissances particulières de ces rentes, dont la charge directe tombe sur le fond de la Tenue & n'affecte les superficies que médiatement pour la prestation.

Il n'est cependant point rare de voir les Domaniers rendre titre nouvel des rentes foncières qu'ils acquittent & les Rentiers s'en contenter pendant des siècles entiers. Quoique d'une main étrangère au vrai Débiteur, elles suf-

334. N°. 5. *Hac eadem in eo qui censum habet super fundo non admittimus.*

fisent, suivant l'opinion commune, à la conservation des charges reconnues, parce que le Superficiaire est délégué du Foncier pour le service des redevances; il est le possesseur, le Propriétaire même en partie du Conventant dont la totalité leur est affectée. Mais ces reconnoissances seroient inefficaces pour acquérir (a) ou prouver la création d'une rente, ou autre charge sur le fond: elles ne peuvent servir qu'à la conservation de celles dont l'existence est prouvée par des Actes du Foncier.

126. A l'égard de ce dernier les déclarations du Conventant ne sont pas nécessaires pour empêcher le changement de la nature de sa rente. L'assertion contraire de Rosmar est une erreur manifeste en prouvant l'imprescriptibilité du tenement à Domaine congéable, (b) nous avons réfuté la ressemblance qu'il suppose de cette forme de Tenue... au Contrat de

(a) Hevin, Consult. 55, pag. 315.

(b) *Suprà* Chap. 1er. Sect. 3.

127. Il y a cependant un terme préfixe pour blâmer les lettres recognitives, celui de 30 ans, durant lesquels le Colon est également recevable à les retracter judiciairement, en prouvant l'erreur qui s'y seroit glissée à son préjudice. En aucun cas il n'est sujet à l'amende de 60 sols, prononcée par l'Art. 664 de la Coutume pour défectuosité d'aveu, parce qu'on ne peut étendre les attributs du fief & de l'obéissance féodale aux baux à ferme & emphytéoses. C'est la raison qu'en apporta Hevin, Quest. féod. pag. 314: elle est déterminante, quoique cette condamnation se soit glissée dans quelques Arrêts au sujet de Tenues situées en Rohan.

Le terme de 30 ans expiré, les déclarations non-impunies forment une règle irréfragable entre le Seigneur & le Domanier. Mais cette maxime devient sans application lorsque dans des baillées postérieures il y a des clauses contraires aux déclarations. La règle... *posteriora Derogant prioribus*... est alors d'autant plus décisive, qu'en matière de conventions nouvel-

174 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

les, le Seigneur & le Vassal reglent mutuellement les conditions qui plaisent à chacun d'eux.

128. Ainsi, quoiqu'une suite de déclarations authentiques détermine l'arrentement d'une Tenue, par exemple, à 20 perrées de froment, si une baillée subséquente porte la charge de payer 60 livres de rente foncière & convenantière, cette substitution de deniers aux grains durera jusqu'à l'expulsion du Preneur, ou des stipulations contraires à celles de son bail.

Fondement de sa jouissance, ce bail est en même-tems la mesure exacte de ses obligations: il forme une époque spéciale, un nouvel ordre des choses indépendant des conventions anciennes, auxquelles il n'est pas nécessaire qu'il exprime une dérogation formelle.

L'Arrêt rendu au profit de Vincent le Stanguennec en Grand'Chambre, au rapport de M. de Guerry le 19 Juin 1770, l'a jugé contre M. Joli de Rosgrand dans les circonstances les plus favorables au Foncier. Le Pere du Sieur de Rosgrand avoit en 1756 donné à le Stanguennec la baillée du Village de Saint-Pierre tenu à domai-

LIV. I. CHAP. II. SEC. V. 175

ne congéable, à la charge de payer par an de rente convenantières un tonneau de froment, mesure de Hennebont, & 27 liv. en argent, le tout apprécié pendant le cours du présent bail à 247 livres. Le Sieur de Rosgrand, après les 9 ans de la baillée expirés, ayant prétendu les grains en espèces, la Sentence arbitrale de MM. Le Rousseau & le Milloch, qui prononçoit la perpétuité de l'appréciation jusqu'à congément, à été confirmée.



## SECTION VI.

*De la Jurisdiction sur les Domaniers.*

129. LE Propriétaire d'un héritage sans principe de fief ne peut s'en constituer par un bail à Domaine, ni conséquemment acquérir sur son Domancier la Jurisdiction, qui en Bretagne est toujours dépendante d'un Fief.

Mais Rosmar, Art. 13 décide indéfiniment que *le Propriétaire qui a des Convenans sous l'étendue de son fief les peut obliger de suivre sa Cour.*

Comme on s'est fait une règle de ne point adopter sans examen les décisions de cet Auteur, l'on croit devoir distinguer les différens degrés de certitude que méritent les propositions explicatives du Principe de Rosmar.

130. Premièrement, il est constant en fait que beaucoup de Seigneurs de fief n'usent point en Tréguier de la faculté, qu'il leur accorde en général d'obliger leurs Convenantiers de suivre leur Cour : l'on y voit quantité de Suzerains justicier les Colons de la

LIV. I. CHAP. II. SEC. VI. 177  
Seigneurie inférieure quoique décorée de justice.

Secondement, le Justiciement est incontestable en droit au Seigneur qui joint à des titres contradictoires, avec le supérieur, une possession ancienne.

Troisièmement, quand il n'auroit aucune possession d'exercice, s'il est expressément inféodé par des aveux hors d'impunissement de la suite de Cour sur les Domaniers, ces inféodations l'autorisent à user de ce droit & à réclamer ses justiciables contre la Jurisdiction supérieure, en quelque tems que ce soit & *nonobstant longue tenue* suivant l'Art. 294 de la Coutume. Arrêt du mois de Décembre 1768 au profit des Sieur & Dame de Kifac, Propriétaires de la Seigneurie de Kdhüel contre M. le Procureur-Général, prenant le fait & cause pour son Substitut à Lannion.

Quatrièmement, dans l'espece opposée d'une possession immémoriale sans inféodation, le Seigneur seroit également assuré de l'impertubabilité de son droit. Lorsqu'en effet à la dernière réformation on publia l'Art. 43 de la Coutume... *Le Seigneur n'a aucune justice sur son Métayer & Cen-*

*fier...* L'ordre de la Noblesse requit » qu'à la fin d'icelui fut ajouté que » les Seigneurs pourront néanmoins » faire exercer leur Jurisdiction & » confection d'inventaire sur leurs » Hommes convenantiers, comme au » passé ». Sur quoi les Réformateurs arrêterent à la conclusion de leur Procès-verbal que les Seigneurs en useroient & jouiroient *comme ils ont fait au passé, bien & duement*. C'est clairement établir la possession pour regle principale, avec d'autant plus de raison, qu'elle ne tend pas en cette matière à l'érection d'un nouveau Tribunal, mais uniquement à l'exercice plus ou moins étendu d'une Justice préexistante.

Cinquièmement, il est des Seigneurs déboutés de ce justiciement par des jugemens contradictoires & passés en force, d'autres qui y ont renoncé soit par des aveux négatifs, soit par des transactions avec la Seigneurie supérieure.

Ils reclameroient inutilement contre de pareils titres, sous le prétexte que le justiciement tient à l'ordre public, inaltérable par les conventions des particuliers. En Bretagne le droit de jus-

tice est patrimonial, comme tous les autres droits d'une terre; il est dans le Commerce & se regle par les Loix générales, auxquelles les autres droits réels sont subordonnés: ainsi qu'eux, il reçoit les atteintes de la prescription & les modifications des Contrats.

131. Il reste à examiner la position du Seigneur de fief qui n'a pour lui ni possession, ni titres formels, & contre lui aucuns Jugemens, aucune convention.

L'Art. 17 de Cornouaille & l'Art. 15 de Rohan disposent que le Seigneur justicie le Colon de plein droit; cela est certain sous ces Usens, comme il est de principe en Brouërec que le justiciement n'appartient point au Seigneur foncier sans titres, ou possession.

À l'égard du Ressort de Tréguier & Goëlo, le sentiment assez général est que la Jurisdiction a lieu *vi legis* sur les Domaniers de la Seigneurie, cependant l'opinion contraire a conservé des Sectateurs, qui peu nombreux ne laissent pas d'être recommandables par leurs lumieres. Pour mettre le Barreau à même de juger cette question intéressante, il convient d'exposer ici les moyens respectifs.

132. Le sentiment commun qui rend les Colons justiciables du Seigneur Foncier est fondé.

1<sup>o</sup>. Sur la Jurisprudence des Arrêts. Dès 1597 un Arrêt solennel maintint dans ce droit M. le Prince de Guéméné pour la Seigneurie du Poirier, mouvante de Guingamp. En référant cet Arrêt, Belordeau ajoute (a) que la sujettion du Colon avoit été jugée encore depuis pour le Seigneur Propriétaire & Foncier du Convent. L'Arrêt du 18 Janvier 1737, référé au Journal du Parlement, Tome 2, chap. 30, maintient également M. Lepelletier de Rosambo, Seigneur de Kufec & de Barach, dans le droit & exercice de Jurisdiction sur ses hommes de Convent & fait défenses de l'y troubler.

Plus récemment encore, Madame de Nevet, Veuve du Comte de Coigny, ayant relevé appel vers M. le Procureur-Général d'une Sentence de Lannion, qui retenoit l'instance de congément d'un Convent de la Sei-

(a) Cout. Art. 43, & Controv. lettre D. Art. 105.

gneurie

gneurie de Launay-Nevet, Arrêt intervint le 24 Novembre 1768 qui l'a maintenue dans le droit & exercice de Jurisdiction sur ses hommes de Convents, & lui permet de faire lire & publier l'Arrêt en l'Audience de la Jurisdiction de Lannion, & de le faire enrégistrer au Greffe.

2<sup>o</sup>. Sur le sentiment des Auteurs. *Et est l'homme Domanier sujet à son Seigneur, justiciable par sa Cour, ce que n'est un Fermier*, distingue M. Dufail, Livre 1, chap. 243. Sauvageau sur ce mot *justiciable*, rapporte l'Arrêt rendu pour la terre du Poirier; il applique conséquemment à l'Usément de Tréguier le Principe général de Dufail.

Le Convent, ou Domaine congéable (dit Hevin, Quest. féod. pag. 176), dans tous les Cantons où il a lieu, emporte l'obéissance & suite à cour & à moulin; ensorte que de même que le Seigneur féodal exerce la justice sur le nouveau Vassal, de même il l'exerce sur l'homme Domanier. L'Auteur en cet endroit raisonne dans l'Usément de Tréguier, sous lequel est située la Seigneurie de Kufec dont il soutenoit les droits pour M. de

Tome I.

Q

Rofambo, Appellant de Sentence de la réformation. il répète les mêmes Principes, pag. 157 de ses Questions féodales, pour le Seigneur de Goëlo, & dans sa Consultation 142.

Une note inférée *ad calcem*, de la Coutume de Sauvageau, dépose, qu'à l'exception de Brouërec, les Seigneurs qui ont justice l'exercent sur leurs Convenans. L'Acte de notoriété du 7 Décembre 1758 (a) atteste pareillement que par le bail à Convenant des terres faisant partie intégrante de la Seigneurie, le Seigneur acquiert le droit de suite à son moulin & à sa cour & Jurisdiction sur son nouveau Domanier. L'Auteur des Principes du Droit (b) en a fait une règle initiale des Usens de Domaines congéables.

3°. Sur la qualité de fief anormal que l'on donne au tenement convenantier, quoique le Domaine entier de l'héritage ne passe point, comme dans le féage, aux mains du Preneur : ce-

(a) Journal du Parlement, Tom. 3, pag. 767.  
(b) Tom. 3, pag. 30. & Tom. 9, pag. 190  
& 191.

pendant le bail aconvenant lui transporte la manutention du fond & la propriété de la superficie : transport suffisant pour différentier le Colon du Métayer, & donner au Seigneur sur le premier une Jurisdiction que la Coutume lui refuse sur le second.

4°. Enfin sur la réclamation de ce droit faite par les Seigneurs à la réformation de 1580, & la confirmation provisoire que leur en accorderent les Réformateurs.

133. Dans l'opinion contraire au justiciement des Colons, on observe que la permission, donnée par les Commissaires d'en user & jouir *comme au passé bien & dument*, exclue ceux qui dès-lors n'étoient point en possession de justicier leurs Domaniers : de sorte qu'à défaut de possession ou de titre, il faut s'en tenir à la Loi générale de la Province, à l'Art. 43 de la Coutume. *Nec enim (remarque d'Argentré sur cet Article) potest Dominus in se agere aut Jurisdictionem exercere super Domino suo quod ab alio tenet.*

Quoiqu'aconvenancé, le Domaine d'une Seigneurie n'en demeure pas moins parfaitement sous la proche

184 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

mouvance du Supérieur : *nullum dominium transfertur, sed apud tradentem remanet* (a). La différence est donc essentielle du Superficiaire à l'homme de Fief.

L'on écarte l'Acte de notoriété de 1758 comme donné pour des tenues situées sous un Ufement étranger, dont les dispositions textuelles établissent le justiciement, & même le droit de recette inconnu dans Tréguier pour sujettion convenantière. Si cet Acte avoit eu en vue tous les Ufemens, il eût excepté Brouërec du nombre de ceux qui attribuent de plein droit la Jurisdiction sur les Convenantières.

Considérée comme une attestation de l'usage, la note cousue à la fin de la Coutume de Sauvageau est fautive par rapport à Tréguier, où beaucoup de Seigneurs ne justicient point leurs Colons. Si on la considère en droit, elle est relative au Procès-verbal de la réformation, qui en permet l'exercice de la Jurisdiction qu'aux seuls Seigneurs en possession d'en jouir.

(a) D'Argentré, anc. Coutume, Art. 266, chap. 2, N°. 16.

LIV. I. CHAP. II. SEC. VI. 185

Il n'est pas étonnant qu'Hevin ait erré sur une question concernant l'usage de Tréguier, qu'il avoue être de son tems peu connu au Palais. on fait d'ailleurs combien son penchant à contredire Bougis & le zèle pour ses Cliens lui ont fait outrer les principes sur la matière du justiciement. Il les pousse jusqu'à soutenir l'injustice de la Sentence de la réformation qui avoit débouté l'Evêque de Quimper de la Jurisdiction sur ses moulins & fours bannaux, & qui fut confirmée en ce chef par Arrêt du 15 Décembre 1693.

Les Arrêts cités ont pour base des inféodations expresses; ils n'établissent donc pas un droit commun indépendant du titre & de la possession. Leur autorité est de plus balancée par quantité de Sentences de la réformation exclusive du justiciement, que les Seigneurs n'ont point entreprises; & surtout par l'Arrêt contradictoire rendu contre Messire Charles de Boiseon.

134. Ce Seigneur avoit obmis dans son aveu de la Terre de Coatnisan au Roi, de s'inféoder de la Justice sur ses Convenantières, & sur l'appel à la Cour de la Sentence de réception, il prit des Lettres de restitution contre

l'obmission de ce droit. Par Arrêt du 18 Juin 1688, *avant faire droit aux Lettres*, il fut ordonné, *qu'il justifiera par titres de la possession & exercice de juridiction sur lesdits hommes Convenantiers avant & depuis les cent ans.* C'est juger la question en pur point de droit contre les Seigneurs.

A l'égard de la foule d'Auteurs qui soutiennent le sentiment contraire, on leur reproche de s'être successivement copiés sans examiner l'espece des Arrêts sur lesquels ils se fondent: on leur oppose Me. Bélair Poullain qui traite le justiciement (a) sur les Colons, *d'exception fondée sur la possession, qui confirme la regle en tout autre cas.*

Quelle que soit la force de ces objections contre la Jurisdiction des Seigneurs fonciers, je les crois insuffisantes pour ébranler le dernier état de la Jurisprudence & détruire le sentiment commun, favorables aux Seigneurs.

136. Soit au reste qu'on les suppose

---

(a) Coutume de M. Duparc Poullain, Art. de 43.

privés du justiciement par le défaut de possession, soit qu'ils le soient réellement par des titres négatifs, leurs Colons peuvent néanmoins se soumettre à leur Jurisdiction dans leur Baux & Lettres récognitoires.

