

# INSTITUTIONS CONVENANTIÈRES,

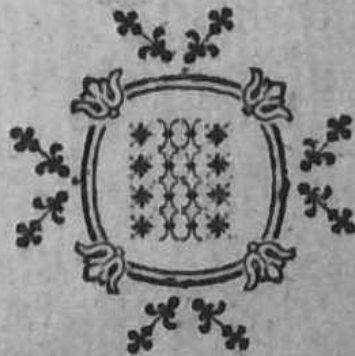
OU

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

Par M. BAUDOIN DE MAISON-  
BLANCHE, Avocat.



TOME SECONDE.



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

---

M. DCC. LXXVI.

*Avec Approbation & Privilège du Roi.*



INSTITUTIONS  
CONVENANTIERES.



SECONDE PARTIE.

*Des Droits superficiels.*



*Observations générales sur leur  
nature.*

N<sup>o</sup>. CCXXXVI.

 L  E bail à Domaine congé-  
able, ainsi qu'on l'a plusieurs  
fois observé dans le cours  
de cet Essai, transporte les  
*superfices* de l'héritage au Domanier,  
& ce transport est absolu sous la con-  
dition résolutoire du congément.

Tome II.

A

## 2 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

237. Cette maxime suffit pour faire la différence du titre du Colon à celui du simple Fermier.

Le premier est vraiment Propriétaire des superficies jusqu'au remboursement qu'il ne peut provoquer. Ses droits, dans la Tenue, ne se résolvent que par l'exercice d'un réméré conventionnel; les assurances qu'il obtient de continuer sa jouissance, ne sont point de nouveaux baux, elles empêchent seulement la résolution du bail.

Le Fermier, au contraire, n'a nul droit dans l'héritage; la tacite reconduction & la prolongation de ses fermes sont autant de baux essentiellement distincts du premier. A l'expiration de chacun, les obligations réciproques expirent; le Fermier est aussi libre de sortir & d'exiger ses améliorations permises, que le Bailleur est maître de l'expulser: au lieu qu'en Domaine congéable, il n'y a point de tacite reconduction; l'hypothèque établie par le bail notarié, une déclaration authentique, ou un jugement, se perpétuent sur tous les biens du Colon jusqu'à sa sortie.

C'est sans doute cet engagement indéfini du fond au superficiaire qui

## OBSERVATIONS. 3

fait dire à Rosmar, Art. 3, que le Propriétaire donne ses maisons & superficies... pour en jouir, le Preneur, à perpétuité... Expression si souvent critiquée, cependant exacte, usitée dans les anciennes concessions à convenant: *sufficit enim habitu perpetuas esse posse*, (dit excellemment d'Argentré de Laud. § 40). *Etsi actu non contingat esse perpetuas propter incertum resolutionis gradum.*

238. Le Domaine congéable ne sauroit aussi être confondu ni assimilé avec le bail à rente censive. » Ce » n'est censie *in quo Dominium transfertur*, & le Bailleur ne retient que » la rente; car en Contrat de Domaine congéable le Bailleur demeure » Seigneur (a). »

239. Le Colon diffère également de l'emphitéote, dont le droit expire au terme préfixe du bail emphitéotique, sans reprise de ses améliorations.

240. Les rapports sont encore moindres du titre conventionnier au féage: 1°. La concession en fief est naturellement gratuite, & si la Loi tolère

---

(a) Dufail, Livre 1, Chap. 243.  
A 2

#### 4 INSTIT. CONVENANTIERES.

une modique commission de cent sols par journal afféagé, elle fait passer au Supérieur la mouvance de l'immeuble, lorsqu'on excède cette somme.

Le bail à convenant au contraire est un titre onéreux; le Domanier achete les superficies existans au tems du bail (a), & la vilité ultramédiaire du prix fonde la restitution du Propriétaire.

2<sup>o</sup>. Le féage transfère le Domaine utile, la propriété entière à l'Afféagiste, au lieu » que nulle Seigneurie, » directe ni utile, ne passe au Convenantier, de manière qu'il n'y a nulle » convenance de l'un à l'autre (b). »

3<sup>o</sup>. Le féage présuppose essentiellement dans le Bailleur un principe de féodalité: il suffit d'être Propriétaire pour bailler à convenant.

Cette opposition de caractères prouve combien est impropre la qualification de *fief anomal*, assez communément donnée au Domaine congéable. Elle fut reçue au Barreau vers le milieu du dernier siècle, & consa-

---

(a) Rohan, Art. 2. Rosmar, Art. 3 & 6.  
(b) Frain, Pléd. 113.

#### OBSERVATIONS. 5

crée par l'autorité d'Hevin: car quoique dans Dufail, Liv. premier, Chap. 243, un Plaideur dise que ce Contrat est *pur féage de noble fief*, Lefrat, d'Argentré, Frain, n'adoptèrent nullement une dénomination aussi inexacte (a).

Elle est à peine tolérable à l'égard des Convenans qui dépendent immédiatement de la glebe Seigneuriale, sur lesquels le Foncier a la suite de de moulin & de justiciement (b).

---

(a) » Ce n'est point *feudum*, car le Tenancier peut être mis dehors quand le Seigneur le veut, & ne lui doit hommage, ni service de Guerre ». Lefrat, Arrêts 2, fol. 29.

*Per hoc non introducitur inter Dominum & accipientem ulla obligatio feudalis*, » nulle obéissance, nulle subjection féodale. D'Argentré, de » *Laud.* 240 ».

» Le Convenant n'est ni ne peut être estimé » fief. » [Frain, Pléd. 113]. » Par ces baux » à Domaine congéable, il ne se fait point de » changement de Vassal à l'égard du Seigneur » de fief » [Éditeur de Dévolant, Lettre U, 2me. Partie, pag. 183.]

(b) » La même personne ne peut posséder » le fief & le Domaine, ou propriété d'un

## 6 INSTIT. CONVENANTIÈRES:

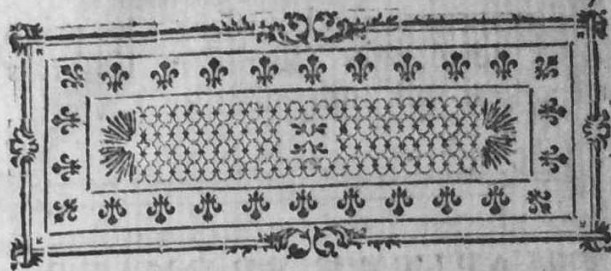
241. L'analogie du titre convenantier est beaucoup plus grande avec le Contrat de superficie, dont il a usurpé le nom. Sans creuser leurs rapports & leurs différences, il est certain que dans l'un & l'autre le Bailleur dit... *Concedo tibi fundum precario & superficiem jure proprio.* [D'Argentré, Art. 266 de l'ancienne Coutume, chap. 2, N<sup>o</sup> 16.]

Delà sortent les droits du Colon, soit à l'égard de son Seigneur, soit respectivement à ses Consorts & aux Étrangers. L'on en déterminera l'étendue & les limites dans les deux Livres suivans.

---

» héritage ». A&e de notoriété du 14 Juillet 1698, 15<sup>me</sup>. de Dévolant.

» Il y auroit de l'implication que le même héritage fut en même-tems possédé en fief & à Domaine congéable ». Hevin fils, Consult. 71.



# INSTITUTIONS CONVENANTIÈRES. SECONDE PARTIE!

*Des Droits superficiels.*



## LIVRE PREMIER.

*Des Droits du Colon relativement au Foncier.*

N<sup>o</sup>. CCXLII.

**A** QUÉREUR des superficies à titre onéreux, le Colon a le droit d'en jouir; la faculté de les améliorer, sans franchir les bornes que lui circonscript la qualité de simple superficiaire. Le Seigneur ne peut le con-

## 8 INSTIT. CONVENANTIERES.

gédier qu'en le rembourssant. Ces principes développés fournissent les trois Chapitres qui composent ce Livre.



### CHAPITRE PREMIER.

*De la jouissance du Conventier.*

243. C E T T E jouissance est aussi libre, aussi étendue pour la superficie, qu'elle est limitée par rapport au fond.

244. La propriété des superficies, qui lui ont été aliénés, permet au Colon d'en disposer: il a comme tout autre Propriétaire, *jus utendi & abutendi*.

Il en résulte que le bail à Domaine donne au Preneur le droit d'expulser le Fermier précédemment établi par le Bailleur, suivant la règle *emptor non tenetur stare colono*. Le Fermier qui jouit, même en vertu d'un bail notarié, objecteroit envain que son titre est antérieur que celui du Colon n'est lui-même qu'un louage, & que dans la concurrence des deux baux le premier doit prévaloir. Le Conventier

## LIVRE I. CHAPITRE I.

tier est *Seigneur superficiaire*, suivant l'expression d'Hevin, Consult. 104. Ils sont maîtres des édifices & superficies de leur Tenue, (dit l'Art. 2 de Cornouaille) & ils sont en possession de disposer desdits droits réparatoires comme de leur héritage. Ainsi sa qualité donne au Domanier le droit d'en retirer la jouissance des mains d'un tiers, à qui nulle convention, nulle ferme par lui adoptée ne l'obligent de la délaïsser.

Ces motifs assurent également au Domanier, qui afferme sa maison, le privilège accordé au Propriétaire par la Loi *æde* d'expulser son Locataire pour s'y loger lui-même.

Les occasions sont très-rares d'exercer ce droit par rapport aux maisons de Ville; mais elles peuvent être très-fréquentes dans les Campagnes, où plusieurs Tenues consistent dans une habitation & un jardin, ou verger, qui ne peuvent constituer ce qui s'appelle *Métairie, ferme de campagne* (a), qui conséquemment sont susceptibles du privilège de la Loi *æde*.

---

(a) Pothier, Contrat de Louage, N°. 341.

245. En cas de trouble, ou éviction du tout ou partie de la Tenue, le Superficiaire exerce sa garantie vers le Foncier, soit pour la résolution du bail avec rapport des deniers d'entrée & dédommagement, soit pour une diminution de charges proportionnelle à l'objet évincé.

Ce principe général reçoit quelques exceptions, ou plutôt devient sans application dans certaines circonstances que j'ai vu se présenter.

Un Voisin du Conventant reclame tel fossé, telle portion de terrain, & appuie sa prétention sur une possession de 40 ans. Le Colon inquiet, qui durant ce cercle d'années a tenu le Conventant auquel étoient attachés ces objets, n'a nul recours contre son Seigneur, quand même ils seroient spécifiquement énoncés dans son bail à Domaine. Tenu d'empêcher toute usurpation des terres de sa Tenue, astreint conséquemment à indamner le Propriétaire de la prescription qu'opérerait la possession quadragénaire de l'Usurpateur, le Colon est privé de toute garantie par l'axiome...

*Quem de evictione Tenet actio, eundem agentem repellit exceptio.* Tous

Engage d'ailleurs, tel qu'est le bail à Domaine, emporte des obligations réciproque, la principale de l'Engagiste est de rendre le gage entier, étant payé & remboursé.

Il n'obtiendrait pas davantage la garantie du trouble sur les usurpations, ou les annexes dont il peut avoir agrandi la Tenue au delà des terres concédées par le bail à Domaine. Le Bailleur n'est point obligé de soutenir, contre les contestations d'un tiers, une jouissance qui ne provient pas de sa concession.

246. Si les Droits conventiers périssent en partie, ou sont endommagés par une force majeure; si par exemple des fossés sont abattus & des terres converties en grands chemins, ces pertes tombent directement sur le Colon qui en prétendrait vainement une diminution sur ses redevances, sauf à lui à faire abandon de la Tenue.

Lorsqu'après le congément, ou l'adjudication judiciaire des superficies le nouveau conventier essuye des violences ou de la résistance des anciens, qui l'empêchent de jouir de la Tenue; pour juger si le Foncier est obligé à la garantie, il faut distinguer si l'Acquéreur est entré en possession du

Convenant, ou non. Au dernier cas, la garantie est due, car le Vendeur est obligé de faire entrer l'Acquéreur en possession; la tradition de la chose vendue étant l'exécution nécessaire du Contrat de vente. Mais lorsque l'Acquéreur est une fois entré en possession, s'il est dépouillé, chassé par la violence d'un Usurpateur, de pareils délits ne sont point considérés comme la contestation de propriété, dont le Vendeur doit la garantie. Ce sont des voies de fait dont l'Acquéreur doit poursuivre la punition & les dommages & intérêts, à ses risques & dépens. *Res perit Domino.*

247. Cette qualité lui donne la liberté de laisser les édifices en ruine, les champs sans culture, les clôtures sans réparations; & il a été jugé par Arrêt du 27 Juillet 1759, en la I. des Enquêtes, au rapport de M. de Montreuil, Picquet, pour le Sieur Moreau, Appellant de Sentence de Hennebon contre le Sieur la Porte, que la démolition d'un fossé n'étoit pas une malversation qui autorisât le congément avant l'expiration de la baillée (a).

(a) Carris, sur Rohan, Art. 12, dit: » Le Si

Si néanmoins le délabrement des choses étoit poussé à un tel excès qu'il ne resta plus au Foncier une hypothèque capable de lui répondre du service de sa rente, il auroit l'action qui compete vers tout Preneur à rente pour l'obliger à l'entretien de l'héritage en état suffisant. L'Art. 23 de l'Usément de Cornouaille impose expressément cette obligation au Domanier pour la sûreté de la prestation.

248. Il est aussi défendu au Colon assigné en congément de dégrader ses Droits convenantiers. Il peut bien, suivant Gatechair, pendant l'instance de congé, faire tous Actes de Propriétaire, comme labourer, ensemen- cer, couper, cueillir, réparer les édifices & superficies, *le tout en tems & saison, & en bon Pere de famille;* mais l'homme Domanier [observe Bé-

---

» Vassal ne peut, sans la permission expresse  
 » du Seigneur, détruire ni démolir les anciens  
 » bâtimens, ni en vendre les matériaux, parce  
 » qu'ils tiennent lieu d'hypothèque aux rentes  
 » du Seigneur. Mais si ces bâtimens tombent en  
 » ruine par vétusté, le Seigneur ne peut con-  
 » traindre le Vassal de réédifier, sauf à lui à  
 » exercer le droit de congément ».



14 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

lordeau, Lettre D, Controv. 109 ] ne peut détériorer sa Tenue, en abattant ses arbres fruitiers, encore qu'il semble en apparence ne faire préjudice qu'à lui-même, en diminuant d'autant le prisage de ses augmentations.

249. L'on voit cependant des Colons détruire, ou enlever leurs Pommiers plantés à demeure, abattre tel logement, bouleverser telle Prairie, qu'ils savent avoir été considérés par le Congédiant. Il se trouve même des Experts & des Avocats qui soutiennent licites ces Actes d'animosité. Le Conventier [ dit-on ] ne fait qu'user de ses droits, & nul n'attende qui en use, suivant l'Art. 107 de la Coutume.

250. Cet axiome n'a fait qu'embrouiller les esprits, (remarque M. de Perchambault *ibidem*) & ne dit rien de particulier. *User de son droit* en effet, dans le sens de la Coutume, c'est faire ce qui est légitimement permis; *user de ses droits*, par rapport à un Colon qui dégrade, c'est disposer de ses droits conventiers, de ses superficies.

Ainsi ce raisonnement roule entier sur une équivoque grossière; il est une

LIVRE I. CHAPITRE I. 15

pure petition de principe, qui se réduit à dire que le Superficiaire ne commet point de mal en dégradant, parce que suivant la Coutume on n'en fait point en usant d'une faculté légitime.

La faculté prétendue des Colons que l'on congédie, est évidemment illégitime, contraire aux dispositions de la Coutume, aux Principes du Droit, à la nature du Tenement conventier.

L'Article 240 de la Coutume dispose que » les choses qui seront annexées à l'héritage, qui ne pourront être déplacées à profit, demeureront & seront prises avec la terre (a) » : *hoc judicium in talibus sumendum* (dit d'Argentré, *Vet. Art. 252.*) *ut si detrimentum rei avulsione affertur, res impacta aut innexa pecuniâ æstimanda sit, & in loco relinquenda.*

C'est un principe constant en matière d'éviction, que le Propriétaire peut forcer le Possesseur évincé de recevoir

---

(a) Voyez les Art. 603, 604, 605, & 606.

son remboursement des améliorations qu'il a faites sur l'héritage ( *a* ). Cette question se présente souvent à l'expiration des fermes, & dans l'exercice du retrait lignager ou conventionnel : le Propriétaire du fond peut les retenir ( décide Ferriere, Dictio. aux mots *arbres plantés par un Fermier* ) en payant leur valeur ( *b* ).

» Si l'Acquéreur détruisoit les améliorations qu'il a faites, uniquement  
 » *animo nocendi*, & pour empêcher  
 » le Rétrayant d'en profiter; comme  
 » s'il effaçoit des peintures, s'il détruisoit des plantations de charmil-  
 » le, il ne lui suffiroit pas d'offrir de  
 » remettre les choses en l'état qu'elles  
 » étoient lors de son acquisition; il  
 » devoit être condamné aux dommages & intérêts du Rétrayant »

( *a* ) *Constituimus verò, ut si paratus est Dominus tantum dare, quantum habiturus est possessor, his rebus ablatiis, fiat ei potestas retinendi; neque malitiis indulgendum.* [ L. 38 au Dig. de *Rei vindic.* ]

( *b* ) Belordau, Obs. Foren. Let. *F*, Art. 11. Des godets sur l'Art. 90 de la Coutume de Paris.

observe Pothier, Traité des Retraits, page 293 ( *a* ).

La nature du Domaine congéable s'oppose encore plus fortement aux dévastations du Superficiaire. La fin primitive de ce Contrat est l'améliorations, la culture des terres. Il répugne à ce but qu'un Foncier soit privé de l'avantage de trouver une Tenue améliorée par un Domanier qu'il l'en a constitué l'Améliorateur, & qui peut exiger le remboursement de ses augmentations. D'ailleurs le Foncier ou son Cessionnaire a *jus ad rem* par l'exercice commencé de la faculté de réméré.

251. Comme la propriété du fond appartient au Seigneur, la jouissance du Colon est à cet égard bornée dans tous les tems aux Actes de la simple exploitation. Il ne peut le dégrader ( *b* ), soit en creusant des carrieres, fut-ce pour réparer les édifices de sa

( *a* ) Voyez aussi Tiragueau du Retrait convent. §. 7, Glose 1, N<sup>o</sup>. 6, & M. Poullain du Parc, Principes, Tome 6, page 138, &c.

( *b* ) Belord. Obs. Foren. Liv. 1, Part. 4, Art. 31.

Tenue; soit en arrachant un bois taillif, ou en retirant, par une culture extraordinaire, & à la veille du remboursement, les fucs destinés par la nature aux productions successives de plusieurs années.

252. Si le Domanier trouve sa jouissance trop onéreuse, il a la voie de l'abandon. L'Usement de Cornouaille, Art. 21, l'accorde moyennant que le dernier bail soit fini, non autrement. Rosmar, Art. 20, l'admet indéfiniment, déguerpissant incontinent à la Saint Michel. L'une & l'autre restriction me paroît illégale. Furic dit, sur ces mots moyennant, &c. : » La » Pratique est aujourd'hui au contraire, » car même pendant le bail on reçoit » le Fermier à déguerpir, en fournissant déclaration & payant les arrérages ». Les motifs de cette décision sont sensibles.

Le déguerpissement est une ressource permise *toties quoties*; la renonciation la plus formelle ne formeroit point d'obstacle à son exercice, ainsi que l'a décidé l'Arrêt du 17 Février 1604 dans Bélordeau, Lettre R, Contrôv. 80. Par conséquent la baillée subsistante d'un Conventant n'empêche point

un Conventant de déguerpir; son effet se bornoit à lui assurer la jouissance de la Tenue pendant quelques années, mais il peut renoncer à cette assurance, comme le Censvier & l'Afféagiste renoncent à la certitude qu'ils avoient de jouir perpétuellement; l'unique peine qu'encourt le Conventantier est la perte de la commission qu'il paya pour prix de sa baillée.

L'opinion de Rosmar, sur la nécessité de déguerpir précisément au terme de la Saint Michel, n'est pas aussi injuste que l'Usement de Cornouaille. Le sens des expressions de notre Auteur est simplement, que le Colon exposant doit payer les arrérages échus & les redevances entières de l'année entamée, quand même il ne jouiroit pas jusqu'à la Saint Michel, qui est en Tréguier le terme ordinaire des paiemens. Plusieurs Coutumes ont des dispositions conformes; cependant je pense que la liberté de l'exponse étant indéfinie & le bail à rente, avec ses profits & ses charges, étant pleinement résolu par l'exponse, le cours des redevances finit à l'instant où elle se fait; il suffit de payer le prorata jusqu'au moment de la sortie. C'est

le sentiment de M. Poullain du Parc, Principes, Tome 2, page 106 (a), d'autant plus à suivre en matière de Conventant, qu'expulsable à chaque instant de l'année par son Seigneur, le Colon doit être par réciprocité libre de déguerpir en tout tems.

253. Il faut que le déguerpiement soit de la Tenue entière : Bèlordeau cependant, Lettre R, Controv. 81, cite un Arrêt du 28 Août 1612 qui a dû recevoir, malgré le Seigneur foncier, des Conventantiers à faire expose de leurs portions; mais cette décision étrange n'est pas suivie; le Bailleur n'est point obligé de morceler, ni sa rente, ni son héritage (b).

254. C'est encore une maxime générale que l'héritage déguerpi doit être remis en aussi bon état & valeur qu'il étoit lors de la prise. L'Arrêt du 13 Août 1735, au Journal du Parlement, Tome 1, chap. 110, l'or-

(a) Pothier, Bail à Rente, N°. 137.

(b) M. Poullain du Parc, Principes, Tome 2, page 107. Pothier, du Bail à Rente, N°. 129, &c.

donne expressément. N'est-il point une différence entre le Superficiaire & les Preneurs à rente censive, ou féage?

Ceux ci reçoivent en même-tems la propriété d'un fond & des édifices & superficies qui y sont incorporés: c'est à raison de ce fond ainsi vêtu qu'ils s'obligent au paiement des redevances. Quand ils veulent se libérer des charges, il est juste qu'ils remettent au Bailleur l'héritage au même état que lors de la baillée, & par ce motif je pense qu'un Foncier ne seroit pas recevable à délaisser au Seigneur féodal le fond simplement & la rente conventantier d'un héritage, dont le Domaine plein avoit été originairement afféagé; il seroit tenu d'en congédier au paravant la superficie aliénée depuis le féage.

Dans le Contrat à Domaine congéable les superficies sont détachés du fond. Le Domanier les achete à leur juste valeur; la rente conventantier dont il est chargé n'est pas la représentation, l'équivalent de ces droits conventantiers; elle est due pour la jouissance du fond retenu par le Seigneur; & l'Arrêt rendu au profit de la Dame Dubois Berthelot le 18 Juillet

1752, le décide bien clairement.

Ainsi le Colon reçoit réellement le fond comme tout nud des mains du Propriétaire; il doit conséquemment lui suffire de le rendre tel qu'il est au tems de l'expose, avec les droits convenantiens qui peuvent y exister, sans les dégrader; mais aussi sans rechercher s'ils sont d'une valeur égale ou inférieure à ceux qui furent aliénés lors du bail à convenant. L'Article 21 de l'Usement de Cornouaille semble appuyer cette opinion, en n'assujettissant le Domanier qu'à renoncer à ses droits convenantiens; elle est dans l'équité, & l'on ne peut la dire contraire à la Jurisprudence des Arrêts & des Auteurs qui parlent uniquement des concessions en fief, ou rente foncière (a): aussi est-elle adoptée par les Consultans les plus célèbres du Palais.

255. Suivant Rosmar, & l'Art. 22 de Cornouaille, l'expose du Superficière n'est point recevable en Justice, s'il n'a préalablement fourni déclara-

(a) Voyez Boutaric, Edit. de 1767, Traité des droits Seigneuriaux, pag. 281 & 282.

tion par tenans & aboutissans des terres qu'il veut déguerpir. L'objet de cette formalité est d'instruire le Seigneur par la comparaison de ce qu'on lui délaisse, avec ce qu'il concéda, si on lui soustrait quelques portions de sa Tenue dont la totalité lui doit être abandonnée. Le Colon qui a déjà fourni des Lettres récongnitoires, ayant instruit le Foncier de la consistance détaillée du Convenant, est évidemment dispensé d'en rendre de nouvelles, lorsqu'il déguerpit.





## CHAPITRE II.

### Des Améliorations du Conventan- tier.

256. Il est des améliorations permises par le seul titre de Superficiaire : d'autres sont défendues sans une permission spéciale du Foncier.

257. Les améliorations licites *vi Legis*, sont celles qui ne tendent qu'à l'entretien ou la restauration de la Tenue dans son ancien état, ou à sa fertilisation.

Le Conventan-  
tier, par exemple ; peut, sans l'agrément du Seigneur, planter des vergers, faire des jardins, former d'utiles prairies, préparer les terres par tels engrais & les ensemercer de tels grains qu'il lui plaît.

258. Gatechair exige une permission expresse pour planter bois fruitiers ; mais il se contredit en disant que le droit de clore les terres de fossés, mêmes y planter quelques arbres fruitiers, est dans la nature du  
Domaine

Domaine congéable. Quelle que soit son opinion, Rosmar, Art. 16, & l'Art. 13 de Rohan garantissent au Colon le remboursement des fruitiers en entier, & par conséquent la faculté d'en planter ; l'Art. 9 de Cornouaille dit textuellement qu'il peut sans permission faire vergers, jardins & prairies. La réunion de ces autorités ne laisse aucun doute sur la certitude de la maxime générale.

259. A l'égard des nouvelles clôtures & des haies, l'on suit la décision de Gatechair (a) contre la disposition du même Art. 9 de Cornouaille. L'utilité du Colon ne suffiroit pas pour autoriser ces innovations (b) : leur nécessité absolue ne sauroit gueres se présumer que dans

(a) » Le Domanier ne peut, sans permission, surcharger le fond par nouveaux édifices, ni non plus faisant ou réparant les fossés & clôtures des terres ». Mémoi. de Gatechair sur Brouërec.

(b) » Le Colon ne peut faire des fossés neufs, où il n'y en avoit point auparavant : autrement toutes ces innovations lui tomberoient en pure perte. Jugé par Arrêt de 1649 ». [ Caris, sur Rohan, Art. 12. ]

26 INSTIT. CONVENANTIERES.

le cas où l'on auroit aconvenancé un terrain déclos. Le bon sens dicte que dans cette espece le Foncier permet implicitement de le clore, quoiqu'on eût obmis de l'exprimer dans le bail.

260 *Les Convenantiers peuvent aussi bâtir sur les anciens fondemens & mesures, pourvu qu'ils ne bâtissent avec trop de somptuosité, comme de bâtir de pierres de taille & couvrir d'ardoises, qu'ils ne fassent plusieurs étages.* [Rolmar, Art. 15.]

Cette somptuosité leur est même absolument libre, si elle a existé dans la forme primitive des édifices ruinés. La défense de rebâtir somptueusement n'a lieu que dans la réfection des murs & des logemens, dont les traces existent, sans qu'on puisse déterminer leurs anciennes dimensions.

261. Cette obligation du Domancier de se borner à une forme commune & non-somptueuse, en reconstruisant des édifices dont la forme ancienne est inconnue, peut s'étendre à une espece que j'ai vu se présenter plusieurs fois.

Un Propriétaire accorde la faculté de bâtir une maison dans un convenant en campagne, de creuser un puit,

LIVRE I. CHAPITRE II. 27

&c. sans en fixer les dimensions.

Quoique cette permission soit achetée à prix d'argent, & qu'en général les clauses obscurs s'interprètent contre le Vendeur, je pense que cet Acte n'autorise qu'une maison ordinaire, un Puit d'une maçonne commune; elle n'empêcheroit pas de condamner une magnificence excessive: car la bonne foi fait l'ame des conventions, il faut toujours s'attacher à leur but naturel qui se trouve déterminé par l'usage du Pays.

Les circonstances sont d'un grand poids en cette matiere; il seroit injuste de chicaner un Colon qui, en vertu d'une faculté indéterminée, n'a pas mis un excès évident dans ses constructions: & l'Arrêt du 21 Novembre 1608, référé dans Bélordeau, Lettre D, Controv. 106, condamne un Seigneur à payer le tout des édifices, parce que le revenu de la Tenue en étoit augmenté, & qu'outre la stipulation générale opposée dans le bail convenantier, que le Colon seroit remboursé des édifices qu'il feroit, il paroît que le Bailleur & ses Représentans avoient expressément consenti à chaque augmentation.

La clause du Contrat primordial, qui permettoit de clore & de bâtir indéfiniment suivant la volonté du Colon, suffisoit pour légitimer tous les édifices d'une forme non excessive, quand même la Tenue eut passé par congément, ou par vente, à plusieurs Domaniers successifs.

262. Mais, sans un consentement général ou exprès du Foncier, les Domaniers ne peuvent bâtir de neuf & sur nouveaux fondemens, ni par la réfection ou réparation des anciens, en changer l'état & les dimensions.