Mais cette prorogation se borne aux personnes du Foncier & du Colon ou de leurs Successeurs, & aux objets résultans du bail à Domaine congéable (a), tels que l'instance de congéement, le fournissement de déclaration, les discussions pour bois abattus, corvées non-faites, &c. Elle n'attribue par elle-même aux Seigneurs la *confession d'inventaire sur leurs hommes Convenantiers*, pour s'exprimer avec le Procès-verbal de la réformation; en matiere personnelle, ces Colons ne pourront être assignés par de tierces personnes qu'en la Jurisdiction supérieure, ou naturelle quelconque, (b) ainsi qu'ils devoient l'être avant la prorogation.

---

(a) Bélair, Art. 43 de la Coutume.

(b) Arrêt du mois de Juillet 1771. au profit de Faudet, Fermier des Moulins de Kdhuel, contre le Mére, détraignable, qui l'ayant assi-

137. Quoiqu'aussi le Superficiaire soit justiciable de son Foncier en vertu de soumission, de l'Usement du fief, ou autrement, l'Art. 28 de la Coutume l'autorise à décliner toutes les fois que le Seigneur lui dispute l'admission de quelque objet au nombre de ses droits réparatoires, & qu'il s'éleve des contestations sur le fond & l'étendue de quelques redevances. Les motifs qui accordent ce renvoi au Vassal de fief, militent pareillement en faveur du Domanier.

138. Nous avons dit que le Seigneur foncier qui tient de son fief même la Jurisdiction sur ses Domaniers indépendamment de leur soumission conventionnelle, a le droit de sceler & d'inventaire dans la demeure de ses Colons, & conséquemment de solemniser leurs Successions vacantes, au moins pour le mobilier.

Mais à qui appartiendra le profit des droits réparatoires, tombés en dés-

---

gné en la Jurisdiction de Kdhuel, s'opposoit à son renvoi au Siege supérieur, sous le prétexte que le Bail de Fauder avec le Sieur de Kifac portoit soumission à Kdhuel.

hérence? Le Barreau est extrêmement divisé sur cette importante question; pour l'éclaircir il convient de distinguer les especes différentes.

139. Premièrement, si les Droits convenantiens vacans dépendent d'un Domaine non-fiefé, le Seigneur du fief, dont le fond est mouvant, les recueille exclusivement à tous autres, quand même le Colon n'auroit point à son décès son Domicile sous cette Seigneurie: car quoique ces superficies ne soient pas un immeuble directement féodal, ils ne sont point meubles respectivement à tout autre que le Foncier, ils ne forment pas aussi un immeuble fictif sans assiette certaine, tels que les rentes constituées & les actions immobilières qui suivent le domicile de la personne: c'est un bien vraiment prérial & réel, dépendant, faisant partie d'un fond situé dans tel fief. Il appartient donc au fief de sa situation: ceci ne souffre point de difficulté.

140. Deuxièmement, la déshérence du Colon appartient encore au Seigneur de fief, dont relève ligement la Tenue composant le Domaine de la Seigneurie inférieure, lorsque celle-ci

n'a point le justiciement sur ces Con-  
venantiers. Gatechair l'atteste formel-  
lement pour l'Usement de Brouërec.  
» Le Seigneur foncier, [dit cet Au-  
teur] n'a point sur son Domanier à  
» cause de telle tenue aucun droit de  
» fief, ventes, rachats ou semblables,  
» ni de justice, comme droit de sceau,  
» inventaires, tutelles, déshérences,  
» confiscations ni de contraindre son  
» homme à suivre sa Jurisdiction en civil  
» ou criminel, ainsi le tout appartient  
» au Seigneur féodal & haut-justi-  
» cier. » Les Seigneurs qui en Tré-  
guier sont privés du droit de justi-  
cier leurs Colons se trouvant précisé-  
ment dans la position de ceux de  
Brouërec, ils sont, ainsi qu'eux, pri-  
vés des déshérences (a).

141. Troisièmement, la difficulté  
se concentre conséquemment entière-  
ment dans le point de savoir qui du Sei-  
gneur féodal lige du Conventant, ou  
du Seigneur foncier ayant justice sur

(a) » Le seul droit féodal qui lui reste sur  
» les Domaniers est le droit de leur faire suivre  
» le moulin de sa Seigneurie. » M. Poullain Du-  
parc, Journal, Tom. 2, Chap. 39.

les Domaniers, doit recueillir les su-  
perfaces vacans. Il est de part & d'au-  
tre des raisons très-fortes.

142. L'on dit en faveur du Foncier  
que son Colon lui tient lieu d'homme  
de fief; le bail à Domaine suivant  
l'Acte de notoriété du 7 Décembre  
1758 est une espece de féage par le-  
quel le Propriétaire, en même-tems  
Seigneur de fief, acquiert sur son  
Domanier le justiciement & tous au-  
tres droits Seigneuriaux qui peuvent  
dans la suite dériver de ce Contrat,  
par conséquent le droit de profiter  
des superficies en cas de vacances.

En joignant, pour l'exclusion, le  
justiciement & le profit des déshéren-  
ces en Brouërec, Gatechair insinue  
que ces droits doivent être également  
réunis pour leur admission; de sorte  
que le Seigneur foncier, ayant justice  
sur son Colon, succede à ces Droits  
conventantiers vacans, soit qu'on les  
considere comme meubles, soit qu'on  
les regarde comme immeubles.

La justice du Foncier ayant en effet  
incontestablement le droit d'apposer  
les scellés & d'inventorier en la Tenue  
du Colon, le profit mobilier de sa  
Succession vacante appartient natu-

rellement au Seigneur qui a solennisé la déshérence. Il répugneroit que, chargé de suivre les vacances, il n'en profitât pas lorsqu'elles seroient utiles. Pour que cela fut, il faudroit qu'il rendit au Supérieur un compte, comme de Clerc à Maître, de ses suites & agissemens : & cette comptabilité singulière répugne encore aux notions reçues.

Si au contraire l'on traite d'immeubles les superficies jacens, le Seigneur foncier a sur eux une féodalité superficielle, qui lui en attribue les profits seigneuriaux, le justiciement, la suite de moulin, la déshérence.

143. L'on répond, pour le Seigneur féodal, que la déshérence est un casuel de la féodalité & non une obvention de la Justice, que par conséquent le droit de justicier ses Domaniers n'est pas un titre au Foncier pour réclamer leurs superficies vacans. L'on ne sauroit étendre un privilège exorbitant, tel que la Jurisdiction sur ses propres Domaines, à des profits seigneuriaux, qui n'ont nulle connexité avec le justiciement.

C'est très-improprement que l'on qualifie le bail à Domaine congéable de

de féage, de concession en fief anormal. *Per hoc non introducitur*, dit d'Argentré, Traité des lots & ventes, §. 40, *inter eum, [Dominum] & accipientem ulla obligatio feudalis, nulle obéissance, nulle subjection féodale.*

L'investiture féodale est essentiellement gratuite en Bretagne; l'ancienne & la très-ancienne Coutume étoient sur ce point encore plus rigides que la nouvelle: de sorte que qui vend son fief en perd l'obéissance, & nul ne peut vendre sa terre tenue de lui-même (a): or la dation à Convent est un Contrat onéreux, une vente des superficies; donc elle ne peut attribuer au Bailleur aucune féodalité, qui reste vraiment entière au Seigneur de fief dont le Domaine est mouvant, avec les droits féodaux.

Le justiciement & la suite de moulin ne sont pas proprement des devoirs seigneuriaux. Le premier appartient à quelques Seigneurs sur leurs Métairies (b); le second appartient à tous sur le Domaine plein ou aconvenancé, ainsi que sur les terres afféagées. Ce sont des sujettions person-

(a) D'Argentré *de laudi*, §. 43.

(b) Principes du Droit, Tome 9, pag 191.  
Tome 1. R

nelles qui n'emportent aucune directité féodale, aucuns devoirs, féodaux, rachats, lots & ventes, déshérences, &c. *Egu fondi domino deberi dico*, décide d'Argentré au lieu déjà cité, en parlant des lots & ventes auxquels il assujettissoit le commerce des superficies aconvenancés pour longues années. *Debentur enim ratione vassaliti & à causâ immediatâ infeodationis & infeodatione: sed qui concessit, rei Dominus fuit & adhuc est.*

144. Ces moyens du Seigneur de fief sont dans l'exacritude des principes généraux. Ils prévaudroient à ceux du Foncier, si l'on considéroit la Tenure convenantière du côté du droit commun; mais en matière d'Usement il faut s'attacher principalement à l'usage qui a été autorisé par la réformation même de la Coutume, & que je crois favorable aux Seigneurs fonciers.

Belordeau, Lettre C, Controv. 125, agitte cette question, mais l'Arrêt qu'il rapporte ne la décide nullement; il jugea uniquement que les droits convenantières tombés en vacance demeureroient affectés aux Créanciers du Superficiaire, & cette maxime aujourd'hui certaine pour toute espèce de biens, est indépendante de la difficulté de

LIV. I. CHAP. II. SEC. VI. 195  
 favior qui recueillera les superficies abandonnés à la charge des dettes.

## SECTION VII.

*De la suite de Moulin.*

145. CE droit a lieu, non-seulement sur les Vassaux, mais encore pour tout le Domaine de la Seigneurie. Ainsi le seul titre de fief l'affure incontestablement sur les tenues convenantières qui en forment une partie intégrante. Le sentiment contraire d'Hevin fils, Consult. 72, est une erreur manifeste qui n'a plus aujourd'hui besoin de réfutation.

146. Mais s'ils, les Colons, sont étagers & demeurans dans le fief d'un autre Seigneur, [observe Rosmar, Art. 23] ils suivront son moulin & plaideront par sa Cour: quand même le Foncier auroit annexé leurs Tenues à une Seigneurie, dont elles ne font pas le Domaine naturel.

Il est néanmoins assez ordinaire que dans ces cas de simple annexe le Foncier assujettisse ses Colons à la suite de son moulin, mais ces conventions,

196 INSTIT. CONVENANTIERES.  
*non préjudiciables au Seigneur (a),*  
dont relevent les Convenans, ne l'em-  
pêchent point de réclamer perpétuel-  
lement ses moutaux.

Ces maximes adoptées par une infi-  
nité d'Arrêts, l'ont été spécialement  
par ceux du 10 Juillet 1731, rendu  
au profit du Sieur Duzesdu, Seigneur du  
Scozou, du 16 Juin 1737, au profit de  
M. de Beaulieu, & du 29 Juillet 1745  
au profit de la Dame de Fayette (b).

Par une juste interprétation des mê-  
mes principes, la Jurisprudence donne  
au Propriétaire d'une terre non-fiefée,  
mais inféodée du droit de moulin, la  
suite sur les Domaines qui composent la  
même terre de tems immémorial (c).

147 Je ne m'arrêterai pas davan-  
tage sur une matiere si bien traitée  
dans les Ouvrages de M. Poullain  
du Parc, & qui d'ailleurs appartient  
plus au Droit général de la Province  
qu'aux Usens locaux.

(a) Art. 376 de la Coutume.

(b) Journal du Parlement, Tome 2, Chap.  
39, & grande Coutume de M. Poullain Du-  
parc, Art. 376 aux notes.

(c) Acte de notoriété du 11 Janvier 1763,  
Journal du Parlement, Tome 3, page 782.



### CHAPITRE III.

*Des Droits accidentels de la Fon-  
cialité.*

148. **L**ES Droits accidentels sont  
les prestations particulieres dont l'es-  
pece, la quantité & l'existence même  
ne sont point déterminées par la Loi.  
Il seroit aussi impossible qu'inutile de  
faire le détail de ces droits divers,  
dont la fixation varie à l'infini sui-  
vant la grandeur des tenues & la vo-  
lonté arbitraire des Parties. En gé-  
néral on les divise en redevances dues  
au Foncier personnellement, ou paya-  
bles à son acquit par le Colon. Les  
unes & les autres méritent quelques  
observations.



## SECTION PREMIÈRE.

*Des Rentes dues au Foncier personnellement.*

149. <sup>A</sup> La différence des autres rentes foncières, elles ne peuvent être franchissables par convention : la stipulation de cette faculté au profit du superficiaire seroit une vraie promesse de vendre, absolument distincte du bail à Domaine & prescriptible par trente ans. Le Colon en effet ne déchargerait point son héritage par l'amortissement, puisqu'il n'en est pas le Propriétaire.

Ainsi, lorsque le Foncier lui transfère ses rentes, en retenant le fond, ce n'est pas une *extinction* de charge réelle; c'est l'achat d'une redevance foncière, laquelle continue d'exister, quoique la perception en soit suspendue jusqu'au tems, où par le congément le Colon acquéreur cessera de réunir en sa main la propriété de la

rente due sur le fond & les superficies chargés de l'acquitter (a).

150. Les prestations accidentelles sont réglées par le bail à domaine ou par les lettres récongnitoires, qui hors d'impunissement l'emportent sur les baux antérieurs. La possession contraire aux titres est inefficace dans cette matière : quelques uns prétendent cependant que l'uniformité de paiemens, continuée pendant 40 ans, & bien constatée, est capable d'opérer un changement dans la quotité des redevances convenantières, de la restreindre ou de l'étendre contre la teneur des titres.

151. Cette opinion n'est pas plausible, *ex hoc Titulo nullis seculis possit congediarius præscribere adversus Dominum*, dit indéfiniment d'Argentré sur l'Art. 266 de l'ancienne Coutume, *de titulis omnifariam*. L'imprescriptibilité de la rente, fondée sur le précaire de la détention du Domanier, s'oppose évidemment à la prescription de la quotité, avec plus

---

(a) Arrêt du 4 Juin 1740, au Journal du Parlement, Tome 3, Chap. 45.

de force encore que le lien de foi n'en oppose à la prescription de la quotité d'une rente féodale (a).

Si la possession est de quelque poids dans cette matière, c'est uniquement lorsqu'après des lettres récongnitoires qui fixent les redevances différemment des titres antérieurs, le Colon néanmoins continue ses prestations sur l'ancien pied. Cette possession contraire à la dernière déclaration en forme un impunissement réel, qui équivalait au blâme judiciaire, empêche les lettres de passer en force par 30 ans & nécessite le retour aux anciens titres.

Il suit que dans le cas très-fréquent d'abonnemens de grains en argent limités à un cercle préfixe d'années, l'expiration du terme met le Seigneur à même d'exiger ses rentes au tau primitif & en espece, quand mêmes elles auroient été perçues en deniers durant un siècle. Cette perception est réputée de simple Tollérance & l'on

---

(a) Voyez M. Poullain Duparc, Coutume, Art. 294, page 347 du second Tome, aux notes.

remonte toujours à l'Acte qu'un titre postérieur n'a point abrogé.

152. Un Arrêt de règlement du 29 Décembre 1664, pour Tréguier, condamne le Convenantier de rendre ses redevances à trois lieues à la ronde. Ainsi les Seigneurs de fief y ont le droit d'assigner un grenier à leurs Colons dans cette distance même hors de leur Seigneurie. L'on n'y suit pas l'Arrêt du 5 Juillet 1736 (a) qui, déterminé par la qualité féodale des rentes, & peut-être par les circonstances & les titres, décida que les Carmes déchauffés de Rennes, Propriétaires de la Seigneurie du Granec en Cornouaille, ne pouvoient obliger leurs Vassaux de porter leurs rentes à des greniers hors l'étendue de leur Fief.

Mais dans quelque Ufement que ce soit, le Convenantier qui a porté ses grains au greniers de son Seigneur, n'est ensuite tenu de les voiturer au prochain Port de Mer, si ce n'est au plus qu'en diminution de ses corvées.

---

(a) Journal du Parlement, Tome 2, Chapitre 19.

L'Arrêt du 6 Août 1737 (a), qui exempta les Domaniers de la Seigneurie de Corlay, est d'un poids d'autant plus grand contre l'introduction de cette corvée particulière, qu'en Tréguier les corvées sont limitées à trois charrois annuels pour l'utilité du Seigneur, & que dans le droit général elles ne méritent aucune faveur.

153. Par une conséquence directe des mêmes Principes, & de l'Art. 364 de la Coutume, le Vassal n'est obligé de rendre la rente convenantière que dans un seul endroit, quoiqu'elle soit divisée entre plusieurs Propriétaires depuis le bail à Domaine : il doit au contraire porter les rentes Seigneuriales & les autres charges foncières dans les différens lieux où s'en fait le paiement, parce qu'en prenant à convenant, il s'est assujéti à acquitter son Foncier de ses obligations.

Privilégié sur les superficies pour les arrérages de sa rente, le Seigneur n'a aucune préférence sur les autres biens du Colon, pas même sur les meu-

---

(a) Journal du Parlement, Tome 2, pag. 46.

LIV. I. CHAP. III. SEC. I. 203  
bles qui garnissent l'habitation de la Tenue.

154. Plusieurs baux à Domaine congéable contiennent la sujétion du Superficiaire au par corps. Sur cette clause odieuse, il faut remarquer qu'elle est sans effet. 1<sup>o</sup>. à l'égard de l'Acquéreur & des Héritiers du Preneur, parce que cette contrainte pénale est purement personnelle (a). 2<sup>o</sup>. contre le Preneur même pour les prestations postérieures à l'aliénation de ses droits réparatoires. C'est une fuite de la matière des rentes foncières, lesquelles sont dues par l'héritage & n'affectent la personne que par la qualité de Possesseur.

Ces propositions sont certaines : j'ajoute avec M. Duparc Poullain (b) que la stipulation du par corps n'est valable en aucun cas pour la prestation des rentes convenantières, & que cette clause assez fréquente est abusive.

L'humanité veut que la perte du

---

(a) Jousse sur l'Ordonnance de 1667, tit. 34, Art. 7.  
(b) Principes, Tome 10, page 517.

bien le plus précieux à l'homme, la liberté, soit expressement prononcée par la Loi pour des motifs puissans. En permettant aux Propriétaires des héritages & terres situées à la campagne, de la stipuler par les baux, l'Ordonnance, tit. 34, Art. 6, parle uniquement des baux à ferme, & malgré l'opinion de M. de Perchambault (a), la Jurisprudence universelle la défend pour les baux à cens & à rente foncière ou féodale, le Bailleur ayant une assurance suffisante sur le fond, suivant l'observation judiciaire de M. Jousse.

Ce motif s'applique spécialement au Domaine congéable, dans lequel le Propriétaire a les moyens les plus faciles de se défaire d'un mauvais Colon, en se faisant rentrer les arrérages de sa rente par préférence sur le produit des droits superficiels congédiés, ou vendus par simples bannies. Outre ce privilège sur les superficies, le Foncier a pu d'ailleurs se procurer une hypothèque, tant par les

---

(a) Instit. Art. 99, & Cout. tit. 5, §. 2.  
baux

LIV. I. CHAP. III. SEC. I. 205  
baux & les déclarations notariées, que par des Jugemens.

155. Les Reglemens généraux, qui obligent de donner aux Vassaux des quittances des paiemens, s'observent exactement en Tréguier, & de cet usage résulte l'obligation du Domanier de prouver la prestation par écrit.

Quand les arrérages n'excédoient point la somme de 100 livres, la preuve testimoniale du paiement ne seroit point reçue; la pratique universelle des Tribunaux, confirmée par l'Arrêt du 15 Juin 1661 que réfère Sauvageau, Liv. 2, chap. 32, la rejette absolument, quoique son admission ne choque nullement l'Ordonnance de 1667, ainsi que le prouve très-bien M. Pothier (a).

156. Les Colons seroient même irrecevables à requérir l'exhibition des Registres de recettes, parce qu'en Tréguier les Seigneurs ne sont pas obligés d'en tenir. Yves Benech, Domanier d'une tenue dépendante de la Seigneurie de Bouret, ayant prétendu astreindre à cette représentation, Dame

---

(a) Traité des oblig. N°. 764.  
Tome I.

Marie-Olimpe de Bellefond, Marquise de Farvagues, par Arrêt du mois d'Août 1758, en la I. des Enquêtes, au rapport de M. de Kgarriou, les Sentences de Chefdupont & de Guingamp qui l'en avoient débouté, ont été confirmées.

La Cour n'eut aucun égard à l'Art. 30 de l'Ufement de Cornouaille invoqué par Bénech, parce que cette Loi purement territoriale n'en joint au Seigneur de tenir & d'apparoir son cahier de recette, qu'à cause de l'usage où sont audit comté les Seigneurs de ne bailler quittance à leurs Domaniers. Ce motif, qui n'existe point ailleurs, suffiroit pour écarter la citation, indépendamment des atteintes qu'a justement reçues l'Art. 30 de Cornouaille, par l'Arrêt imprimé du 12 Janvier 1657, rendu entre Messire Jan de Lannion, Baron du vieux Châtel & ses Colons, & par plusieurs autres Réglemens qui assujettissent à donner acquits lors des paiemens.



## SECTION II.

*Des Charges payables en acquit, du Foncier.*

157. **L**Es Colons paient les rentes Seigneuriales à la décharge du Propriétaire & Foncier; comme pareillement les tailles ordinaires & extraordinaires. [Rosmar, Art. 10.]

Cette obligation n'est point en déduction des redevances Convenantières, perceptibles par le Foncier personnellement (a): mais pour la constituer il faut que le bail à Domaine, ou des titres équivalens déclarent ces rentes féodales & foncières, soit explicitement, soit par l'obligation de payer toutes autres charges outre la rente convenantière, ou

---

(a) Cornouaille, Art. 17, & en outre doivent acquitter les chef-rentes & autres Charges dues au Seigneur du fief ou autres.

208 INSTIT. CONVENANTIERES.

qu'il soit prouvé par ailleurs qu'elles étoient connues au Colon.

158. Sans cela son intention ne peut être présumée de s'y être soumis, il ne sauroit sans cela les payer à la décharge du Foncier. C'est dans ces Principes de l'équité qui fait la base essentielle de toutes les Loix, qu'on doit entendre les Art. 10 de Rosmar & 17 de Cornouaille.

Dans le cas même, où le titre Conventier impose au Superficiaire l'obligation de payer toutes autres charges, il n'est point tenu d'acquitter sans une expression formelle & spécifique les rentes constituées & volantes. Il est indifférent qu'elles aient été spécialement hypothéquées sur le Convent, parce que cet assignat ne donne à ces charges aucune réalité, elles n'en demeurent pas moins personnelles.

159. Lorsqu'au contraire leur acquittement est stipulé, elles forment ainsi que les rentes féodales & foncières, une portion de la rente conventière relativement au Colon, puisqu'elles sont dues en vertu du titre Conventier.

Il suit, 19. que le droit de fran-

LIV. I. CHAP. III. SEC. II. 209

chir les constituts qu'il acquitte, n'appartient point au Domanier; mais au Foncier seul, qui, après l'amortissement touche du Superficiaire une redevance égale.

20. Que le Colon n'a point de qualité pour opposer la prescription de ces rentes, sans l'adhésion de son Seigneur. *Ex hoc titulo* [dit d'Argentré sur l'Art. 266 de l'ancienne Coutume. *De tit. omnif.*] *Nullis seculis possit præscribere adversus Dominum, sed nec adversus tertium.*

160. Les Etats ont assujetti les Conventiers aux vingtièmes réels, suivant l'esprit de l'Édit de 1749, qui y soumet tous les immeubles: les droits réparatoires sont taxés dans les rôles pour leur contribution particulière, indépendamment de celle du fond. Les superficies ont autant d'immobilité que les rentes constituées.

Par identité de raison, les Domaniers contribuent aux taxes qui se lèvent dans les campagnes pour réédifications des Presbyteres, nourriture d'enfans trouvés, Procès, &c. L'Arrêt du 13 Juillet 1730 (a), qui exempte

(a) Arrêts des Paroisses, pag. 173.

les Fermiers de biens en la Paroisse de Pornic, de contribuer aux loyers de la maison affermée par le Recteur faute de presbytere, n'a point d'application aux Convenantiers. Ceux-ci ont une sorte de propriété, qui ne se trouve point chez les Fermiers.

161. Le Règlement du 21 Janvier 1771, permissif d'un égail général pour la subsistance des Pauvres, & la plupart des Arrêts qui ordonnent des levées de deniers, disposent que la répartition s'en fera sur tous les Propriétaires de biens-fonds dans les Paroisses. Mais l'expression de *biens-fonds* y est employée par opposition aux biens mobiliers & aux immeubles fictifs : elle signifie dans ces Arrêts tous possesseurs d'immeubles réels, au nombre desquels on place justement les Colons à Domaine congéable.

Cette contribution des Convenantiers ne tombe que sur le revenant-bon de leurs droits, toutes Charges distraites ; elle doit être très-modérée. Si l'on absorbe par une surcharge d'impôts un foible reste du produit des terres, nécessaire à la subsistance du Cultivateur & aux avances de l'exploitation, l'on décourage infailli-

LIV. I. CHAP. III. SEC. II. . III  
blement l'Agriculture, le plus utile des Arts.

162. Il faut raisonner autrement de l'obligation de réparer & entretenir les chemins vicinaux : elle doit être remplie par le Tenancier seul, qui, par la facilité que la réparation lui procurera pour l'exportation des fruits de ses héritages, s'en procurera un plus grand revenu : au lieu que la rente fonciere n'en augmentera pas (a). Quand on considéreroit ces réparations comme une charge ordinaire de la propriété, le Colon est tenu d'acquitter les charges foncières.

Ainsi les Experts nommés dans les instances de congéement omettent à tort, non de priser la superficie des chemins, *quæ sunt universitatis* & n'appartiennent pas à la Tenue ; mais d'en référer le mauvais état & d'apprécier la dépense de leur réparation. Par cette omission un Congédiant, au lieu du simple entretien d'un chemin qu'il eût dû recevoir en bon état, se voit forcé par la Police, quelque-

(a) Pothier, Bail à Rente, N°. 107. M. Poullain du Parc, Principes, Tom. 3, pag. 48.

112 INSTIT. CONVENANTIERES.

fois pas le congédié même, de refaire à grands frais une voie impraticable.

163. Au contraire, le franc-fief étant dû plutôt à cause de l'incapacité personnelle du possesseur Roturier, qu'à raison de l'héritage noble, le Tenancier qui ne possède rien en fief, n'y est nullement contribuable (a).

---

(a) Arrêt contradictoire du Conseil d'Etat du 26 Août 1698, entre quantité de Colons; plusieurs Fonciers & le traitant des franc-fiefs en Bretagne.



INSTITUTIONS  
CONVENANTIERES.

PREMIERE PARTIE.



LIVRE SECOND.

*Des Droits Fonciers, entre Propriétaires & relativement aux tierces personnes.*

N<sup>o</sup>. CLXIV.

**Q**UOIQ'EN général les rentes convenantieres suivent dans le commerce & le partage des biens, les regles communes aux immeubles réels, cependant leur nature particuliere a fait

établir pour leur régime quelques principes spéciaux.

Pour les développer avec ordre, on les rangera sous les titres les plus intéressans en matière d'immeubles. L'appréciation, le partage, le transport & la prescription du fond & des rentes convenantieres, les droits féodaux & de famille qui s'ouvrent par le bail à Domaine congéable paroissent être les objets les plus usuels, les plus importans.



## CHAPITRE PREMIER.

*De l'appréciation des Rentes convenantieres.*

165. » ¶ L est d'usage constant dans  
 » les Pays de Domaine congéable,  
 » d'estimer au denier 25 les rentes  
 » & charges convenantieres; & cette  
 » estimation a pour motif le produit  
 » que peuvent produire les commis-  
 » sions pour les renouvellemens de  
 » baillées: de sorte que si, après  
 » l'estimation des Rentes & charges  
 » au denier 25, on fait encore une  
 » estimation séparée des commissions,  
 » il en résulte un double emploi. »  
 Acte de notoriété du 14 Janvier 1741,  
 au Journal du Parlement, Tome 3,  
 page 729.]

Ces Charges convenantieres, appréciables indépendamment de la Rente, sont principalement les corvées (a),

---

(a) Furic sur l'Article 11 de Cornouaille. M. Poullain du Parc, Cout. Art. 248, aux no-

qui produisent un profit certain & spécifique au Foncier, puisque sans elles la rente due sur un Conventant non-logé ne laisse pas de s'estimer au denier 25, & que les Colons étagers préfèrent souvent à l'obligation de les faire, celle de payer par abonnement une redevance annuelle en deniers.

D'un autre côté l'on ne doit faire article dans cette estimation que des *Rentes & Charges convenantieres*, sans considérer autrement la valeur du fond ou des bois fonciers. L'Arrêt du premier Juillet 1654, référé par Sauvageau, Liv. 1 chap. 2, consacre ces deux regles de prisage en matiere de convenans.

166. L'Arrestographe ajoute que  
 » cette regle n'est pas suivie lorsqu'il  
 » s'agit d'un prisage ordonné sur des  
 » Lettres fondées, sur déception d'ou-  
 » tre moitié de juste prix «. Il cite  
 même un Arrêt du 25 Octobre 1745  
 qui a du juger *qu'en ce cas le fond y*

tes. D'Argentré sur l'Art. 258 de l'anc. dit au-  
 si... » ce que le Vassal doit par especes se doit  
 » priser... chapons, corvées d'été ou d'hyver,  
 » charroi, &c. »

doit

*doit être prisé.* Cette distinction, que M. Poullain Duparc semble adopter dans ses notes sur l'Art. 248 de la Coutume (a), n'est point pratiquée & n'est peut-être pas praticable.

L'Arrêt de 1654, & l'Acte de notoriété de 1741 qui ne veulent point une estimation séparée des bois, furent, il est vrai, donnés entre Copartageans, & l'Art. 255 de la Coutume dispose qu'entre Étrangers, quand l'assiette est due, ou qu'on demande rescision pour déception, *lesdits grands bois seront estimés à part & séparés.*

167. Mais il faut observer, 1<sup>o</sup>. que la Coutume parle en cet endroit des biens ordinaires, & qu'ayant gardé le silence sur les Rentes convenantieres, la Jurisprudence y a supplée par une estimation au denier 25, mitoyenne entre celle des simples fonds & des revenus féodaux. Elle doit être fixe,  
 » *regula & pronuntiatum universale...*  
 » pour les grands inconvéniens qui

(a) M. Poullain du Parc, Tom. 4 de ses Principes, Chap. des prisages, pag. 281, dit en général que *les bois fonciers ne sont point estimés.* C'est rejeter la distinction de Sauvageau.

218 INSTIT. CONVENANTIERES.

» se sont ensuivis de l'incertitude des » arbitrages », remarque judicieusement d'Argentré, Aith. Art. 245.

2<sup>o</sup>. L'on convient généralement qu'en tout partage, même entre Roturiers, les bois fonciers sont englobés dans ce prisage des rentes convenantieres. L'appréciation au denier 25 est donc dans tous les cas censée déterminer la vraie valeur de ces rentes, commissions & bois compris; puisque quand il y a lieu d'estimer *les bois à part & séparés, & le fond à part & comme dévêtu*, l'Art. 255 de la Coutume & les Arrêts, qui ordonnent cette distinction, s'appliquent aussi bien aux partages roturiers, où doit regner la plus parfaite égalité, qu'aux instances d'assiette & de rescision pour lésion ultramédiaire.

3<sup>o</sup>. Enfin, par l'Arrêt du 7 Décembre 1678 qu'Hevin cite sur l'Art. 248 de la Coutume, il fut jugé en matière d'assiette » que les rentes sont » prisées avec le fond, & en considération du droit de congément & autres droits appartenans aux Seigneurs » fonciers, le fond & rentes joints » ensemble, au denier 25 ». Dans l'analyse détaillée que l'Auteur donne

LIVRE II. CHAPITRE I. 219

des moyens des Parties, l'on voit clairement que les bois sont compris au nombre de ces *autres droits*, qui avec la rente convenantiere doivent cumulativement être prisés au denier 25.

168. La seule espece, où l'on ne se borne pas à cette estimation, est celle où les Domaines congéables dépendent d'une Seigneurie qui a le Justiciement sur ses Convenantier. M. Poullain du Parc sur l'Art. 248, aux notes, prouve qu'il seroit injuste d'évaluer ces rentes au simple tau des Convenans dénués de tout principe de fief. Les raisons décisives, sur lesquelles il appuie son sentiment, doivent engager à le suivre dans la pratique, en estimant, suivant l'Art. 250 de la Coutume, chaque Convenantier étagé deux sols, & le non étagé douze deniers. Il convient que la qualité de Justiciable, accidentelle au simple titre de Colon, reçoive l'évaluation particulière que lui donne la Loi générale de la Province (a).