Cette prohibition est prononcée par toutes les Usances de la Province (a) : & ce d'autant qu'ils ne peuvent sans sa permission gréver le fond, motive l'Art. 9 de Cornouaille : c'est-à-dire, qu'ils ne peuvent détériorer la condition de leur Seigneur, & rendre le congément plus couteux par le remboursement d'augmentations qu'il n'a point agréées (b).

(a) Rosmar, Art. 15; Corn. Art. 9; Rohan, Art. 12; Gatechair.

(b) *Ne in potestate Coloni sit Domini conditionem onerare gravioribus impensis, quam quas ferre possit.* D'Argent. de Laud. §. 40.

Tel est le sens véritable de la défense de gréver le fonds, suivant l'observation d'Hevin, Consult. 104, page 48. L'Art. 10 de Cornouaille l'explique autrement, & dit que, *gréver le fonds s'entend quand les édifices une fois payés valent plus que le fonds une fois pris.* Cette interprétation est manifestement injuste, (a) puisque les édifices aliénés par le premier bail, ou permis par des baillés subséquentes, excèdent souvent la valeur du fond; le Foncier, qui en a reçu le prix, n'a point lieu de s'en plaindre : d'un autre côté les édifices quelconques, bâtis sans permission sont illicites, quoique leur ensemble vaille moins que le fond.

263. De là cette conséquence que le Seigneur est fondé à requérir la démolition de ces novalités, & que congédiant par lui-même ou par son Cessionnaire, il n'est point tenu d'en rembourser la valeur.

(a) » Cet Usément, comme injuste, doit » être aboli, ou du moins tempéré, y ayant » tel fond qui peut payer aisément 40 écus de » rente à son Foncier qui ne lui en paye que » quatre. [Furic, sur l'Art. 10 de Corn.]



264. Rosmar ajoute ( Art. 15 ), qu'après perfection de l'œuvre, il lui reste l'unique ressource de faire dire, qu'en cas qu'il vienne, ou ses héritiers, à congédier le Convenantier, *l'édifice sera estimé comme pierres en monceau & bois sur bout sans façon, & ce dans les six ans de la perfection de l'œuvre, suivant l'Art. 392 de la Coutume générale de cette Province.*

Cette décision renferme deux erreurs infiniment préjudiciables à l'intérêt des Seigneurs fonciers.

265. Il répugne en effet aux principes & à l'équité, que l'accomplissement d'une œuvre illicite constitue aussitôt un Propriétaire absent dans l'obligation de la rembourser, même comme pierres en monceau & bois sur bout. *Si quis in alieno solo ex sua materia Domum ædificaverit, illius fit Domus cujus & solum est (a)*: tel est le droit commun, & l'Art. 605 de notre Coutume prive l'Usufruitier de la reprise des édifices nouveaux qu'il a construits sans la participation du

(a) Institut de Just. Liv. 2, Tit. 1, §. 30.

Propriétaire. *Hic articulus* [ remarque d'Argentré, Aith. ] *exactè servatur in Domaniis congedialibus.* Bélordeau sur le même article, & lettre D, Controv. 106, atteste également que la reprise des innovations est inexigible par le Colon congédié.

L'Art. 12 de l'Usément de Rohan disposent que les Détenteurs ne peuvent bâtir de nouveaux édifices... & où ils auroient fait autres bâtimens, le Seigneur ne seroit tenu de les rembourser. L'Art. 24 de Cornouaille est parfaitement conforme; & Gatechair sur Brouërec, atteste qu'en cas de congément, les innovations ne sont comptées & n'entrent en prisage.

Cette exemption absolue de rembourser les novalités du Superficiaire dérive de la substance du Domaine congéable qui consiste dans la faculté de congédier. Un surcroît d'édifices rend ce pouvoir plus onéreux, & porte conséquemment une atteinte directe à la nature même du Tenement convenantier.

Pour y remédier les Colons sont tenus, si le Seigneur l'exige, de lui passer une reconnoissance authentique

que les innovations ne seroient point prises en congément : le Foncier est même en droit de refuser ces lettres de non-préjudice & d'obliger le Domanier au démolissement des des édifices. *Superficies congediales, nisi Dominus velit, imponi non possunt* [dit d'Argent sur l'Art. 408 de la Coutume ancienne, gl. 2, N<sup>o</sup>. 10.] & *impositæ teneri nequeunt & auferendæ sunt*. Gatechair, Hevin (a) & M. Poullain du Parc (b) donnent pareillement au Propriétaire l'option, d'une reconnoissance du Colon, ou du démolissement.

Ces autorités doivent prévaloir à un ancien Arrêt de 1649, déterminé sans doute par la modicité de l'objet, ou quelque autre circonstance, qu'on dit avoir jugé dans l'Ufement de Rohan, contre le Sieur de Coatrezo, pour un de ses hommes de Neulliac, que ce Colon ne démoliroit point un fossé, & que ce Seigneur se contente-

(a) Consult. 10 ad calcem des Quest. Féod. page 393.

(b) Journal du Parlement, Tome 3, Chap. 159.

roit d'une déclaration de non-préjudice.

Il seroit dangereux [ainsi que l'observe judicieusement Gatechair dans ses Mémoires] de contraindre le Seigneur à l'acceptation d'une simple reconnoissance, vu qu'il arrive souvent que le Seigneur ne congée jamais telle Tenue, pour la grande surcharge d'édifices qu'il y a, ou autres considérations ; & cependant cet écrit se pourroit perdre. A ce motif s'en joignent deux autres encore plus puissans, fondés sur la propriété & l'intérêt des Seigneurs. Tout Propriétaire a le droit d'abattre ce qu'on a édifié sur son fond contre son gré ; il y est ordinairement intéressé en matière de Domaines congéables, parce que la vue d'édifices considérables écarte ceux qui viendroient demander le pouvoir de congédier une Tenue peu chargée de bâtimens, & qui ignorent que telle ou telle construction n'entreroit point dans ce remboursement. (a)

(a) Sans critiquer la nature du Domaine congéable, dont l'excellence est reconnue, je ne puis m'empêcher ici de faire des vœux pour

266. Si dans un édifice permis il s'agissoit d'une seule partie trop somptueuse, qui ne pût être démolie qu'avec perte de l'édifice entier, l'équité forceroit le Seigneur à recevoir des lettres de non-préjudice par lesquelles le Colon se soumettroit, en cas de congément, à souffrir le prisage des objets trop somptueux, suivant la valeur qu'ils auroient eue dans une forme licite. Dénisart, au mot *bâtiment*, réfère deux Arrêts des 3 Août 1746 & 23 Septembre 1758 rendus dans ces Principes. C'est une exception à la règle générale, qui malgré sa dureté apparente ne l'aisse pas d'être dans l'exactitude des vrais Principes.

267. La seconde erreur de Rosmar dans l'Art. 15 de sa Compilation, consiste à légitimer pleinement les innovations du Superficiaire par une existence de 6 ans.

---

qu'une autorité supérieure permette aux Colons ; sans l'agrément des Fonciers, de construire des Granges pour y amasser & battre leurs moissons. Les pluies, qui depuis quelques années endommagent les Récoltes, prouvent la nécessité de cet établissement & d'une Loi qui le favorise.

Il appuie son opinion sur l'Article 392 de la Coutume ; mais cette disposition parle uniquement de celui qui fait édifice en sa terre, & n'a nul trait à celui qui bâtit dans le fond d'autrui. Le premier mérite la plus grande faveur, à cause de la liberté naturelle que chacun a de disposer à son gré de son propre bien, & c'est ce qui fait restreindre à 6 ans l'action du voisin auquel il préjudicie. Le Colon au contraire surchargeant un héritage, dont la propriété appartient à son Foncier, est dans la position défavorable d'un Usurpateur ; il en mérite le sort, il en court les risques. *Alia conditio est ejus quod in alio fit* [dit d'Argentré, Art. 37<sup>e</sup> de l'ancienne Coutume] *quâ quâncumque peti potest demolitio.*

Il faut donc une ancienneté immémoriale pour mettre les innovations du Domanier à l'abri de la critique du Seigneur. Le motif s'en puise dans la nature même de l'usurpation, qui faite sur le fond du Propriétaire altere un droit réel, & conséquemment ne peut être autorisée que par la prescription *longissimi temporis.*

Comme notre Jurisprudence n'en

connoît pas de plus longue que celle de 40 ans, Gatechair sur Brouërec & l'Art. 26 de Cornouaille admettent les augmentations qui ont une existence quadragenaire. Cette antiquité détermina principalement l'Arrêt du 21 Juillet 1746, au profit des Dreau (a).

268. L'espece de cet Arrêt où M. le Comte de Chabot, Foncier, représentoit uniquement une Déclaration de 1599 pour constater les innovations de ses Domaniers, est bien différente de celle, où le Propriétaire produit des lettres réconnoissances fournies dans les 40 ans de l'œuvre par le Colon, sans y mentionner les nouveaux édifices.

Ces Déclarations n'interrompent-elles pas la prescription & ne prolongent-elles pas les 40 ans requis pour son accomplissement ? Plusieurs Seigneurs prétendent que rendues, pour fixer l'état détaillé des édifices, elles proscrivent tous ceux qui n'y sont point référés.

(a) Journal du Parlement, Tome 3, Chap. 159.

Je pense que cette question se doit décider par la maniere dont sont rédigées les déclarations par rapport aux édifices non-permis par le Foncier.

269. Si elles sont dénégatives des innovations; si, par exemple, le convenantier déclare la maison à un étage seulement, quoiqu'il l'ait exhaussée d'un second; les fenêtres en simple maçonnerie, quoiqu'il les ait mises en taille; les terres cernées de fossés, quoiqu'il les ait murées &c.; comme un seul étage est absolument exclusif d'un second, comme des ouvertures en maçonnerie ordinaire excluent leur existence en pierre de taille, les lettres réconnoissances renferment une dénégation formelle, empêchent la possession paisible des novalités, & par conséquent leur légitimation par 40 ans. Un Arrêt du 18 Août 1739 l'a ainsi décidé au profit de M. le Comte de Rohan Chabot, Intimé, contre Jeanne le Roi, Veuve de Me. Yves le Corff, Appellante de Sentence de Pontivy: ayant déclaré en 1735. Les édifices de sa Tenue longs de 70 pieds, M. de Rohan impunit sa déclaration sur le fondement de lettres de 1669 qui les di-

38 INSTIT. CONVENANTIERES.

soient de 30 pieds seulement , & comme la le Roi maintint l'existence de ses édifices antérieure à 1669 , le blâme fut admis.

270. Si au contraire le titre nouveau est purement omisif , si l'on y garde uniquement le silence sur les augmentations , sur telle ouverture , tel fossé ou mur , &c. Sans rien dire qui en exclue l'existence ; cette omission n'interrompt nullement la possession tranquille du Superficiaire ; la prescription a son cours , tout ainsi qu'en matiere féodale , le Vassal ne laisse pas de prescrire , contre la Seigneurie , le Domaine qu'il a usurpé , & qu'il omet de mentionner dans ses aveux. Il est juste que dans ce cas le Colon fasse à ses frais la preuve de sa possession quadragenaire , faute de représenter des permissions de construire les édifices non-référés dans les titres antérieurs.

271. Congédié avant l'accomplissement de la prescription qui légitime ses noalités , le Colon a la faculté d'enlever ses matériaux , sans détérioration du fond. Le Seigneur néanmoins peut en empêcher l'enlèvement & se conserver les augmentations , en

LIVRE I. CHAPITRE II. 39

offrant de rembourser les matieres comme brutes & sans main d'œuvre. *Quod inscio Domino edificatum est* [dit d'Argent. Traité des Lots & Ventes §. 40.] *Jure communi tollere licet colono : volens Dominus non amplius quam materiæ pretium , sine ullo manu-pretio refundit.* Cette option est dans les vrais principes du droit & de l'équité , comme nous l'avons prouvé dans le Chapitre précédent.

272. Mais sans remboursement , le Congédiant ne sauroit retenir les objets , qui se peuvent enlever sans détériorer le fond , ni les droits convenantiers légitimes. Il est vrai que la regle *edificium solo cedit* & quelques textes du Droit Romain , sembleroit autoriser cette rigueur ; mais les Interprètes même du Droit permettent au possesseur , fut-ce de mauvaise foi , d'emporter ses impenses , dont on lui refuse la reprise ; pourvu qu'il n'endommage point le Propriétaire. C'est l'usage universel du Royaume ( a ) : c'est également la

( a ) Bourjon , Droit commun de la France , Tome 2 , pag. 50 de la dernière Edition.

40 INSTIT. CONVENANTIERES.

Jurisprudence de notre Province & la décision de la Loi 38, au Digeste de *rei vindicatione* (a). Sufficit [décide cette Loi] *tibi permitti tollere ex his rebus, quæ possis; dum ita, ne deterior sit fundus, quam si initio non foret ædificatum.*

---

Ferriere, dans ses Inst. au Droit François; Liv. 2, Tit. 1, §. 30.  
Rouffeu, Recueil civil, au mot *impenses*.

(a) Le dernier Commentaire sur notre Coutume, Tome 2, page 441 aux notes.  
Principes du Droit, Tome 6, pag. 138.  
M. de Perchambault, Coutume, Tit. des retraits, §. 4.



CHAPITRE III.

*Du Congément du Convenantier.*

273. DANS la matiere des Domaines congéables, il n'est pas de sujet plus important & plus pratique, que le congément. Pour le traiter avec méthode nous diviserons ce Chapitre en trois Sections, — de l'instance de Congément, — du prisage des droits congédiés — & des effets du Congément.





## SECTION PREMIERE.

*De l'instance du Congément.*

274. <sup>U</sup> LA forme du congément est, que l'on fait signifier le Colon pour voir décerner Acte du congément que prétend faire le Propriétaire, avec assignation pour convenir de priseurs pour l'estimation des droits. [Rosmar Art. XI.]

L'on tient pour maxime que cette assignation est nécessaire; sans elle le congément, quoique fait par le Foncier, ou précédé de sa baillée, dégénéreroit en vente volontaire incapable de purger les hypothèques créées sur les droits par le Domanier. Il ne suffiroit pas même d'une assignation, il faut qu'il intervienne un Jugement. » La réunion de l'édifice » au fond se peut faire tant par » Contrats volontaires que par le » congément, [dit Gatechair dans ses Mémoires sur Brouërec] » laquelle » réunion avenante les Lignagers du » Domanier n'ont de prémesses sur

» lesdites choses contre le Seigneur » ou son subrogé, non plus que ses » Créanciers [quand le congé est exercé judiciairement & publiquement] » droit d'hypothèque.

275. S'il est plusieurs Cotenanciers, il n'est besoin que d'assigner l'un d'eux, qui est tenu de dénoncer l'action à ses Consorts. Lorsque le Congédiant les assigne tous nommément, ils ne peuvent prétendre vers lui que les frais d'un seul Procureur, quoique chaque Consort ait constitué le sien: & faute à eux de se réunir dans le choix d'un même Défenseur; je pense que la procédure remboursable par le Congédiant est celle du Colon qui a l'intérêt le plus considérable dans le congément, parce qu'en société les suffrages ne se comptent point par le nombre des Associés, ils se pesent par la proportion de leur part à la masse commune. A l'égard du Seigneur, la Tenue étant solidaire, il ne dépend pas des Détenteurs de multiplier ses obligations par la multiplicité des procédures séparées. (a).

---

(a) Voyez l'Ordonn. de 1667, Tit. 29, Art. 11.

Le Seigneur peut néanmoins congédier séparément les portions de la Tenue divisée, ainsi qu'on l'a expliqué au premier Livre de la première Partie. Il est juste alors qu'il paie à chaque Congédié les frais de chaque instance; il doit s'imputer à lui-même dans cette espèce leur multiplication.

276. Me. Carris, dans son Commentaire sur Rohan, page 15, dit que quoique le Seigneur ait cédé son droit, il peut cependant révoquer cette baillée, *pourvu que l'action de congément n'ait point encore été fermée*, en remboursant au Cessionnaire ses frais & déboursés; il assure que cela est décidé par Arrêt de 1646, au rapport de M. le Fevre, & ensuite à la page 19 il ajoute qu'il faut dans ce cas rembourser aux Colons, non-seulement le prix des édifices, *mais même les frais du prisage*, ce qui suppose une action de congément formée & consommée par le Cessionnaire.

Une pareille Jurisprudence pourroit avoir lieu dans l'Usement de Rohan, dont l'Art. XI. attribue au Seigneur le droit de mettre le Détenteur hors

la Tenue dedans les 6 ans de la baillée; mais dans toute autre Usement le Foncier ne sauroit révoquer un bail aussi favorable qu'une Ferme de campagne, si ce n'est dans les 24 heures à cause de la mobilité des superficies, & dans Cornouaille pour se loger soi-même. Nous en avons donné les preuves dans la première Partie de ce Traité, Livre premier, Chap. 2, Sect. 3, §. 1. Un Arrêt du 14 Juillet 1636 a même jugé dans l'Usement de Rohan, au profit de Me. François Boscherel & autres, Appellans de Sentence de Ploërmel, contre le Sieur de Talhouet, que le Seigneur étoit irrécevable à les congédier dans les 6 ans en leur offrant la restitution des ventes.

277. Durant l'instance de congément le Domanier continue sa jouissance, laboure & répare en bon Pere de famille: parce que, Propriétaire de ses droits jusqu'au remboursement, il peut en exercer tous les Actes légaux, & l'amélioration est la fin principale de la Tenure convenantière.

278. Le remboursement dû au Colon que l'on congédie, est du principal de l'appropriation des droits, faite



par les Experts & des frais légitimes de l'instance. Jusqu'au paiement intégral, le Colon n'est point tenu de quitter sa Tenue (a). Gatechair cependant distingue les frais de prisage de ceux de procédure. Selon lui, le prisage se fait en congément aux dépens du Seigneur & même le remboursement, *sans toutesfois qu'il soit obligé de payer au Domanier les dépens de l'instance de congé.*

Mais cette distinction n'est admise dans aucun Ufement, à l'exception de celui de Poher, où l'estimation & la procédure sont aux frais du Conventier; tous astreignent le Seigneur à supporter le coût de l'une & de l'autre; tous sont exactement conformes à l'Arrêt du 3 Décembre 1614, référé dans Bêlordeau, Controverse 46. du Livre 7. de la seconde Partie, qui jugea que le Congédiant doit payer les vacations & salaires du conseil de l'homme Domanier: *Encore qu'il fut question de peu, cela fut jugé pour la consè-*

(a) Arrêt du 16 Octobre 1556, dans Dufail, Liv. 21, Chap. 272.

*quence [ observe Bêlordeau ], & que le Domanier n'étoit tenu de vuidier, s'il n'étoit entièrement remboursé au desir du prisage.*

279. Je pense même, & c'est le sentiment commun, que s'il s'éleve des difficultés sur quelque objet qui soit argué d'innovation par le Congédiant, & soutenu superficie remboursable par le Congédié, celui-ci en peut exiger le remboursement provisoire avant son expulsion. Nulle difficulté par rapport à l'édifice qui existe depuis plus d'un an, parce que la possession annale assure la provision au Possesseur; mais cette faveur ne sauroit être refusée même pour les articles contentieux indifféremment, sur-tout quand le Congédié offre d'en cautionner la perception. Il suffit qu'en général les Conventiers ne puissent être congédiés qu'après le remboursement préalable de leurs améliorations, & que le Seigneur n'ait pas encore fait décider que telle amélioration est illégitime, pour qu'il n'ait pas le droit de jouir en même-tems de la chose & du prix.

280. Le Foncier peut uniquement

retenir par compensation les sommes liquides qui lui sont dues, pour levées arréragées de sa rente : la préférence incontestable, qui lui appartient sur les droits superficiels de son Conventant, lui permet d'user de cette retention, & le dispense d'entrer dans l'ordre, quand des Créanciers étrangers s'opposent sur le congément.

281. Si l'intervention de plusieurs Cofonciers de la Tenue, l'opposition en sous-ordre des Créanciers du Propriétaire, ou le défaut de liquidation de ses dûs occasionnent la consignation du produit du congément, le Consignataire ne prend que le droit de 3 deniers pour livres sur les sommes qui reviennent ou devoient revenir aux Fonciers, tel qu'il est fixé sur les meubles saisis, lorsqu'il y a instance de préférence.

Mais quelque peu favorables que soient les droits de consignation, quelques-uns pensent qu'ils doivent se percevoir sur les sommes revenant aux autres Créanciers du Colon, à raison de 9 deniers par livres, comme sur le prix des Contrats volontaires & des remboursemens forcés d'immeubles; parce que, meubles à l'égard du

du Seigneur, les droits convenantiers ont une immobilité parfaite respectivement à tous autres. Plusieurs au contraire soutiennent, sans disputer la qualité immobilière des droits superficiels relativement aux tierces personnes, que le congément s'exerceant toujours du Seigneur au Colon, il imprime aux deniers qui en proviennent le caractère absolu de meubles; qu'ainsi le Consignataire n'y peut prétendre que le moindre droit, suivant l'Art. 20 de l'Edit de 1689. Je ne connois point de Jurisprudence certaine sur une question aussi journalière, qu'intéressante pour les Créanciers & les pauvres Débiteurs; les principes & l'équité semblent devoir la fixer à leur avantage.

282. Par Arrêt du 26 Février 1619 (a), au profit de M. le Duc de Rohan, l'exercice du congément fut jugé provisoire malgré les appellations du Domanier.

Ce principe est susceptible de quelques restrictions, sur-tout en Tréguier.

---

(a) Frain, N°. 614.

1°. Lorsque la Tenure à Domaine congéable est déniée par le Défendeur qui se prétend Propriétaire, il ferait contraire aux regles d'expulser provisoirement le Possesseur, avant d'avoir statué définitivement sur le précaire de sa possession.

Il est vrai, suivant l'observation de Frain sur l'Arrêt du 26 Février 1619, que le congément est un droit écrit dans l'Ufement : mais l'Ufement n'a d'empire que sur les Domaines congéables, par conséquent la question de fait, ... *si telle Tenue est possédée à convenant* ... ne doit être provisoirement préjugée au profit du Seigneur que dans le cas, où l'universalité de ce titre établit une présomption *Juris & de jure* de cette dérention convenantier. M. le Duc de Rohan étoit dans cette position avantageuse par les Articles 1 & 2 de son Ufement, au lieu qu'en Tréguier la foncialité domaniale ne se présume pas, elle ne s'admet que sur des preuves positives.

2°. L'expulsion du Colon est également suspendue pendant les contestations que suscite au Congédiant un tiers contendant à la foncialité. Le Tenancier est alors dans les mêmes circon-

tances que le Vassal réclamé par deux Seigneurs de fief : il doit demeurer en souffrance.

3°. Le congément peut même être suris, lorsque le Convenantier, sans dénégation de la propriété, prétend avoir une assurance de jouir. Yves Coatfaliou en effet ayant maintenu que le lieu de Penhoat, qu'il tenoit à Domaine congéable, formoit une seule Tenue, & qu'ayant une baillée subsistante d'une portion, il ne pouvoit être remboursé de l'autre, avoit obtenu sur Requête un Arrêt de surseance, contre le congément jugé à Quimperlé, à la Requête de Bertrand Penquerch, ce dernier se pourvut en rapport, mais par Arrêt contradictoire du 4 Juillet 1754, en la II. des Enquêtes, il fut débouté de sa demande de rapport d'Arrêt, en même-temps que de celle de congément.

283. Rosmar, Art. XI. dit qu'après avoir donné un exploit afin de congément, l'on n'est plus au lieu de se repentir, & faute au Propriétaire l'exécuter, ainsi qu'il l'a été plusieurs fois jugé. Me. Carris, sur l'Ufement de Rohan, page 16, est d'un sentiment contraire, & avec raison.

52 INSTIT. CONNÉNTIÈRES.

La maxime est certaine que le désistement s'admet en tout état de cause, après le congément jugé, après le prisage fait, jusqu'au remboursement exclusivement. L'on a justement étendu aux Congédians la Jurisprudence attestée par Sauvageau (a) & M. Poulain du Parc (b) qui permet au Retrayant de se désister de son action de retrait. La parité est en effet exacte, puisque le congément est un retrait conventionnel, conséquemment l'exercice d'une pure faculté de la part du Foncier, & qui est toute en sa faveur; il faut donc considérer l'opinion de Rosmar comme une erreur, copiée mal-à-propos de Furic sur l'Art. 3 de Cornouaille.

284. Mais outre les dépens de l'instance, le Demandeur en congément qui se désiste, doit au Colon des dommages & intérêts : le Tuteur n'en seroit pas exempt, quoiqu'il eut formé la demande au nom de ses Mineurs, & qu'il s'apperçoive ensuite que l'exercice en seroit préjudiciable à leurs in-

---

(a) Recueil, Liv. 1er. Chap. 52, & sur Dufail, Liv. 1er. Chap. 445.

(b) Principes, T. 6, pag. 37,

LIV. I. CHAP. III. SEC. I. 53

térêts (a). Comme alors la propriété des droits convenantiers ne change pas de main, il n'est point dû d'infimation & elle est rapportable, si le Commis l'a perçue sur le cahier de prisage.

285. J'ai vu se présenter l'espece singulière d'un désistement d'un autre genre. Des Domaniers, en partageant leurs droits superficiels, s'étoient réciproquement donné la promesse écrite de ne se point congédier; l'un d'eux obtient ensuite une nouvelle baillée, assigne en congément ses Consorts qui lui opposent sa renonciation antérieure.

Consulté sur cette question, je répondis que la renonciation étoit invalide à un droit qui n'existoit pas : que d'ailleurs ces associations seroient trop contraires à l'exécution de l'Ufement, & à l'intérêt des Seigneurs fonciers, pour être autorisée en Justice.

286. L'instance de congément recommence, lorsque l'une ou l'autre des Parties demande la revue, après

---

(a) Arrêt du 7 Décembre 1610, dans Bèlordeau, Tom. 2, Liv. 8, Cont. 52.

un premier prisage des droits; elle se fait aux frais de celle qui la requiert dans l'an (a) & peut être requise même par les Créanciers du Congédié, pourvu qu'ils en avancent les frais, sous le seul espoir d'en avoir la reprise par préférence sur l'excédent qu'elle procurera au delà de l'estimation précédente.

287. La difficulté est de déterminer l'époque où commence à courir l'an de la revue. Les uns prétendent qu'il se compte du jour de la notification du prisage, parce que le Congédiant & le Congédié commencent alors à connoître quel est le prix donné aux superficies par les Experts, & la lésion que l'un ou l'autre y souffre. Cette opinion n'est soutenable qu'en supposant la notification faite à partie, ainsi que d'Argentré l'exige sur l'Art. 260 de l'ancienne Coutume, & qu'elle est nécessaire pour priver d'un droit aussi important. Plusieurs pensent que cette signification même est insuffisante, & que le délai annuel de la revue ne

---

(a) Art. 262 de la Coutume; Rohan, Art. 2; Gatechain sur Brouërec.

commence à s'écouler que du jour du remboursement.

Ce dernier sentiment est le plus plausible; car le Défendeur en congément n'a pas une certitude entière de son exécution, jusqu'à ce qu'il soit remboursé, parce qu'on peut s'en désister. Il n'a pas conséquemment d'intérêt bien marqué à se pourvoir contre la vilité de l'estimation de ses droits, desquels il n'est pas encore dépouillé. D'un autre côté, le Congédiant n'est à même de connoître la lésion qu'il souffre, que par la jouissance qu'il fait des superficies depuis leur remboursement: ainsi, comme la Jurisprudence a par ce motif, en matière de partage, suspendu l'an de la revue jusqu'à la choisie, il doit l'être, pour le Congédiant, jusqu'à son entrée en jouissance par le paiement des droits convenantiers. Cette raison est déterminante, & peut servir à fixer la même époque dans tous les cas où la revue est demandée par l'une ou l'autre des Parties: car la Loi doit être égale entr'elles pour la durée d'une action réciproque.

288. Il ne faut pas en conclure, comme on la prétendu quelquefois,

que la revue ne soit admissible qu'après le remboursement ; elle doit être admise à l'instant de la conclusion du prisage : tout ainsi que l'appel d'une Sentence non encore notifiée , quoique les délais de l'appel ne courent que depuis la notification. L'accélération est toujours louable.

Ainsi un Congédiant n'est point tenu de payer le montant du premier prisage , avant d'être reçu à procéder au second. Mais le Congédié , qui poursuit la revue , peut-il par ce moyen suspendre son remboursement & reculer son expulsion jusqu'à la conclusion du second Procès-verbal des Experts ? La différence est grande d'une espece à l'autre. Le Congédiant ne sauroit être forcé de rembourser ; en suspendant le remboursement jusqu'après la revue , il ne fait aucun tort au Colon qui continue de jouir : ce dernier , au contraire , est tenu de quitter la Tenue dès qu'on lui offre la reprise de ses améliorations à dire d'Experts ; c'est la disposition de tous les Usages. Si le droit de revue lui est accordé pour obtenir un supplément , elle n'empêche pas de recevoir le capital porté dans la première estima-

tion , qui forme une règle légitime , quoiqu'elle ne soit pas irréfugable. Il seroit d'ailleurs dangereux d'autoriser les Convenantiers à gêner l'exercice des congémens , par des retardemens que la malice leur seroit souvent affecter , plutôt que l'intérêt.