---

(a) En Rohan, l'usage s'est introduit assez récemment de priser les rentes convenantieres au denier quarante, à cause des déshérences & des

220 INSTIT. CONVENANTIERES.

Ces principes conduisent à la solution de quelques especes très-communes.

169. Première espece....» par un  
» bail convenantier, ou des Actes  
» postérieurs, le Colon est chargé de  
» payer un constitut; par exemple  
» de 50 livres l'an, à la décharge du  
» Foncier auquel il paie 50 autres li-  
» vres...

La Rente convenancièrè est véritablement de 100 livres, & sera sur ce pied prise au denier 25, ... 2500 livres. La raison de le décider est, que la rente constituée n'opère point un retranchement de l'immeuble réel, mais une simple délégation passagère du revenu.

170. Deuxième espece.... Le Foncier transporte la totalité de sa rente & retient le fond...

Il est certain que la rente aliénée, en cessant d'être convenancièrè, conserve sa qualité foncièrè & forme une déliation du fond retenu. L'Arrêt

---

lots & ventes que les mutations produisent au Seigneur. Voyez M. Poullain du Parc, Principes, Tom. 4, pag. 281

LIVRE II. CHAPITRE I. 221

du 4 Juin 1740 référé au Journal de Parlement, Tome 3, chap. 45, le juge *in terminis*: il a déterminé une décision plus récente dans les circonstances les plus favorables au Vendeur.

Les Sieur & Dame de Crésolles ayant, en 1736, vendu sous réméré de 9 ans au Sieur l'Abbé le Roux, 26 boisseaux froment de rente hypothécaire sur le fond & propriété du *Grand-Penlan*, tenu sous eux à Domaine congéable, avec réserve du fond & du surplus de la rente; Messire François-Claude de Crésolles, fils des Vendeurs, prend la garantie pour l'Acquéreur assigné en paiement de devoirs féodaux, prétend que le transport n'étoit qu'une constitution à prix d'argent, demande la réduction des grains en deniers, offre le remboursement du fort principal qui est accepté par le Sieur Jehan de Rosangavet, Garde naturel de son enfant héritier du Sieur Abbé le Roux.

Par Arrêt du 13 Juillet 1768, en Grand'Chambre, au rapport de M. Grimaudet, la Sentence de Lannion, qui condamnoit l'Héritier de l'Acquéreur de payer à la Seigneurie de

Kdhuel les lots & ventes du Contrat de 1736, & les rachats postérieurement échus, est confirmée, & sans qu'il soit besoin de s'arrêter aux Lettres de restitution du Sieur de Crésolles, condamné de lui continuer la prestation de la rente en froment, & de lui en rapporter les levées. Belor-deau, Lettre R. Cont. 7, rapporte un Arrêt du 16 Mars 1610 rendu dans les mêmes principes (a).

171. Ainsi dans le cas où le Foncier aliène sa rente totale, avec réserve du fond, quoiqu'il ne lui reste rien d'appréiable au denier 25, cette estimation sert néanmoins à fixer la valeur de la foncialité retenue.

L'opération est fort simple... la rente vendue, purement foncière, ne se prise qu'au denier 20; le Seigneur a donc retenu cette portion de l'immeuble qui le portoit au denier 25, c'est à-dire les commissions, les bois fonciers, la faculté d'augmenter les redevances par de nouvelles baillées,

(a) Arrêt semblable du 9 Mars 1610, dans Frain, chap. 15, au sujet des Rentes convenantieres aliénées par le Seigneur de Goëlo.

&c. par conséquent la foncialité continuera de s'évaluer le cinquième en sus de la rente aliénée.

172. Troisième espèce... Le Propriétaire transporte uniquement une partie de sa rente, réserve le surplus & la dominité convenantière.

Il est évident qu'outre la rente retenue & appréciable par elle-même au denier 25, le fond correspondant à la rente vendue & réservé par le Seigneur, s'évalue à sa valeur particulière: il faut donc, pour apprécier justement le Domaine, joindre au prisage de la rente non-aliénée le cinquième en sus de celle vendue, suivant les principes qu'on vient d'établir.





## CHAPITRE II.

### *Du partage des Convenans.*

173. ¶ Il est deux especes essentiellement différentes de partage en matiere de Domaine aconvenancé.

L'un est celui que font les Copropriétaires, dont chacun a sa quotité déterminée de la rente sur une Tenue indivise pour le fond.

L'autre est la division que font entr'eux les Copartageans d'une succession ou d'une Communauté, de laquelle il dépend un ou plusieurs Convenans.




## SECTION PREMIERE.

### *Du partage entre Cofonciers du même Conventant.*

174. ¶ Il s'opere, par la désignation de telle partie déterminée des édifices & superficies, sur laquelle chaque Propriétaire exercera désormais privativement les Actes de foncialité. Cette opération est susceptible d'embarras, lorsque les titres donnent aux Cofonciers des redevances de différentes especes, avec le fond à proportion, sans en exprimer autrement la quotité. L'un à, par exemple, 40 livres de rente convenantiere en argent, l'autre 10 quartirs de froment sur la même Tenue.

Nulle difficulté, si pour fixer l'intérêt de chacun au fond, il suffisoit de consulter la valeur actuelle de ces rentes, parce que le prix des grains est connu par les apprécis des 10 années dernières, & les denrées qui ne s'apprécient point ordinairement peuvent être évaluées

par Experts. Mais l'étendue des droits fonciers de chaque Copropriétaires, déterminée à l'instant où se divisera la rente-convenantiere, est évidemment indépendante des variations accidentelles qu'éprouve le prix des denrées.

Il faut donc, au défaut d'expression dans les titres, remonter à l'époque primitive de la division de la rente, & si cette époque est inconnue, s'arrêter au monument le plus ancien de cette partition. La proportion de valeur, qu'avoient alors 40 livres & 10 quartiers de froment, règle la proportion du fond, qui correspond à chacune de ces rentes.

175. Comme les Propriétaires ne peuvent détériorer par leurs arrangements la condition du Vassal, ils n'acquiescent point par le partage du fond la faculté de congédier séparément les portions de la Tenue qu'ils se sont assignées, lorsqu'elles sont réunies dans la main d'un seul Domanier. Mais chacun dispose de ses arbres & jouit divisément de tous les droits fonciers, dont la partition ne nuit point à l'unité des superficies possédés par le même Colon.



## SECTION II.

*Du partage des Convenans en succession ou communauté.*

176. L'ARTICLE 541 de la Coutume veut que les rentes de Convenans & Domaines congéables se partagent de la même manière que les autres terres en succession noble : & l'unique singularité qu'offre leur partage en succession roturière, c'est que les bois ne s'estiment point séparément de la rente.

Mais comme la généralité des Art. 541 & 549 de la Coutume ne résoud que très-imparfaitement les questions particulières sur la roture ou la nobilité de chaque Convenant, les Puînés nobles ont souvent prétendu ranger dans la classe des biens roturiers toutes les rentes convenantieres dues par des Domaines congéables imposés aux fougés.

177. Contre cette prétention, une infinité d'Arrêts & sur-tout l'Acte cé-

lebre de Notoriété, donné par le Parlement, à la requête des États, le 26 Mai 1740, ont solennifié la maxime que » les rentes dues aux Seigneurs » fonciers sur les Convenans & Domaines congéables dépendans de » leurs Seigneuries, & qui y sont » unis au delà de toute mémoire, » sont nobles, réputées nobles, & » comme telles partagées noblement » & avantageusement dans toutes les » familles nobles, quoique les Colons » & détenteurs de ces Convenans à » titre de Domaine congéable, soient » sujets & imposés aux fouages (a) ».

Spécialement relatif aux Tenues dépendantes de Seigneuries féodales, cet Acte de notoriété ne décide point expressément la noblesse des Convenans qui dépendent *ab ævo* d'une terre noble sans principe de fief.

178. Dans cette espèce néanmoins ils sont également réputés nobles, lorsque suivant l'Art. 549 de la Coutume l'aîné vérifie *qu'ils ont été possédés noblement par leurs Prédécesseurs*

(a) Journal du Parlement, Tome 3, page 724 & suivantes.

ou

ou Auteurs pendant 40 ans, précédens la succession échue. Les Puînés ne vérifioient pas suffisamment la roture de ces Tenues par la seule imposition aux Fouages. Plusieurs Arrêts référés par Sauvageau, Liv. 1er. Chap. 295, les observations de cet Auteur sur Dufail, Liv. 1er. Chap. 571, l'autorité d'Hevin (a) & l'Acte de notoriété du 16 Décembre 1717 (b), ne permettent plus de doute sur cette question. Ces secours manquoient à Rosmar lorsqu'il écrivit son *Traité*; cependant il atteste cette Jurisprudence Art. 23, quoiqu'il ne laisse pas de le critiquer avec assez peu de retenue.

179. Par une suite de ces principes, si le Propriétaire réunit à son fond les droits réparatoires imposés au fouage, la Tenue cesse aussitôt de contribuer à cette imposition. Il est pourtant deux Arrêts contraires du 9 Janvier 1663 & du 7 Janvier 1677:

(a) Consult. 105 & 146. Quest. Feod. pag. 176 & 183.

(b) 137eme. de Dévolant.

mais Sauvageau qui cite le premier sur Dufail, Chap. 571, en réfère au même endroit un autre de 1683, qui, malgré ses efforts pour le Général de la Parroisse de Saint-Gravé, Appellant, confirme au profit du Sieur du Broussay intimé, la Sentence de Ploërmel, par laquelle » il étoit fait » défense au Général & aux égail- » leurs d'imposer à l'avenir la tenue » Duval, retirée & congédiée par » l'Intimé. »

Cette décision est conforme aux Art. 356 & 608 de la Coutume, répétés par l'Art. 3 des Lettres-patentes du 20 Août 1726, pour la levée des Fouages en Bretagne, qui dans le cas de consolidation des terres roturieres au Fief font cesser l'imposition. M. du Parc Poullain sur l'Art. 356 de la Coutume, aux notes, donne pour motif de l'Arrêt de 1677, la force de la possession quadragenaire pour rendre les biens nobles perpétuellement sujets aux Fouages : je ne crois pas ce motif capable de balancer l'autorité de l'Arrêt de 1683, soutenu par la Coutume, & par la maniere dont le fouage s'étendit originaiement sur les Domaines congéa-

LIV. II. CHAP. II. SEC. II. 231  
bles. Tous nos Auteurs attestent qu'en permettant de l'asseoir sur leurs hommes Convenantiers, les Seigneurs n'entendirent jamais s'y assujettir pour leurs rentes personnelles ; le fouage est conséquemment présumé de droit n'affecter que les superficies du fond noble dans la main du Colon ; à moins que l'on ne prouve l'imposition antérieure à leur premier détachement. Il est donc juste que la possession d'imposer les droits convenantiers cesse par une consolidation qui fait cesser le bail à convenant.

180. Il n'en est pas ainsi du Colon qui acquiert le fond de sa Tenue noble, dont les droits superficiels paient la taille : ils y demeurent assujettis, c'est une juste application de l'Art. 356 de la Coutume. Parmi les Arrêts qui l'ont décidé, il en est un spécialement rendu dans l'Usage de Goëlo, le 30 Août 1750, au profit du Général de la Trêve de Canihuel, contre Jacqueline le Bail.

181. La réunion des superficies au fond, fait naître des questions non moins intéressantes dans le partage des Successions collatérales & des communautés conjugales.

182. Quand le suppôt commun a par acquisition ou congéement réuni les droits superficiels d'un Conventant à sa propriété foncière, les superficies ainsi consolidés seront-ils dans la Succession un acquêt communicable à ses différens estocs ? ou, simples accessoires du fond, appartiendront-ils privativement à la ligne dont ils procedent ?

En faveur de la communication de ces droits à tous les estocs, j'ai vu dire que la Tenure à Domaine congéable est un fief anomal, & l'héritage retiré féodalement est un acquêt dans la Succession du suppôt commun : qu'il ne faut point comparer la construction de simples édifices à la réunion de droits conventantiers, ceux-ci font une partie intégrante du fond, par leur détachement il ne reste réellement aux mains du Foncier qu'une rente d'une valeur ordinairement moindre que les superficies : que le réméré conventionnel limité à 30 ans par la Coutume ne sauroit aussi être assimilé au congéement qui peut n'être exercé qu'après des milliers d'années : qu'à supposer cette similitude parfaite, l'argument qui concluroit en faveur des Héritiers du fond de la Tenue pour

les droits congédiés ne décideroit rien pour les droits acquis par des Contrats volontaires, parce qu'à cet égard la réunion ne se fait pas *ex causa primævâ & antiquâ*, mais par des conventions réciproques de transport & d'achat : c'est une acquisition, à ce titre communicable à tous les estocs.

Quelque spécieuses que soient ces raisons, l'opinion contraire paroît plus juste, plus conforme à la nature des Domaines congéables.

Les droits superficiels en effet étant absolument meubles entre le Foncier & le Domanier, la comparaison n'est point exacte du retrait féodal au congéement. On parie mieux ces droits aux bâtimens que le suppôt commun fait construire sur l'héritage propre d'un estoc, qui suivant l'Art 604 de la Coutume n'en doit aucune récompense aux autres.

Dans ces deux cas le suppôt commun ne fait point d'acquêt ; il avoit la liberté d'améliorer un de ses fonds, & sa Succession se partage en l'état où elle se trouve. La faculté de congédier est substantielle au Contrat à Domaine ; lorsque le Seigneur

l'exerce sur des Colons dont la détention est purement précaire, c'est un meuble qu'il remet dans son fond, & qui s'y trouvant remis à perpétuelle demeure, tient la même nature de propre que le fond auquel il est attaché & consolidé

Dans la supposition même où l'on considéreroit ici les droits convenantiers comme immeubles, le Propriétaire, qui les a originaires détachés à la condition essentielle de perpétuel racquit, n'exerceroit en les réunissant qu'un vrai réméré, soit que l'exercice en soit judiciaire & c'est le congément, soit que les Parties conviennent d'un remboursement extrajudiciaire & c'est l'achat des superficies fait par le Foncier : or la qualité de propre est conservée par le remboursement dans le délai du réméré conventionnel.

183. Ces moyens applaudissent la question, proposée & non-réolue par Rosmar, d'un puîné noble qui meurt sans postérité, après avoir congédié la Tenue dont le fond lui avoit été désigné en partage, fondé par l'Art. 542 de la Coutume, à recueillir en collatérale l'héritage qui procède du tige

& tronç commun, l'aîné ne doit à ses Cohéritiers aucune part dans des superficies purement mobiliers, devenus par leur consolidation l'accessoire du fond.

Dans l'espece, au contraire, d'une réunion faite au fond propre de l'un des conjoints durant leur communauté, les droits convenantiers réunis sont immeubles relativement à l'autre époux qui n'avoit nulle propriété dans la Tenue : cette réunion est conséquemment un acquêt provenu des deniers de la Communauté ; elle est au moins une décharge de propres.

184. Ainsi, 1<sup>o</sup>. » lorsqu'un Mari » retire les droits des Convenans de » sa Femme, il doit être récompensé » d'une moitié des deniers du retrait » ou congément, & de même pour » la Femme, suivant l'Art. 442 de » la Coutume générale ». (Rosmar, Art. 24 *in fine*). Ce prélevement est dû quand même le fond de la Tenue seroit noble & les Époux nobles, quoique dans ces circonstances les Art. 601 & 602 de la Coutume ne l'accordent point pour les édifices construits sur l'héritage qui appartenoit fond & droits à l'un des Conjoints. 2<sup>o</sup>. Maî-

236 INSTIT. CONVENANTIERES.

tre de disposer de ses conquêts, le Mari peut ré-aconvenancer, sans diminution de la rente ancienne, les droits qu'il a réunis au fond du domaine propre de sa femme par une acquisition volontaire, ou pour les ar-rérages des prestations, si lesdits ar-rérages sont échus pendant son ma-riage (a), & quand même ils seroient tombés dans la communauté; car c'est évidemment là l'esprit de l'Art. 20 de Corn. quoique la Lettre y semble opposée.

---

(a) Cornouaille, Art. 20.



CHAPITRE III.

De l'aliénation du Fond & des Rentes  
convenantieres.

185. **L**E Propriétaire peut aliéner sa rente convenantiere avec le fond conjointement, ou la rente sans le fond, ou enfin le fond sans la rente.