289. En matière d'assiette & de partage , l'an & jour , pour demander la revue , ne court point pendant la minorité ; mais je n'ai jamais vu dans la Pratique étendre ce privilège des Mineurs aux prisages de congément. Il seroit effectivement bien difficile , après plusieurs années , de vérifier avec justesse l'état précis d'une Tenue au tems du congément , & par conséquent le prisage qui s'en fit alors. Car quel qu'exact , quelque minutieux qu'on le suppose , il ne sauroit exprimer dans le dernier détail l'infinité d'objets , encore moins toutes les pièces de ces objets qui la composent , & qui , présentés aux Experts , ont réellement entré dans leur appréciation. Cette difficulté , jointe à la qualité mobilière des superficies congédiés qui , suivant le texte de la Coutume (a) , sembleroit exclure ab-

(a) Art. 262 : » en tout partage , apprécia-

folument la revue, rendroit très-douteuse l'action de revue intentée par le Mineur après l'an & jour du congément.

290. Un Arrêt du 19 Juillet 1749, au rapport de M. Dubois Baudri, entre Pierre & Ollivier le Goff, a décidé que le Procès-verbal de revue doit prévaloir à la première estimation, quoique dans celle-ci le rapport des Experts fut unanime, & que dans l'autre l'un des Priseurs fut d'un avis absolument négatif de l'augmentation de prix arrêtées par les deux Confre-res.

291. Cette augmentation, ce supplément se paie sans intérêt compensatoire de jouissances, parce que le prisage primitif étant un titre légal, le Congédiant est Possesseur de bonne foi. Mais la Pratique s'est, depuis quelques années, introduite d'assujettir le Congédiant à l'insinuation & au contrôle du Procès-verbal de revue, pour l'excédent de la seconde estimation, lors même que l'instance se poursuit

---

» tion ou évaluation d'héritage: l'une ou l'autre  
» des Parties peuvent requérir revue. »

à la Requête du Congédié. On pense même que les Commis n'ont aucune voie de contrainte vers ce dernier, parce que le droit de centième denier, ou d'insinuation, suivant les Loix les plus burfales, est dû par le nouveau Possesseur à raison du changement de propriété, & nullement par le Vendeur, ou le Possesseur évincé, par quelque voie que ce soit.

Cet usage n'est point opposé aux Articles 262 & 591 de la Coutume, uniquement relatifs aux frais de procédure & de prisage. Ni cette Loi, ni l'Art. 9 de Rohan ne disposent des droits de contrôle & d'insinuation inconnus au tems de leur rédaction. L'équité veut au contraire que le Congédiant paye les droits d'un supplément qui fait une partie intégrante du juste prix. La revue est une réformation du premier prisage; sa fin naturelle est de charger le Congédiant de payer précisément les capitaux qu'il eut dû payer dès le principe, & conséquemment les droits d'insinuation qui sont une charge naturelle de la nouvelle propriété. C'est par ces motifs que M. Poullain du Parc charge l'Adjudicataire de l'insinuation de son Contrat

judiciel, quoique les conditions portent qu'il achete Contrat en mains, quitte de frais. La parité est exacte de cette espece à celle de la revue où le Défendeur, suivant la Coutume, doit être uniquement *quitte de frais*.

292. Il ne faut pas au surplus confondre la revue & ses effets, avec la cassation par nullité du premier prisage : dans ce dernier cas, le second prisage se fait encore aux frais du Congédiant, parce qu'il est le premier qui soit légal, ainsi que l'observent judicieusement Me. Carris, page 18, & le Commentaire anonyme de Nantes sur la Coutume, Art. 263.



## SECTION II.

*Du Prisage & du Remboursement.*

293. **N**OTRE Coutume est muette sur l'estimation des droits convenantiers, malgré son attention à régler le prisage des différens genres de biens. Il est même impossible d'appliquer à la matiere des congémens les principales regles de la Coutume sur l'appréciation des héritages.

Les héritages en effet se prisent par leur revenu annuel, qui dépend de la commodité ou incommodité intrinsèque des choses & des charges dont les biens sont frappés (a).

Les droits superficiels au contraire s'estiment par le menu, indépendamment du revenu qu'ils peuvent produire, sans considération de leur utilité ou incommodité, sans déduction des charges : le prisage a pour unique

(a) Cout. Art. 244 & 245.



objet le prix des matériaux & de leur emploi (a).

294. Ainsi les superficies appréciables en congément sont tous les ouvrages artificiels & les fruits attachés à l'héritage : ils consistent principalement dans les édifices, murs, fossés, bleds, trempes, émondes, bois puînés, fruitiers, Prairies, &c.

Quelques uns de ces objets méritent des observations particulières sur la manière dont ils se présentent.

295. Premièrement, les édifices, murs & taluts s'apprécient & se remboursent, suivant le prix de ce qu'ils se trouvent valoir au tems du congément (b). Comme le Congédié n'a pas le droit des Acquéreurs ordinaires évincés par retrait, d'exiger le remboursement des impenses nécessaires qui sont détruites sans leur faute, il n'est pas aussi borné à recevoir précisément les sommes que ses Auteurs &

---

(a) *Quod Domino volente in edificatur, restitui debet migranti Colono cum melioramentis & manu pretio.* D'Argent. Traité des lots & ventes, §. 40.

(b) Extrait des Mémoires de Gatechair.

lui ont déboursées à l'augmentation de l'héritage : le congément est l'acquisition des superficies au prix actuel des Connoisseurs (a). C'est un principe provenu de l'impossibilité de connaître au juste la dépense qu'ont coutée des édifices souvent fort anciens : il est nécessaire pour l'extirpation des Procès.

Il s'ensuit que dans le cas très-commun, où le Bailleur a permis de tirer des pierres & d'abattre des bois dans le fond, ou les issues du Conventant pour édifier, le Colon n'en doit pas moins recevoir la valeur intégrale de ses édifices, parce que le don du Seigneur l'a rendu Propriétaire de ces matériaux, & cela souffre encore moins de difficulté quand l'Acte qui porte cette permission exprime en même-tems une commission reçue ; il n'y a qu'une stipulation expresse dans le bail qui puisse en ce cas priver le

---

(a) Le Seigneur rembourse au Preneur, ou ses Héritiers, le prix des édifices & superficies qui se trouvent lors du congément, suivant l'estimation d'Experts. Hevin, Conf. 10, à la fin de ses Quest. féod. page 393.

Superficiaire de la reprise de ces objets.

296. Deuxièmement, l'on observe en matière de droits convenantiers la distinction des deux époques, établie par l'Art. 252 de la Coutume, pour l'estimation des bleds enssemencés pendant l'hyver.

Mais les bleds-noirs & plusieurs autres grains qui se sement au Printems, & que je suppose congédiés en herbe, seront-ils, à cause du premier jour de Mai, passé appréciés simplement comme semence & labourage, ou pour ce qu'ils peuvent apporter de grains & de paille à l'Août? Le Texte & l'esprit de la Coutume décident très-clairement cette question, cependant controversée.

Le Texte exige conjointement, & le premier jour de Mai passé & des bleds qui commencent à être en tuyau, pour autoriser l'appréciation en grains.

Dans l'esprit de la Coutume l'état des bleds en herbe est opposé à celui des bleds en tuyau. C'est à cause de cette différence dans la végétation que les réformateurs ont différencié les saisons qui l'amènent : ils s'attachent au premier jour de Mai, quo

*tempore adolefcunt in spicam.* Tel est le motif que d'Argentré nous donne de cette distinction de tems, inférée par son avis à la dernière réformation.

Il répugneroit donc aux principes & à l'équité d'apprécier, comme grains, des bleds-noirs & les autres gageries, qui semés aux approches, ou depuis le commencement de Mai, sont encore en herbe.

297. N'est-il point une inconséquence aussi grande dans la pratique assez généralement observée, de ne payer au Congédié qu'en semences & labours des bleds prisés avant le mois Mai, mais remboursés un ou plusieurs mois après cette époque? Propriétaire jusqu'au remboursement, le Colon court le risque de la force majeure, supporte jusqu'à sa dépossession le prorata des charges foncières, il doit donc profiter des plus values certaines; il peut à cette fin requérir un nouveau prisage, à cause de l'invalidité du premier.

298. Lorsqu'il y a lieu de priser les bleds pour ce qu'ils peuvent apporter de paille & de grains à l'Août, la disposition finale de l'Article 252,

qui ordonne la déduction des frais de semence & de labourage ne se pratique point en congément ; parce que le Congédié qui reçoit le prix de ses moissons , confond en lui-même les impenses & labours passés : mais l'on rabat les frais de la récolte future , & la dîme qui fait une partie des fruits mêmes. Combien d'Experts assez ignorans pour ne point considérer ces objets dans leur appréciation !

299. Au reste , en disant qu'après le premier jour de Mai les bleds en tuyau s'estiment suivant le produit en grains qu'ils pourront donner , l'on n'entend pas établir que les mêmes moissons doivent être au commencement de Mai , prises un égal prix , qu'à la veille de la récolte.

Considérés au Printems , les bleds peuvent effuyer jusqu'à l'Août des pluies , des chaleurs excessives , des grêles , quantité d'accidens malheureux qui ruinent la plus belle espérance : ainsi la probabilité d'une récolte avantageuse est diminuée par la possibilité d'événemens contraires , & ces degrés de possibilité se mesurent proportionnellement à l'éloignement , ou à la proximité de la récolte. La

Coutume veut que l'Expert calcule ces probabilités différentes , puisqu'elle lui prescrit d'apprécier les bleds *suivant ce qu'ils pourront* apporter de grains & de paille à l'Août : l'évaluation , qui a pour règle la possibilité du produit , doit nécessairement croître en raison égale à l'accroissement de cette possibilité , qui est certainement plus grande à la veille de la récolte , lorsque les accidens destructifs ont cessé d'être probables.

Il est une raison ultérieure d'accorder au Colon congédié , dans les mois prochains de la récolte , un remboursement plus considérable que dans le mois de Mai. Obligé de supporter le prorata des charges foncières & des impositions jusqu'à sa sortie ; le Colon remboursé aux approches de l'Août , recevrait réellement moins que celui congédié au Printems , s'il n'étoit dédommagé par une estimation plus forte de ses gagneries , qui occupent des champs dont on lui fait payer la jouissance.

300. Troisièmement , les trempes & engrais , que les Domaniers ont sur ou dans les terres , doivent être estimés. Comme ils tendent directe-

ment à l'amélioration la plus fructueuse de l'héritage, comme d'ailleurs le Congédiant entre aussitôt après le congément dans la jouissance exclusive de la Tenue, le remboursement s'en fait au total & en deniers (a). La Cornouaille & Tréguier ne suivent point à cet égard les dispositions singulieres des Usemens de Brouërec & de Rohan, Art. 14.

Le premier, sur-tout, mériteroit d'être réformé dans cette restriction injuste, qu'il fait des engrais remboursables à ceux des trois quarts des terres labourables du Convent. Cet usage a pu subsister dans les tems, où la vilité du prix des grains, le défaut de bras & l'ignorance des avantages attachés aux progrès de l'Agriculture, ont permis de mettre des entraves aux travaux & aux préparations du Cultivateur. Mais aujourd'hui les Loix & l'État accordent à la culture la plus grande faveur; elle prévaudra sans doute à un ancien abus, & l'on verra les Seigneurs de Brouërec

(a) Rosmar, Art. 16. Corn. Art. 26.

rembourser, ainsi qu'ailleurs, la totalité, la juste valeur des engrais qui les enrichissent par la fertilisation de de leurs Tenues.

301. A l'égard des pailles & fumiers amoncés, ce sont des provisions qui ne sont point attachées à la terre: elles n'entrent point dans le prisage des droits, & le Congédié en dispose à son gré. (a)

302. Quatrièmement, j'ai vu douter si un pressoir étoit au nombre des droits convenantiers dont on puisse exiger le remboursement, & que par conséquent le Seigneur, ou son Cessionnaire, peut retenir en remboursant.

Je pense que le pressoir d'un Convent, qui produit du cidre, fait sans difficulté parties des droits réparatoires de la Tenue; quand même il ne seroit point attaché à un édifice & que les pieces pourroient aisément se désassembler. L'utilité de ce pressoir, ainsi que l'observe Bourjeon (b), &

(a) Carris sur Rohan, pag. 8.

(b) Droit Commun, Tom. 1er. pag. 143 & Art. 14.

M. du Parc Poullain (a), le rendroit immeuble dans les mains du Propriétaire de l'héritage dont il est accessoire ; la destination à exploiter les fruits de la Tenue est la même chez le Convenantier, il en résulte une incorporation avec les autres droits superficiels & remboursables.

303. Cinquièmement, les émondes & les bois puñais s'apprécient suivant leur valeur actuelle, indépendamment de ce qu'ils pourront valoir à l'instant de leur exploitabilité.

Les émondes, qui entrent en prisage, sont celles des bois à merrain, plantés sur les fossés & le plat (b) des champs, & les bois taillifs avec leurs fouches.

304. Quelques Praticiens voudroient éléver des doutes sur cette propriété des fouches : selon eux, le Seigneur

---

(a) Cout. Art. 424, aux notes.

(b) Corn. Art. 7, Sentence du Siege Royal de Lanmeur, confirmée par Arrêt du 12 Décembre 1680, entre le Diouguel, Sieur du Poulfanc & les Cam.

Rosmar, Art. 26, dit positivement que l'Art. 7 de Cornouaille est usité en Tréguier.

n'entend concéder que la coupe d'un taillif ; les fouches tiennent au fond, elles lui appartiennent & nullement au Domanier, qui n'a pas la liberté d'en disposer, de les arracher, ni de changer le sol.

Le Texte & l'esprit des nos Usemens s'accordent avec les Commentateurs pour réfuter une opinion aussi peu fondée.

Les Usances ne réservent au Foncier que les bois propres à merrain, que les arbres ; or, on ne sauroit ranger dans cette classe les simples fouches d'un bois taillif, qui doit être considéré comme bois portant fruit, puisque sous tout autre aspect il est presque de nulle valeur.

Dans ses lettres réconitoires le Colon énumere & doit énumérer tous les bois fonciers ; jusqu'ici on ne l'a jamais assujetti à détailler les fouches des taillifs. Cet usage forme une dénégation légale de la propriété du Foncier, une attribution de ces fouches au Domanier.

La pratique constante lui attribue aussi celles des bois courans sur les fossés, pourquoi les différentieroit-on de celles d'un taillif planté sur le plat de la terre.

Ce seroit une distinction vaine de dire que le fossé entier & tout ce qui le garnit appartient au Superficiaire; au lieu que le bois sur le plat est dans le fond du Seigneur.

Le premier membre est d'abord inexact, les arbres à merrain appartiennent au Seigneur quoique plantés, ou crûs sur les fossés du Conventant.

Le second est un pur sophisme. Tous les superficies du Domanier tiennent physiquement au fond, dont la détention utile lui est abandonnée; racines des arbres fruitiers, bois blancs, genêts, fondemens des édifices: ce n'est donc pas un motif d'enlever au Colon la propriété des fouches de simples taillifs.

Qu'il puisse, ou non, les extirper & changer le sol, la question est ici indifférente, parce que l'Acquéreur à terme de réméré, tel qu'est le Conventantier relativement à la superficie, ne laisse pas d'être vraiment Propriétaire, & néanmoins il n'est pas le maître de changer la face de l'héritage: la privation de cette faculté est commune à tout possesseur, qui n'est pas Propriétaire incommutable.

Carris, sur l'Art. 13 de l'Usement  
de

de Rohan, qui réserve au Seigneur les arbres & bois de décoration, décide la question bien clairement: il remarque . . . » d'où il résulte que tous les » *tétarils* appartiennent au Colon. Ce- » la paroît d'autant plus juste, qu'il » n'y a que les arbres de Haute-futaie, » & propres aux bâtimens & mou- » lins qui lui soient défendus. »

Sauvageau, dans son Extrait de Ga-techair sur Brouërec, va plus loin encore, puisqu'il accorde au Superficiaire la disposition des plants sur fossés, lorsqu'ils sont écouronnés & n'ont point plus de 10 pieds de hauteur.

La décision de ces Auteurs, & surtout du dernier, est sans doute outrée en faveur du Colon, ainsi que nous l'avons précédemment observé (a), mais toujours s'ensuit-ils qu'ils se réunissent avec le Texte de l'Usement, pour assurer au Conventantier la propriété au moins des fouches.

305. Les bois puînaï qui s'appré-

---

(a) Partie première, Liv. 1er. Chap. 2, Sect. 2, pages 86 & 87.

cient, troncs & branches en entier, sont tous ceux qui n'appartiennent pas au Seigneur, qui ne sont point dans la classe des bois Fonciers. Ils consistent principalement dans les neuf especes énumérées par l'Article 5, du titre des bois en grûrie de l'Ordonnance sur les Eaux-&-Forets, *saules, morfaulx, épines, puînes, fêur, aulnes, genêts, genévres, & ronces*: mais le bois-mort, que l'Article y joint, n'appartient pas au Colon, si l'arbre vivant ne lui appartenait point (a). Les genêts soit ordinaires, soit picquant, ne sont même estimés que passé un an, (b) parce qu'avant cet âge ils sont imperceptibles & d'une valeur presque nulle.

306. Si le Défendeur en congément a devancé les coupes, si, par la mauvaise maniere d'émonder, il a préjudicié à l'espérance des émondes futures, il doit au Congédiant les dommages & intérêt de ces dégradations.

307. Sixiemement, Gatechair dit que *les arbres portans fruit sont esti-*

(a) Rosmar, Art. 2. *in fine*.

(b) Rosmar, Art. 21. Corn, Art. 26.

*més à la chartée, comme si c'étoit simple bois à chauffage.* L'Usément de Cornouaille, Art. 25, celui de Rohan, Art. 13, & Rosmar, Art. 2 & 16, n'autorisent point une estimation aussi injuste que singuliere.

Singuliere, en ce que chaque objet doit recevoir son appréciation propre & spécifique: injuste, en ce que les plans fruitiers ont coûté plus au Colon, ont exigé plus de soins que des bois à feu. Il suffit d'ailleurs qu'il en soit Propriétaire, pour qu'en le congédiant on soit tenu de lui en rembourser la vraie valeur.

Me. Carris, sur l'Usément de Rohan, pag. 16, traite de révoltante la prétention des Seigneurs conforme à l'opinion de Gatechair. » Il est naturel (observe-t-il) d'avoir égard à » la bonté, valeur, situation des arbres fruitiers, & aux fruits qu'ils » peuvent porter chaque année: autrement il arriveroit qu'on estimeroit » plus de vieux arbres pourris, que » ceux qui seroient dans toute leur » force & valeur ».

308. Septiemement, la routine des Priseurs est d'estimer uniquement dans les Prairies le foin de l'année non-

coupé, les seignées & canaux d'arrosage ou d'écoulement, sans priser le sol.

Cet usage n'est-il pas abusif? Il est vrai que le sol en lui-même, & dans son état purement naturel, n'est autre chose que le fond retenu par le Seigneur; il n'entre point en prisage. Mais le tissu, la superficie durable d'une Prairie n'est certainement pas l'ouvrage de la nature seule: outre les canaux & les seignées, il a ordinairement exigé des travaux pour aplanir, mettre en pente la surface du terrain, des soins pour arracher les herbes nuisibles & fouler les taupinières, des dépenses pour sambroyer, & quelquefois ouvrir & semer, &c.

Je pense donc que le tissu permanent des Prairies doit être estimé en tant qu'il a été amélioré par l'art, de manière que le Colon soit remboursé de ses améliorations utiles sur le fond. C'est la disposition de l'Usage de Cornouaille, Art. 27, au sujet même des prairies (a).

---

(a) » Maisons, murs, &c. tout cela appartient au Colon, même ce qui a coûté pour

309. Huitièmement, l'on estime les puits, fontaines & Douëts à rouir, par rapport aux excavations, murs, tablettes, &c.; l'on voit même entre particuliers priser les fontaines & douëts, situés dans les chemins & communs voisins de la Tenue. Ces prisages judiciaires & la possession des Colons n'empêchent point le Seigneur de fief d'en réclamer la propriété, quand le Propriétaire du Convent n'en a pas été investi, ou ne s'en est pas inféodé dans ses aveux.

310. Lorsque dans le cours du prisage le Congédiant argue d'innovation certains édifices, les Priseurs dont la mission ne s'étend point à la connaissance de ces discussions, ne laissent pas d'estimer provisoirement afin d'éviter une multiplication de descentes. Les Parties se pourvoient ensuite à l'ordinaire pour la décision de leurs différends.

---

» ouvrir, premièrement, les terres labourables;  
 » faire rigoler & améliorer les prés, ainsi qu'il  
 » a été jugé par Arrêt, & tout cela s'estime  
 » en congément. » Me. Carris, pag. 5, sur l'Usage de Rohan.



Quelques Experts poussent le scrupule sur leur compétence, jusqu'à refuser les appuremens qu'on leur demande des dégradations commises par le Défendeur en congément; ils se croient uniquement caractérisés pour l'estimation des objets remboursables: l'erreur est évidente. Jurés pour l'appréciation de la Tenue, les Experts doivent apprécier en charge & décharge, évaluer les dégradations à réparer, tout ainsi que les améliorations à rembourser. Leur mission s'étend à tous les faits liés avec l'état du Conventant, qu'ils sont tenus de décrire dans le dernier détail; l'intérêt des Parties exige d'ailleurs qu'on pare à la réitération des Procès-verbaux.

311. Souvent les difficultés, qui surviennent dans le prisage, tombent moins sur les objets à estimer, que sur les règles à suivre pour fixer cette estimation: par exemple, si l'on estimera les fruitiers à la chartée, les bleds en herbe ou en grains, &c. Alors, quand les Priseurs sont d'avis opposés, chacun doit expliquer son opération: quand ils sont d'un sentiment unanime, la Partie intéressée à débattre leur rapport peut les inter-

peller de faire mention des règles qu'ils ont suivies, insérer à cette fin des plaidés au Procès-verbal, ou faire des sommations aux Appréciateurs.

Le défaut de ces explications, qui mettroient les Tribunaux à même de fixer invariablement les principes, est la cause principale de l'arbitraire qui regne jusqu'ici dans les prisages de Domaines congéables.

312. L'Expert étant le Juge du fait, sa première qualité doit être l'impartialité; appréciation d'héritage n'est valable, (dispose l'Art. 243 de la Coutume) *s'il n'y a trois hommes non suspects*, les causes de recusation contr'eux ont lieu dans tous les cas où l'on peut reprocher des témoins, & recuser des Juges, telles que la postulation de Procureur ou d'Avocat dans la Cause, la parenté dans les degrés de l'Ordonnance, la simple compaternité avec l'une des Parties, l'inimitié capitale, &c.

313. Les Procureurs de campagne pratiquent souvent la ruse de faire les suites de procédure sous le nom de leurs Confreres, pour se conserver la faculté de faire les fonctions d'Experts; la Partie adverse est recevable

à prouver une fraude aussi odieuse, qui une fois averée doit être sévèrement punie : c'est un délit contre lequel on admettroit la preuve testimoniale, & même, suivant les circonstances, la poursuite criminelle.

314. Pour être d'une moindre conséquence, l'abus n'en est pas moins réel que les Procureurs-Fiscaux exercent les fonctions de Priseurs dans les Causes de leur Siège, même dans celles où le Public, les Mineurs & l'Eglise sont sans intérêt.

Un Procureur-Fiscal ayant en effet été recusé à cause de sa seule qualité, crût, en 1768, pouvoir mettre Requête au Parlement pour qu'il fût permis » à toutes Parties de le choisir librement pour Expert dans les affaires où le Public & les Seigneurs de fief ne seroient point intéressés, & où il n'y auroit contre lui aucun motif de recusation de droit, avec défenses aux Parties adverses de le recuser, ni aux Juges d'admettre & recevoir des recusations contre ce choix, sous le prétexte seul de sa charge de Procureur-Fiscal ». Au soutien de cette demande, il exposa que depuis le remboursement fait

par la Province des Jurés-Priseurs en titre d'office, chaque Citoyen peut choisir pour Expert celui auquel il veut bien accorder sa confiance; que la Jurisprudence permet aux Procureurs-Fiscaux d'occuper dans leur justice, en qualité de Procureurs des Particuliers; que conséquemment leur office n'étoit pas incompatible avec les fonctions d'Expert, qui devoient même plutôt leur être permises, parce que compatibles avec la Noblesse, avec la profession d'Avocat, elles ont plus de dignité que la postulation de Procureur; parce que d'ailleurs elles ne tirent pas l'Expert de cette assiette impartiale qui convient à un Procureur-Fiscal, au lieu que le premier devoir du Procureur est de se considérer comme associé aux intérêts de son Client.

Malgré ces raisons spécieuses, malgré les conclusions favorables de M. le Prêtre de Châteaugiron, Avocat-Général, par Arrêt du 15 Juillet 1768, il fut mis néant sur la Requête.

Il seroit effectivement dangereux qu'un Procureur-Fiscal, trop souvent despote dans sa Jurisdiction, se rendit par son autorité l'arbitre des prises, dont dépend la fortune des

Parties. Un Juge, par complaisance ou confraternité, ne voudroit point permettre d'en attaquer les vices, & d'ailleurs il n'en découvre point aussi facilement les défauts que celles d'une Procédure, où le Procureur-Fiscal auroit occupé comme Procureur. A plus forte raison le Juge, comme on l'a vu quelquefois, ne peut légalement descendre de son Tribunal, & se déporter sans cause pour devenir Expert. Indépendamment des autres motifs qui proscrivent cette cupidité, il est évident que s'il n'a aucun moyen de déport, les Jugemens que rend un autre Commissaire sont incompetens; s'il en a, son appréciation est nulle.

315. L'on peut aussi recuser le tiers Expert nommé par le Juge, le Priseur même convenu par la Partie adverse, s'il est parent fort proche de celui qu'on a déjà nommé. La Déclaration du Roi du 30 Septembre 1728, décide que les avis conformes des Juges unis par les liens intimes du sang, ou de l'affinité, sont comptés pour un seul avis; cette regle s'appliquant aux Experts, il s'ensuivroit que leur rapport seroit nul en cas d'unanimité,

parce qu'alors on ne pourroit légalement compter que deux Priseurs, au lieu de trois qu'exige la Coutume.

316. Plusieurs Réglemens ordonnent que dans les causes non appointées, les Experts prêteront le serment à l'Audience, & non par comparant au Greffe: cependant je vois cette dernière forme assez communément usitée en matière de congément. Comme il n'en résulte point de nullité, il n'y a lieu qu'à la restitution des vacations à la Partie qui les a payées: restitution qui ne se poursuit jamais & qui seroit assez peu recevable, parce que le Congédiant qui les paye, a lui-même assigné les Experts & le Congédié au Greffe; d'ailleurs cet usage lui est avantageux pour l'accélération du congément, en ce que les Priseurs pretent serment & peuvent vaquer au prisage le lendemain de leur nomination, au lieu qu'il faudroit attendre l'Audience prochaine, si les réglemens s'observoient avec rigueur.

317. Dans quelques cantons de la Province, les Procureurs du Congédiant & du Congédié assistent au prisage, & leurs journées entrent dans la taxe des frais légitimes du congément. Cet abus

84 INSTIT. CONVENANTIERES.

n'existe point en Tréguier ; l'on y croit la présence des Procureurs inutile à la simple estimation des droits ; elle ne devient nécessaire que pour insérer des plaidés & des requisitions dans le Procès-verbal d'Experts, lorsqu'il s'élève des difficultés qui rendent l'estimation contentieuse ; mais la Partie congédiée étant assignée, & devant être présente pour la montrée de ses superficies, je pense que ses journées lui sont dues, quoique dans quelques cantons elle ne les exige pas.

318. Après le prisage conclu & déposé, soit au Greffe, soit aux mains du tiers Expert qui peut en garder la minute (a), s'il est Notaire du Ressort. Il est de style conforme à l'Ordonnance civile (b) de notifier copie du Procès-verbal au Défendeur, avec assignation à l'Audience pour y recevoir le capital de l'estimation, à la déduction du prorata des charges Royales & foncières. Ces offres judi-

(a) Arrêt de Règlement du 12 Mars 1754 ; contre le Greffier d'Yvias, au profit de Pollès & le Meur, Notaires.

(b) Tit. 21, Art. 23.

cielles

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

cielles sont nécessaires pour purger les hypothèques des Créanciers du Congédié qui ont formé opposition sur le produit du congément.

319. Lorsqu'il n'y a point d'opposans, rien n'empêche de faire simplement une sommation extrajudiciaire au domicile, ou à la personne du Congédié : elle seroit plus régulière que des offres adressées à un Procureur, qui par ce titre seul n'a nulle qualité de toucher les fonds de son Client. A l'égard des distributions judiciaelles qu'on m'assure se pratiquer encore, pour le produit des congemens, dans quelques Tribunaux de la Province, ce sont des abus énormes qui méritent d'être réprimés par les peines les plus sévères, & qui sont effectivement défendues par une infinité de Réglemens.

Les Parties peuvent s'arranger à l'amiable sur l'estimation des Experts, aussitôt qu'elle est arrêtée, lorsqu'il n'est intervenu aucun Créancier ; mais il seroit dangereux pour un Congédiant, après même le congément jugé, de traiter avec le Colon sur la valeur de ses droits, sans prisage judiciaire.

La forme du congément, en e ter,  
Tome II. H

86 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

est que l'on convienne de Priseurs pour l'estimation des droits (a); elle est prescrite par tous les Usemens de la Province. Sans un prisage préalable, le congément n'est point exercé *judiciellement & publiquement*; conditions auxquelles Gatechair attache l'extinction des hypothèques sur les droits convenantières. Ainsi, quoique non-opposans avant le remboursement, les Créanciers sont fondés à requérir un Procès-verbal d'Experts, & comme il n'étoit point au pouvoir du Débiteur de préjudicier à leurs droits par sa renonciation à une formalité légale, l'on réputeroit Contrat volontaire son Traité avec le Congédiant, qui seroit obligé de représenter une seconde fois aux Créanciers le prix de son acquisition, ou de faire au moins procéder à un prisage contradictoirement avec eux.

Cette Jurisprudence est d'autant plus juste que dans les pays de Domaines congéables, le crédit, si nécessaire au Commerce & à l'Agriculture, a pour aliment principal la

---

(a) Rosmar, Art. 11.

LIV. I. CHAP. III. SEC. II. 87  
certitude d'être, sans frais de faisie réelle, payé par un congément prochain de quelques droits convenantières, appartenant à l'Emprunteur.

320. Mais il ne faut pas confondre, parmi les prisages illégaux, ceux où les Parties requierent nullement tel tiers Expert (a).

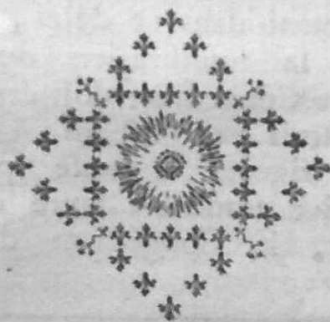
321. Me. Carris, pag. 16, dit que le prisage étant clos & arrêté, le Juge doit condamner le Demandeur en congé d'en payer le prix dans quinzaine, & cette quinzaine [ajoute-t-il] doit être de droit étroit, comme celle des retraits; de sorte, que faute de paiement dans ce délai, à compter de la signification de la Sentence, le Congédiant doit être déchu de son droit avec dépens.

Cette rigueur & cette parité ne sont point admises; faute de rembourser, le Congédiant doit sans

---

(a) Arrêt du.... 1769, entre le Sieur Po-melec & Me. Paranthoën, Appellans de Sentence de Saint-Georges à Pleubian, parties majeures, qui décide que le Juge n'avoit pu nommer d'office un tiers Expert, au lieu de celui par eux mutuellement requis par écrit.

doute être débouté; mais le délai du remboursement n'est ni fixé, ni fatal, parce qu'aucune Loi n'en prononce la durée ou la fatalité. Ce déboutement d'ailleurs est purement comminatoire, puisque le droit de congédier subsiste toujours; ainsi, en refundant les frais comme préjudiciaux, & en faisant procéder à un nouveau prisage, si les choses ont changé, le Demandeur est relevé de la déchéance prononcée contre lui.



## SECTION III.

*Des effets du Congément.*

322. LE Congément transfère au Congédiant les superficies, livres des charges & hypothèques créés par les Colons, sans le consentement du Seigneur; parce que la résolution du bail consenti aux Domaniers sortans se fait *ex natura contractus*.

De cette maxime fondamentale de tous les Usemens (a) n'aissent les conséquences suivantes.

323. 1°. Les rentes constituées, les retours de lot, le douaire, &c., assis sur les superficies s'effacent par le congément. Le Foncier ni son Cessionnaire n'en sont nullement tenus.

L'on traitera dans le Livre suivant des actions particulières, auxquelles cette extinction donne ouverture en-

(a) Rosmar, Art. 14. Gatechair sur Brouère; Rohan, Art. 34.

tre le Congédié, ses Créanciers, ou la Douairiere.

324. 20. L'instant du remboursement, qui fait cesser la propriété du Superficiaire, met également fin à sa jouissance, en quelque tems de l'année que ce soit (a). Il résout même les fermes qu'il avoit consenties des droits convenantiers, suivant l'axiome *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*

325. Le Fermier, ainsi expulsé avant l'expiration de son bail, n'est point fondé à exiger des dommages & intérêts, lorsque les biens lui ont été affermés comme droits convenantiers, ou qu'on prouve qu'il en connoissoit autrement la nature. Son éviction provient d'une force majeure, dont personne ne répond sans une convention expresse. Il reprocheroit inutilement à son Bailleur, que celui-ci a pu prévenir le congément & la résolution conséquente de la Ferme, en obtenant une assurance du Foncier: outre l'impuissance de forcer un Seigneur à la dation d'une assurance qu'il est parfaitement maître de refuser, le Colon, qui ne s'y est point

(a) *Quotidianè excedere juberi potest.* D'Argente

assujetti dans la Ferme de ses droits superficiels, n'est pas tenu d'acheter une pareille baillée, qui souvent lui couteroit une somme considérable sans reprise vers son Fermier; il suffit que le Preneur ait connu la qualité des immeubles qu'on lui affermoit, pour qu'il soit censé s'être soumis à tous les événemens qui en résultent.

326. Le Fermier est même tenu de rendre au Bailleur que l'on congédie, les choses suivant son renable d'entrée, ou de payer les moins-values. Cette obligation est fondée sur la Jurisprudence des Arrêts, & dans l'exacte équité. Le renable fixe l'état des trempes, des émondes, chauffages, &c. Le Preneur, qui en a profité, retiendroit injustement la valeur d'objets appréciables dont le Bailleur a stipulé la restitution en sus du fermage annuel.

Mais le Colon congédié ne peut prétendre que l'état précis où étoient les biens lors de la Ferme; si le Fermier a fait des améliorations, il doit recevoir le prix qu'en paie le Congédiant, quand même le bail porteroit la clause expresse, qu'elles ne seroient point remboursées à son ex-

piration. Car cette condition assez commune dans les Fermes a pour objet unique d'exempter le Bailleur, de rembourser lui-même les augmentations : ainsi, lorsque le remboursement s'en fait par le Foncier ou son subrogé en congément, le Colon n'a nul intérêt à l'empêcher, nul droit pour en profiter.

327. Le Congédiant, au surplus, n'entre point dans les distinctions de prisage que ces discussions occasionnent ; il ne connoît que le Superficiaire pour l'instance de prisage & de remboursement, & c'est vers lui qu'il poursuit son indemnité, lorsque les Fermiers dégradent la Tenue après l'estimation faite, refusent ou tardent d'en vider la jouissance après le congément consommé. La raison de le décider est, que le Seigneur a une action directe vers le Domanier qui a pris le Covenant sous la condition substantielle d'expulsion, & qui, loin d'y porter atteinte par les Fermes qu'il consent de la Tenue, est responsable de ses Fermiers.

328. 3°. Lorsque le Foncier congédie séparément les portions divisées de la Tenue, il éteint proportionnelle-

ment, ou son Cessionnaire supporte à proportion la rente convenantiere ; & les servitudes actives & passives, nécessaires à la jouissance respective des Conventanciers, continuent de subsister.

Mais les servitudes purement contractuelles, qui ne sont pas nécessitées par la nature des choses, telles, par exemple, que l'obligation d'entretenir un fossé, de réparer seul un chemin commun, le droit de laver & rouir dans un étang, de battre dans une aire, de puiser au puit, situés dans la portion d'un autre Domanier, &c. les servitudes de ce genre s'éteignent par le congément partiaire du Covenant, parce qu'il dissout toutes les conventions particulieres des Colons.

329. 4°. L'on voit fréquemment des partages & des Contrats de vente, où les convenantiers exemptent tel champ de la Tenue de toute contribution aux charges foncieres ou Royales.

Un éventillement devient indispensable, entre les Domaniers, de ces objets affranchis, & le Congédiant de la portion surchargée par cet affranchissement, afin de déterminer la quotité des charges que chaque Partie de la Tenue devoit naturellement



supporter au tems de la division.

330. Dans l'hypothese contraire d'un congément qui tombe sur la portion du Conventant exempt de charges, la ventilation paroît aussi nécessaire pour établir l'égalité proportionnelle des contributions. Cela cependant n'est pas sans difficulté, & des Congédiés prétendent qu'ils sont censés avoir fait raison aux Colons exempts de la valeur de leur exemption, & même des servitudes actives qu'ils avoient sur leurs Consorts; que ceux-ci, en tout cas, sont sans qualité pour disputer un affranchissement & des droits de servitude, qui n'ont pu s'anéantir d'eux-mêmes sans être remboursés.

La solution de cette question dépend évidemment des droits réciproques, qu'ont entr'eux les Domaniers, dont les contributions aux charges & les servitudes sont interverties par le congément. Ainsi, quoique cette matiere appartienne proprement au Livre suivant, l'on croit à propos d'en traiter ici cette branche; elle se réduit à deux especes principales.

331. La premiere est d'un Colon congédié d'un champ libre de charges. Quelques uns prétendent qu'il est

LIV. I. CHAP. III. SEC. III. 95  
fondé à percevoir annuellement, de ses anciens Consorts dans la Tenue, une redevance égale à la contribution du Congédiant pour le paiement des charges convenantieres, & que cette espece de retour de lot subsiste jusqu'au congément de la portion débitrice sur le prix de laquelle alors il sera remboursé.

Dans cette opinion, il n'est pas douteux que le Congédié peut traiter avec le Congédiant, & lui transmettre son exemption de charges pour la portion de Tenue qui en jouissoit. Ainsi ses Consorts sont absolument sans intérêt pour disputer la continuation de l'affranchissement au nouveau Domanier, ou au Seigneur, puisqu'en lui enlevant ce privilège, ils deviennent obligés de le faire valoir à l'ancien Superficiaire.

Plusieurs pensent, au contraire, que la convention de libérer un Conventant de sa part, dans une rente conjointement supportable, n'a trait qu'au tems durant lequel il sera Débiteur; & par le congément ce Consort ayant reçu la valeur de ses droits convenantiers, étant affranchi pleinement des charges de la Tenue, il est parfaite-

ment désintéressé, il cesse d'avoir aucune action relative à la répartition de ces charges: il ne sauroit conséquemment transmettre son privilège d'exemption au Congédiant, vers lequel les autres Convenantiers peuvent requérir l'égal proportionnel des redevances sur toutes les portions du Conventant.

Ce dernier sentiment est, à mon avis, le plus solide, sur-tout à l'égard des servitudes contractuelles qui étoient dues au Colon congédié. Comme elles étoient principalement établies pour l'utilité réelle & prédiiale des superficies, le Superficiaire remboursé est précisément dans le cas d'un Propriétaire, dont le fond ayant un droit de servitude périt. La servitude cesse, & le Maître de l'héritage asservi n'est point tenu de payer la liberté que lui procure cette cessation (a).

332. La seconde espece, celle où le congément évince la portion de la Tenue qui devoit à l'autre une servitude, ou qui la liberoit des charges

(a) Domat. Loix civile, Part. 1, Liv. 1.  
Tit. 12, Sect. 6.

foncières,

foncières, paroît plus difficultueuse entre les Domaniers restans & le Colon chargé de ces droits passifs, dont le congément opere l'extinction.

L'on peut dire qu'en contractant avec des Convenantiers, en leur imposant des obligations & des charges à raison même de leurs superficies, elles sont présumées ne point s'étendre au delà de leur détention, dont la résolubilité étoit connue. Cette raison est très-spécieuse pour priver de toute indemnité le Colon auquel étoient dues des servitudes & une exemption de charges par un Consort que l'on congédie.

Elle n'est cependant pas déterminante: les privilèges, dont nous parlons, soit qu'ils doivent leur principe à un partage ou à un Contrat de vente qui démembra le Conventant, sont censés acquis à titre onéreux. Le Copartageant n'est déchargé de sa contribution naturelle aux redevances communes, il n'a des droits onéreux à l'autre portion qu'à cause des avantages équipolans de celle-ci, & l'Acquéreur ne s'est procuré une pareille faveur qu'en donnant une somme supérieure à la valeur précise des superficies.

A ces considérations se joint la

Tome II.

I

maxime que les rentes, les servitudes assises sur le Convent en forment une portion, une délibation qui les diminue; par conséquent le Colon qui reçoit du Congédiant le prix intégral de ses droits superficiels, doit sur ce prix à ses Consorts non congédiés, rembourser la valeur des charges qui s'éteignent, ou s'arranger avec eux pour en continuer la prestation sur l'hypothèque de ses autres biens.

Cette obligation paroît d'ailleurs dériver de l'intention des Parties, dans la constitution primitive de ces droits. En les stipulant pour un tems illimité au profit réel de sa portion, l'Acquéreur les stipule naturellement pour tout le tems de sa jouissance, & jusqu'à la résolution de son bail.

333. 5°. C'est encore un effet du congément d'enrager de plein droit & sans appropriation, les droits réparatoires dans la famille du Congédiant, ainsi que nous le prouverons en traitant du retrait lignager des superficies vendus.

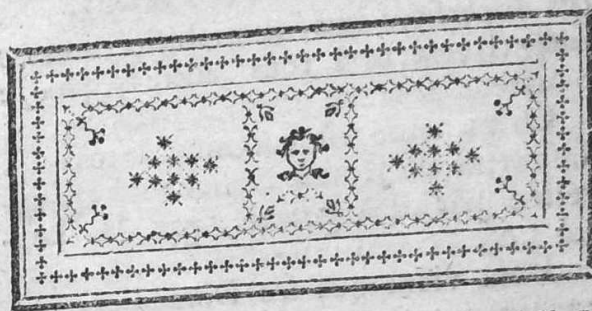
334. 6°. Lorsque le Foncier a lui-même remboursé des innovations faites sur la Tenue sans sa permission littérale, il est censé les avoir approuvées; elles sont ensuite comprises de

plein droit au nombre des édifices légitimes, dans le bail à Domaine congéable qu'il passe avec un nouveau Colon. Il en est ainsi en Rohan des Tenues tombées en déshérences & revendues.

Mais quoique ces édifices aient été prisés dans un congément exercé par un Cessionnaire, le Foncier n'est pas moins recevable à les arguer, parce que la faculté cédée n'avoit pour but que de congédier les droits remboursables, & en l'exerçant, le Colon doit s'instruire sur la légitimité des édifices qu'il soupçonne être des innovations; ou, dans la suite, il ne lui reste, contre le blâme de son Seigneur, qu'une action en garantie vers le Domanier auquel il remboursa les objets blâmés.

335. Au surplus, pour que le congément ait les effets légaux ci-dessus énumérés, il n'est pas absolument nécessaire qu'il soit exercé sur le vrai Propriétaire des droits; il suffit que le Foncier assigné & rembourse le Possesseur actuel, » autrement il re-  
» cevroit, par la faute & négligence  
» d'autrui (dit Gatechair) tant d'in-  
» commodité, que ledit droit de con-  
» gément lui seroit plus à charge  
» qu'à profit; au lieu que le Doma-

» nier qui a confié sa Tenue au labeur  
 » & ménagement d'autrui, se doit  
 » imputer la faute de n'avoir choisi  
 » personnes fidelles & solvables ».  
 Sur ce principe, il a été jugé le 28  
 Janvier 1773, au rapport de M. Rol-  
 land du Savazou, en Grand'Chambre,  
 au profit de Messire Charles-Louis,  
 Marquis de la Châtre, contre Dame  
 Anne-Yvone-Ollive le Barz, Épouse  
 de Me. Jourand, Conseiller honoraire  
 du Siege Royal de Lannion, que  
 l'Auteur de la Dame Marquise de la  
 Châtre avoit valablement vendu, par  
 simples bannies, les droits convenan-  
 tiers du Moulin de Traoudon, sur un  
 Paysan possesseur de ces droits dont la  
 Dame Jourand étoit Propriétaire. L'on  
 a adopté, en matière convenantière, la  
 maxime... *Jura metimur à possessore.*  
 Quoique ce Jugement ne puisse par lui-  
 même servir de règle, il est rendu dans  
 le véritable esprit des Usens, qui  
 d'une part constituent en faute le Doma-  
 nier qui omet de payer les rentes, soit  
 qu'il possède, ou non; & de l'autre auto-  
 risent le Seigneur à vendre faute de paie-  
 ment de ses devoirs sur la Tenue, sans  
 entrer dans la discussion de savoir quelle  
 est positivement la personne qui les  
 doit.



## INSTITUTIONS CONVENANTIÈRES. SECONDE PARTIE.

### LIVRE SECOND.

*Des Droits convenantières entre Co-  
 lons, & relativement aux tierces  
 personnes.*

*Observations générales.*

N<sup>o</sup>. CCCXXXVI.

À propriété des Droits con-  
 venantières jusqu'au rembour-  
 sement, la détention utile  
 du fond pour un tems indé-  
 fini & le revenu annuel que l'un &  
 l'autre produisent, ont fait attribuer à

ces superficies une immobilité entière respectivement à tous autres que le Seigneur foncier.

Ce principe est commun à tous les Usemens (a); son ancienneté est attestée par d'Argentré, par M. Lefrat (b).

Delà vient que les Domaniers partagent comme immeubles leurs droits réparatoires; ils les vendent, & ces aliénations donnent ouverture au retrait lignager; ils les hypothèquent, y assignent des rentes. Le Colon a, pour leur conservation, les actions accordées aux Propriétaires d'immeubles réels pour en empêcher l'usurpation & la prescription.

Delà est encore provenu l'usage presque universel que la Tenue porte le nom du Détenteur; ce qui cause des changemens très-fréquens dans les noms des Tenues (c).

337. Cependant cette immobilité

(a) Rohan, Art. 20 & 28, Corn. Art. 5, Gatechair sur Brouërec, Rosmar, Art. 4, 6, &c.

(b) D'Argentré, ancienne Coutume, Art. 299, Traité des lots & ventes, §. 40.

Lefrat, Arrêt 2, fol. 39, verso.

(c) Acte de notor. du 14 Janvier 1741, au Journal du Parlemens, Tome 3, pag. 729.

n'étant point parfaite, puisque les droits convenantiers sont des édifices sur le fond d'autrui, elle est insuffisante pour en former un immeuble féodal. Le Convenantier ne tient rien en fief, il est exempt de lots & ventes, de rachats, de franc-fiefs, &c. auxquels les Vassaux de fief sont tenus. *Quare & Dominus dominium professione feudali comprehendere tenetur & homagia facere & talia quorum ad accipientem nihil pertinet, ut pote quæ sunt meri domini & proprietatis symbola & à Domino solo præstanda (a).*

Cette nature hétérogène des droits convenantiers, qui tantôt les assimile aux autres immeubles réels, & tantôt en forme une classe spéciale de biens, donne lieu à quantité de questions particulières. Pour les approfondir avec ordre l'on traitera, 1<sup>o</sup>. des droits convenantiers en succession, 2<sup>o</sup>. entre gens mariés, 3<sup>o</sup>. des rentes & hypothèques assises sur les droits, 4<sup>o</sup>. de la vente & du retrait lignager. 5<sup>o</sup>. enfin, de leur conservation ou prescription.

(a) D'Argent. anc. Cout. Art. 299.



## CHAPITRE PREMIER.

*Des Droits convenantiens en succession.*

338. **E**N général les Droits convenantiens se régissent en succession par les règles communes aux immeubles prédiaux (a). Mais l'estimation préalable au partage, leur roture, ou leur nobilité & leur qualité de propres offrent quelques difficultés à résoudre.

339. Le prisage d'abord a quelque chose d'embarassant. Les uns veulent qu'on estime les superficies par le menu, comme en congément, parce que le Colon qui les recueille est toujours à la veille d'essuyer la conversion forcée de sa propriété dans le capital

(a) *Ulteriores quidem Britanni verò Armorici pro immobili utuntur, quia nec ut mobile id in communibus matrimoniorum partiuntur, nec in hereditatibus dividunt.* D'Argent. anc. Cout. Article 299.

LIVRE II. CHAPITRE I. 105  
d'un pareil prisage. Les autres soutiennent qu'en partageant les droits superficiels en qualité d'immeubles, l'on doit simplement s'attacher au revenu, parce que la contingence du congément est incertaine & n'a trait qu'au Seigneur.

L'exclusion que chacun de ces sentimens donne à l'opération adoptée par l'autre, est, dans la Pratique, une source d'injustices.

Si l'on ne considère que le revenu, un Convent surchargé d'édifices, mais d'un revenant-bon très-médioere après la déduction des charges, produira, par le congément, dans peu d'années, le lendemain peut-être du partage, des deniers considérables à son Détenteur; au lieu que le Confort partagé en terres sans édifices, sera congédié pour une somme infiniment moindre.

Au contraire, si dans le lotissement on a uniquement égard à la valeur minutieuse des droits, telle qu'elle seroit remboursée en congément, sans aucune considération du revenu, un héritier sera tenu de se contenter d'édifices infructueux dont il ne pourra jamais être congédié; tandis que ses

Copartageans recueilleront des terres d'un produit assuré.

Dans ces deux cas l'égalité proportionnelle, qui fait l'essence des partages, est certainement rompue, & l'on ne sauroit refuser la voie de la restitution au Confort lezé au delà du sixieme.

340. Un tempérament mitoyen est le seul remede à ces inconveniens: c'est de combiner ensemble, & le revenu annuel des droits convenantiers, & leur prix en congément, afin de former *les plus grands lots & les plus profitables* qu'ils se pourroient faire, suivant le précepte de la Coutume, Art. 591.

341. Le même principe d'équité ne permet pas de rejeter dans une lotte tous les drois convenantiers, lorsqu'il y a dans la même succession des héritages susceptibles de divisions. Les droits sont des effets fragiles, convertibles en deniers à la volonté du Seigneur; y borner un des Copartageans, ce seroit le réduire équivalement à un simple mobilier, & le frustrer d'immeubles stables, sur lesquels il a un droit égal à celui de ses Conforts. Denizart, au mot *partage*, N<sup>o</sup>.

28 & 29, fait cette observation judiciaire par rapport aux constitués dont on composeroit entierement un lottie.

342. C'est une injustice encore plus criante, & qui n'est cependant pas rare, de ne pas mettre de différence entre le revenu d'un fond & celui de droits superficiels. Appréciés par leur revenu, les droits convenantiers ne doivent en aucun cas s'estimer au dernier vingt.

L'Article 247 de la Coutume n'ordonne cette appréciation que pour *les fonds* auxquels il seroit injuste d'assimiler de simples superficies. Le Propriétaire d'un fond en effet dispose des bois qui le garnissent: Possesseur incommutable, il améiore à son gré, il est exempt de toutes commissions; le Superficiaire ne peut toucher aux bois fonciers, ni changer la face de sa Tenue, il est continuellement à la veille d'une dépossession défavorable au milieu de l'année, s'il ne verse de 9 ans en 9 ans des sommes considérables dans les coffres de son Seigneur, pour le renouvellement de son bail.

Cette disparité frappante, & l'appréciation des rentes convenantieres au

denier 25, conduisent à évaluer au denier 15 le revenu des superficies. Les charges convenantieres en effet ne surpassent en valeur celle d'un simple fond, qu'autant qu'elles diminuent celles des droits convenantiers : ce sont les deux bassins d'une balance; l'un ne peut s'élever au dessus du plan horizontal, que l'autre ne s'abaisse au dessous.

343. Il suit que si des droits convenantiers sont donnés en partage sous la qualité de *fonds*, le Domanier, troublé sur sa propriété fonciere, est fondé à clamer une garantie de l'éviction.

344. Dans les Actes de division entre Paysans, on rencontre fréquemment la clause singuliere qu'en cas de congément de la lottie d'un Consort, le prix en sera distribué *quotatim* & que l'on répartagera les autres biens de la succession.

La pratique ordinaire est de considérer cette convention comme un partage purement provisionnel, au moins relativement au cas prévu du congément, & de la croire prescrite par trente ans, après lesquels tout partage devient parfaitement définitif. Cette opinion semble contredire le principe

principe général qui ne permet pas de compter le tems de la prescription contre une obligation conditionnelle, sinon du jour de l'existence de la condition : il n'en est pas d'une convention suspendue expressément jusqu'à un événement incertain, comme de la résolubilité naturellement inhérente à un partage provisionnel. Cependant la tranquillité des familles exige qu'on mette un terme à cette résolubilité dans l'espece proposée; ainsi je pense que cette clause de repartage, est indéfiniment sujette à la prescription trentenaire entre les Contractans & leurs Héritiers.

345. L'on dit entre les *Contractans*; parce que vendus à une tierce personne qui s'en est appropriée, soit par laps de tems, ou édictalement, les biens de la succession chargés de cette condition de réversibilité à la masse commune en sont irrévocablement purgés.

Si avant cela le Cohéritier est congédié, il préleve à son profit personnel ses améliorations sur le capital du prisage, suivant l'Art. 606 de la Coutume : & M. Poullain du Parc observe, Tome 4 de ses Principes, pag. 198., que la preuve testimoniale peut



110 INSTIT. CONVENANTIERES.

être admise sur l'état où étoient les biens avant les édifices & les améliorations.

346. Sur la qualité noble & roturrière des droits convenantiers, il n'y auroit pas de difficulté, si l'on s'attachoit à l'Acte de notoriété du 7 Décembre 1758 (a), qui prononce absolument leur roture & dit indéfiniment que le premier détachement fait à titre de Domaine congéable est *une espece de fief roturier*, en vertu duquel le Domanier tient ces biens *roturierement* pour être ainsi partagés entre les enfans & héritiers même d'un Domanier noble.

Mais quoique l'on fasse dire à M. le Procureur Général-Syndic des États, dans un Mémoire au Conseil, que cet Acte fait Loi en Bretagne & a une autorité égale à l'Arrêt le plus solennel (Emphase qui certainement ne sera point adoptée par le Barreau de la Province); quoique cet Acte, suivant M. Poullain du Parc, ait déterminé la décision du Conseil référée au Journal du Parlement, je le crois erroné & surpris. Cette assertion ne paroîtra point téméraire, si les auto-

(a) Journal du Parlem. Tome 3, pag. 767.

LIVRE II. CHAPITRE I. III

rités les plus déterminantes prouvent que les maximes & l'usage constant de cette Province ne considèrent point comme roturiers les droits convenantiers faisant partie intégrante d'une Seigneurie.

Or, *Indistinctè certè scitum est* [dit d'Argentré sur l'Art. 299 de l'anc. Coutume, gloss. 2.] *conditionem reliqui Domani ab Domino retenti servari, ita ut si nobile sit, nobile item apud accipientem maneat: quod ut non majis focarium debeat quam quod vis prædium Domini locatum.*

Cependant, par la tolérance des Seigneurs, la plupart des Conventions qui dépendent de leur fiefs se trouvent imposés au fouage: mais il n'en est pas moins vrai, suivant M. Poullain du Parc, Cout. Art. 356, not. II. » que la concession d'un bien noble, » à Domaine congéable n'imprime aucune tâche de roture... l'imposition » a pour seul principe la possession pendant 40 ans, qui acquiert irrévocablement le fouage sur les biens noble. »

Delà vient, remarque Sauvageau sur Dufail, Liv. 1er. Chap. 57, que la plus grande partie des Colons des Domaines nobles, aussi bien que des

Roturiers, paient le fouage ; & s'il y a des Convenans nobles & d'autres Roturiers, c'est que les terres roturieres ayant été données à Domaine congéable, les Convenans son*t de soi originairement Roturiers* ; & les autres terres, nobles dans leur origine demeurent nobles : la culture du Colon ne changeant pas la qualité originale de la terre.

» Il faut considérer [établit Rofmar, Art. 24.] la nature & qualité réelle du fond, & de la terre dont on a les droits, lesquels font partie du fond, doivent être partagés, ainsi que le seroit le fond : en sorte que si le fond est noble, le partage sera noble. »

Dans l'opinion contraire, adoptée par l'Acte de notoriété de 1758, les superficies de toutes les Tenues dépendantes d'un fief, seroient sans exception contribuables au fouage, quelque immémoriale qu'on supposât leur liberté : parce qu'une terre roturiere ne peut prescrire contre cette imposition (a).

(a) Lettres-Patentes de 1726, Art. 15r.

La prétention d'y assujettir ces droits convenantiens a cependant été rejetée par l'Arrêt rendu le 3 Août 1734, au rapport de M. Caradeuc, au profit de Dame Catherine Paulus de la Morandais, prenant le fait & cause pour plusieurs Domaniers de la Seigneurie du Ruslai, décorée de moyenne Justice, & de M. le Procureur-Général-Syndic des États, intervenans, contre le Général de la Paroisse de Saint-Donan.