La premiere espece n'offre qu'un transport ordinaire & soumis aux re-gles communes.

186 Nous avons déjà parlé de la seconde en traitant de l'estimation des rentes convenantieres. La rente dé-tachée du fond devient simplement fonciere, il ne peut s'élever de diffi-culté que sur le fait de savoir si le fond a été transporté avec la rente, ou non. L'Arrêt du 4 Juin 1740, ré-féré au Journal du Parlement, Tome 3, chap. 44, décida que la vente d'une partie de la rente convenantiere n'em-portoit pas l'aliénation d'une portion des droits fonciers du Convent,

238 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

parce qu'il n'y avoit point de transport exprimé par le Contrat.

Cette décision est juste : la dominé convenantière & la redevance annuelle qui y est ordinairement jointe sont deux objets vraiment distincts ; ils peuvent être séparés. Ainsi le Contrat, où un Seigneur foncier aliène simplement deux à trois quartiers froment de rente sur la Tenue, ne doit donner à l'Acquéreur qu'une simple rente en grains, sans copropriété du fond.

187. Il n'est point nécessaire que le Foncier déclare positivement réserver la totalité du fond, parce que toute chose est invendue dont le transport n'est point fait par un Contrat aliénatif. La rétion de la foncialité est une pure négation de vente, l'expression en est surabondante, au lieu que la vente est un Acte positif, une convention réelle, qui tire son existence d'une volonté réciproque & sa preuve de l'expression littérale de cette volonté. C'est par ce motif qu'en matière féodale, *si l'obéissance est retenue*, c'est-à-dire, suivant l'explication d'Hevin sur l'Art. 62 de la Coutume, » si le Seigneur ne vend,

LIVRE II. CHAPITRE III. 239

» ou ne franchit que les rentes, la féodalité lui reste ».

188. Il ne faut cependant pas perdre de vue que l'intention des Parties est le vrai lien des Contrats, & l'expérience apprend que quantité d'Acquéreurs, dont les Contrats portent seulement la vente de telle *rente convenantière*, jouissent, sur la foi de cette énonciation & de la rente, du fond.

Lorsque la vente est ancienne, du total de la rente & à de tierces personnes, lorsque surtout le Vendeur n'a tenté, dans les années voisines du Contrat, aucun Acte contraire à l'abdication de la foncialité, ce Vendeur ne doit point être écouté dans sa réclamation des droits fonciers, sous le prétexte qu'il ne les a pas expressément aliénés.

En effet, le transport d'une *rente convenantière* l'est à ce titre seul d'une rente jointe au fond, quoiqu'elle puisse en être séparé. Un Étranger, qui acquiert du Foncier, est dans une position différente du Colon qui se dégage d'une portion de ses redevances, & la comparaison de la vente des chefs-rentes, avec celle d'une rente

convenantière, n'est point parfaitement exacte, parce que l'Acquéreur d'une rente féodale ne sauroit posséder la féodalité sur soi-même; aliénée, elle passe au Seigneur supérieur, au lieu que le Colon même de la Tenue est capable de la posséder en propriété par un Contrat qui l'en rend Propriétaire.

Je dois ces réflexions à un Juge très-versé dans les matières de Domaines congéables: elles doivent précautionner contre les inductions trop étendues que l'on voudroit tirer de l'Arrêt du 4 Juin 1740. Les circonstances influent beaucoup sur l'interprétation des Contrats.

188. Il s'éleve souvent des difficultés assez semblables pour savoir, si les corvées sont au total, ou proportionnellement aliénées par des Actes qui n'en font point une mention expresse, mais qui transportent le tout, ou partie de la rente convenantière & du fond.

189. Il faut d'abord distinguer l'aliénation totale, de la vente partielle du Domaine. Celui qui vend la totalité de sa rente convenantière & du fond, ne sauroit retenir les corvées à son

son profit, parce qu'elles ne peuvent être purement personnelles dans notre Droit François; elles sont nécessairement attachées à un fond dominant.

Ainsi les Colons en seroient pleinement affranchis dans cette espèce, si elles ne passoient pas à l'Acquéreur de la foncialité, & comme le Vendeur n'est point présumé avoir fait un pareil don à ses Domaniers, sans l'avoir exprimé; comme, d'un autre côté, il ne s'est rien réservé dans le Convenant, le devoir de corvées est de plein droit transmis à l'Acquéreur, quoique l'expression en soit omise dans le Contrat. C'est le sentiment de d'Argentré sur l'ancienne Coutume *de possessionibus & earum traditio*. chap. 10, N<sup>o</sup>. 22.

190. Quand, au contraire, un Foncier vend tel nombre, par exemple, de boisseaux de grains, rente convenantière avec le fond à proportion, en se retenant le surplus de l'arrentement; l'obmission du transport des corvées équivaut à une réserve expresse, elles restent entières au profit du Vendeur. En vendant en effet par parties, il ne se délaît que de celles qui sont formellement expri-

242 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

mées : les corvées ont une valeur distincte de celle de la rente & du fond, ainsi que nous l'avons précédemment observé; conséquemment dans un Contrat commutatif elles ne sont point transférées, sans en faire mention & en recevoir le prix. Le Vendeur, qui morcelle la Tenue, caractérise d'ailleurs son intention d'en retenir tout ce qu'il peut, & il est capable de posséder exclusivement le devoir de corvées, quoiqu'il n'ait point l'universalité du fond. D'Argentré adopte cette distinction dans l'endroit que l'on vient de citer. Elle résulte encore d'une note du même Auteur sur ces mots de l'Art. 258 de l'ancienne Coutume. . . . *si l'assiette est faite sur certains détenteurs, on doit regarder les rentes & devoirs que les Détenteurs doivent & les asséoir.*

D'Argentré remarque . . . » ce que  
 » le Vassal doit par deniers est tout  
 » prisé; ce qu'il doit par especes se  
 » doit priser, chapons *olim* 2 sols,  
 » *nunc* *dimidio plus*, corvée d'esté  
 » ou d'hyver; charroi, boisseau de  
 » bled ou d'avoine ». C'est décider  
 bien clairement que la propriété du  
 Créancier qui obtenoit l'assiette, se

LIV. II. CHAPITRE. III. 243

bornoit à ce qui étoit mentionné & assis par son Contrat judiciaire; de sorte que les corvées n'y entroient point sans expression, elles restoit attachées au surplus de l'arrentement, lorsqu'une partie des rentes suffisoit pour l'enfoncement de la créance. La raison est la même dans les Contrats volontaires. Mais par les motifs ci-devant établis dans l'espece de la vente universelle d'une rente convenantière, celui qui aliène la portion qu'il s'étoit retenue dans l'arrentement, transfère sans stipulation à l'Acquéreur de cette portion le devoir exclusif de corvées qui y étoit attaché.

191. A l'égard des partages entre Copropriétaires, les questions qui naissent de la non-expression des corvées se résolvent très-facilement. Car ou la rente convenantière est totalement attribuée à l'un des Copartageans, & Propriétaire unique de la Tenue, il l'est incontestablement du devoir de corvées, dans lequel ses Consorts ne peuvent rien prétendre : ou la rente & le fond sont divisés entre plusieurs Copartageans, & dans ce cas le manque d'avoir exprimé les corvées en opere simplement l'indivision entre les

244 INSTIT. CONVENANTIERES.

Cofonciers, qui y sont fondés, chacun en raison de sa part dans la rente convenantiere & la foncialité. Légalité proportionnelle qui doit regner entre eux établit naturellement cette proportion, elle est de plus fondée sur celle qu'ils se sont eux-mêmes déterminée dans les autres droits fonciers du Conventant.

Ces raisonnemens, au surplus, cèdent toujours aux conventions expressees, que les Parties sont libres d'insérer dans leurs Contrats & leur partages, soit par rapport aux corvées, soit par rapport au fond.

192. Lorsque le Propriétaire aliène la foncialité avec retention de la rente, si la Tenue n'a nul principe de fief, le transport du fond à la charge d'une redevance n'est autre chose qu'un acensement, qu'un bail à rente-foncier. Soit qu'elle soit égale ou non à la rente convenantiere qui s'éteint, les lots & ventes en sont dûs, aussi bien que des deniers d'entrée, parce que l'héritage passe entierement aux mains du Censitaire. Par conséquent il doit les ventes de la valeur totale de cet immeuble, déterminée par le Contrat même non-seulement aux de-

LIV. II. CHAPITRE III. 245

niers déboursés, mais encore à la rente que le Preneur s'oblige de payer en représentation du même héritage.

Un Arrêt du 14 Août 1748 l'a jugé *in terminis* au profit du Sieur le Demeur de Knilien, Fermier du Duché de Penthièvre, conformément à l'Art. 60 de la Coutume; *en quoi*, suivant le même Article & l'observation de M. Poullain du Parc dans ses Principes, Tome 2, page 229, *ne sont compris les arrentemens faits par grains sans fraude*; de sorte que la rente convenantiere en deniers se trouvant convertie en rente foncier en grains, il n'y a point d'ouverture aux ventes qui sont incontestablement dues, quand les redevances convenantieres étoient elles-mêmes en grains; parce que dans ce dernier cas il n'est point d'arrentement nouveau, auquel seul la Coutume accorde la faveur de l'exemption par des vues de bien public.

Si le Conventant est une partie intégrante du Domaine d'une Seigneurie, les rentes que transporte le Seigneur, en se retenant la foncialité, relevent comme auparavant du fief supérieur. Elles continuent également d'en relever, lorsque les rentes & le

fond sont vendus à de tierces personnes, avec réservation des droits de dîmes & de suite de moulins sur les Domaniers, & l'on en voit un exemple dans le Plaidoyer 15 de Frain.

193. Quand le transport des redevances convenantieres & du fond est fait aux Convenantiers mêmes, nul doute encore que la mouvance ne demeure à la Seigneurie supérieure, si le Foncier n'a pas aliéné par la voie expresse du féage, qui ne se supplée pas en cas d'omission. Ainsi indépendamment du plus ou du moins de deniers d'entrée, ce ne seroit qu'un arrentement, ou une aliénation: & il n'y auroit pas de sous inféodation conséquemment le tout releveroit comme auparavant du Seigneur dont le Domaine relevoit.

194 Il est une question plus importante, aujourd'hui agitée au Parlement entre M. le Duc de Rohan, & plusieurs Seigneurs de Fiefs mouvans de son Duché, celle de savoir si la mouvance d'un Conventant n'est pas dévolue à la Seigneurie supérieure, lorsque le Foncier en afféage le fond, & par le même Contrat, ou par Acte séparé, il vend à prix d'argent les rentes convenantieres à l'Afféagiste.

Cette question paroïssoit assez peu douteuse au Palais en 1610: l'on établit dans le Plaidoyer 15 de Frain, à l'occasion d'un Contrat semblable, » que nul ne peut vendre sa terre ni » autre chose à tenir de lui-même... » car vendant il en perd l'obéissance » qui s'envat au Seigneur supérieur & » tout ce qu'il pourroit faire, ce seroit d'afféager aux termes de l'Art. » 359 de la Coutume ». Il est effectivement très-difficile de concevoir comment par le même Contrat, ou par un acte simultané quoique frauduleusement distinct, un Seigneur afféageroit validement un fond tandis qu'il vendroit les redevances qui en sont représentatives, qui y sont inhérentes: de pareilles conventions ressembleroient beaucoup au féage singulier que l'on feroit d'une Méairie en vendant le fermage à perpétuité (a).

---

(a) » Quant à la gratification que le Seigneur convertissant croit être en droit de prétendre en se conservant la mouvance, on » estime que le féage doit être gratuit. . . . ou » tout au plus il ne peut prétendre, suivant l'Article 359 de la Coutume, que cent sols par journal, sans diminuer la rente ancienne, lorsqu'il

L'on peut dire pour les Seigneurs fonciers qui consentent ces féages de leurs Tenues, en même-tems que la vente de leurs redevances convenantieres, qu'il est permis par l'Art. 63 de la Coutume d'aliéner les rentes féodales, avec retention de *l'obéissance* : que pareillement le Foncier a le droit de se réserver la mouvance des Domaines congéables, dont il vend les rentes.

Mais la parité n'est point exacte : les rentes seigneuriales dont parle l'Art. 63 de la Coutume sont dues sur des héritages déjà afféagés ; la directe existe, il n'est pas surprenant qu'elle puisse être retenue lors du transport des redevances qui lui sont accidentellement unies : mais celui qui afféage un héritage tenu à Domaine congéable, se constitue une féodalité qu'il n'avoit pas auparavant, il ne le fau- roit faire légalement qu'en se conformant aux regles prescrites par l'Art. 359 de la Coutume sur la gratuité de du féage. Il n'est aucun motif de dif-

» s'en trouvera ». [ Carris, sur Rohan, Arti-  
premier, page 6. ]

férentier les Convenans arrentés, du Domaine cultivé d'une Seigneurie, auquel la Jurisprudence applique la prohibition portée dans cet article de prendre plus de cent sols par journal, à peine de nullité de l'afféagement.

195. M. Poullain du Parc, sur le même article, aux notes, observe contre l'opinion d'Hevin que cette Dévolution de mouvance au supérieur est imprescriptible, de sorte que l'inférieur ne peut s'attribuer par la possession la mouvance de son Domaine, qui n'a jamais cessé un moment de relever du fief dominant, à cause de l'invalidité du féage. Cela ne s'applique qu'à la simple possession & n'exclut point la force des aveux, où l'inférieur s'inféode de la féodalité sur l'héritage illégalement afféagé, si par ignorance de cette nullité, ou par négligence on omet de les im- punir dans le tems fatal.

196. Nous ne parlerons point ici des fraudes, qui se présumant facilement, lorsque sans exprimer les deniers d'entrée le Foncier afféageant affranchit le Preneur de la rente due sur le Covenant, ou la vend quel- que-tems après le féage : les circon-

rances sont les seuls appoints qu'on doit prendre dans ces occasions ; elles peuvent quelquefois autoriser à juger ces féages frauduleux & nuls (a).

197. Mais quand l'afféagement d'un Conventant, qui forme le Domaine d'un fief, est fait suivant les règles prescrites par les Articles 358 & 359 de la Coutume, il est incontestablement valide ; l'on en voit une infinité d'exemples sous tous les Usemens de la Province.

Je pense même que celui qui dans le partage d'une Succession reçoit quelques Domaines de cette qualité, peut ensuite les afféager, parce qu'ils sont décorés d'un Principe de fief, qui n'en subsiste pas moins après le démembrement de la Seigneurie recueillie pour le surplus par un autre Copartageant.

Hevin, fils, est le seul Auteur qui, Consultation 72, prétende qu'un Seigneur de fief ne peut convertir un Domaine congéable en fief & la rente convenantière en féodale, sans perdre

(a) M. Poullain du Parc, Cout. Art. 63 aux notes.

l'obéissance. Il convient lui-même que son opinion étoit contraire à celles d'Avocats très-célebres qu'il nomme au même endroit.

Le paradoxe est en effet manifeste : les principes les plus anciens de notre Droit coutumier permettent à tout Seigneur le convertissement de son Domaine en fief ; il n'est aucune raison d'en excepter le Domaine congéable, si ce n'est » quand les Conventans ne sont pas des Parties intéressées d'une Seigneurie ayant fief & justice, mais sont pièces ramassées, ou démembrées & séparées. » C'est la seule exception que fasse Me. Pierre Hevin à la fin de la Consultation 70, & dans la Consultation 146.

Le Commentaire anonyme de la Coutume imprimée à Nantes, Art. 359, cite un Arrêt de 1626, qui jugea valable l'afféagement d'un Tenue convenantière, & rejetta la réclamation des Officiers Royaux de Morlaix qui prétendoient le justiciement sur la Tenue afféagée. » Hevin, pere, dans » ses Questions Féodales, pages 186 » & 187 repete que la conversion du » Domaine congéable en fief est naturelle & facile, même nonobstant

» l'imposition au fouage. Il rappelle  
 » les afféagemens que Madame la  
 » Duchesse de Rohan avoit depuis 30  
 » ans consentis d'une partie considé-  
 » rable des Domaines de son Du-  
 » ché. »

198. Il faut seulement observer que ces convertissemens des Tenues convenantieres en féodales ne peuvent préjudicier aux autres Domaniers de la même Seigneurie, & opérer à leur égard une surcharge par rapport aux corvées communes, telles que la cueillette des rentes & le charrois des provisions du Seigneur dans plusieurs Usages, la corvée du foin, &c : de sorte que le Seigneur est tenu de suppléer au défaut des Convenans afféagés, si les Actes emportent l'exemption de ces charges. D'Argentré fait cette observation sur l'Art. 329 de l'ancienne Coutume : elle est fondée sur la maxime que le Seigneur ne peut par ses Contrats rendre la condition de ses hommes plus dure (a).