Cet Arrêt est d'autant plus remarquable qu'il avoit été précédé de la discussion la plus approfondie, que sur l'opposition des États, il rapporta un autre Arrêt du 23 Mai 1731, obtenu par le Général de Lanriec, contre Philibert le Bourhis, dans des circonstances semblables, que les Généraux de Lanriec & Saint-Donan, s'étant pourvus en cassation au Conseil, où la question fut de nouveau agitée & traitée amplement, ils y furent déboutés par Arrêt du 12 Janvier 1740.

Reste maintenant à examiner les autorités que l'on prétend conformes à l'Acte de notoriété de 1758. Elles sont rapportées dans le vu de l'Arrêt

du Conseil de 1760 ; ce sont deux Arrêts du 8 Juin 1626 & du 30 Août 1750, & le sentiment d'Hevin.

L'Arrêt de 1626, référé dans Frain, Pléd. 139, est absolument étranger à la question. Dans l'analyse des moyens sur lesquels il intervint, l'on voit 1°. que le principe de fief étoit contesté au Seigneur de la Tenue afféagée ; 2°. l'on maintenoit la roture de l'héritage sans limiter ce maintien aux droits convenantiers ; 3°. enfin, l'excès des deniers d'entrée pris par le Seigneur, suffisoit pour invalider le féage qui fut déclaré en conséquence un accusément sujet au retrait Lignager, & qui, dans le système de l'Acte de notoriété de 1758, sur la roture des droits Superficiels, eut dû simplement être jugé afféagement roturier.

Le second Arrêt du 30 Août 1750, que je crois rendu entre le Général de la Trêve de Canihuel, Appellant de Sentence de Saint-Brieuc, & Jacqueline le Bail, Veuve de Me. Louis Quénécan, Intimée, est dans l'espece d'un Colon, afféagiste de deux Convenans, dont les droits étoient avant la concession en fief, & restèrent de-

puis, pendant plusieurs années, imposés au fouage. La possession quadragenaire de cette contribution, formoit contre la réclamation de la Veuve Quénécan une fin de non-recevoir qui fut adoptée par l'Arrêt, parce que la réunion des droits au fond n'étoit point une consolidation *ex causâ primævâ & antiquâ*. Cela ne décide nullement la roture des droits convenantiers : Me. Dagorn de la Vieuville, au contraire, qui défendoit le Général de Canihuel, reconnoissoit que leur nobilité *ne souffroit point de difficulté*.

Hevin sur cette question n'est d'accord, ni avec lui-même, ni avec l'Acte de notoriété de 1758 ; il dit, dans ses Questions Féodales, p. 186, que le titre de Convenant est une espece de féage roturier, & dans sa Consultation 60 il convient qu'il y a des Convenans qui passent pour nobles, *même dans la main du Colon* & sont exempts de tailles. Il pose même en principe, Consult. 105, pag. 486, que l'exemption des droits superficiels résulte de celle du fond, *quàm superficies sequitur, cuique cedit*. Par-tout il établit avec tous nos

Auteurs Bretons , que l'imposition des droits convenantiens au fouage a pour cause unique le consentement des Seigneurs , & point par conséquent leur qualité roturiere.

Ainsi la seule conséquence que puisse raisonnablement fonder l'autorité d'Hevin , c'est qu'existant plusieurs Convenans nobles , même *ratione superficiali* , quoique dépendans d'une Terre fiefée , ce n'est pas un effet naturel du premier détachement à titre de Domaine congéable , d'arrôturer les droits aconvenancés.

L'Arrêt du Conseil du 15 Juillet 1760 forme une objection spécieuse ; cependant , si l'on fait une attention sérieuse aux circonstances dans lesquelles il est rendu à la question qu'il a décidée , l'on verra qu'il ne prononce nullement la roture des droits convenantiens , détachés d'un Domaine seigneurial.

Il est intervenu , contre des Traitans , que des vexations prouvées rendoient très-peu dignes de faveur. Dans le silence des concessions en fief , déterminées , d'ailleurs , par plusieurs aveux à la Tenure roturiere , il étoit juste de venir au secours de malheu-

LIVRE II. CHAPITRE I. 117  
reux Paysans que l'on vouloit assujettir en même-tems au fouage & au franc-fief.

En admettant que la décision du Conseil soit *in terminis* , que les Domaines congéables , dont les superficies sont imposés au fouage , sont susceptibles du seul féage roturier , il est sensible qu'elle n'a point pour base la roture prétendue des droits convenantiens ; puisque dans l'afféagement il s'agit simplement d'un fond jusqu'alors constamment noble , comme la Seigneurie dont il dépend : c'est le seul qui est afféagé , & non les droits réparatoires dont le Seigneur n'a pas la propriété. L'Arrêt a eu pour motifs l'intérêt public de ne pas surcharger le peuple par des privilèges multipliés , l'intérêt particulier des Cultivateurs , qui par l'Ordonnance de M. l'Intendant étoient cumulativement assujettis à deux taxes naturellement incompatibles. Mais il ne statue point , & ne pouvoit statuer sur un non-être , sur la qualité du Tenement à Domaine congéable anéanti par l'afféagement fait aux Colons.

Ces observations contredisent l'Acte de notoriété de 1758 : elles nécessitent

au moins, dans le conflit d'autorités, l'attachement au principe général, que les superficies ont essentiellement la même nature que le fond dont ils sont détachés ; parce qu'en toute aliénation, cession, ou transport d'héritage quelque ce soit, l'héritage cédé & transporté retient & conserve toujours dans la main du Cessionnaire la même qualité noble ou roturière, qu'il avoit dans la main du Cédant, si ce n'est en fait de féage (a).

347. Ainsi, 1<sup>o</sup>. nul doute sur la roture des droits convenantiers, si le fond est roturier.

2<sup>o</sup>. Il est reçu qu'ils sont réputés nobles, s'ils dépendent d'un fond noble sans principe de fief, quoique le Seigneur ait toléré, ou les Colons laissé prescrire contre eux l'imposition au fouage.

---

(a) Acte de notoriété du 14 Janvier 1738, pag. 638 du second Tome du Journal du Parlement, évidemment contraire à celui de 1758; puisque le premier ne connoît de féage capable d'arroturer que celui fait en conformité des Articles 358 & 359 de la Coutume, qui certainement ne s'appliquent point aux Domaines congéables.

3<sup>o</sup>. Il paroît également certain que quoique formant le Domaine d'une Seigneurie, les droits convenantiers qui n'ont jamais été imposés au fouage, sont nobles, suivant Hevin même & l'Arrêt de Saint-Donan, qui les exemptent de cette imposition.

Dès-lors, je ne vois aucune raison qui empêche d'afféager noblement ces Tenues, puisqu'il n'est aucune partie du Conventant entachée de roture, aucun intérêt public qui doivent les ranger dans la classe des biens roturiers, dont jusqu'alors ces Domaines n'ont pas supporté les charges. Il est une infinité de féagés nobles, anciens & modernes dans cette espece, & je n'ai pas encore vu en attaquer la nobilité.

4<sup>o</sup>. Enfin, sans entrer dans la question de savoir, si depuis l'Arrêt du Conseil de 1760, il est permis d'afféager noblement les droits dépendans d'un fief assujettis aux tailles, je crois que ces superficies dans la main du Colon sont nobles comme le fond; parce que cette sujettion n'est pas une preuve de roture, & n'a pour principe que la possession quadragenaire (a).

---

(a) J'ai sous les yeux des écritures de M.

348. Cette différence de qualité noble ou roturière, est très-intéressante pour les familles, parce qu'elle opère dans la division entre Cohéritiers les mêmes effets que pour les autres immeubles. Roturiers, les droits convenantières se partagent également en toute Succession : nobles en Succession directe entre nobles, ils se divisent des deux tiers au tiers, & entre Roturiers ils sont susceptibles du préciput du sol pour livre à l'aîné.

L'Arrêt du 7 Août 1629, quoi que peu clairement rapporté par Chappell, Chap. 274, paroît avoir adjugé ce préciput, & l'ontient pour maxime en Tréguier qu'il est incontestable ; l'usage y est conforme, l'un & l'autre sont fondés sur ce que, suivant l'Art. 2 de Cornouaille & l'Art. 9 de Rosmar, les Domaniers possèdent leurs droits réparatoires, comme leurs héritages, comme tout autre héritage.

---

Chap. & de quelques Avocats célèbres qui ont souscrit l'Acte de notoriété de 1758, ils établissent la parité essentielle de nature, entre les superficies & le fond, sur les premières notions du droit:

» Ainsi,

» Ainsi [conclud Rosmar Art. 6.]  
 » ils se partagent entre les Héritiers  
 » comme les autres immeubles. » (a)

349. Par une suite naturelle de conséquences, Rosmar décide, Art. 24, que les droits convenantières font & constituent une tige & tronc commun réversible à l'aîné en collatérale, s'ils sont nobles, ou ont été noblement partagés.

Cette opinion a des contradicteurs ; ils s'appuient. 1°. Sur l'Art. 541 de la Coutume, lequel selon eux ne donne à l'aîné noble le droit de désignation que pour les rentes de Convenans, & nullement sur les droits convenantières : l'Art. 543 borne ensuite le privilège de l'aîné en collatérale aux choses qui auront procédé du tronc

---

(a) Nota. Il n'est pas ici question du préciput au 13me. dont parle Rosmar, Art. 25, & qui se leve encore aujourd'hui : parce que ce droit exorbitant a lieu dans certain cantons du Comté de Goëlo. Il s'y prend non-seulement sur les droits convenantières, qui sont l'unique objet de notre Ouvrage, mais encore sur les fonds & héritages même roturiers. Voyez l'Usage de Goëlo, en 2 articles, à la suite de l'ancienne & de la nouvelle Coutume.

commun, & auront été baillées par l'aîné ou celui qui le représente par partage à ses puînés. 2<sup>o</sup>. Sur l'immobilité purement fictive qu'ils attribuent aux droits réparatoires, considérés nuement comme des édifices bâtis sur le fond d'autrui : or, depuis l'Arrêt du 21 Août 1741, au profit de M. de Thaloüet, le sentiment commun est pour le partage des immeubles fictifs des deux tiers au tiers, même en collatérale.

Ces raisons ne sont pas solides. Quand même en effet la Coutume auroit seulement disposé dans l'Art. 541 des fonds & héritages nobles, il ne s'en suivroit pas qu'elle eût exclu la désignation en matière de droits convenantiers, puisque l'Art. 684, & le Procès-verbal de la réformation autorisent formellement les Usances convenantieres. Mais l'Article 541 de la Coutume étend lui-même le droit de désignation, qu'a l'aîné, aux maisons fiefs... & autres terres nobles... les superficies sont de cette classe, & plusieurs pensent que ces mots de l'Article... & Domaines congéables nobles... se doivent entendre des droits réparatoires; de sorte

qu'après avoir réglé le partage des rentes de Convenans qui appartiennent au Propriétaire du fond, la Coutume règle aussi le partage de la superficie, qui souvent fait le principal patrimoine de Gentilshommes pauvres.

Quant à l'immobilité des droits convenantiers, elle n'est point une pure abstraction, une fiction incorporelle, telle que celle des Offices & des constituts : elle est vraiment pré-diale & réelle, dès-lors susceptible des attributs que la Coutume donne dans les partages aux maisons, fiefs... & autres terres nobles. Cette disparité est sensible, sur-tout dans le sentiment de ceux qui réputent le Conventant un fief anomal : à ce titre, en effet, il est clairement compris sous la disposition générale de la Coutume, Art. 541, & ne sauroit être assimilé aux immeubles purement fictifs, dont la nature exclue toute idée de féodalité.

350. Cette immobilité des superficies subsiste jusqu'au remboursement; ainsi le Domanier qui décède depuis l'instance du congément commencée, mais avant d'être remboursé, laisse

ses droits à ceux de ses Héritiers que le sang appelle pour les recueillir comme immeubles, parce que c'est le tems du décès du Possesseur qu'il faut considérer (a).

351. Par identité de raison, le Convenantier majeure remboursé par un paiement réel, ou une consignation légale, n'ayant plus que des deniers dans lesquels s'est résolue sa propriété, ces sommes produites par le congément, quoiqu'existantes à sa mort, se partagent comme meubles entre tous ses Héritiers, sans aucune affectation à l'estoc d'où provenoient les superficies congédiés ou vendus. Cela auroit également lieu dans le cas où le prix des droits convenantiers seroit resté, soit en vertu d'une Ordonnance judiciaire aux mains du Congédiant, soit par les clauses d'un Contrat volontaire en celle de l'Acquéreur (b).

352. Mais à l'égard des Mineurs, la maxime... *in minore non muta-*

(a) A&e de notoriété du 30 Juillet 1726, 26me. d'Hevin.

(b) Coutume, Art. 431; Hevin, Consult. 35 & 96.

*tur causa possessionis*... conserve au produit des congemens exercés sur lui la même immobilité, la même qualité de propres de tels ligne & ramage, qu'avoient les droits superficiels dont il étoit Propriétaire. Par conséquent ce produit ne tombe point dans la succession *ordine verso* de l'enfant, si la Tenue ne lui est pas acquêt.

353. Nous avons dit dans la première Partie de cet Ouvrage, Liv. 2, Chap. 2, Sect. 2, que suivant l'opinion la plus plausible, les droits acquis ou congédié par un Foncier, suppot commun, devoient propres de l'estoc dont est le fond, auquel ils sont réunis & parfaitement consolidés.

354. Il ne faut pas étendre cette décision au cas où le Propriétaire du fond recueille par succession les superficies provenant d'une autre ligne: Représentant du Défunt qui les lui transmet, il les reçoit à titre d'Héritier, conséquemment comme immeubles; ainsi à la division des estocs, ces droits superficiels, s'ils subsistent encore, appartiendront à la ligne dont ils sont provenus.



La consolidation est néanmoins entière durant la réunion des lignes dans le suppot commun : de sorte que s'il vend la Tenue, fonds & droits, telle qu'il la possède par l'accession de ses différentes Parties, les Parens seuls dans l'estoc où le fond est enramagé ont le retrait du tout, parce que quoiqu'ils viennent à la prêmisse *jure sanguinis*, ils n'y viennent point *jure hæreditario*; il n'y a donc pas lieu à la résurrection des servitudes auxquelles le fond étoit jadis assujetti, le Prême le retire dégagé tel qu'il a été vendu. C'est ainsi que, sans donner atteinte à la reviviffence des actions immobilières par la division des estocs, lorsqu'un Suppot commun aliène un héritage originairement chargé d'une rente foncière, ou constituée, lesquelles il a recueillies par succession, la prêmisse s'exerce sur ce bien vendu libre de charges, sans qu'il soit possible aux Parens du côté où elles dépendoient de les faire revivre par un retrait particulier à leur profit.

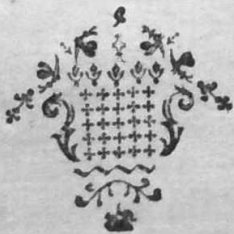
355. Supposons ultérieurement, qu'au lieu de vendre intégralement son Domaine plein, le même Suppot com

mun le réaconvence simplement, & que lui, ou quelqu'un de ses Successeurs aussi Suppot commun, réunisse ensuite par congément les superficies au fond. Ces droits réparatoires qui se trouvent dans sa succession collatérale appartiendront-ils à l'estoc propriétaire du fond, ou retourneront-ils à celui qui les possédoit lors de la réunion des lignes ? Cette question est très-susceptible de controverse.

Cependant l'exactitude des principes attribue au premier la propriété exclusive des droits convenantières comme accessoires du fond, sur-tout lorsque le congément s'est fait après l'appropriement de la superficie dans la famille du Colon. Alors, en effet, ce n'est plus en qualité d'Héritier, mais à raison de sa dominité que le Suppot commun réunit les droits dans sa main; ils doivent donc être considérés comme une dépendance de sa foncialité.

Si l'on objecte que le congément est une sorte de réméré qui rétablit les choses dans leur premier état, que les biens retirés par cette voie conservent leur ancienne qualité de propres, l'on répond solidement, en ob-

servant que ce réméré est précisément ici un des droits foncier, qu'en l'exerçant le Propriétaire exerce conséquemment un Acte de sa foncialité, qu'ainsi la qualité de propre à considérer dans ce cas est uniquement celle du fond, auquel on consolide une portion mobilière, dont elle avoit été anciennement détachée.



## CHAPITRE II.

*Des Droits convenantiens entre gens mariés.*

356. **C**ES Droits sont de deux natures relativement à la société conjugale. Les acquêts de communauté ; ils n'engendrent aucune difficulté qui ne se décide aisément par le droit commun, & les propres des conjoints, dont le congément, l'amélioration, ou la vente durant le mariage, & la sujertion au Douaire en cas de prédécés du mari font naître des discussions très-complicquées.

357. Les Droits réparatoires de chaque époux, forment *son propre héritage immeuble* (a), sans y pouvoir l'autre conjoint prendre part sous prétexte de communauté, donation de meubles ou autrement ; ainsi en

---

(a) Roisnar, Art. 10.

cas d'aliénation durant le mariage il en est dû récompense. (a)

358. Rosmar distingue la vente volontaire, de l'aliénation forcée par le congément : il assujettit le Colon qui vent les Domaines congéables de sa femme à l'en récompenser ; mais il prétend, Art. 12, que les deniers du remboursement fait par le Propriétaire sont meubles, qu'ils entrent en communauté, & n'est obligé le mari Colon d'en faire assiette ou employer en fonds.

Distinction frivole : la reprise du produit d'un congément est incontestable au conjoint dont la Tenue propre a été remboursée ; cette maxime étoit certaine dès avant l'Arrêt du 2 Août 1755, qui l'a confirmée *in terminis*, au profit de la Gruyec, contre Rabel (b) ; elle se trouve établie dans Lefrat, Arrêt 2, pag. 76.

359. Dans l'hypothèse d'une détérioration imputable au mari & subsistante au tems du prisage, la com-

(a) Mémoires de Gatechair.

(b) Principes du Droit, Tom. 5, pag. 197.

munauté, ou le mari seul en cas de renonciation, doit à la femme raison des moins-valeurs que cette détérioration a occasionnées sur l'estimation du Conventant qui lui est propre.

Mais par la raison des conaires, il est juste de défalquer sur les reprises & les remplois, le prix des semences & labeurs qui existoient dans la Tenue à l'époque du congément. La somme en effet, ou l'immeuble donnés en récompense représentent parfaitement le propre aliéné, dont la jouissance ne doit suivant l'Art. 600 de la Coutume, revenir au conjoint Propriétaire, qu'en payant & remboursant les semences, engrais & labourages.

360. Les Colons obtiennent souvent du Seigneur & mettent à exécution la faculté d'édifier dans un Conventant sans étage, ou de construire de nouveaux édifices dans une Tenue logée. Le conjoint, auquel ces superficies sont propres, est tenu de rembourser à la communauté la valeur des matériaux employés à ces constructions ; à plus forte raison, la reprise est-elle incontestable des sommes déboursées pour acquérir le droit de planter &

de disposer des bois fonciers, & pour obtenir la propriété des droits honorifiques, colombiers, &c. de la Tenue.

L'Art. 603 de la Coutume, dispense du remboursement des édifices dans le cas d'héritages nobles : mais il paroît injuste d'étendre cette distinction singulière aux droits convenantières. Outre l'inconvénient, commun pour toutes sortes de biens, d'autoriser les donations indirectes, les nouvelles bâtisses sur un Domaine congéable sont réellement de nouveaux droits superficiels, distincts des premiers : au lieu que l'édifice élevé sur un fond, duquel parle la Coutume, n'ajoute pas à la propriété du Conjoint ; c'est un pur accessoire de l'héritage, *solo cedit*.

361. L'obtention antérieure au mariage d'une faculté permissive de congédier n'imprime point la qualité de propre à la Tenue remboursée durant la communauté conséquemment à cette baillée ; parce que le Colon congédié restant Propriétaire jusqu'au remboursement, le remboursement seul peut donner la propriété des droits au Congédiant.

Je

Je pense néanmoins que par rapport aux conjoints, l'action résultante de cette baillée est immobilière, *rendit ad immobile consequendum* ; qu'ainsi dans le cas, où la communauté se dissoudroit avant son exercice, ce pouvoir de congédier appartient privativement à celui qui l'obtint avant le mariage ; & que le congéement se faisant durant la communauté, il lui est dû reprise, à sa dissolution, de la commission payée pour l'impétration de la faculté, qui constituant un droit immobilier, a tourné au profit commun.

362. Il faut raisonner différemment des commissions déboursées pour assurance du Conjoint propre à l'un des conjoints : Dans l'usage elles ne sont pas rapportables à la communauté, quand même avant sa dissolution, le cours de la nouvelle baillée n'auroit point commencé : pourvu qu'il n'y ait point une notable anticipation capable de faire présumer un avantage frauduleux. Cette espèce de commissions ne peut être qualifiée de décharge de propres, elles n'acquiescent point un nouveau droit au Colon ; elles sont uniquement des précautions prises par un diligent Père de famille, pour la conservation d'un

Immeubles, semblables aux réparations qui soutiennent un édifice ruineux.

Cette usage n'a qu'une opposition apparente avec l'art. 442, de la Coutume & la Jurisprudence de notre Province, attestée par M. Poulain Duparc, sur cet article, & dans le cinquième tome de ses principes du droit, p. 77. L'on ne sçauroit dire, en effet qu'une baillée d'assurance *décharge & acquitte l'héritage, ou chose immeuble de l'un des mariés de droits naturels, reues, charges anciennes & devoirs réels dus sur iceux.* Ces expressions de notre Coutume emportent une extinction totale du droit dont l'immeuble étoit frappé: L'assurance de jouir d'une tenue pendant neuf années, suspend simplement pour une durée mobilière, mais n'éteint pas le droit de congéement; c'est la conservation simplement d'un bail, dont la communauté a l'espérance prochaine de profiter.

363. Durant le Mariage, le Congédiant rembourse valablement au Mari seul les superficies de la Femme communier, & même séparée de biens, mais demeurante avec son Mari dans la Tenue. Les doutes que M. de Per-

LIVRE II. CHAPITRE II. 135  
chambault (a) & M. Poullain du Parc (b) élevent sur la validité de ces remboursemens dans la these générale, peuvent être admis dans le cas d'un retrait lignager, ou d'un réméré exercés de Colon à Colon. Mais ces difficultés cessent en matiere de congéement, à cause de la nature mobilière des superficies respectivement au Seigneur ou son subrogé, qui d'ailleurs, comme on l'a précédemment observé d'après Gatechair & son Abréviateur, ne sont obligés de connoître que le Détenteur, auquel payans ils sont quittes.

364. Cela rend fort critique le sort d'une Femme qui voit successivement tous ses propres réduits en deniers tomber entre les mains d'un Mari peu économe, ou peu solvable. Le désavantage en seroit encore aggravé, si nous admettions la Jurisprudence du Parlement de Paris, attestée par Denifart (c) & Bourjeon (d).

Suivant ces Auteurs, & les Arrêts

(a) Coutume, tit 20, §. 7.

(b) Principes, tom. 5, p. 97 & 98.

(c) Au mot remboursement, n° 41 & suiv.

(d) Droit commun de la France, p. 619, de la dernière édition.

qu'ils citent, la Femme n'est point admise pour le emploi de ses rentes remboursées à inquiéter son Mari tant que la communauté subsiste; elle n'a que la voie de séparation de biens, si elle prétend qu'il est dissipateur, & si elle ne prend point ce parti, elle est mal fondée.

365. La Jurisprudence est différente en Bretagne. *Mulieri licet de rebus suis quandocumque experiri, etiam constante matrimonio, etsi Maritus recuset, auctor fieri.* (Observe d'Argentré dans son Aith. sur l'Art. 472 de la Coutume).

M. de Perchambault, à l'endroit déjà cité, motive l'obligation d'appeler la Femme au remboursement, pour prévenir la dissipation que le Mari en pourroit faire, pour empêcher des amortissemens simulés, pour colloquer utilement l'argent qui en vient, ou pour demander une séparation de biens. . . Si la Femme (ajoute-t-il) ne consentoit pas au remboursement, la Justice y statueroit par une consignation, ou une collocation raisonnable.

M. Poullain du Parc observe également, sur l'Art. 436 de la Coutume,

note *F*, que la Femme peut, si les hypothèques diminuent, exercer sa libération pendant le Mariage, sans être obligée de prendre la voie extrême d'une séparation; elle peut conséquemment, sans se faire séparer, exercer, pour la sûreté de ses propres, une action directe qui ne touche pas plus son Mari, que le contre-coup d'une libération. Les Articles 488 & 492 de notre Coutume autorisent d'ailleurs le Mineur & celui qui est en pouvoir d'autrui, à se pourvoir en Justice pour conserver ses droits contre celui au pouvoir duquel il seroit.

Appliquant ces principes à notre objet des Domaines congéables, il suit.

1<sup>o</sup> Que la Femme dont on congédie des droits convenantiens, desquels le patrimoine de son Mari ou les acquets de la communauté répondroient difficilement, est fondée à intervenir dans l'instance même de congéement sous l'autorité de Justice, pour requérir que les fonds du remboursement passent directement à tel emploi, s'il se présente aussitôt une collation avantageuse, ou si le Mari n'est pas solvable, qu'ils soient consignés ou séquestrés en main

fûre, en attendant une occasion utile de colloquer.

2<sup>o</sup> Lorsqu'elle n'est pas intervenue dans l'instance, elle peut ensuite assigner son Mari, pour le faire condamner dans un délai à la collocation, & faute au Mari d'y déférer, elle a le droit de demander une séparation.

3<sup>o</sup> Enfin elle peut pour le emploi de ses immeubles, aliénés de quelque espece qu'ils soient, s'opposer sur le congéement des superficies propres de son Mari, pour la collocation du produit.

366. Mais ces différentes actions ayant pour but unique la sûreté des droits de la Femme, elles altéreroient inutilement l'union conjugale, elles porteroient atteinte à la puissance maritale, & dégénéroient conséquemment en tracasseries inadmissibles, lorsque la modicité de l'objet congédié & l'importance, soit des acquets de la communauté, soit des propres du Mari, excluent tout danger pour le emploi des propres de la Femme.

367. Parfaitement semblables, ainsi qu'on l'a déjà dit, pour la nécessité du emploi; il faut différentier pour la forme du remplacement, les cas d'alié-

nations volontaires & des congéemens.

Le congéement précédé d'un prisage judiciaire, fixe authentiquement la valeur des droits superficiels à l'époque du remboursement; ainsi l'on doit prendre cette estimation pour règle de la récompense; au lieu que si la vente des droits de la Femme est volontaire, elle a l'option de s'en tenir au prix du Contrat, & consentement par elle prêté, ou d'exiger que la récompense soit faite, eût égard à l'estimation des droits, sur le pied de ce qu'ils valoient lors de l'aliénation.

368. Je pense qu'il faut admettre une distinction ultérieure sur la manière de remplacer dans l'une & l'autre espece.

La Femme (& même le Mari, s'il y a des conquets) est fondée à requérir le emploi de ses superficies, volontairement aliénés sur des immeubles réels, & spécialement en droits, lorsqu'ils s'en trouve.

Mais le congéement ayant, par une éviction forcée, résolu en deniers la propriété du Colon, le conjoint évincé n'est réellement créancier que de la somme remboursée; & lorsque l'assiette n'en a pas été faite durant le mariage

il ne peut l'exiger sur les acquets, encore moins la Femme sur les propres du Mari, pourvu qu'il y ait dans la communauté un mobilier suffisant pour le prélevement.

L'on objecte contre ce sentiment, 1<sup>o</sup> qu'Hevin dans ses annotations sur le pléd. 127 de Frain, & M. Poullain Duparc dans ses principes. tom. 5, & dans sa coutume méthodique, art. 438, donnent au conjoint évincé par remboursement forcé ou volontaire, une récompense sur les acquets; 2<sup>o</sup> Que l'Arrêt du 2 Août 1755, rapporté par le dernier de ces Auteurs, tom. 5 de ses principes, l'a ainsi décidé, en confirmant la Sentence de Runefau, qui condamnoit Rabel de remplacer sur les conquêts de sa communauté les propres congédiés de sa femme; de sorte que le Droit commun de la Province se réunit à la Jurisprudence particulière sur les Domaines congéables, pour autoriser l'action de remplacement en immeubles.

Les réponses à ces objections sont, *premierement*, sur ce qu'on appelle notre droit commun en matière de remboursements involontaires, que ni le texte ni l'esprit de la Coutume n'en or-

donnent la récompense sur les acquets: le texte, puisqu'il parle simplement d'aliénations volontaires, ainsi qu'il paroît par ces termes de l'art. 438... *Si le mari du consentement de la femme... & de l'art. 439... aura la femme récompensé... du jour du Contrat & consentement par elle pré-té.* L'esprit, puisqu'il tend uniquement à réputer les biens de chaque Époux, immeubles, suivant l'observation même d'Hevin à l'endroit objecté, & cette immobilité n'emporte pas de droit une assiette, elle existe dans la reprise des deniers remboursés, qui se prélevent en nature d'immeubles, & conservent leur affectation à telle ligne, même dans la personne du suppôt commun. Le vœu principal de la Coutume d'empêcher les avantages indirects entre conjoints, est parfaitement rempli par la reprise de ces sommes, dans lesquelles s'est résolu le propre de la Femme, sans qu'on puisse l'imputer au Mari, uniquement tenu de le rendre en l'état où il se trouve, à la dissolution de la communauté, toute faute cessant de sa part.

Au contraire, en accordant une action afin d'assiette, le congédié est évi-



demment avantagé ; parce que sans égard aux loyaux-coûts des Contrats d'acquisition, il obtient un remplacement sur les acquets suivant leur valeur intrinseque, de sorte que la communauté perd ces loyaux-coûts, & fait encore les frais de l'assiette ; parce que, s'il est donataire, il profite sans faire inventaire du produit du congéement versé dans la masse commune, & s'approprie de plus les acquets à perpétuité, par une récompense du même congéement.

*Secondement*, l'Arrêt de 1755 ne fauroit établir de Jurisprudence sur la question présente ; il ne l'a point décidée. Rabel en effet, n'offrit jamais la reprise en deniers aux héritiers de sa Femme ; il soutenoit crûement que les deniers des congéemens étoient tombés dans sa communauté, à laquelle ils avoient renoncé pour demander la récompense sur les acquets, ou sur les propres du Mari ; c'étoit dans les circonstances leur unique parti, la communauté étant surchargée de dettes mobilières qui paroissoient frauduleusement grossies par Rabel, lequel avoit encore par un Acte particulier, reconnu que la ma-

jeure partie des meubles meublans appartenoit à un étranger. Le Juge de Runefau, ni la Cour ne lui ajugerent sans doute pas une alternative de payer en deniers ou en acquets, qu'il ne demandoit point : mais on ne rejetta pas l'offre de satisfaire en deniers, on ne la jugea pas insuffisante, puisque cette difficulté ne fut nullement agitée. Aussi M. Poullain Duparc en citant cet Arrêt, compara-t-il les propres congédiés à un objet mobilier, stipulé propre par Contrat de mariage ; il en induit simplement une *reprise incontestable*, & non une récompense par assiette sur les acquets.

Il faut donc revenir au principe. En général, les biens de chaque conjoint doivent lui être remis dans leur vraie nature, à la dissolution de la communauté ; or les superficies congédiés sont réduits en argent par leur nature même, par une force majeure, dérivant de leur essence. Dans les maximes particulières du Domaine congéable, les Droits convenantiers sont meubles en congéement ; la communauté ne reçoit donc qu'une somme mobilière. Il est vrai que cette somme est à son égard réputée propre, immobilisée même,

si l'on veut ; mais ils n'en résulte pas moins que le conjoint remboursé doit s'en tenir au produit du congéement : cette reprise lui donne son propre en nature, tel que l'a résolu la loi de l'usage. Lui accorder une assiette, malgré la suffisance du mobilier, ce seroit dénaturer son immeuble. Substituer un acquet à un propre qui existe en essence dans le capital, du congéement prélevable par le congédié.

369. Au surplus, si la reprise est due à l'héritier qui a lui-même congédié ; nul doute qu'elle est simplement due en deniers. (a)

370 De l'immobilité des Droits convenantiens entre Colons ; il résulte encore que la Femme leve son douaire sur ceux de son mari prédécédé. *Et doariis concedunt*, (atteste d'Argentré, sur l'art. 299, de l'ancienne Coutume, ) *quo fit ut iudicio locorum & usu inter immobilia habeantur*. Tous les usemens ont des dispositions con-

(a) Arrêt du 21 Décembre 1617, référé par Frain & par M. Poulain Duparc, sur l'art. 438, de la Coutume.

formes (a). Ce douaire est coutumier au tiers, ou conventionnel comme sur les autres biens ; l'Usément de Rohan est le seul qui le restreigne à la simple habitation de la Veuve, avec une quantité de terres & quelque bétail nourri ; disposition aussi arbitraire que singulière.

371. Sauvageau, dans son recueil, liv. 3, chap. 172, rapporte un Arrêt du 16 Mars 1638, qui jugea que le » douaire n'est dû sur un Conventant en » cas de deshérence ; mais seulement » à l'égard des héritiers ». Il faut observer que cet Arrêt détaillé plus clairement par le même auteur, chap. 207, est rendu dans l'Usage de Rohan, ou par une Loi spéciale, la reversion de la tenue du Colon mort sans enfans se fait quitte de toutes charges : mais en Treguier, Cornouaille & Brouerec, la deshérence n'étant point l'exécution des clauses du bail à Domaine congéable, elle est chargée des hypothèques imposées par le Domanier sur ses droits superficiels.

(a) Cornouaille, art. 2, Rosmar, art. 5. Mémoires de Gatechair sur Brouerec. Rohan, art. 25.

Un Arrêt du mois de Septembre 1600 (a) l'a jugé au profit du créancier d'un superficiaire, dont la succession étoit tombée en vacance, & le plus favorable des créanciers, c'est la Veuve demandant son douaire.

372. Cette faveur est telle que dans l'Ufement même de Rohan, suivant Me. Carrison Annotateur, art. 25, » en » cas de congéement de la Tenue sujette au douaire; la Veuve est en droit » de s'opposer sur les deniers du congéement, même de les faire configner, tant pour ses deniers dotaux que pour son douaire, & si le prix du congéement étoit employé en acquet d'héritage, la Veuve seroit fondée à demander son douaire sur lesdits acquets ».

Ceci, quoique vrai, n'est point clairement expliqué: distinguons d'abord la Femme dans le mariage, de la Veuve.

Sans refuser indéfiniment à la première, le droit de s'opposer sur le congéement du Conventant sujet à son douaire, quoiqu'il ne soit pas ouvert encore; je pense que l'incertitude du

(a) Belordeal, lettre C cont. 125.

prédécès du Mari rend la précaution de la Femme défavorable, & qu'elle ne mérite point d'être écoutée sans des circonstances fortes, qui mettent ses intérêts en péril évident, & rendroient leur perte irréparable.

La Veuve, au contraire, a un droit acquis & certain: la moindre révolution dans les biens, qui y sont affectés, autorise de sa part une réclamation judiciaire.

373. Le douaire étant un simple usufruit, il n'est pas douteux que son assiette sur les droits superficiels existans dans la succession du Mari, doit se faire à raison du revenu qu'ils produisent, après diminution des charges, & non suivant leur valeur par le menu, telle qu'elle est appréciée en congéement. Rosmar le décide positivement, art. 6, & l'Arrêt du 30 Juin 1732, référé au Journal de notre Parlement, tom. 1., chap. 79, confirme ce principe.

374. Mais comment lévera-t-on le douaire, lorsque la Tenue est remboursée depuis la mort du Mari, ou que ses héritiers prélevent en deniers sur la communauté mobilière la reprise de ses superficies aliénés?

Sur la première question, le senti-

ment assez général, est que l'usufruit étant la moitié de la propriété, suivant l'art. 241 de la Coutume, la Douairière doit percevoir le mi-dénier de la somme produite par le congéement des Droits convenantiers, dont elle a l'usufruit; l'on voit effectivement quantité d'arrangemens semblables, & d'Argentré atteste que tel étoit l'usage de son temps... *Doarium resolvitur & mulier partem in pecuniâ redditâ capit.* (traité des lots & ventes, §. 40.)

Quelques-uns prétendent au contraire, que borné à une pure jouissance, le douaire ne peut porter une atteinte perpétuelle à la propriété; conséquemment que la Veuve ne sçauroit l'exiger en deniers sur le remboursement de la Tenue, qui est intégralement perceptible par les héritiers du Mari, pourvu qu'ils désignent à la Douairière une hypothèque suffisante, ou lui donnent une caution solvable pour la prestation future du douaire, sur le pied de l'intérêt du capital produit par le congéement. Ils s'appuyent sur l'autorité de M. Poulain Duparc, dans sa Coutume, tome 3. page 292, aux notes.

Elle est respectable sans doute, cette

autorité; mais celle de d'Argentré spécialement relative aux Domaines congéables, mérite aussi quelque considération, également que celle de le Brun, qui dit que la Veuve doit jouir du prix du remboursement. La règle en effet est universelle, qu'elle doit avoir l'usufruit qui compose son douaire, selon l'état où se trouvent les propres du Mari. C'est même une juste conséquence de la saisine que la Coutume lui défère, que les événemens soient à son profit ou à sa perte: or, l'usufruit d'un bien résolu en deniers, ne consiste pas en une rente fixe, égale à l'intérêt de la même somme, mais dans la disposition du capital, suivant la décision du droit, *inst. de usu fructu*, §. 2, & de M. de Perchambaut, traité de l'usufruit, §. 9.

Il est certain que la Veuve ne seroit pas recevable à vouloir obliger les héritiers de retenir la somme pour lui payer la rente, parce qu'en lui attribuant ce droit, les superficies du Mari seroient pour elle incongéables, & l'on seroit tenu de lui garantir les propres du Mari d'une nature différente de celle qu'ils ont réellement: les héritiers ne peuvent donc pas lui ôter la dispo-

tion du capital pour la réduire à un simple revenu.

Une troisieme opinion ajuge par ces raisons à la Douairiere sur le produit du congéement, non le mi-denier de son usufruit, pour en disposer en toute propriété, mais le capital entier des objets remboursés, qui composoient son douaire, à la charge de donner caution à l'héritier du Mari, de restituer la somme aussi entiere à la fin de l'usufruit. *Si pecuniæ usus-fructus legatus sit, ita datur Legatario ut ejus fiat, & Legatarius satis det hæredi de tantâ pecuniâ restituendâ, si morietur aut capite minuetur. (Instituts, ibidem.)*

375. Quoique ce dernier sentiment paroisse dans la rigueur du droit, j'observe que notre Coutume évaluant l'usufruit à un prix égal à la propriété, & l'éviction forcée que le congéement opere, tombant sur l'un & sur l'autre, il est beaucoup plus simple que l'Usufruitier & le Propriétaire en touchent chacun d'eux le remboursement, puis que le bien de chacun d'eux est remboursé. A sa simplicité cette décision joint l'avantage d'être conforme à l'usage, & d'être soutenue du suffrage de d'Argentré, qui ne donne à la Veuve

qu'une partie du remboursement représentatif de son douaire. *Dotarium resolvitur, & mulier partem in pecuniâ reddidit capit.*

376. Par identité de raisons, si l'on préleve en deniers sur le mobilier de la communauté le prix des superficies aliénés du Mari, la Veuve emporte le fixieme de ce prélevement pour son douaire; si au contraire, à défaut de mobilier, ou par convention, les héritiers du Mari sont récompensés en acquets, elle est endouairée sur les biens donnés en récompense.

377. Pendant sa possession des droits convenantiers qui composent son douaire, la Femme doit acquitter les rentes convenantieres, corvées &c., & tenir les choses en l'état ou elles les a reçues, c'est-à-dire, en bon état, si elle n'en a pas fait rapporter Procès-verbal dans la première année de sa jouissance; de sorte qu'en cas de congéement, & à la fin de son usufruit elle ou ses héritiers, sont garants des détériorations survenues.

378. Mais elle n'est pas tenue aux lettres recognitoires envers le Seigneur foncier, ni à payer sa part des commissions que les héritiers déboursent pour

renouvellement de baillée, comme elle ne pourroit pas elle-même exiger leur contribution à celles qu'elle payeroit pour assurer sa détention. Chacun est sur ce point libre de solliciter & de se procurer l'assurance de jouir, sans qu'il puisse y obliger l'autre possesseur.

379. Une Veuve obtient & exerce valablement sur les héritiers de son Mari le congéement de la Tenue tombée dans son douaire, parce qu'ils en sont les vrais Colons; c'est sur eux que frappe directement la faculté de congédier, dérivant de la fontialité, sous laquelle ils possèdent la superficie. Mais par ce motif même l'héritier du Mari ne sçauroit congédier la Douairiere des droits dont il a la propriété.

380. Le Mari & la Femme ont aussi dans une impuissance réciproque de se rembourser, sur-tout durant la communauté; mais quoiqu'en général le Tuteur ne soit point facilement admis à prendre des cessions d'actions vers ses Pupilles, il les congédie valablement, pourvu qu'ils ayent un Curateur *ad causam*; si cependant ils prouvoient que le Tuteur avoit des fonds de la tutelle en mains, & qu'il pouvoit obtenir pour eux une assurance, ils seroient fondés à

requérir la cassation du remboursement ou des dommages & intérêts, au moins vers le Tuteur; mais les baillées obtenues avant son institution lui donnent une faculté légitime qu'il peut exercer durant la tutelle.

381. L'augmentation considérable qui s'est récemment opérée dans le prix des grains, a porté beaucoup de Seigneurs à convertir en bleds, ou à croître en deniers leurs rentes convenantieres. Cette accroissement de redevances fait naître la question de savoir, s'il en est dû récompense aux conjoints, dont les droits convenantiers sont propres.

Il faut pour la résoudre distinguer le Mari de la Femme.

Le premier, qui pour obtenir une nouvelle baillée, a consenti à cette surcharge de sa tenue, sans qu'il en revienne aucun excédent de profit à la communauté, au-dessus du revenu ordinaire des biens, est évidemment irrecevable à prétendre aucun remploi.

À l'égard de la Femme, ou elle a stipulé concurremment avec son Mari dans une pareille baillée, ou non.

Si elle a concouru à son acceptation,

ce consentement joint au désintéressement du Mari qui n'en retire aucun avantage personnel, fait de droit présumer que l'acte est un arrangement avantageux à la Femme pour la conservation de son propre & en empêcher l'éviction infallible.

Si au contraire, elle n'a point participé au traité, il est radicalement nul. Ainsi en cas de renonciation à la communauté, elle n'est tenue qu'à l'ancienne rente, & dans le cas où elle est communier, & se soumet à la surcharge stipulée par son Mari seul, il lui est dû un dédommagement par la communauté, à cause du préjudice qu'elle en reçoit; mais les héritiers du Mari ont l'option, au lieu d'accorder ce dédommagement, de prendre la baillée pour eux & de congédier la Veuve, qui en demandant une récompense, se plaint nécessairement de ce que son Mari n'ait point laissé congédier la Tenue.

382. On voit quelquefois des congéemens simulés uniquement pour purger les hypothèques, & exercés sur des Époux qui étoient déjà convenus de la vente & du prix de leurs superficies patrimoniaux. Comme ces privilèges appa-

rens, évaluent ordinairement les choses au-dessous de leur vraie valeur, & que le remboursement n'est réellement qu'une vente palliée sous les formes d'un congéement judiciaire, la Femme est recevable à prouver la fraude, même par témoins, & à exiger ses reprises sur le pied de la juste valeur de son patrimoine au temps de l'éviction. Le Mari n'a pas cette ressource, parce que ses droits sont fixés irrévocablement par le profit que la communauté retire de l'aliénation conventionnelle de son propre.





### CHAPITRE III.

#### *Des Rentes & Hypothèques créés sur les Droits convenantiers.*

383. **A**UTRE conséquence de l'immobilité des Droits superficiels: il y a suite par hypothèque (a); les créanciers du Colon en peuvent arrêter les fruits, & s'ils saisissent les droits mêmes, ils sont assujettis aux formalités de la saisie réelle (b). Le Foncier seul a le privilège de vendre par simples bannies.

384. Les hypothèques, dont ces droits sont susceptibles, ne consistent pas simplement dans celles des créances ordinaires & des rentes constituées; l'on y asséoit des rentes viagères, de retour de lot & de fondation &c.

J'ai vû douter qu'ils pussent à cause de leur instabilité servir d'assiette à des fondations; mais il en est une infinité

(a) Gatechair sur Brouërec.

(b) Rosmar, art. 7.

d'exemples,

d'exemples, & la Main-morte ne possède-t-elle pas des constitutions sur les particuliers? Les Ecclésiastiques n'ont pas voulu exclure les paysans, les pauvres Superficiaires du nombre des pieux bienfaiteurs de l'Eglise.

385. Ces rentes, ainsi que celles créées par retour de lot, par transaction, donation, & toutes autres, pourvu qu'elles ne soient pas constituées à prix d'argent, peuvent être stipulées en grains. Elles sont en effet, sinon foncières, au moins prœdiales: les unes parce qu'elles sont retenues lors du transport d'un immeuble réel, les autres, parce que provenues de libéralité, elles participent à la nature de rentes foncières, étant assises sur des biens désignés spécifiquement.

386. J'ajoute qu'elles sont inaffranchissables de leur nature jusqu'à congéement, à moins d'une convention contraire; c'est une suite de leur prœdialité, qui les rend naturellement aussi permanentes que l'héritage dont elles sont une délibation. L'on ne peut les assimiler aux rentes constituées, qui par leur essence sont amortissables; parce qu'en les franchissant le débiteur remet tout ce qu'il a reçu, au lieu que

Tome II.

O



par l'amortissement des autres, le Colon retiendrait les droits convenantières qui les ont produites, ou dont elles emportent une aliénation à la concurrence des rentes.

387. Il suit encore de leur nature réelle & prædiale, 1<sup>o</sup> que ces rentes ne se prescrivent que par 40 ans, comme les superficies, dont elle font une portion, une espèce de démembrement: 2<sup>o</sup> qu'elles ne sont point purgées par l'appropriement de l'Acquéreur des droits superficiels.

388. Mais toutes ces rentes, toutes ces hypothèques sont purgées par le congéement, parce que le *Sujet ne peut charger ni constituer rente sur les édifices, sans exprès consentement du Seigneur, au prejudice dudit Seigneur* (a).

Elles n'entrent point en considération dans le prisage, & le Congédié est tenu, si on l'exige, de payer sur le produit de son remboursement le capital des retours de lot, rentes de fondations, & autres ayant une assiette réelle sur les droits.

(a) Rohan, art. 34.

389. Quelquefois le Congédiant, par convention avec les Rentiers, consent en diminution du prisage de continuer la prestation. Ce ne sont plus les mêmes rentes; c'est alors une vraie constitution à prix d'argent, prescriptible par 30 années, à moins que la convention ne soit une cession des droits à la concurrence des rentes; car alors elles ne seroient pas dénaturées: la convention conclue dans cette forme seroit une dérogation pour cette partie au congéement, & seroit passer la chose avec les charges du fait du Colon cédant.

390. J'ai vu naître une question singulière: dont la solution peut servir à différentier les charges créées sur les droits par le Colon, de celles qui lui ont été imposées en nature de rente convenantière.

Un simple Superficiaire oubliant sa qualité précaire & croyant avoir le fond, avoit dans le siècle dernier acconvenancé sa Tenue, à la charge de lui payer une rente de 4 boisseaux de froment & d'acquitter telle rente censive: celle-ci étoit véritablement convenantière; de sorte que le Propriétaire donne en en 1770 la faculté de congédier les

Domaniers du Convent; les Héritiers du second Bailleur à Domaine congéable interviennent dans l'instance de congéement, & demandent, soit la continuation de leur rente par le *Congédiant*, soit son franchissement sur les deniers revenans au *Congédié*.

Le premier excepte qu'il doit simplement à l'avenir les rentes vraiment convenantières, & actuellement le prix des droits convenantières; que toutes les charges & hypothèques du fait du Colon s'anéantissent par le congéement.

Le Congédié répond, qu'en acquérant les superficies de la Tenue, il a considéré la rente de quatre boisseaux froment, stipulé par son Vendeur, comme convenantière suivant la qualification du contrat même; qu'il fut dès lors convenu & entendu que cette rédevance ne diminueroit point la valeur des droits en congéement, puisque loin d'en faire partie, elle fut dite être le fond même; qu'ainsi le franchissement n'en est pas exigible sur le produit des droits congédiés.

Ces raisons étoient sans réplique, & de mon avis cette rente de quatre boisseaux de froment a été irrévocablement

perdue pour les Héritiers du prétendu sous-Bailleur à Domaine congéable.

391. Souvent il est impossible de découvrir l'origine positive des charges payables par les Domaniers à d'autres que le Seigneur foncier du Convent. Les rentiers s'attachent à l'antiquité prouvée de leurs rentes, pour en induire la qualité foncière, & leur assiette sur le fond même de la Tenue, suivant l'art. 260 de la Coutume: par une suite de conséquence ils en inferent leur préférence à la rente convenantière, en cas de congéement.

Dans ces difficultés la décision dépend du fait de savoir, si les rentes ont été imposées par le Foncier ou de son consentement, soit exprès, soit implicite & résultant de déclarations anciennes, qui affectent le fond de la Tenue, ou non.

392. Au premier cas, il est évident que ces charges sont dues sur le fond & ne s'éteignent point par le congéement.

393. Au second cas, l'on allégueroit inutilement leur existence la plus immémoriale; elle seroit absolument insuffisante, & sans titres contradictoires avec le Seigneur du Convent, le Propriétaire d'une rente ne fauroit la prétendre assise que sur les droits, ni par

conséquent empêcher l'extinction par congéement dans toutes les Ufances, ou par déshérence en Rohan. Cela a été jugé *in terminis*, dans cette dernière espèce, par Arrêt de 1725, en la II des Enquêtes, au rapport de Monsieur le Long du Drénuic (a).

M. de Lentivy-Fremeur réclamait des rentes sur plusieurs Tenues du village de St. Massen tombées en déshérence; il alléguait au soutien une possession de 200 ans, produisait un ancien titre, par lequel un nommé Bigot avait transporté ses rentes à ses Auteurs, il avait des reconnoissances des Tenanciers. M. du Roscoet soutenait au contraire que M. de Lentivy devait prouver que ce Bigot étoit propriétaire de ces tenues, ou que le transport par lui fait eût été du consentement formel du Propriétaire. L'Arrêt de 1725, ordonna avant faire droit, que M. de Lentivy le justifieroit dans trois mois, ce qui lui étant impossible, il se désista de ses prétentions dans ce délai de trois mois pour éviter l'Arrêt définitif, & depuis les Tenanciers de ces Conventions ne lui ont payé aucunes rentes.

(a) Commentaire de M. Carris sur Rohan, art. 1.

394. C'est une question controversée, si, quand le Seigneur acquiert conventionnellement les édifices de son Collon, les hypothèques sont aussi-tôt purgées, ainsi que par le congéement, ou s'il est tenu aux rentes & hypothèques créées par le Vendeur, comme le seroit un Acquéreur étranger.

Les moyens favorables au Seigneur, sont 1<sup>o</sup> l'autorité de Rosmar, art. 14... » les Propriétaires consolidans & réunissans les droits au fonds, ne prennent aucune nouvelle possession & ne font aucun appropriation... 2<sup>o</sup> La mobilité des droits réparatoires respectivement au Seigneur; il n'acquiert que des meubles, & meubles n'ont pas de suite par hypothèque. 3<sup>o</sup> Considéreroit-on ces droits comme immeubles, le Foncier qui les consolide au fond par quelque voie que ce soit, est censé le faire en vertu du réméré perpétuel, inhérent à la propriété du fond, & les conventions du contrat concernent uniquement la fixation des loyaux-couts qu'il doit rembourser: or, l'exercice quoiqu'extrajudiciaire, du réméré opère l'extinction de toutes les hypothèques créées par le premier qu'on rembourse... 4<sup>o</sup> Enfin l'art. 2 de Cor-

nouailles & l'art. 12 de Rosmar disposent que vendus au Seigneur, les droits convenantiers ne sont pas susceptibles de retrait lignager. Cette vente purge donc les hypothèques.

Ces raisons ne laissent pas d'être fortes : cependant le sentiment commun le plus équitable, le plus conforme aux intérêts du commerce, soumet le Foncier Acquéreur conventionnel des superficies aux hypothèques créées par le domanier. Gatechair établit positivement cette maxime dans ses mémoires sur Brouèrec . . . » La réunion de l'édifice au fond ( observe t-il ) se peut » faire, tant par contrat volontaires, » que par le congéement . . . laquel- » le réunion volontaire ou forcée ad- » venant, les Lignagers n'ont de pré- » messe sur les dernières choses contre » le Seigneur ou son subrogé, non » plus que ses Créanciers, quand le » congé est exercé judiciairement & pu- » bliquement, droit d'hypothèque . . .

Il n'est pas possible de différencier plus clairement le droit de promesse, des créances sur les superficies vendus. L'un est purgé par la réunion des superficies, quoiqu'elle soit purement volontaire : C'est le droit commun en

matière d'extinction de charges, qui diminuoient la valeur ou la liberté d'un fond. Des Créanciers légitimes méritent plus de faveur, parceque *certant de damno vitando*, le bien de leur Débiteur leur est engagé. Aussi dans le féage, la donation, l'échange, la dation en remplacement de propres, le retrait lignager est exclu, & néanmoins les hypothèques subsistent sur les biens ainsi transportés ; il ne faut donc pas conclure de l'exclusion de la promesse, à l'extinction des hypothèques sur les droits superficiels acquis par le Foncier.

Rosmar, art. 14, ne prononce nullement cette extinction par l'acquisition volontaire ; il parle en cet endroit de la réunion faite *jure domini*, par ce droit de congéement que les Seigneurs peuvent vendre & céder à un étranger de la famille. C'est ainsi que la fin de l'article en explique le commencement.

Le Foncier qui achete conventionnellement, ne réunit point les superficies à sa foncialité par la force du réméré domanial, mais par la convention seule. Il ne sauroit donc réclamer les privilèges du réméré ; il doit au contraire être sujet aux charges de l'Acquéreur con-

ventionnel, *vices gerit extrane personæ*; il contracte toutes les obligations attachées à ce titre, tout ainsi que le Lignager le plus proche d'un Vendeur d'héritage s'affujettit aux lots & ventes envers le Seigneur féodal, & aux hypothèques créées par l'Acquéreur, quand au lieu de retirer judiciairement, il acquiert par un nouveau contrat, fut-il conçu sous le nom de remboursement par promesse. Cette parité est aussi exacte que frappante; puisque, comme la Coutume exige que le retrait lignager soit judiciaire, de même tous les Usemens prescrivent un congéement juridique pour la réunion des droits au fond du Conventant.

Ceci répond encore à l'objection tirée de la qualité mobilière des superficies: cette mobilité est purement respectueuse à la dominité foncière, dont le Propriétaire Acquéreur n'exerce point un acte par son acquisition. Tout mobiliers qu'on les supposât d'ailleurs, les droits conventantiers ne sont pas de la classe des meubles ordinaires; ils ont des Loix particulières qui les régissent à cause de leur importance & ces Loix, nos Usemens, indiquent des formalités, des jugemens, des priages pour les

rembourser au possesseur. Il répugneroit au bien public, qu'un Colon, dont la solvabilité connue a obtenu du crédit dans le commerce & dans la société, pût frustrer des Créanciers légitimes par un Contrat clandestin avec son Foncier, ou même un cessionnaire: car leurs droits étant les mêmes, leurs privilèges devroient être égaux.

395. L'usage constant des tribunaux, sur-tout en pays d'Usemens, assimile aux acquéreurs par contrats purement volontaires, ceux qui après avoir obtenu du Foncier la cession du congéement, traitent avec le Domanier extrajudiciairement. L'on ne voit aucun motif de favoriser davantage le Seigneur même, qui s'écartant des formes établies pour le remboursement légal de ses Colons, se joueroit impunément de la sûreté publique, si par des conventions privées il avoit le pouvoir illimité de préjudicier aux hypothèques des tierces-personnes. Les droits conventantiers lui sont alors transportés par la volonté du Superficiaire & non par la force de la Loi, & c'est une option qu'il doit s'imputer, il les reçoit conséquemment tels que le Superficiaire les possédoit, avec les hypothèques dont

ils étoient frappés, & les Créanciers peuvent s'opposer pour la conservation de leurs créances.

Lorsqu'au contraire elles sont purgées par un congéement juridique, les Créanciers soit de sommes mobilières, soit des rentes prædialement assises sur les droits, sont fondés à s'opposer dans l'instance pour leur remboursement. Il ne peut gueres naître de difficultés qu'à l'occasion des créances attermoyées, des constitutions dues par le congédié, & la fixation du capital des rentes en grains.

397. Le terme accordé par le Créancier au débiteur est censé avoir pour fondement la confiance en sa solvabilité; lors donc que ce fondement vient à manquer, l'effet du terme cesse (a).

Il suit, 1<sup>o</sup> que le contrat d'attermoiement, stipulant l'hypothèque spéciale du crédit sur des superficies qui se congédient avant le terme de paiement échu; la dette est exigible à l'instant du congéement, parce qu'on enlève au Créancier le fondement de sa confiance.

(a) M. Pothier, des oblig. n<sup>o</sup> 234.

2<sup>o</sup> Elle est également exigible, quand d'autres créanciers interviennent sur le prix du congéement & enlèvent par-là l'espérance, la certitude au moins d'un paiement au terme de la créance, qui ne seroit même pas hypothéquée spécialement sur les droits superficiels.

3<sup>o</sup> Enfin le débiteur d'une somme considérable ne peut réclamer la clause d'attermoiement, à moins qu'il n'offre une caution suffisante, si les droits congédiés forment la majeure partie de sa fortune, quand même il n'interviendroit point d'autres créanciers.

398. Mais lorsque par la modicité de la créance, ou l'aisance certaine du Collocataire qui est remboursé, il n'y a aucun danger dans l'attente du terme; cette convention doit être exécutée, puisqu'alors il n'y a pas de circonstances capables d'y porter atteinte.