(a) *Veluti si Vassali omnes collectivè ad debitum aliquod tenerentur, comme de charrier, vins, moulages, faire l'offices de Sergentie, Ces*

Ces afféagemens, au surplus, n'en sont pas moins légaux ; l'Arrêt du 6 Août 1737, référé par le Journaliste de notre Parlement, Tom. 2, Chap. 47, en est une formelle approbation.

199. Mais un Arrêt du Conseil du 15 Juillet 1760 (a), décide à l'égard de Convenans imposés au Fouage avant la concession en fief, que leur afféagement est de droit roturier, & qu'en conséquence les Afféagistes ne sont point soumis au paiement du franc-fief (b).

Dans les cas au contraire, où les Actes de convertissemens des Domaines congéables nobles en héritages n'ont pas été consentis par les Sei-

---

*hoc casu unus de Vassalis rectè pretendit interesse in alienatione unius, quia quò plures ferendo oneri adhibentur, hoc levius ferunt, quò plures, hoc rarius obeunt. D'Argentré, V. l'Art. 329, N<sup>o</sup>. 7.*

(a) Journal du Parlement, Tome 3, p. 767.

(b) Par l'examen que l'on fera, au dernier Livre de la seconde Partie, de cet Arrêt & de l'Acte de notoriété du 7 Décembre 1758, l'on jugera si les Convenans nobles, qui dépendent d'un fief, & n'ont jamais payé fouage, peuvent être afféagés noblement.

254 INSTIT. CONVENANTIERES!

gneurs des fiefs dont ils dépendent ;  
» le droit de franc-fief est dû par  
» les possesseurs roturiers desdits Do-  
» maines , quand la roture n'en fera  
» pas prouvée par ailleurs ». C'est la  
délibération des États du 25 Novem-  
bre 1762, par le motif que le Foncier,  
qui n'a pas de principe de fief, ne  
pouvant qu'arrenter sans afféagement,  
la qualité noble ou roturiere de l'hé-  
ritage arrenté demeure toujours la  
même.

200. Au reste ce transport des droits  
fonciers, soit par le féage, soit par  
acensement ne sauroit être valide-  
ment consenti, même avec retention  
de la rente ancienne, que par le Pro-  
priétaire capable de disposer de ses  
biens ; parce qu'il emporte une vraie  
aliénation de l'héritage dont le Colon  
avoit uniquement la détention précai-  
re, puisqu'il fait perdre les bois & les  
commissions futures.

Ces considérations déterminerent  
l'Arrêt du 29 Octobre 1632, rapporté  
par Frain, Chap. 113, qui annulla les  
afféagemens de plusieurs Domaine  
congéables, faits par le Prieur com-  
mendataire de Locament.

201. Dévolant, lettre Q Chap. 69,

LIVRE II. CHAPITRE III. 255  
réfère un Arrêt du 30 Mars 1627  
qui, malgré la contestation d'un Co-  
lon afféagiste, soutenue par l'interven-  
tion du Seigneur, adjuge la concurrence  
dans l'afféagement de la Tenue aux  
autres Codomaniers. Sans doute des  
circonstances particulieres, omises par  
l'Arrestographe, ont fondé une déci-  
sion aussi étrange : car dans la These  
générale un pareil féage n'est nullement  
réputé une affaire commune pour tous  
les Tenanciers ; c'est une acquisition aussi  
peu communicable que les baillées  
en vertu desquelles on voit chaque  
jour le Consort congédier son Consort  
dans un Convent indivis. L'Arrêt  
du 6 Août 1737, au Journal du Par-  
lement, Tom. 3, Chap. 47, le juge  
bien clairement.



## CHAPITRE IV.

*De la Prescription du Fond & des Rentes convenantieres.*

202. **O**UTRÉ les questions d'intervention du Domanier au Propriétaire précédemment traitées (a), il s'en élève de très-fréquentes du Propriétaire aux tierces personnes.

Pour résoudre celles-ci il faut observer qu'un tiers n'est point incapable de prescrire contre le Foncier ; sa possession n'a point, comme celle du Domanier, le vice de précaire qui forme un obstacle perpétuel à la prescription : mais l'on doit également considérer que le Colon étant un être purement passif relativement à la foncialité, il n'a pas le pouvoir par ses simples déclarations de rendre un Étranger Sei-

(a) Livre premier, Chap. 1, Sect. 3

gneur de la Tenue au préjudice du vrai Propriétaire. Outre ce service fictif du Colon, il faut ou des Actes appratifs du Propriétaire, ou des Actes effectifs de l'Usurpateur.

Appliquons ces principes aux difficultés ordinaires en matière d'intervention du fond convenantier.

203. Depuis un siècle, par exemple, Pierre se croit unique Foncier d'une Tenue, il en représente le premier bail à Domaine, ou plusieurs baillées consécutives consenties par ses seuls Auteurs. Ces Actes mentionnent simplement qu'une rente est due à un tiers sur le Convenant, mais comme purement foncière. Cependant les Possesseurs de cette rente se sont fait fournir des déclarations par les Tenanciers qui la qualifient de convenantier ; ces titres déjà plus anciens que 30 ans, 40 ans suffisent-ils pour co-associer à la foncialité ? Il est certain que s'ils ne sont pas contradictoires avec le Seigneur du fond, celui-ci n'en reçoit aucun préjudice ; il n'est pas défailli de sa dominité constatée par les baux convenantiers ; *si vassalus alterum agnovit, per id agnitum non constituit in possessione.* [ D'Argentré, ancienne

Coutume, Article 85, note 41, N<sup>o</sup>. 7. (a)

204. L'espece devient plus difficile, lorsque le Rentier, muni de ces déclarations, coupe les bois fonciers, exige les corvées, exerce même le congément après lequel il paie la rente convenantière au Seigneur, qui pendant 40 années se contente de cette perception, sans titre nouveau de sa nature.

L'abat des bois & l'exigence des corvées n'opéreroient pas seuls l'inter-version au profit de l'Usurpateur : mais le congément est un acte spécial à la dominité convenantière, *actus rei appropriatus*, assez notoire d'ailleurs pour qu'un Propriétaire vigilant en ait connoissance. Il intervertiroit donc, si le Foncier ne possédoit de son côté. Mais le service de la rente convenantière est chaque année une reconnoissance authentique & continue de sa propriété, ainsi sa possession n'est point anéantie, & comme il n'est pas possible d'admettre deux Possesseurs *in solidum* & opposés de la même chose,

(a) Voyez Hevin, Quest. féod. pag. 66.

la prescription ne court contre lui que très-difficilement.

205. Quelquefois la question est tout-à-fait converse, le Créancier de la rente censive n'a jamais disposé des bois, ni donné des baillées qui toutes ont émané de l'ancien Propriétaire; mais pendant les 60 ans dernier le Colon, en rendant des Lettres récongnitoires à l'un & l'autre conjointement, a déclaré les deux rentes *convenantières*, a reconnu les deux Rentiers pour ses Seigneurs fonciers.

Le Silence du vrai Propriétaire sur l'erreur de ce titre durant le tems fatal de l'impunissement, suffit-il pour attribuer la cofoncialité à la rente censive? La coupe des bois à merrain, la dation des assurances, & sur-tout la cession du congément; tous ces Actes de dominité, faits dans les 30 ans de la déclaration erronée par le vrai Propriétaire, formeroient, à mon avis, un impunissement réel capable d'empêcher l'usurpation du fond.

S'il n'a fait aucun de ces Actes exclusifs, s'il a touché simplement sa rente, & adopté le titre du Colon & la confortie qu'il énonce, la prescription s'accomplit.

206. La négligence du Foncier peut également le priver de sa foncialité, lorsqu'il manque de s'opposer, en conservation de ses droits, dans la saisie de la Tenue faite sur son Domanier, avant l'adjudication définitive. Un Arrêt du 1 Juillet 1754 (a) décide que le Propriétaire ne s'étant pas opposé en distraction de ses droits fonciers, il ne pouvoit plus les prétendre qu'en conformité du Procès-verbal de saisie & des criées, sur une portion des biens vendus qui y avoit été déclarée à Domaine congéable & qu'il les perdoit sur l'autre portion.

L'on observera 1<sup>o</sup>. que dans l'espece de cet Arrêt le Foncier n'avoit pas de principe de fief: 2<sup>o</sup>. que les biens étoient situés en Léon, où loin d'être universelle, la tenure convenantiere est très-rare. Dans ces circonstances, le Domaine congéable ne se présuinoit point de droit; il étoit injuste de faire courir les risques de cette détentio accidentelle à l'Adjudicataire par décret; le Colon saisi n'a pas dû paroître un Possesseur pré-

(a) Principes du Droit, Tome 10, pag. 635.

caire, parce qu'on ignoroit justement sa qualité de Colon. C'étoit donc le cas d'appliquer l'Art. 13 de l'Edit des criées » que tous prétendans droits » non-Seigneuriaux ou censuels, sur » les choses criées, soient foncieres ou » autres, seront tenus eux opposer » pour lesdits droits ». Ces principes ont lieu dans l'Ufement de Tréguier, où le titre convenantier du Détenteur ne se présume pas *vi legis*.

207. Mais ils ne sauroient s'étendre aux Ufemens de Cornouaille, Brouërec & Rohan, sous lesquels tout héritage est censé tenu à Domaine congéable. Le Seigneur foncier a dans leur Ressort la possession publique du fond, dont le Colon est notoirement le Détenteur précaire. Ainsi l'Ufement veille & s'oppose pour le Foncier qui reste dans le silence. Je pense même qu'en Tréguier, si la Tenue du Domanier dépendante d'un fief est saisie & vendue comme héritage, sans opposition du Seigneur, la foncialité sera purgée; mais que la rente au paravant convenantiere subsisteroit en nature de charge purement féodale sur le fond acquis par l'Adjudicataire. Ce sentiment s'accorde en même-tems &

avec la Jurisprudence qui, conformément à l'Edit des criées, purge les simples fonds, conserve les droits féodaux, & avec la nature des Conventions dépendans d'un fief, laquelle consiste en un mélange très-divisible de droits fonciers & seigneuriaux.




---

## CHAPITRE V.

*Des Droits de Famille & de Fief, qui s'ouvrent par le Bail convenantier.*

208 **L**E Domaine congéable n'est sujet à payer ventes ni rachats en cas de vente ou décès du Convenantier. [Rosmar, Art. 4.] Les Colons ne doivent aveux, ni hommages, ventes, ni rachats au Seigneur de fief, [Art. 10.] & les Propriétaires peuvent céder, vendre & transporter leurs droits de congément, même à un Étranger de la famille, lequel Cessionnaire ne peut être préféré par aucuns des Lignagers du Cédant, parce qu'à son égard tels droits sont mobiliers. [Article 14.] Ces propositions sont certaines dans la these ordinaire de superficies déjà détachés, que le Superficiaire aliène, ou dont le Foncier accorde le congément.

209. Mais dans le premier conver-

tissement du Domaine plein en congéable, le Propriétaire sépare une partie intégrante de l'héritage, il fait sortir de sa main un véritable immeuble. Il est donc juste que le premier bail à Domaine congéable fasse ouverture aux lots & ventes, au retrait lignager & même, selon quelques uns, au féodal, à la rescision en cas de vilité de prix. Nous traiterons ces divers objets dans les Sections suivantes.



SECTION

SECTION PREMIÈRE.

*Des Droits féodaux qui ont lieu par le Contrat à Domaine congéable.*

210. **L**E Foncier d'un Conventant étant l'homme de Fief, ainsi qu'on vient de le dire, est seul tenu aux reconnoissances féodales, lui seul est sujet au rachat par rapport au fond, suivant un Arrêt du 12 Janvier 1722 qui débouta M. le Duc de Rohan, Prince de Léon, de ce profit sur les Droits convenantiens. (a) Il est évident que le revenu du fond qui tombe en rachat est précisément la rente convenantière; aucun Seigneur de fief n'oseroit aujourd'hui rien prétendre au delà: cependant les Commissaires à la réformation du Domaine dans le dernier siècle, ne se contentoient pas de cette fixation; sans s'arrêter aux

(a) Voyez le Chapitre Préliminaire, pag. 37.  
Tome I. Z

baux convenantièrs, ils attentoient arbitrairement les rachats à une somme qui excédoit la rente convenantière, & condamnoient les Fonciers de la payer, si mieux ils n'aimoient faire prifer le fond à leur frais, *sans égard aux baux à convenant.*

Ces Jugemens étoient directement contraires au texte de l'Article 67 de la Coutume qui ne donne au fief que le droit de prendre & lever pendant un an les fruits & issues des terres héritages & rentes du Décédé (a). Je ne connois qu'une espece où il pourroit ne se pas contenter d'une levée de la rente convenantière; c'est lorsque depuis le rachat ouvert, mais avant le minu fourni, le Propriétaire de la Tenue a consolidé les droits superficiaires. Ces droits étant meubles respectivement au Foncier, & la Jurisprudence ayant établi que la jouissance perceptible pour le rachat est

---

(a) L'Arrêt du 28 Juin 1737 au Journal du Parlement, Tome 2, chap. 41, a depuis décidé *in terminis* que le Seigneur auquel il est dû un rachat, ne peut apprétier arbitrairement ce profit de fief.

celle de l'année qui sui l'action de la Seigneurie & le fournissement du minu, plusieurs en concluent que le Seigneur de fief est, dans l'hypothese, fondé à jouir durant un an du fond & des superficies réunis, comme des bâtimens qu'on auroit construits sur l'héritage depuis la mort du Propriétaire, avant la perception du rachat. Cette opinion est un peu fiscale, elle est néanmoins dans la rigueur des principes.

211. Tous ces droits féodaux roulent sur le compte du Foncier, mais le premier démembrement des droits réparatoires produit un casuel Seigneurial qui regarde le Domanier.

En effet, l'Art. 52 de la Coutume dispose que *si aucune chose tenue en fief est vendue, les ventes en appartiennent.* L'Art. 55 ajoute que l'engage, au delà de 9 ans, y donne ouverture. Tels furent les principes dont argumenta Hevin en plaidant pour la Dame de la Mouffaye contre Jean Fleuriot, qui par Arrêt du 5 Juin 1676 (a),

---

(a) Sauvageau, Liv. 1, Chap. 204.

268 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

fut condamné aux lots & ventes du prix des superficies acquis par un premier bail à Domaine congéable. Ce n'étoit pas pour des terres situées sous l'Usément de Léon & Daoulas, que fut rendu l'Arrêt au profit de la Dame de la Moussaye. Cette remarque de Me. de l'Epine est fautive (a); l'extrait des Plaidoiries inséré dans l'Arrêt, dont j'ai la copie sous les yeux, apprend qu'il s'agissoit de la Tenue Kanbaud, située sous la Seigneurie de Pommerit-le-Vicomte, aconvenancée par Me Jean Desaulnais, Avocat, aux Us & Coutumes de l'Evêché de Tréguier & Terroir de Goëlo.

212. Depuis cette décision solennelle, les lots & ventes ont constamment été perçus à la première éclipse des droits superficiels, soit que le Contrat donne au Colon une jouissance illimitée jusqu'à congément, soit qu'il en détermine l'assurance au-dessous ou au delà de 9 ans.

Pour ébranler la stabilité de cette Jurisprudence, les Convenantières ont en différens tems objecté aux Seigneurs

(a) Sur Dévolant, Part. 2, Chap. 25.

LIV. II. CHAP. V. SEC. I. 269

de fief l'autorité de d'Argentré (a), qui différentie les baux à longues années ou sans limitation de terme, de ceux limités à 9 ans. Cet Auteur convient que les premiers donnent ouverture au devoir de ventes, & la raison très-solide qu'il en apporte, est que, . . . . *Et si quando cumque jubente Domino migrare possunt, tamen pro perpetuis habentur: sufficit enim habita perpetuas esse posse.* Or cette raison est commune à tout bail convenantier, quand même il n'assureroit au Preneur que trois ans de jouissance: parce que la clause limitative de l'assurance n'en laisse pas moins indéterminée la contingence d'un congément que le Foncier, après les trois ans révolus, fera le maître de ne point exercer. Ainsi l'aliénation des droits superficiels est toujours pour un tems indéterminé.