399. A l'égard des rentes constituées, il faut considérer que le capital en est irrévocablement aliéné, qu'il n'est point forcément remboursable, à moins d'une diminution d'hypothèque opérée par la faute du débiteur (a). Elles sont donc

(a) Pothier, du contrat de constitution, n<sup>o</sup> 48, & M. Poulain Duparc, principes, tome 3, p 68.

vicieuses, ces clauses assez fréquemment inférées dans les prêts à constitution faits aux Domaniers, que le constituant sera tenu de franchir en cas de congéement de la Tenue assignée pour l'hypothèque spéciale.

400. A plus forte raison, quand cette clause & cette spécialité d'hypothèque manquent, le congéement n'est pas une cause valable de conversion du constitut en obligation pure & simple, quand même il ne resteroit plus d'immeubles au débiteur.

Je ne pense même pas que le congédié soit contraignable à en acquérir par l'emploi du remboursement, à moins que cette clause très-licite ne fut apposée dans l'acte primitif. Hors ce cas en effet, le prêteur doit s'imputer à lui-même de n'avoir point originairement pris toutes les précautions permises pour sa sûreté; le Juge n'y supplée point, parce qu'il gêneroit la liberté de franchir ou de retenir le capital substantielle au contrat de constitution.

401. Il faut décider autrement dans l'espece, où le produit du congéement non-seulement n'est pas employé en nouveaux immeubles, mais se trouve totalement, ou en majeure partie ab-

forbé par des créanciers intervenans. La diminution d'hypothèque est certaine à l'égard d'un créancier antérieur ou privilégié, puisque les deniers qui la représentent passent en d'autres mains que celle du Colon débiteur. La conversion du constitut hypothéqué sur les droits congédiés est donc alors exigible, à moins que le débiteur ne fournisse une caution convenable.

402. Dans les remboursemens des rentes, on remonte pour déterminer le principal au titre & à l'époque de leur création. Incontestable en matière de constitutions à prix d'argent, ce principe est également applicable au franchissement que le congédié est obligé de faire des rentes en grains léguées aux Eglises sur ses superficies, ou dont il décharge ses copartageans par retour de lot, quoique quelquefois elles ne soient point directement dues par son convenant. Le Colon qui les rembourse sur le prix du congéement, n'est tenu que d'en payer le capital au denier 20, suivant la valeur des grains au tems où elles furent assises sur ses droits. En cela simplement consiste le fond de la charge qui lui fut originairement imposée.

403. Comme l'estimation des droits réparatoires en congéement n'a nul rapport avec leur revenu, auquel on s'attache ordinairement dans les partages & la répartition des charges, il peut arriver que le prisage des superficies ne monte point au capital des rentes que les Colons y avoient assises. Le congédié me paroît alors fondé à abandonner le produit total du congéement aux rentiers, qui ne peuvent rien exiger au-delà.

404. Je parle des rentes *pradiales*, car les rentes constituées sont des créances purement hypothécaires, qui affectent la personne seule du débiteur, & sont indépendantes des révolutions qui surviennent dans tel immeuble réel, au lieu que les autres charges sont une portion de la Tenue du superficiaire; elles sont dues par le covenant même, & la personne du Colon n'y étant obligée que par la détention des droits, il est juste qu'il s'en libère par le délaissement absolu de ces mêmes droits.

405. Quelques uns néanmoins doutent que ce délaissement fut admis dans l'hypothèse d'une obligation personnelle de *fournir & faire valoir la rente à perpétuité.*

Il est vrai que dans le droit le plus commun de la France, cette clause rend le preneur perpétuellement obligé à la prestation, même en cas de perte de l'héritage, & s'oppose au déguerpissement (a): Mais comme en Bretagne il est de principe établi par l'Arrêt du 13 Août 1735, au premier tome du Journal du Parlement, que l'exponce décharge les héritiers du preneur de toute obligation personnelle, stipulée relativement à la rente dans le bail primordial; comme d'un autre côté l'abandon du prix des superficies à l'instant du congéement est un déguerpissement véritable; je pense qu'il est dans l'espèce proposée, insusceptible de contestation.

(a) Pothier, du bail à rentes, n°. 53 & 54.







## CHAPITRE IV.

*De l'achat & l'aliénation des droits convenantiers.*

406. **L**ES Colons sont en possession de disposer de leurs droits réparatoires comme de leur héritage (a); l'article 29 de Rohan, qui exige le consentement du Seigneur pour vendre, est une disposition exorbitante, particulière à ce Ressort, dans le cas où le Tenancier n'a point d'enfans.

407. Dans les autres Usemens le Convenancier peut vendre ses superficies, même par parties, sans l'agrément du Foncier (b). L'art. 8 de Cornouailles, sembleroit du premier coup d'œil prononcer la nécessité de cet agrément

(a) Corn. art. 2.

(b) Gatechair, sur Brouërec ne dit point, comme son abrégiateur, que les superficies ne sont pas susceptibles de division ou partage entre Colons.

pour l'aliénation partielle; mais il s'agit en cet endroit d'une division des droits, accompagnée du démembrement de la rente, lequel ne peut sans doute se faire qu'avec le suffrage du Foncier.

C'est ce qu'explique l'article même: de sorte que l'approbation du Seigneur n'est pas nécessaire toutes les fois qu'en divisant la Tenue par vente & partage, les Colons restent solidairement soumis aux charges dues sur l'universalité du convenant. L'art. 5 de Cornouailles, porte expressément que ces divisions se font *sans appeller le Seigneur fonciers*. effectivement il lui suffit que par l'art. 360 de la Coutume, les articles 5 de Cornouaille & 18 de Tréguier, ses droits fonciers restent solidaires & entiers, pour qu'il n'ait aucune qualité aucun intérêt à empêcher les arrangements de ses Colons, incapables de lui porter le moindre préjudice. Aussi la liberté de retrouver une partie de la Tenue a-t-elle été jugée dans l'Usément de Brouërec, par Arrêt du 27 Juillet 1759, en la 1. des Enquêtes, au rapport de M. Picquet de Montreuil, pour le Sr. Moreau appellant de Sentence de Hennebont, parce que la bail-

lée ne contenoit point la défense de retrocéder le tout ni partie.

408. A la différence du simple Fermier, qui malgré la cession de sa ferme à un tiers, demeure personnellement obligé envers son bailleur; le superficiaire est libéré pour l'avenir de la prestation des charges convenantieres par la vente de ses droits réparatoires; cette différence naît de ce que l'obligation du dernier est purement réelle, à moins quedans le bail à domaine congéable, on n'ait expressément stipulé vers lui l'obligation personnelle, qui en ce cas ne laisseroit pas de subsister contre le vendeur & ses héritiers, jusqu'à l'expiration ou le congéement, suivant l'Arrêt du 13 Août 1735, référé au Journal de notre Parlement, tom. I. chap. 110; décision rigoureuse, mais juste, qui s'appliqueroit spécialement au Colon, qui, en prenant un terrain inculte, ou des terres même déjà cultivées à domaine congéable, ne stipule pas simplement la faculté, mais s'oblige expressément de faire telles clôtures ou améliorations: c'est alors un engagement de la personne même du preneur, dont l'obligation directe ne cesse point par la vente des superficies à autrui.

409. L'on a observé dans la première partie de cet ouvrage, liv. 2, chap. 5, sect. 1., comment l'Arrêt du 5 Juin 1676, ajuge au Seigneur de Fief, les lots & ventes du prix des droits convenantiers détachés du fond par un premier bail à domaine congéable; nous en remarquâmes alors le motif; c'est que par leur premier démembrement une chose tenue en fief est vendue.

Les superficies une fois aconvenancés n'étant plus tenus en Fief, le Domaine congéable n'est sujet à payer *ni vente ni rachat, en cas de vente ou décès du Conventier*, [Rosmar art. 4 & 10]. Hors de l'Usément de Rohan, qui seul assujettit l'acquéreur à exhiber son contrat, & payer des lots & ventes, cette exemption de tous droits féodaux pour mutations de Colons, est de maxime constante (a).

410. Le Commentateur anonime de la Coutume imprimée à Nantes, sur

---

(a) Corn. art. 2, » sans que pour cela ils » payent aucunes ventes... Gatechair sur Brouë- » rec... le Foncier n'a point sur son Domanier, » à cause de telle Tenue, aucuns droits de Fiefs, ventes &c.

l'art. 66, confond toutes ces idées, & dit que, » comme les édifices des Tenues à Domaine congéable sont sujets aux retraits lignager, au sentiment de Bêlordeau; il s'ensuit qu'il en est aussi dû des ventes quand le Colon les aliène, ou quand ils sont vendus sur lui ». Cette erreur marque l'ignorance la plus grande des matières convenantieres, *si tale jus Colonus alteri cesserit, laudimia non debentur: cum nec fundus vendatur*, motive très-bien d'Argentré, dans son traité des lots & ventes, §. 40, *nec jus reale; nec manus mutatio domini translativa contingat: sine quo nullum jus laudimiorum consistit*.

411. Cependant l'immobilité & la situation réelle des droits superficiels ont fait assujettir leur acquisition aux formalités usitées pour les héritages réels. L'acquéreur est tenu d'insinuer son contrat au bureau de leur situation; en un mot *les Convenantiers s'approprient de leurs droits par les formes ordinaires* (a).

(a) Rosmar, art. 14.

Cornou, art. 2.

D'Argentré, dans son Aithologie, sur l'article 269.

Comme cette espèce d'immeubles est inférieure en valeur aux biens-fonds, s'ils sont vendus sous cette dernière qualité, il en est dû à l'acheteur une indemnité proportionnelle. L'erreur tombe en quelque sorte sur la substance de la chose, & elle est suffisante pour forcer le vendeur à la ré-  
filiation du contrat.

Dans la pratique il est quelquefois difficile de connoître sous quelle nature les biens ont été vendus à cause des expressions génériques, dans lesquelles le contrat est conçu. Hévin dans ses notes sur la Coutume, art. 202, dit . . . » dans l'affise & dans les » vieux titres *héritage*, est pris pour » propriété . . . » & dans le pays de convenant *par héritage* signifie en propriété opposée au Domaine congéable. Il est effectivement d'expérience que ces mots *tenir par héritage* ont la signification que leur attribue Hévin.

413. Il est d'un autre côté certain que la dénomination simple d'*héritage* se donne souvent aux droits convenantiers; Rosmar & l'Usément de Cornouaille les désignent en plusieurs endroits sous cette expression. Il faut donc pour l'intelligence des Contrats

& des partages en revenir aux circonstances, & principalement aux autres parties de ces actes qui caractérisent plus clairement la qualité des biens.

Il s'est sur ce point présentée une es-  
pece intéressante. Me. Collet Procureur au Parlement, adjudicataire des biens saisis sur François le Coq, sous les noms génériques *des biens, d'héritages, de métairies*, consigne une portion du prix de son adjudication, sur laquelle il demande une diminution de 1500 livres sur le fondement qu'il avoit cru acquérir des héritages en Fief dont il auroit eu la propriété, au lieu que ces biens n'étoient pour la plupart que des Convenans, dont il ne lui appartenoit que les édifices & superficies; il conclut alternativement, à ce qu'en événement où cette diminution lui seroit refusée, il lui fut permis de jouir des héritages acquis en pleine propriété, avec déffense aux Seigneurs de le troubler & de prétendre que ces mêmes biens fussent à Domaine congéable.

Les Srs. Coniac, fonciers, oppo-  
soient à cette prétention 1°. Que les Huissiers, ( quelques termes qu'ils eussent employés dans leurs cahiers  
de

de saisie, & les bannies) n'avoient point entendu qualifier la nature des immeubles saisis, puisqu'ils déclaroient en même tems ne pas en connoître les rentes, & ne saisir que ce qui appartenoit au Débiteur, avec les droits actifs & passifs, exprimés & non exprimés, ainsi que le tout se comportoit. 2°. Qu'avant l'adjudication les Srs. Coniac étoient intervenus dans la saisie, y avoient articulés leurs rentes convenantieres, & requis que la Tenue ne put être vendues qu'à la charge de ces mêmes rentes convenantieres. 3°. Enfin, que l'adjudication ne portoit point les héritages, mais *les biens saisis sur François le Coq*, quoique l'expression *d'héritages* souvent employée pour signifier de simples superficies eut été indifférente.

Le 10 Février 1772, en Grand-Chambre au rapport de M. l'Abbé Boutoullic, Demoiselle Marie-Rose Tilly, veuve de M. Collet, & ses enfans ont été déboutés de leurs prétentions vers toutes les parties, condamnés de consigner la somme retenue sur le prix de leur adjudication avec les intérêts & aux dépens:

Ce jugement est sur ce chef conforme aux regles, quoique nous en ayons remarqué la singularité sur un autre objet (a).

414. La Tenue dont il s'agissoit, est située dans Goëlle, où le Domaine congéable n'est pas universel: la question eut souffert encore moins de difficulté en Rohan, Brouërec & Cornouaille, où tous les biens roturiers, en campagne étant censés, *vi Legis*, tenus à titre de Convent, l'Acquéreur est suffisamment instruit de leur nature, lorsque le Contrat ne leur en attribue point de contraire.

Cela dérive du principe général que le Vendeur ne doit aucune garantie des charges qui sont de droit commun, quoiqu'il ne les ait pas déclarées. (b) Du même principe il s'infère que l'Acquéreur ne sauroit prétendre de garantie & d'indemnité contre un Vendeur qui lui a transporté tels droits superficiels, sans mention des rentes convenantieres, parce qu'il

(a) *Supra*, tome 1. page 116.

(b) Pothier, du Contrat de vente, n°. 194 & suivant.

est naturel à la Tenue convenantiere d'être chargée de rente. L'Acquéreur conséquemment se soumet à ces redevances, il ne peut pas dire qu'il ne les a point prévues; l'exemple des chefrentes non déclarées, dont l'Acquéreur a l'indemnité, est alors sans application, parce qu'elles sont des droits purement accidentels, que le Vendeur est tenu de déclarer.

415. Mais si en vendant des droits réparatoires l'on détermine les charges, on devient garant de l'excédent qui s'y trouve dans la suite au-dessus de l'énumération du Contrat, parce que l'Acquéreur a contracté sur la foi de la déclaration du Vendeur; ses obligations y sont limitées.

L'indemnité est alors due, même des chefrentes omises; quand même en effet le Colon seroit obligé de droit vers le Foncier de l'en acquitter, comme il n'est pas de droit qu'il y ait une chefrente sur la Tenue, mais simplement des rentes convenantieres, le Colon vendant qui l'omet dans l'énumération des charges, commet une réticence, laquelle dégénere en stellionat.

416. Le Vendeur est aussi garantis

184 INSTIT. CONVENANTIERES.

de l'éviction des superficies, soit par quelque tierce personne qui en prétendrait la propriété (a), soit par le blâme que la déclaration éprouveroit de la part du Seigneur.

Mais un Domanier qui cède sa baillée à un tiers purement & simplement, est-il sans stipulation tenu de garantir des troubles qui surviennent, non pas à raison de la cession; mais à raison même de la baillée consentie par le Seigneur ?

417 Si la cession est purment gratuite, c'est-à-dire, si le Cedant ne reçoit aucune somme, pas même celle qu'il a déboursée pour l'obtention de la baillée, il ne doit aucune garantie au Cessionnaire qui peut seulement la réclamer vers le Foncier.

418. Il a même été décidé par Arrêt du 21 Août 1770, au rapport de M. de Moëlien en la II. des Enquêtes, au profit de Jean-Antoine Pidanzet, Sr. de St. Charles, contre Messire Claude-Josias Legac de Lansalut, Sr. de Coatilés, que la subrogation consentie dans un Bail conventionnier,

(a) Voyez l'Arrêt du 17 Octobre 1617, dans Bêlordeau contro. 93, Lettre C.

LIVRE II. CHAPITRE IV. 185

à la charge au Cessionnaire de faire le subrogeant quitte de la commission promise au Seigneur, & de rembourser tous ses loyaux-couts, frais & mises au Cédant, n'assujettissoit nullement ce dernier à la garantie du trouble que le Fermier établi par le Seigneur apportoit à la jouissance du Colon.

Cet Arrêt est dans les vrais principes sur les transports & subrogations, qui obligent simplement à la garantie de droit *rem subesse, rem suam esse.*

419. Si le Cédant connoissoit le vice de la baillée avant de la transporter, il seroit alors coupable d'une mauvaise foi, qui l'en rendroit responsable; je pense même que sans prouver cette connoissance, on le condamneroit à rapporter, non la commission & les loyaux-couts de la baillée qui lui ont été remboursés, mais le bénéfice personnel qu'il auroit stipulé & reçu au-dessus de la commission du Seigneur.

420. La vente des droits conventionniers peut être faite avec faculté de racquit; mais les conventions des Colons étant toujours subordonnées

aux droits du Seigneur, ce réméré s'éteint par le congéement qui opere la résolution du bail consenti au Vendeur, & conséquemment le Contrat de vente qui en est une dérivation. Ainsi l'Acquéreur congédié perçoit seul & sans répétition le produit du congéement, tel qu'il est déterminé par le prisage, soit supérieur, soit inférieur au prix de son acquêt.

421. Cependant les Contrats de vente de droits superficiels, avec terme de réméré, portent quelquefois la clause, qu'en cas de congéement le Vendeur suppléera aux prix de l'estimation, s'il n'égale pas le principal de la vente.

Quoique très-suspecte d'impignoration, la stipulation ne laisse pas d'être valable, lorsqu'il est également stipulé que le Vendeur touchera l'excédent du capital de la vente.

422. Mais cette dernière condition manquante, l'égalité est rompue, la clause est usuraire. Il est injuste que sans courir les risques attachés à la propriété, un Acquéreur ait l'espérance des profits éventuels.

Cette convention néanmoins n'est pas irritante, elle est simplement du

nombre de celles *quæ vitiantur & non vitiant*, à moins qu'elle ne soit jointe aux autres caractères de l'impignoration, dont elle est ordinairement accompagnée, & qu'elle sert à mieux dévoiler.

423. Car, quoiqu'en disent quelques Praticiens, la vente des droits convenantiers peut être purement pignorative & usuraire. La relocation & le réméré s'y trouvent souvent stipulés.

A l'égard de la vilité de prix, il est sans doute difficile de déterminer la valeur précise des superficies au tems du Contrat, à cause du changement presque continuel de mille objets minutieux, qui composent les *droits réparatoires*. Mais la difficulté d'une preuve n'est pas un motif suffisant de la proscrire, elle met uniquement celui qui demande la permission de la faire en danger de ne la point administrer, & ce danger qui le concerne seul, ne fonde point la partie adverse à empêcher la vérification du fait maintenu contre elle. Il est d'ailleurs aisé dans les tems voisins d'un Contrat, il est très-possible après plusieurs années, sur-tout quand le

Vendeur n'a pas été dépossédé, de connoître les changemens faits, ou survenus dans la Tenue.

La vilité de prix, la relocation & la faculté de racquit une fois constatées; il est clair qu'en matière de droits convenantiers, comme en héritages, l'intention des Parties n'a pas été d'aliéner & d'acquérir, mais de faire un engagement usuraire & par conséquent nul. L'usure, qui accable le simple Colon, ne mérite-t-elle pas autant d'être reprimée que celle qui touche le Propriétaire?

425. La lésion ultramédiaire étant un moyen de rescision que le droit commun & notre Coutume, art 295, autorisent, même en Contrat de choses mobilières, elles rend redevables les aliénations de droits convenantiers, soit qu'on les considère comme meubles, ou comme immeubles.

426. Il faut en excepter les congéemens complètement formalisés.

Quand en effet, il est une estimation judiciaire, la revue est l'unique ressource du Congédié dans l'an, après lequel il est irrécevable à intenter l'action rescisoire pour simple lésion,

LIVRE II. CHAPITRE IV. 189  
puisque ce seroit sous un autre nom admettre une revue véritable.

427. Au surplus, si le Colon est lésé outre moitié, la restitution a lieu dans les 10 ans, tant contre les ventes purement volontaires, que contre les remboursemens acceptés sans prisage préalable, fussent-ils précédés d'une Sentence adjudicative du congéement: parce qu'alors la fixation du prix est une convention des Parties; la déception d'outre-moitié la rend usceptible de rescision, & non de revue, faute de prisage précédent à réviser.

428. Pour connoître la lésion que souffre le Convenantier dans les congéemens conventionnels, on prise les superficies remboursés par le menu. C'est sous cet aspect purement mobiliers qu'ils se considèrent entre le Foncier & le Colon: Celui-ci devoit pour son remboursement recevoir telle somme par l'estimation minutieuse de ses droits: un Acte qui le congédie pour un capital moindre, lui cause donc tant de perte. L'Arrêt rendu au profit de la Dame du Bois-Berthelot, le 18 Juillet 1752, le décide formellement dans le cas d'un Seigneur



qui acconvenance ; la décision doit être la même à l'égard du Colon conventionnellement congédié

429. Mais la question est très-controversée de savoir comment, pour juger de la vilité de prix en Contrat pignoratif ou lésionnaire, il faut estimer les droits convenantiers volontairement aliénés ; si c'est par le menu, sans considération des charges, ou par le revenu annuel & charges rabattues.

Les Sectateurs du premier sentiment, citent l'Arrêt de Dubois-Berthelot qui adopta l'appréciation par le menu : Quoiqu'il s'y agit de Foncier à Colon, il s'applique ( disent-ils ) à toute estimation de droits comparatoires, parce que la valeur intrinsèque d'une chose, est une ; elle ne varie point par la différence des Acquéreurs, on ne considère en matière de rescision que la personne & la perte du Vendeur. Les superficies d'ailleurs, qui forment la propriété du Colon & l'objet de la vente, consistent dans les édifices, fossés, trempes, émondes, &c. ; ce sont donc ces choses qu'il faut priser en détail ; le revenu du Convent est le produit

du fond, qui appartient au Seigneur, & dont le Superficiaire est simplement Fermier. La détention précaire du Conventier est à chaque instant amovible, au moyen du remboursement de ses seules améliorations, sans égard au revenu.

Les Partisans aussi nombreux de l'opinion contraire, observent que l'on acquiert les droits du Colon comme immeubles ; on les retire par retrait lignager, on s'en approprie &c. La vente de ces droits suit donc entre Colons les règles établies pour les autres immeubles, qui se prisent par le revenu en instance rescisoire ; au lieu que relativement au Foncier, les superficies s'estiment en nature de meubles, & c'est le motif de l'Arrêt de 1752.

La même chose peut avoir deux valeurs différentes, dont l'une soit le remboursement de la dépense faite pour des améliorations ou des retraits ; l'autre, la considération du produit annuel. C'est ainsi qu'un Architecte qui s'est chargé de construire des édifices à condition d'en être remboursé par le Propriétaire du sol avant sa déposition, un Etranger qui à la même

condition fait les avances d'un retrait, peuvent bien exiger par le menu du Propriétaire l'universalité de leurs dépenses; mais ils ne sauroient se plaindre d'un Contrat, par lequel une tierce personne acquiert leurs droits à raison du seul revenu.

L'incertitude d'un remboursement, que l'Acquéreur n'est pas le maître de provoquer, rend cette acquisition légitime; il est certain que tel Conventant produit tant de revenu, il est purement possible qu'il soit congédié, & qu'il produise tel capital par son remboursement: or, pour fixer la vraie valeur d'un objet, abandonnera-t-on un rapport certain pour s'arrêter à des possibilités?

Il est vrai que le fond n'appartient pas au Conventantier, mais la jouissance utile en est nécessairement unie à ses superficies jusqu'au congéement, qui est une faculté purement potestative, dont le Seigneur n'usera peut-être jamais.

Il n'est personne qui n'assujettisse le Colon Vendeur à l'indemnité des charges qu'il omet de déclarer; elles entrent donc en considération du prix, & cela parce qu'elles diminuent le re-  
venu

LIVRE II. CHAPITRE IV. 193  
venu du Conventant. Les droits superficiels s'évaluent donc en instance rescisoire, entre particuliers, par leur revenant-bon annuel, puisque dans une estimation par le menu, comme en congéement, les charges ne sont point considérées.

Ces moyens paroissent prépondérant.

430. Il est néanmoins sur cette question, l'une des plus importantes du Domaine congéable, un parti mitoyen qui rapproche les précédens, & que je crois le plus plausible.

C'est d'admettre la légitimité de la vente volontaire, toutes les fois que l'Acquéreur paye le juste prix, soit sur le pied du revenu, soit à raison de la valeur en congéement.

La Jurisprudence n'est point contraire à ce tempérament.

En effet, François Derrien ayant vendu en 1738, la moitié du Conventant Kguéron à Jean Daniel, pour la somme de 900 livres, sous la faculté de racquit pendant 7 ans, & avec charge à l'Acquéreur de payer durant sa jouissance 60 livres par an au Vendeur, même de ne pouvoir s'approprier qu'en payant une autre

somme de 900 livres, qui fut effectivement comptée en 1739, & au moyen de laquelle la vente fut déclarée absolue; ces Contrats furent attaqués par Derrien, le 13 Mai 1744.

Il fonda sa demande en rescision sur ce que les droits réparatoires aliénés étoient estimés 4599 livres, dans un partage judiciaire de 1736; de sorte que les ayant vendu seulement 1800 livres, les Contrats de 1738 & 1739 étoient pignoratifs, ultramédiairement lésionnaires.

Débouté dans la juridiction de Coatfrec, Derrien porta le contredit de ce déboutement au Siège de Lannion, & requit une descente d'Experts pour procéder à l'estimation des droits contentieux.

Daniel établit que l'estimation par Experts est une dernière ressource dans les hazards, de laquelle on ne précipite point les parties quand on a d'ailleurs des guides sûrs, des Actes qui constatent la vraie valeur des choses. Les Actes qu'il fit valoir pour prouver la justesse de son acquisition, furent 1<sup>o</sup>. un Contrat de vente de 1744, par lequel l'autre moitié du Conventant Kguéron, quoiqu'apprétiée

également 4599 livres, au partage de 1736, n'est cependant vendue que 1497 livres; 2<sup>o</sup>. la ferme faite par l'Acquéreur le 16 Juillet 1739, des droits alors nouvellement achetés, pour 108 livres de fermage annuel; 3<sup>o</sup>. enfin, le partage même de 1736, où sur l'appréciation de chaque moitié de la Tenue à 4599 livres, l'on n'avoit fait aucune déduction des charges.

Par Sentence interlocutoire du 20 Octobre 1759, les Juges de Lannion ordonnerent avant autrement faire droit, » qu'il seroit descendu sur les » lieux par des Experts pour procé- » der à l'estimation des droits super- » ficiels dont est cas, eû égard au- » tant que faire se pourroit, au prix » qu'ils pouvoient justement valoir au » tems de la vente du 18 Septem- » bre 1738, tant une fois payés, qu'en » revenu annuel charges rabattues & néanmoins spécifiés ». Daniel releva appel au Parlement de cet interlocutoire; l'on procéda néanmoins au pri- sage, qui fixe la valeur des superficies aliénés à 4519 livres 10 sols 4 deniers, en droits superficiels & réparatoires, & à 114 livres 14 sols 6 deniers, en revenu annuel, après

défalcation des charges. Sur ce Procès verbal intervient le 19 Février 1762, Sentence définitive qui confirme celle de Coatfrec.

Derrien en appelle à son tour, & par Arrêt du 10 Février 1764, en la I. des Enquêtes, au rapport de M. de Lantivy.

» La Cour faisant Droit sur le tout,  
 » sans qu'il soit besoin de s'arrêter à  
 » l'appel des Daniel de la Sentence  
 » de Coatfrec du 20 Janvier 1745,  
 » dans leur appel de la Sentence  
 » de Lannion, du 20 Octobre 1759,  
 » a mis ledit appel, & ce corrigeant  
 » & reformant, en conséquence, dans  
 » les appellations de François Der-  
 » rien & Femme, tant principales  
 » qu'en adhérant des Ordonnances &  
 » Sentences des 24 Juillet 1761, &  
 » 19 Février 1762; a mis lesdites  
 » appellations au néant, ordonne que  
 » ce dont a été appelé sortira son  
 » plein & entier effet: condamne les-  
 » dits Derrien & Femme en l'amen-  
 » de de 12 livres au Roi, & aux  
 » dépens desdits Daniel (Acquéreur)  
 » & le Meur (Rétraiant, assigné en ga-  
 » rantie) des causes d'appel & inci-  
 » dens: en défendant & demandant;

» & sur les autres demandes & inci-  
 » dens des Parties, les a renvoyées  
 » hors Procès ».

Cet Arrêt décide évidemment qu'il suffit pour exclure la rescision du Vendeur, que le prix du Contrat soit proportionné au revenu, & que cette proportion prouvée, l'appréciation des superficies en détail sans considération des charges est inexigible, ou indifférente au moins.