213. Il s'ensuit que les lots & ven-

(a) Tract. de laudimiis, §. 40.  
Il ne fait pas cette distinct on dans son Aith. Art. 313; il y soumet généralement les Contrats de Domaines congéables au paiement des lots & ventes.

tes sont exigibles à l'instant même où le premier bail est consenti. La faculté de congédier, stipulée par le Bailleur, étant perpétuelle & conséquemment une *condition de réméré & recouffe qui passe 9 ans*, le Colon ne sauroit prétendre le délai accordé par l'Art. 56 de la Coutume. *Non secus* (observe d'Argentré, Traité des lots & ventes, §. 40, en parlant des baux convenantiers pour un tems indéfini) *quam in conditionibus redemptivis, quæ cum novennium excedunt faciunt locum laudimiis, prout in à contractu citrà expectationem temporis.*

214. Les Seigneurs de fief sont assez souvent frustrés de ce casuel par des Contrats qui portent l'aliénation des droits convenantiers *en l'état qu'ils sont*, sans deniers pour leur prix; ils ont la voie d'informer du paiement de deniers d'entrée. Quelquefois le Propriétaire qui acconvenancé à son Fermier déclare lui remettre la souche que ce Fermier lui devoit en vertu de la ferme, la valeur de cette souche entre dans le capital de l'aliénation, pour fixer la perception des ventes. Il faut également y faire entrer la souche que le bail à

Convenant charge le Preneur de payer au simple Fermier, pour ses améliorations ou l'estimation de quelques objets mobiliers attachés à l'héritage, tels que les tournans & moulans qui, en basse-Bretagne, appartiennent ordinairement aux simples Fermiers de moulins.

215. Mais après dix à onze ans de la date du bail, si le Foncier congédie le Colon qui a payé les ventes du premier détachement, en devra-t-il le remboursement outre l'appréciation des droits convenantiers?

Dans son Plaidoyer pour la Dame de la Mouffaye en 1676, Hevin réfère un Arrêt du 21 Novembre 1652 qui préjuge cette question. La Dame le Noblet ayant assigné en paiement de lots & ventes le premier Preneur de droits superficiels, celui-ci appella en garantie le Sieur du Pouët Penanvern, son Bailleur: » sur quoi » intervint l'Arrêt qui condamne le » Colon aux lots & ventes de la » somme de 1850 liv. pour les édifices & superficies, & faisant droit » en la demande de garantie dudit » Colon vers le Seigneur foncier, » met, quant alors, les Parties hors

» Procès, sauf audit Colon, en cas  
 » que le Foncier exerce le congément,  
 » à se faire rembourser des ventes». Il est sensible qu'en permettant au Foncier de congédier dès le lendemain du bail à Domaine qui n'exprime aucune assurance de jouir, & en supposant l'exercice de ce congément après six à sept années de jouissance, ou même dans les 30 ans, le remboursement des lots & ventes seroit dû au Colon. Cela seroit pareillement juste dans le cas où une stipulation expresse donneroit au Propriétaire la faculté de congédier avant 9 ans, & quand il lui plairoit; stipulation très-commune dans les baux du dernier siècle.

Mais si le Contrat, ou l'Ufement même en cas de non-expression dans le Contrat, donne une jouissance certaine de 9 ans, on ne peut alors supposer l'expulsion du Preneur avant ce terme, & à son échéance il est de droit présumé rempli des loyaux-coûts de son bail, tout ainsi que le Fermier & l'Emphytéote. L'Art. 10 de l'Ufement de Rohan le décide ainsi dans une espece assez parallele.

J'ai vu plusieurs Colons souffrir le congément sans exiger la reprise des

ventes par eux payées douze à quinze ans au paravant. L'accorder au premier Preneur, ce seroit l'adjuger au second, & par conséquent à l'infini; ce qui seroit aussi absurde qu'il est absolument contraire à l'usage.

Ces raisons ne permettent pas de prendre pour regle l'Arrêt solitaire du 21 Novembre 1652 qui ne prononce point formellement sur la question, rendu d'ailleurs dans un tems où cette matiere n'étoit guere éclaircie, & peut-être dans l'espece d'une clause particuliere qui privoit le Domanier de toute assurance de jouir jusqu'à un certain terme; enfin rapporté par Hevin seul dans un Plaidoyer, où sa qualité de Défenseur le rendoit moins circonspect sur l'exactitude des citations.

216. Les lots & ventes se perçoivent uniquement sur le prix des superficies aliénés & nullement sur la rente convenantiere en argent, ou en grain, retenue par le Propriétaire. La Dame de la Mouffaye ne les demanda & ne les obtint en 1676 qu'avec cette restriction.

L'Editeur de Dévolant (a) réfère

(a) Lettre V, chap. 25.

néanmoins deux Arrêts du 20 Décembre 1708 & du 13 Mars 1711, qui les adjugerent sur le capital de la rente; mais la Cour ayant sérieusement examiné la nature des Domaines congéables, en rendit un troisième absolument opposé le 14 Avril 1711 contre Gasse, Fermier des Domaines de Bretagne, qui avoit obtenu celui du 13 Mars précédent.

Là même question fut ensuite agitée avec une nouvelle chaleur sur l'opposition que vint former Marie Galt, Veuve de le Bellec, au même Arrêt du 13 Mars 1711: Potart & Bonieu, Parties directement condamnées, intervinrent dans l'instance d'opposition pour faire déclarer commun avec eux l'Arrêt qui interviendroit, & le 22 Mai 1713 celui de 1711 fut rapporté & la Sentence de Lesneven confirmée, qui avoit débouté Gasse de la demande de lots & ventes sur le capital de la rente foncière, quoique stipulée par argent.

Un Arrêt plus moderne du 7 Juillet 1763, au rapport de Monsieur le Lou de la Biliais en la II des Enquêtes, a irrévocablement fixé la Jurisprudence sur ce point, en condam-

nant la même prétention chez le Sieur le Roi du Pontois, Fermier de la Principauté de Leon à Landerneau, aussi Appellant de Sentence de Lesneven qui fut confirmée à l'avantage des Colons.

Hevin fils, Consultation 76, distingue si le bail convenantier est, ou non, indéfini ou de plus de neuf ans. Mais nous avons ci-devant observé que la concession à convenant est par sa nature indéfinie, quand même l'assurance de jouir seroit bornée au cercle de 9 ans. Ainsi la distinction d'Hevin est inexacte sur ce point, & le bail indéfini ne doit pas les ventes de la rente convenantière. Il y auroit plus de difficulté dans le cas d'un bail avec assurance au delà de neuf années. Je pense qu'un pareil Contrat emporte une certaine aliénation du fond, & conséquemment que les lots & ventes seroient exigibles à raison de ce fond, c'est-à-dire de la redevance qui le représente, sur-tout en Tréguier & Brouërec où l'Usément ne connoît que des baux de neuf ans.

217. Une opinion assez répandue prive entièrement le Seigneur de ce devoir féodal, lorsque le Propriétaire

aconvenance de rechef les superficies consolidés.

On la fonde 1<sup>o</sup>. sur ce que les Arrêts de 1676, 1711, 1713, &c., ci-dessus rapportés, sont dans l'espece de l'éclipse primitive des droits réparatoires; qu'ainsi leur décision d'ailleurs peu conforme à l'esprit de l'Ufement & contraire au sentiment de d'Argentré n'est pas extensible au second détachement. 2<sup>o</sup>. Sur l'Arrêt du 16 Juillet 1685, que (a) Sauvageau dit avoir préjugé contre cette extension en ordonnant aux Colons, par un avant faire droit sur la demande des lots & ventes, de vérifier qu'avant le bail qui l'avoit occasionnée, *les Convenans avoient été baillés & possédés à Domaine congéable*. 3<sup>o</sup>. Sur l'autorité du Scoliaſte de Dévolant (b), qui cite & adopte la distinction de Sauvageau, & sur le sentiment du Commentateur anonyme de Nantes, Art. 66 de la Coutume, suivant lequel... » lorsque le Seigneur foncier

(a) Livre premier, Chap. 204.

(b) Au mot *Ufement*.

congédie,

» congédie, en remboursant la valeur des édifices, soit pour les retirer & retenir à lui, ou pour les donner avec le fond de la même Tenue à un autre, il n'en est point dû de lots & ventes, non plus que des deniers que le Seigneur peut recevoir du nouveau Vassal, tant en faveur de la nouvelle baillée que pour la valeur des mêmes édifices. »

218. Quelque précises que paroissent ces autorités, je pense que les lots & ventes sont dûs de la valeur des superficies, toutes les fois qu'après leur réunion au fond ils en sont séparés par un bail à Domaine congéable (a). La consolidation efface totalement les séparations antérieures des divers membres de l'héritage: les droits redeviennent une partie intégrante du fond, ils s'identifient avec lui, par consé-

(a) J'excepte les biens tombés en déshérence sous l'Ufement de Rohan qui se réaconvencent sans lots & ventes au profit du Seigneur supérieur, comme les héritages féodaux tombés en vacance ne lui en produisent point par leur vente judiciaire, suivant le Droit général de la Province.

quent le Propriétaire, en les revendant, aliène une portion de l'héritage. Dans cette espèce militent contre le Colon les mêmes motifs qui fonderent l'Arrêt célèbre du 5 Juin 1676 : elle est pareillement susceptible de l'application des Art. 52 & 55 de la Coutume, puisqu'on engage pour un tems indéfini *une chose tenue en fief*. Il n'est pas douteux que si après un bail, ou un engagement à longues années expiré, le Propriétaire en consentoit un second du même genre pour le même héritage, le Preneur seroit tenu au paiement de nouveaux lots & ventes : il en doit être ainsi du second convertissement d'un Domaine plein en Domaine congéable, sur-tout lorsqu'en consolidant les droits au fond, le Seigneur n'avoit pas marqué son dessein de les rétrocéder, & qu'il s'est depuis écoulé 30 à 40 ans.

Ces moyens suffisent pour balancer l'opinion de Sauvageau & de l'Épine, dont l'inexactitude & les erreurs sont connues au Barreau. La décision du Commentaire Nantais est encore d'un moindre poids en matière congéable, sur laquelle il entasse, à l'endroit même cité, les propositions les plus erronées.

Sans déprécier le mérite de ces Auteurs, en admettant l'existence & la teneur de l'Arrêt de 1685, telles qu'ils les rapportent, l'on n'y voit point la question décidée. Que l'on rassemble en effet plusieurs baillées à Domaine congéable depuis 1600, jusqu'au commencement de notre siècle, on trouvera que toutes sont en forme synallagmatique, quoiqu'elles soient uniquement permissives de congédier, ou confirmatives de jouissance pour des Tenues précédemment convenancées. Dans toutes, il est dit, comme dans le premier convertissement de la pleine propriété en convenant, que le Seigneur *baille & cède à Domaine congéable les droits superficiels & réparatoires du Conventant N. à N. présent & acceptant pour lui & les siens*. Si dans la plupart de ces Actes il est reconnu que *les engrais fossés, fruits & autres superficies appartiennent au Preneur*, ou conditionné qu'il les remboursera au Domanier actuel, quelqu'uns gardent à cet égard le plus profond silence.

Il est très-facile de confondre de pareilles baillées avec de premiers

transports de droits superficiels : & d'un côté sur l'action du Seigneur de fief en paiement de lots & ventes, de l'autre sur le maintien des Colons, que l'héritage étoit avant leur bail particulier, déjà possédé à Domaine congéable, il étoit bien naturel de prononcer l'interlocutoire du 16 Juillet 1685.

Cette analyse n'a au surplus rien de contraire à celle de Sauvageau. Il dit que l'Arrêt de 1685 a pour base l'Art. 4 de l'Usément de Cornouaille : or cet Article » n'est relatif qu'aux baux » qui se font après la séparation des » superficies, *jure superficiei jam conf-* » *tituto* » ( observe Hevin dans son Plaidoyer pour la Dame de la Mousfaye en 1676 ); » mais cela ne touche point l'espece . . . où il ne s'agit » que de la séparation des superficies » d'avec le fond faite par celui qui » possédoit jointement le tout ».

219. Au surplus, il n'est pas douteux que les lots & ventes sont inexigibles, lorsque le Foncier ayant poursuivi le congément en son nom, déclare dans la quittance de remboursement qu'il l'a fait pour tel Étranger, auquel il cède les droits *in continenti*,



## SECTION II.

## Du Retrait en bail conventionnier.

220. LA séparation des superficies du fond & la détention conséquente du Colon pour un tems indéfini, ces motifs qui assujettissent aux lots & ventes du premier bail à Domaine congéable, en ont fait admettre le retrait lignager, sans distinction des baux où la certitude de jouir n'excède point 9 ans, de ceux à longues années.

Un Arrêt du 12 Octobre 1573, référé par M. Dufail, Livre premier, chap. 355, avoit cependant jugé le contraire, & Sauvageau sur cet endroit dit, que le bail étant sujet à congément, n'est sujet à retrait. Mais une multitude d'Arrêts postérieurs (a)

(a) Arrêts de 1723, du 8 Juin 1715, 17 Août 1746 & autres, référés au Tome 6 des

établit sur son admissibilité une Jurisprudence certaine qui, loin de contraire l'Art. 313 de la Coutume, est parfaitement dans l'esprit de cette Loi, puisque la concession à convenant est un démembrement de l'héritage, un engage indéterminé, & par conséquent au delà de 9 ans.

221. Sauvageau établit encore sur le Chapitre 333 de M. Dufail que le retrait n'auroit lieu, si l'Acquéreur des droits convenantiers se rendoit Seigneur du fond; il cite à ce sujet un Arrêt du 12 Mai 1609.

Cet Arrêt, référé par Belordeau, lettre P. Controverse 44, décida uniquement que les parens du Colon étoient exclus du retrait sur les superficies vendus, lorsqu'avant leur action ces superficies ont été consolidés par l'acquisition intermédiaire du fond. Il n'a nul trait aux Lignagers du Propriétaire qui aliène ses droits fonciers à son Domanier. Cette dernière espèce n'opere point une vraie consolidation exclusive du retrait sur le fond

vendu, aussi malgré l'autorité citée de Sauvageau, & la faveur des circonstances, l'Arrêt du 6 Août 1737, référé au Journal du Parlement, Tome 2, chap. 47, adjugea la prémesse à Jean Brest des droits fonciers que son Pere avoit transportés à Jean Jacq & Marguerite Trelen, Colons de la même Tenue.

222. L'action de retrait ouverte par le premier bail convenantier cesse, lorsque le Seigneur a lui-même depuis le bail exercé le congément: il suffit même qu'il soit jugé antérieurement à la demande de prémesse, parce que le retrait conventionnel, dont le congément a tous les caracteres, est préférable au Lignager.

La famille du Foncier ne sauroit pareillement prétendre ni retrait, ni préférence sur les baillées qu'il accorde par rapport à des héritages depuis long-tems tenus à Domaine congéable: ces titres ne renferment aucune vendition du fond, elles sont purement relatives aux superficies qui, par un détachement ancien, ont cessé d'en faire une partie intégrante (a).

223. Il peut naître une difficulté dans le cas, où un Cessionnaire du Foncier a congédié le premier Preneur non-approprié. Supposons que ce second Domanier vende ensuite ses droits convenanciers dans les 30 ans de leur première éclipse, à qui en accordera-t-on la prémesse? Elle paroît-troit appartenir aux parens du Colon vendeur comme une conséquence du principe qui établit l'enramagement des superficies par le congément: d'une autre part, refusera-t-on aux Lignagers du Foncier le droit de retirer une partie du fond, aliénée depuis 12, 15 ans par une vente dont il n'y a point d'appropriement?

Il répugne au vœu de notre Coutume, qu'il dépendit d'un Dissipateur de limiter par des cessions à de tierces personnes un droit du sang très favorable, perpetué par la Loi jusqu'à 30 ans: il seroit contraire au bien des familles, que pour avoir ignoré le transport des superficies ordinairement fait au Fermier de l'héritage & souvent découvert par l'exercice même

---

1567- dans Dufail, Liv. premier, Chapitre 243.

du Congément, les parens du Bailleur à Domaine congéable fussent irrévocablement déchus de la prémesse.