Effectivement, il répugneroit aux idées reçues dans le commerce des biens, que l'acquisition fut illégale pour 1000 livres, d'une Tenue chargée d'édifices, mais affermée simplement 40 livres, & chargée de 10 livres de rente convenantière; tandis qu'en supposant les droits réunis au fond & l'héritage quitte de charges, le tout seroit acheté à juste prix. Il est bien permis d'acheter sur le pied de l'intérêt annuel, & au fûr courant une rente préexistante & constituée au denier 50, quoique le Créancier ait l'espérance d'un remboursement, beaucoup supérieur au prix du transport (a).

(a) Pothier, Contrat de vente, n°. 578 & suivant. Conférences d'Angers, Edition de 1755. Tome 12 des Contrats, page 236.

431. De même aussi que l'achat seroit valable au denier 12, d'un constitut originairement créé au même tau, quand même le denier courant seroit plus foible de moitié; de même je crois irrevocable l'acquisition de droits convenantiers aux prix qu'ils seroit estimés en congément, quoiqu'apprétiés par le revenu ils valussent beaucoup plus. Pour qu'un Acte ne soit point vitieux, il suffit qu'on puisse le considérer sous un rapport qui le valide; c'est probablement ce qu'a jugé un Arrêt ancien, rendu sur appel de Ploermel, contre un nommé Guéguen; suivant la note que j'en vois, sans date, il a dû adopter en rescision le prisage des droits comme superficies réparatoires. Il ne faut pas au surplus oublier que le revenu des droits convenantiers n'est appréciable qu'au deniers 15, tandis que les héritages s'estimeront au denier 20.

432. Indépendamment de la lésion dans le prix, la minorité du Colon, fut il émancipé, est un moyen de rescision contre l'aliénation conventionnelle de ses droits réparatoires, quand même elle seroit consentie au Fon-

cier. Le Mineur y perd des superficies fructueux qui lui tenoient lieu d'immeubles; il les perd par la seule convention, sans y être forcé par la Loi; il est censé lésé: il est donc restituable.

433. Tout ainsi qu'en matière d'héritages vendus, l'intérêt du prix court de plein droit depuis le Contrat, ou depuis la fin de l'attribution, stipulé dans le transport d'un Domaine congéable.

434. Mais j'ai vu douter mal-à-propos si un Colon, qui en permettant au Congédiant de jouir de la Tenue, lui accorde un terme pour le remboursement, ou réserve de l'y contraindre à sa volonté, peut exiger l'intérêt. Les meubles (objecte-t-on) n'en produisent point de leur nature, & les droits convenantiers sont meubles en congément.

L'objection tombe par le motif, que soit immeubles, soit mobiliers, les superficies du Convenantier lui produisent naturellement des fruits certains; de sorte que maître de les conserver jusqu'à ce qu'il ne soit *expressément & effectivement remboursé*, suivant l'expression de Rosmar, art. 11, il ne fait aucun tort au Congédiant

par la stipulation d'un intérêt compensatoire de jouissance, il ne diminue ni le patrimoine ni le revenu du Débiteur, qui sans l'indulgence du Congédié ne posséderoit point la Tenue non remboursée.

435. L'on ne doit pas étendre la légitimité de ces conventions d'intérêts au simple prêt de deniers, fait à un Cessionnaire du Foncier pour l'exercice d'un congéement.

Peut-être l'autoriferoit-on dans l'espece du Foncier qui en congédiant exerce le réméré de son propre bien: l'Arrêt du 10 Avril 1753, référé par l'Auteur de nos principes du droit, tom. 3, page 123, lui est favorable; mais le Subrogé du Seigneur n'est qu'un Acquéreur ordinaire, dont le but est d'acheter un bien sur lequel il n'avoit aucun droit de famille (a).

436. Un autre genre d'usure commence à se répandre; l'homme pécunieux, qui a prêté ses deniers pour servir au remboursement, se fait ensuite, ou même dans la quittance de

---

(a) Principes du Droit, page 110 du même tome 3.

remboursement, aliéner par le Congédiant une portion des droits congédiés sur le pied du capital porté dans le prisage judiciaire, sans contribution quelconque au coût de ce prisage, ni aux autres frais de l'instance. Rarement la bonne foi préside à ces arrangemens; c'est ordinairement une société léonine, où le Prêteur s'érige en tirant de la Partie débitrice & s'associe au profit du congéement, sans participer à la dépense des loyaux-coûts.

437. Après la vente des superficies affermés il s'éleve assez fréquemment des difficultés entre le Vendeur & l'Acquéreur pour savoir à qui des deux appartient le produit du renable, ou fouche, dont il fut fait état à l'entrée du Fermier en jouissance. Ces questions se décident par une distinction générale, lorsque le Contrat ne renferme point de clauses qui les relevent.

Tout ce qui tient aux édifices & à la terre fait partie de la Tenue aliénée, appartient à l'Acquéreur; tels que les fruits, chauffages, émondes, trapes, &c.: c'est également à l'Accheteur à recevoir le prix des défauts de réparations, ou à rembourser la

valeur des augmentations faites par le Fermier, parce que l'acquisition est uniquement de ce qui appartient au Vendeur. Au contraire, ce dernier profite des fumiers, foins, meubles, bestiaux & des termes dont le paiement est reculé par le Bail, parce qu'en Bretagne ces objets sont purement mobiliers & ne sont point sensés faire partie de l'immeuble affermé.

L'on voit que l'Acquéreur & le Vendeur sont l'un & l'autre intéressés, & doivent assister à la reddition du re-nable, qui, relativement à leurs intérêts respectifs, exige une double opération.



## CHAPITRE V.

*Du Rétrait en vente de droits convenantiers.*

438. **N**ous avons traité précédamment (a) du rétrait lignager qu'ouvre aux Parents du Vendeur, la première vente, le premier détachement des droits consenti par le Propriétaire de l'héritage. Il faut toujours distinguer cette aliénation de celle que fait le Convenantier de ses droits réparatoires : cette dernière est la seule dont il s'agit ici. La plupart de nos Auteurs Bretons faute d'attention à la différence de ces deux espèces, sont tombés dans des erreurs assez grossières.

439. Une fois démembrés du fond, les superficies cessent d'être tenus féodalement; ils ne sauroient donc être

---

(a) Première partie Liv. II. Chap. V. Sect. II.

sujets au rétrait féodal, (a) lorsqu'ils sont vendus par le Superficiaire.

Cette vérité qui n'a jamais été douteuse, est à *fortiori* incontestable depuis le Jugement du 1 Juillet 1773 rendu en Grand'Chambre, au rapport de M. le Vicomte; qui en réformant la Sentence de Morlaix, déboute Ollivier Gauthier & Pierre Laviec intimés, de l'action de rétrait par eux intentée, en vertu de cession du Fief, à Guillaume Mahé, Acquéreur par premier détachement des droits superficiels du lieu noble de Coatenfau en Tréguier: car le sentiment le plus commun est conforme à ce Jugement, auquel il ne paroît manquer que l'authenticité.

440. Le transport que le Colon fait de ses droits convenantiers, n'est pas le Contrat qui les met hors de la famille du Foncier; les lignagers de ce dernier ne peuvent donc point prétendre de préférence sur cette aliénation. Le Seigneur Foncier lui-même, si ce n'est dans l'Ufance de Rohan, n'a nul

(a) Rosmar, art. 12.

retrait

retrait sur la vente volontaire faite par son Domanier; Sauvageau sur Dufail, liv. 1., chapitre 243, en rapporte un Arrêt du 15 Octobre 1654.

441. Mais l'immobilité des droits superficiels entre Colons, les rend susceptibles de rétrait lignager au profit des Parents du Vendeur, lorsqu'ils sont enramagés dans sa Famille. En matière de Domaine congéable, il est peu de maximes appuyées d'autorités aussi nombreuses. M. Lefrat (a), d'Argentré (b), Bêlordeau (c), Gatechair sur Brouërec, Rosmar, art. 12, le Rédacteur de l'Ufement de Cornouaille, art. 2, tous se réunissent pour l'attester.

L'Ufance de Rohan est la seule qui lexclue, art. 32; mais cette disposition a toujours été réjetée par la Jurisprudence. Le second Arrêt de M. Lefrat, du dernier Avril 1577,

(a) Arrêt 2.

(b) Ancienne Cout. art. 299, & Traité des lots & ventes, § 40.

(c) Cout. art. 307; Contro. Lettre P, n° 134; Observa. for. Lettre V, art. 12.

S



avant la dernière réformation de notre Coutume, admit solennellement le retrait lignager d'une Tenue située en Rohan. Me. Carris Commentateur de cet Uſement en rapporte un autre du 19 Janvier 1701, qui réforme à la vérité une Sentence adjudicative de la prémeſſe, parce que ſous l'apel l'Acquéreur produiſit un appropriation; mais qui en même tems condamne cet Acquéreur aux dépens juſqu'au jour qu'il a excepté de ſon appropriation, leſquels ſont compensés avec ceux depuis faits, aux dommages & intérêts de la conſignation faite par le Prême, aux épices & retrait: condamnations qui ne laiſſent aucun doute ſur la validité de l'adjudication du retrait, ſi l'Acheteur n'avoit été approprié.

442. M. Poullain Duparc, tome 3 de ſes principes, page 51 & ſuivantes, traite fort au long la queſtion de ſavoir ſi la Baillée obtenue par le Conventier, depuis ſon acquisition des droits ſuperficiels équivaut à un appropriation, & purge le retrait auparavant ouvert aux Parents du Vendeur; il cite à ce ſujet pluſieurs Arrêts, contraire les uns aux autres.

Les derniers, & ſur-tout celui du 2 Août 1762, rendu ſur l'excellent mémoire de M. de la Saudrais Avocat, au profit de Jacques le Flécher, contre Corantin le Puillandre, ont invariablement fixé la maxime que le conſentement du Seigneur Foncier, des baillées même accordées à l'Acquéreur, n'anéantiſſent pas le droit de retrait.

On eſt même ſurpris que la Jurisprudence ait jamais varié ſur ce point, lorſqu'on voit dans M. Lefrat & dans Carris, que les Acquéreurs condamnés par les Arrêts de 1577 & 1701, avoient obtenu le conſentement du Seigneur par le paiement des lots & ventes, avant que l'action de prémeſſe leur fut ſignifiée. Il eſt d'ailleurs évident que les Baillées d'assurance ne transportent rien au Colon; elles contiennent uniquement une renonciation du Foncier à l'exercice du congéement pendant quelques années; de forte que le titre de la propriété de l'Acquéreur continue d'être ſon Contrat de vente, & par conſéquent les actions réſultantes de ce Contrat continuent de ſubſiſter.

443. Comme la Baillée néanmoins

est une concession utile au Retrayant pour la conservation de la Tenue, la commission déboursée pour l'obtenir entre dans les loyauts-couts exigibles par l'Acquéreur; ce dernier ne seroit pas reçu à se départir de cette assurance pour y substituer un pouvoir de congédier, par le principe que le Lignager est le maître de retenir toutes les améliorations faites à l'héritage, en remboursant ce qu'elles ont coûtés.

444. Mais le Seigneur ayant la liberté d'opposer à ses Baillées telles restrictions qu'il veut, rien ne l'empêche de les stipuler personnelles à l'Acquéreur, & non-avenues en cas de retrait ou de revente des droits. Sa faculté de congédier en effet n'est limitable qu'autant qu'il veut bien lui-même la limiter; on ne sauroit lui reprocher de gréver en cela le Retrayant, il déclare ne point étendre à lui une grace purement volontaire, susceptible de toutes les modifications qu'il plaît de lui imprimer: espece bien différente de celle d'un Vendeur, qui transportant absolument son bien, ne peut par une réserve clairement inofficiuse faire revivre vis-à-vis du Lignager, ou du Seigneur de Fief, le

LIVRE II. CHAPITRE V. 209  
réméré entièrement éteint par le Contrat, auquel le Retrayant est subrogé de plein droit.

445. L'obligation au surplus de rembourser l'Acquéreur des droits superficiels, de la commission payée pour les baillées ordinaires qui ne contiennent point ces restrictions, s'entend des baillées dont le cours n'est point encore expiré, & à proportion seulement de ce qu'il en reste à courir; car si elles sont finies, ce sont des non-êtes pour le prême, & l'Acquéreur seul en a profité. Les lots & ventes au contraire dans l'Ufement de Rohan dérivent du Contrat même d'aliénation, & le Retrayant y seroit tenu envers le Fief, si l'Acquéreur n'y avoit pas satisfait; ainsi le remboursement en est toujours dû.

446. Les droits convenantières s'enramagent & deviennent susceptibles de retrait par les voies ordinaires de l'appropriement, l'échange, la possession trentenaire &c., qui enramagent les héritages dans une famille. Cet enramagement s'opère aussi de plein droit par le seul congéement; de sorte que si le Congédiant aliène ensuite ses superficies, les Parents peuvent en

exercer le retrait: ce principe est fondé sur les regles générales de notre droit coutumier, combinées avec la nature particulière du Domaine congéable, sous les restrictions néanmoins dont nous avons parlé dans la première partie de cet ouvrage, liv. 2, chap. 5, section 2.

Un immeuble en effet est sujet à prémesse, décide l'art. 298 de la Coutume, *quand aucun de la famille du Vendeur en a été approprié & fait Seigneur irrévocable. . . .* Ces derniers mots . . . *approprié . . . & fait Seigneur irrévocable*, s'entendent par la Jurisprudence dans un sens disjonctif, tellement qu'il suffise que le Vendeur ait la propriété incommutable de l'immeuble vendû, sur tout à l'égard des anciens Possesseurs, soit que cette incommutabilité provienne des formalités d'un appropriation, soit qu'elle dérive de la nature même de l'acquisition: ainsi l'héritage afféagé, échangé, donné en remplacement, s'enramage aussi tôt dans la famille du nouveau Propriétaire.

Il n'est pas douteux que le congéement ne rende pareillement *Seigneur irrévocable*; il purge toutes les ancien-

nes hypothèques, & spécialement le droit de prémesse qui compétoit en cas de vente volontaire aux Parents du Domanier congédié.

De cette vérité fondamentale de tous les Uséments & de la maxime que le bien déramagé d'une famille s'enramage aussi-tôt dans celle du nouveau Possesseur, résulte l'enramagement des droits superficiels dans la ligne du Congédiant, à l'instant où il les rembourse.

447. L'acquisition des droits vendus à la requête du Foncier sur simples bannies a le même effet, parce que cette vente refoud entièrement le bail consenti au Superficiaire évincé, éteint absolument toutes les hypothèques antérieures; la concession d'une Tenue tombée au Seigneur par réversion en Rohan, doit pareillement l'enramager dans la famille du Preneur.

448. L'adjudication, au contraire, sur saisie réelle, en succession vacante ou prise sous bénéfice d'inventaire est un titre d'accession à la propriété de l'ancien Colon, dont le bail conventionnier, sans être résolu, est simplement transféré à l'Adjudicataire: ainsi la prémesse est ouverte aux Lignager

du Saisi, & du Défunt, contre tout autre Adjudicataire que le Foncier du Domaine.

Rosmar, art. 7, donne au Seigneur le droit de demander la préférence lors de l'adjudication des droits convenantiens réellement saisis; aucun Auteur, aucun autre Ufement ne lui attribue ce privilège singulier; le sentiment commun est que les ventes sur saisie ne diffèrent point des aliénations volontaires, sur lesquelles le Foncier n'a pas de retrait; il paroît que Rosmar les a mal-à-propos assimilées avec les ventes des droits convenantiens par simples bannies, qui dérivant de l'investiture même à Domaine, font une espèce de remboursement, justement assujettie à la préférence du Foncier.

Au surplus si l'on admettoit son privilège en saisie, vacance & bénéfice, il ne laisseroit pas d'être subordonné au retrait des Parents toujours préférable à tout autre retrait, censuel ou féodal, lorsqu'il se trouvent à concourir sur le même objet.

450. Cependant la faveur due à la consolidation des superficies au fond & la mobilité des droits réparatoires en-

tre le Colon & le Foncier font exclure le Lignager, lorsque la vente ou l'adjudication est faite au Seigneur directement. » Et remarquable (dit » Rosmar, art. 12, en cela conforme » à l'art. 2 de Cornouaille) que ven- » dus à autres qu'au Propriétaire, » tels droits sont sujet à prémesse ». Gatechair également dans ses mémoires sur Brouërec, après avoir dit que la réunion de l'édifice au fond se peut faire tant par Contrats volontaires que par le congément, ajoute... » la- » quelle réunion volontaire ou forcée » advenant, les lignagers du Domanier » n'ont de prémesse sur lesdites choses » contre le Seigneur ou son Subrogé ».

451. Bêlordeau, sur l'art. 306 de la Coutume & lettre P, controverse 144, rapporte deux Arrêts du 9 Mai 1606 & 12 Mai 1609 qui ont dû juger, que ce privilège du Propriétaire, exclusif de la prémesse, s'étendoit à l'Acquéreur des droits, lorsqu'avant l'action de retrait intentée, il étoit devenu intermédiairement Acquéreur du fond.

Quelqu'éloignement que j'aie pour critiquer une opinion qu'on dit appuyée sur deux Arrêts cités, après Bêlordeau, & probablement sur sa foi

par Sauvageau sur du Fail, livre 1er. chap. 333, l'inexactitude de ces deux Auteurs semble m'autoriser à la rapprocher du droit commun & des dispositions de nos Usages.

Rosmar & l'art. 2 de Cornouaille, bornent l'exclusion de la prémesse au seul cas où la vente est consentie au Foncier; c'est effectivement le seul où il s'opère une vraie consolidation de la portion moindre & mobilière de l'héritage au fond, qui en est la partie principale. Dans l'espece, au contraire que l'on examine, les droits convenantiers ont été acquis comme immeubles; le retrait étoit originairement ouvert aux Parents du Colon Vendeur: comment sans leur participation, sans appropriation, par son propre fait & celui du Foncier qui a l'unique voye du congéement, l'Acquéreur de ces superficies peut-il y préjudicier?

Bélordeau motive l'Arrêt de 1609 1<sup>o</sup>, sur ce que l'Acquéreur devenu Foncier pourroit congédier: motif peu solide; puisque la vente des droits superficiels, faite à celui qui avoit auparavant obtenu une baillée permissive de congédier, ne laisse pas d'être sujette au retrait, si le congéement

n'a pas été jugé: 2<sup>o</sup>, sur ce que le tout de la Tenue se trouve réuni & consolidé: raison aussi peu concluante, puisqu'à supposer cette consolidation incommutable, c'est une pure pétition de principes. Cette incommutabilité n'existe par pour le fond; l'Arrêt 6 Août 1737, référé au Journal du Parlement, Tome 2, Chapitre 47, admet le retrait du fond vendu au Domanier: pourquoi le refuser aux Parents du Colon qui vend ses superficies à celui qui ne possédoit rien dans la Tenue? Les droits du sang sont égaux pour chaque famille.

452 Il est au moins hors de doute, & il a été jugé *in terminis* par Arrêt du 9 Juillet 1740, au profit de François Mahé contre Jeanne Héméri (a), qu'après une demande de prémesse intentée par les Lignagers du Superficiaire, le Défendeur n'y préjudicieroit point en acquérant les droits fonciers. Le retrait des superficies devient aussi incontestable, lorsqu'ils restent seuls

---

(a) Principes de M. Poulain Duparc, tom. 6, pag. 65 & 66.

aux mains de l'Acquéreur évincé du fond par la même voie.

Le congéement au contraire étant l'exercice d'un réméré conventionnel, toujours préférable à la promesse, elle est exclue par la Sentence qui le juge avant l'action du Prême signifiée. L'Arrêt du 25 Octobre 1621, dans Frain, Chap. 80, le décide formellement.

D'un autre côté, de l'Arrêt du 9 Juillet 1740 qu'on vient de citer, & du principe qu'une action légitimement intentée ne sauroit recevoir d'atteinte par le fait postérieur d'un tiers, il s'infere que la signification du congéement faite à l'Acquéreur, n'anéantit point le droit de promesse antérieurement demandée : de sorte que le Rétrayant reçoit, non les superficies, puisqu'ils se congédient, mais le produit du congéement & il rembourse à l'Acquéreur le prix de son Contrat avec les loyaux-coûts.

453. Conséquemment nulle difficulté, si ce n'est sur la question de savoir si après le congéement signifié, mais non jugé, le retrait lignager est recevable.

Contre son admission, l'on dit que le

le principal motif de l'Arrêt du 25 Octobre 1621, attesté par Frain & qui débouta les Retrayans, fut l'impossibilité où ils étoient de remettre les choses dans la famille : impossibilité qui est absolue après le congéement intenté, soit qu'il soit jugé ou non : le retrait devient donc alors impraticable, & la demande en est par conséquent inadmissible.

L'on observe au contraire pour le Retrayant, que jusqu'à la Sentence qui juge le congéement, la résolution du Contrat de vente des droits superficiels n'est point prononcée ; ce Contrat subsiste dans son intégrité ; il fait subsister avec lui toutes les actions auxquelles il donnoit ouverture, & celle de retrait lignager est de ce nombre. L'Acquéreur est d'ailleurs désintéressé, sa résistance au retrait est odieuse, puisqu'il est pleinement indemnisé du prix, loyaux-coûts & améliorations d'un acquêt que lui-même n'a aucun espoir de conserver, depuis l'action de congéement notifiée.

Cette dernière opinion est la plus commune & paroît la plus équitable. Si la promesse étoit exclue par la

seule demande antérieure de congéement, le *reméré* devoit également l'être & cette exclusion établie, un Acquéreur de droits convenantièrs à vil prix, ainsi que de malheureux païsans sont forcés souvent de les vendre, se bénéficieroit de l'excédent de valeur payé par le Congédiant : l'on en frustreroit un Vendeur & sa famille, auxquels la justice le déferé.

Un Arrêt de 1756, que l'on cite contre le sentiment admissif de la prémesse, lui est au contraire favorable, lorsqu'on en pese les circonstances.

Correntin le Cornec possédoit par acquisition faite en 1726 une portion de Tenue, lorsqu'en vertu de pouvoir obtenu du Marquis de Maupeou Foncier, d'en congédier tous les Domanièrs, Yves Jaouen assigna le 9 Janvier 1751, dans la Jurisdiction de Quimerch Joseph Sinon & René le Quiriec *pour eux & consorts*, afin de congéement qui fut jugé le 10 Février suivant. Les Experts descendent en conséquence au mois de Mai de la même année ; mais la portion que tenoit le Cornec, beau-pere de Jaouen, n'est pas comprise dans ce prisage.

Le 31 Juillet 1751, François le

Quiriec assigna en retrait lignager le Cornec, qui le 20 Août suivant, aussi appelé en congéement de la part de le Jaouen, reporte cette dernière action au Retrayant pour valoir de défenses. Jaouen s'étoit désisté de son assignation du 20 Août, pour s'en tenir à l'exécution de la Sentence du 10 Février précédent, il avoit fait nommer les mêmes Experts nommés par le 1er. Jugement & remboursé par sommation le Cornec, lorsqu'après cette procédure non-contradictoire avec le Quiriec, celui-ci prétendit que l'action en congéement de Jaouen étant postérieure à son action, elle n'avoit pu en empêcher l'effet, & qu'indépendamment du congéement il n'en étoit pas moins fondé à s'attacher à l'Acquéreur.

La prémesse est ajugée en la Jurisdiction de Quimerch, & sous le contredit à Gourin.

Le Cornec s'en porte appellant, & par Arrêt du 18 Août 1756, en Grand' Chambre, au rapport de M. Deschuilly la Sentence de Gourin est réformée, le Quiriec débouté du retrait, tous dépens compensés.

Cette compensation, semblable à

celle prononcée dans l'Arrêt de 1701, rapporté par Carris sur l'art. 32 de Rohan, fait voir que la Cour en déboutant de la prémesse, adopta la Sentence du 10 Février 1751, qui jugeoit le congéement vers tous les Domaniers; mais qu'elle excusa en même temps un prême qui avoit vû, avant son action, ne point comprendre l'Acquéreur des superficies dans l'exécution de cette Sentence, qui au contraire depuis cette action, voyoit une nouvelle demande de congéement dans la retractation de laquelle, il y avoit quelque lieu de présumer de la collusion de la part d'un Gendre: d'où l'on peut inférer que la Cour préjugea en faveur du retrait malgré l'instance antérieure d'un congéement non exécuté.

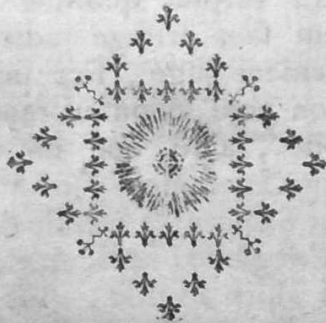
454 Il ne faut pas confondre avec la prémesse, le droit qu'à l'Héritier bénéficiaire de retirer dans la quinzaine de l'adjudication, les biens de la succession judiciairement vendus; ce dernier retrait est un réméré légal qui a le même effet qu'un réméré conventionnel. C'est sur le fondement de cette différence que, sans donner atteinte à la maxime que la prémesse

n'a point lieu dans la these générale contre le Foncier Acquéreur des droits convenantiers, l'Arrêt du 13 Août 1739, au Journal du Parlement, Tom. 3, Chap. 24, a jugé au profit de Jean Guiller, sieur du Marnay, contre Alain le Gubaër, sieur du Luziou, que le retrait de préférence accordé à l'Héritier bénéficiaire par l'article 580 de la Coutume, est exigible sur le Seigneur Foncier adjudicataire des édifices & superficies vendus judiciairement dans la succession bénéficiaire du Domanier.

455. Au surplus quoique le remboursement sans prisage judiciaire après le congéement jugé, soit susceptible de rescision pour lésion ultramédiaire, ou minorité, ainsi que nous l'avons observé précédemment; néanmoins il suffit pour exclure le retrait des lignagers du Congédié; parce que si la rescision est alors admise, c'est à cause de la modicité des deniers, qui ne font jamais l'objet de la prémesse; l'éviction ne laisse pas d'être faite en vertu d'un pouvoir & d'un jugement exclusifs du retrait, quoiqu'elle ne soit pas revêtue de toutes les formalités postérieures qu'indique l'Uzement.



456. De ce que nous venons de dire sur le retrait lignager de droits convenantièrs ; il résulte clairement qu'ils sont également susceptibles du retrait du mi-denier à la dissolution de communauté entre Conjointes, ou à la séparation des estocs par la mort du Suppôt commun, & du retrait de concurrence entre les Héritiers présomptifs du Vendeur dans tous les cas, où ces deux dernières espèces de retrait sont reçues en matière d'héritages.



## CHAPITRE VI.

*Des Actions conservatoires & de la prescription des Droits convenantièrs.*

457. <sup>§</sup> L s'agit principalement ici des actions qui appartiennent aux Colons, & de la prescription qui s'accomplit entr'eux, ou vis-à-vis des tierces personnes. Nous avons précédemment traité de ce qui concerne les droits du Domanier au Seigneur. Néanmoins comme ces différents rapports peuvent être quelquefois connexes, ou se régler par des principes communs ; on ne se fera pas un devoir d'écarter strictement ce qui aura trait au Foncier. L'objet principal de ce Chapitre ne cessera pas d'être, d'exposer d'abord les actions compétantes au Propriétaire de la superficie, à raison de cette propriété immobilière, ensuite d'expliquer quelles sont & comment s'accomplissent les prescriptions pour, ou contre lui.



## SECTION PREMIERE.

*Des Actions qui compètent au Colon.*

» 458. LE Domaine congéable est un  
 » titre par lequel le Convenantier  
 » devient Propriétaire à perpétuité des  
 » maisons & superficies en sa Tenue ».  
 [ Rosmar, art. 2 ], de cette propriété,  
 sinon perpétuelle, au moins pour un  
 temps indéfini d'un bien vraiment  
 prédiat, résulte nécessairement des ac-  
 tions réelles, toutes les fois qu'elles  
 l'ont pour objet direct, quand même  
 elles seroient dirigées du Colon au  
 Seigneur. Elles doivent donc être in-  
 tentées par la Jurisdiction dont relève  
 la Tenue, à moins qu'il n'y ait entre  
 le Foncier & le Convenantier une  
 prorogation contractuelle à tel Tri-  
 bunal, laquelle pourroit avoir quelque  
 force à cause de la solidité vers ceux  
 même des Cosuperficiaires qui n'y au-  
 roient pas souscrit; mais n'auroit au-  
 cun effet pour ni contre les tierces per-  
 sonnes.

459. Les actions principales du  
 Convenantier que l'on va considérer,  
 (car il seroit impossible de les rap-  
 porter toutes) sont celles de bornage,  
 de servitude, les actions pétoires  
 & possessoires, & quelques autres  
 qui peuvent mériter une discussion  
 particuliere.

460. Quoique le Fermier n'ait pas  
 le droit de demander le bornage,  
 cette action est incontestable au Su-  
 perficiaire. La Loi 4 au Dig. *finium  
 regundorum*, qui forme sur ce point  
 une regle invariablement adoptée,  
 décide... *Finium regundorum actio  
 & in agris vectigalibus, & inter eos  
 qui usum fructum habent, vel Fructua-  
 rium, & Dominum proprietatis  
 fundi vicini, & inter eos qui jure  
 pignoris possident, competere potest.*  
 Le Colon a des droits plus étendus  
 que l'