J'en infère que leur droit subsiste: il est conséquemment une restriction à la maxime qui enramage les superficies congédiés dans la famille du Congédiant; elle n'a lieu que pour les droits réparatoires détachés du fond par un Contrat édictalement approprié, ou d'une date antérieure aux 30 ans; si ce n'est que, contre le principe général qu'un héritage ne peut en même-tems être enramagé dans les familles du Vendeur & de l'Acquéreur, l'on veuille, par une exception singulière, accorder aux parens du Domanier vendeur une prémesse subordonnée à celle des Lignagers du Propriétaire.

224. Un Arrêt du 23 Août 1741, au rapport de M. du Parc, a jugé que le parent du Bailleur à Domaine congéable, devenu lui-même Seigneur foncier, perd le droit de retirer les superficies par prémesse, parce qu'ils ont à son égard le caractère de simples meubles. L'Auteur de nos Principes du Droit, Tome 6, page 53, propose contre ce motif des objections très-

fortes; l'Art. 313 de la Coutume permet le retrait du bail & de l'engagement qui excèdent 9 ans, quoique les jouissances engagées soient un objet purement mobilier; il implique d'ailleurs qu'un parent, peut-être le plus proche du Propriétaire qui aconvenance, soit exclus d'un retrait ouvert aux lignagers plus éloignés. L'Héritier même du Vendeur est admis au retrait, & l'on concevra difficilement comment un droit précédemment acquis pour la conservation facile d'un bien dans son intégrité à la famille, cesse par la qualité de possesseur du fond, qui rend celle du Prême d'autant plus favorable, que leur ensemble tend à la réunion des membres séparés du même héritage.

225. Si la demande de prémesse est intentée, l'acquisition postérieure du fond, même avant le Jugement, n'y fait point obstacle: la fin de non-recevoir tirée de la qualité de Foncier a été rejetée dans cette espee par Arrêt du 17 Août 1746 en la premiere des Enquêtes, au rapport de M. de Guerry, fils. Cette fin de non-recevoir réussiroit aussi peu contre un parent qui recueilleroit le fond

d'une Tenue dans une succession bénéficiaire, parce que le bénéfice réalise les dettes & actions qui en dépendent, sans les confondre avec celles qui appartiennent personnellement à l'Héritier.

Quelques efforts que fasse M. Poulain du Parc, Tome 6 de ses Principes, pour concilier l'Arrêt de 1746, avec celui du 23 Août 1741, l'on voit que le plus moderne a jugé la compatibilité du titre de Foncier avec le droit de prémesse, qui par le précédent avoient été décidés inalliables. Il en résulte au moins qu'il n'est point de Jurisprudence fixe qui exclue le retrait lignager du Parent devenu Propriétaire du fond; qu'il faut conséquemment s'en tenir aux principes qui lui sont certainement favorables. Après avoir examiné les Mémoires respectifs sur lesquels fut rendu l'Arrêt de 1741, je crois qu'il faut le ranger dans la classe de ceux qui, rejetant la prémesse en premier détachement, ont été suivis de notre Jurisprudence actuelle, justement favorable à ce retrait dans la these générale.

226. L'on dit dans la these générale; car des circonstances particu-

res & fréquentes peuvent opérer l'admissibilité de ce retrait; si par exemple, le Foncier successeur du premier Bailleur a lui-même donné des baillées, ou s'il ne retire que pour aconvenancer ensuite à un nouveau Colon.

Au premier cas, en effet, il a approuvé le Contrat, il l'a formellement renouvelé; la prémesse est exclue, au moins en son nom. Au second cas, il y a une véritable fraude contre l'Acquéreur des droits convenantières. Il est vrai que le Foncier eut pu l'évincer par le congément, & que son expulsion pouvoit conséquemment être regardée comme potestativement certaine. Mais l'on sait que la voie du congément est plus avantageuse au Colon, qui reçoit alors la valeur précise de ses droits; ainsi la fin du retrait lignager étant essentiellement de remettre les biens dans la famille d'où ils étoient sortis, la revente que fait le Prême des superficies dans l'an, & les autres circonstances caractéristiques de la fraude, fondent le Superficiaire à poursuivre dans les dix ans la cassation de ce retrait comme frauduleux.

227. Une question beaucoup plus intéressante

intéressante est actuellement pendante au Parlement... si la première concession d'une Tenue à Domaine congéable donne ouverture au retrait féodal.

228. Au soutien de l'affirmative adoptée par les Juges Royaux de Morlaix, Ollivier Gautier & Pierre Lavieç, Cessionnaires du Seigneur de fief, posent d'abord en principe que le retrait féodal est admis dans toutes les aliénations, où les lots & ventes & le retrait lignager ont lieu (a): or, l'on sait que la première éclipse des droits est susceptible de prémesse & produit des ventes au Seigneur féodal.

Ils ajoutent que le premier bail convenantier est la vente d'un immeuble vraiment réel & tenu en fief, puisque les superficies aliénés faisoient partie du fond; c'est par ce motif que

(a) La Coutume établit cette maxime générale en disposant, Art. 306, & au cas qu'il n'y auroit Prême du ramage qui voudroit venir au retrait, le Seigneur féodal... peut retirer... Cet article n'est que la répétition de la constitution encore plus claire du Duc Jean III. Art. 12, 11 & 14.

la Jurisprudence assujettit cette aliénation au devoir des lots & ventes, qu'un Seigneur peut toujours refuser pour s'en tenir au retrait.

Que les droits convenantièrs sont parfaitement immeubles à l'égard de tout autre que le Foncier; mais qu'à les supposer purement mobiliers, & en comparant à la simple engage & à la ferme excédant dix années le bail à convenant toujours indéfini, le retrait féodal qui a lieu dans les premiers Contrats de jouissance purement mobilière, doit être admis dans le dernier.

Cette comparaison, puisée dans la Coutume, répond à l'objection faite par le Colon appellant, que le retrait féodal a pour but essentiel de consolider le fief servant au Dominant, ou d'écarter un Vassal désagréable; de sorte que les superficies convenantièrs étant insusceptibles de consolidation au fief, à cause du fond intermédiaire qui s'y oppose, & le Dominant n'étant pas Vassal de fief, le but du retrait féodal seroit manqué. En retirant le droit du Fermier, ou d'un simple Engagiste, le Seigneur ne consolide point l'héritage à son fief, &

cependant son action est admise par la Coutume soit à fin de retrait, soit en paiement des ventes.

Que d'Argentré dans son Aith., sur ces mots de l'Art. 313 de la Coutume... *ferme ou louage*...., remarque... *veluti aux Domaines congéables qui se baillent à tems de neuf ans ou autre indéterminé; quia contractus decennales, etiam si Domini translativi non sint formaliter, tamen quia diuturni temporis sunt, alienationem quodammodo important*... & *ideò tractus datur, & laudimia competunt, & cætera alienationum accidentalia.*

Qu'au surplus le retrait féodal n'est pas inoui en matière de premier détachement des droits convenantièrs; il y a des exemples dans le Pays de Morlaix même où est située la Tenue contentieuse: les Avocat du Barreau de Morlaix ont attesté cet usage; mais qu'à supposer ces retraits peu usités, les droits féodaux sont imprescriptibles & ne se perdent point par le non-usage.

229. Guillaume Mahé, Colon appellant de la Sentence de Morlaix, observe, avec l'Editeur de Dévolant,

2eme. Partie, page 182 & 183, que le Contrat à Domaine congéable n'est, à proprement parler, qu'une ferme: la propriété demeure toujours au Seigneur foncier; ainsi, par ces baux, il ne se fait point de changement de Vassal; or le retrait féodal n'a pas lieu *quando non fit mutatio manus Vassalitie.*

Que ce retrait n'est admis que pour les immeubles féodaux; en retrayant, le Seigneur de fief deviendrait le Colon, les édifices & superficies seroient donc meubles entre ses mains respectivement au Foncier; il retireroit donc un meuble, puisque ce retrait féodal, au lieu de faire cesser l'ameublissement, le perpétueroit dans la main du Seigneur devenu convenantier. L'on diroit envain qu'avant le bail à Domaine les droits convenantiers, faisant partie du fond, étoient véritablement immeubles; le Seigneur ne peut les retirer tels qu'ils étoient avant leur Contrat; son droit ne pourroit naître en effet que du Contrat même; il n'auroit donc les superficies que tels qu'ils sont devenus par le Contrat, détachés du fond & mobilisés.

Que les lots & ventes ne sont point

une preuve de vassalité, un devoir essentiellement joint au droit de retrait féodal, ainsi que le prouvent les Art. 62 & 63 de la Coutume, dans l'espece desquels il appartient des ventes, & nul retrait au Seigneur supérieur de celui qui consent l'affranchissement de ses chef-rentes: pareillement dans le bail convenantier les lots & ventes sont l'indemnité des profits que le Seigneur de fief ne trouvera plus relativement aux superficies dans les cas ordinaires de rachats, commise, &c.

Que les Domaines congéables ont une origine plus ancienne que les fiefs & ne sont pas soumis strictement aux regles féodales. La Jurisprudence qui assujettit ce premier Contrat aux ventes n'est pas bien fixé; elle en exempte au moins le second détachement des droits convenantiers, suivant l'Arrêt de 1685, référé par Sauvageau, ch. 204 de son Recueil, Liv. 1.

Or, en Tréguier, où la Tenue contentieuse est située, & qui est un Pays de Domaine congéable, toutes les terres sont présumées être (disoit Mahé) ou avoir autrefois été tenues à convenant, de sorte qu'il n'y

est point proprement de premiere aliénation des droits.

Qu'enfin le retrait féodal & la cession qu'on en feroit à chaque bail convenantier est un nouveau filon de la féodalité inconnu jusqu'à présent, imaginé par les membres d'un Barreau subalterne qui seuls osent donner un Acte de notoriété sur une question que l'on avoue respectivement être absolument nouvelle.

Tels sont les principaux moyens qu'employent mutuellement les Parties sur un point aussi intéressant de notre Usément : leurs Défenseurs ont épuisé la matiere. L'Arrêt que le Public attend avec impatience décidera de l'exclusion, ou de l'admissibilité du retrait censuel en premier bail à convenant : car l'Art. 306 le fait marcher de pair avec le féodal; la Jurisprudence accorde même la préférence au retrayant par puissance de cens (a).

---

(a) Depuis la rédaction de ce Traité, le 1<sup>er</sup> Juillet 1773 en Grand'Chambre, au rapport du Sieur le Vicomte, après deux jours de rapport, la Sentence de Morlaix a été réformée & le retrait féodal jugé inadmissible. Il est disgracieux

230. Les améliorations du Domainier que l'on évince par la voie de la prémesse lui sont due en nature de loyaux-coûts, & elles le seroient sans doute dans la supposition d'un retrait féodal ou censier. Mais j'ai vu plaider sur la question, si le Convenantier seroit remboursé par le Prême de la valeur intégrale des bleds & autres fruits pendants par racine, ainsi que cela se pratique en congément, ou simplement des labours & semences.

La différence est extrême : en congément le Colon est remboursé de ses droits par le menu, en nature de meubles par le Foncier ou son Cessionnaire; au lieu qu'en retrait les superficies sont considérés & remboursés comme immeubles; il suffit dans le dernier cas que l'Acquéreur sorte indemne. Au moyen de cette indemnité il ne peut prétendre des fruits attachés à l'immeuble dont ils font une portion intégrante. La maxime est

---

que ce Jugement soit incapable de former une Jurisprudence.

certaine en matiere de retait d'héritage, il ne paroît aucune raison solide de singulariser les droits réparatoires.



### SECTION III.

#### *De la Lésion en Bail convenantier.*

231. **E**N transportant une portion du fond par la premiere concession à Domaine congéable, il est juste que le Propriétaire reçoive un prix égal à la valeur des superficies aliénés.

Ce principe est sans application aux terrains vagues & déclos, parce que dans le simple état de la nature, ils n'ont aucuns droits convenantiers qui sont essentiellement des améliorations artificielles. Mais on aconvenance très-souvent des héritages & des Tenues en culture, & la rescision d'un pareil bail fut prononcée par Arrêt du 18 Juillet 1752, au profit de la Dame du Bois Berthelot, parce que les superficies excedoient outre moitié le capital de la commission payée par le Superficiaire.

A plus forte raison la rescision feroit admise de ces baux assez fréquens où une maison, un héritage sont aconvenancés sans deniers d'entrée, en l'état où ils se trouvent.

232. Le mauvais état des choses ne forme point une fin de non-recevoir contre l'action rescisoire du Bailleur, si malgré l'indigence des réparations, les édifices & superficies aliénés ne laissent point d'avoir une valeur réelle. Pour déterminer la lésion dans ces différens cas, l'on ne considère point la médiocrité, ou la grandeur de la rente convenantiere stipulée par le premier bail. Le motif de cette maxime, confirmée par l'Arrêt déjà cité du 18 Juillet 1752, est que, représentative de la jouissance du fond, la rente est de droit présumée en proportion des fruits de cette jouissance; & qu'en congédiant il ne suffira pas au Foncier de décharger le Colon de la prestation ultérieure de sa rente; il fera tenu de lui rembourser en outre la valeur précise des droits réparatoires.

233. On n'admettroit point ainsi la restitution du Propriétaire uniquement fondée sur la modicité de la rente.

Considéré sous la qualité de détenteur précaire & passager du fond, le Dommanier mérite d'être assimilé au Fermier de campagne, dont le bail n'est point rescindable par la modicité du fermage. L'usage est d'ailleurs très-ancien que la rente convenantière n'équipole point au revenu de la Tenue; il est attesté & approuvé par l'Art. 10 de l'Usement de Cornouaille, par les Tourbiers sur l'Art. 6 de Brouërec, & Rosmar Art. 6. L'intérêt Public veut qu'on n'oblige point les Colons de se charger de redevances excessives, qui en leur enlevant un gain honnête destiné à l'amélioration de leurs terres, arrêteroient les progrès précieux de l'agriculture, & seroient conséquemment opposés à la fin de la Tenure convenantière.

Ainsi une lésion monstrueuse, des indices assez forts de dol, des besoins urgens du Propriétaire qui eussent influé sur le bail convenantier; ces circonstances odieuses seroient nécessaires pour admettre la restitution; elles ne peuvent gueres se rencontrer que dans la concession d'héritages déjà cultivés.

234. L'on n'exigeroit point des Créan-

ciers du Propriétaire des moyens aussi forts pour attaquer la modicité de la rente qu'il se seroit réservée dans la conversion de son Domaine plein en convenans. La ressource est fort souvent infructueuse de s'opposer sur les deniers d'entrée, soit à cause de la fraude qui se commet sur ce point entre le Foncier & le Prëneur, soit à cause de leur insuffisance, quand même la totalité en seroit exprimée dans les baux convenantières d'héritages sans superficies considérables, tels que les prairies & toutes les terres non-étageres. Les Créanciers doivent donc être reçus, non-seulement à surenchérir par l'offre d'une plus grande rente, mais encore à impugner les Contrats par les voies de rescision, si la vilité est ultramédiaire; autrement leur hypothèque seroit perdue ou réduite presque à rien, s'il plaisoit au Débiteur d'aconvenancer ses meilleurs Domaines pour la plus modique rente. M. du Parc Poullain fait ces observations par rapport au féage (a); elles sont judicieuses & s'adaptent parfai-

(a) Journal du Parlement, Tome 2, p. 472.

tement aux concessions convenantières.

235. La rescision pour lésion, même ultramédiaire, ne s'accorde pas au Preneur à Damaïne congéable; parce que les Preneurs à rente sont dans la classe des Acquéreurs, auxquels la Jurisprudence la refuse.

Ces questions au surplus ne peuvent naître qu'à l'occasion du détachement des droits superficiels: la vilité ou l'exorbitance de la commission payée pour les baillées subséquentes, ne sauroient fonder la restitution du Seigneur ni du Domanier; mais un Tuteur, ou autre Administrateur, ne sauroit y stipuler une rente convenantière moindre que celle déjà existante. Un Mineur, qui accorderoit cette diminution, la feroit facilement rescinder; la restitution du Foncier majeur seroit même admissible, si pour une commission trop modique, & sans autre cause, il diminueoit considérablement, par une baillée, la rente qui lui étoit exactement servie.

*Fin de la première Partie.*

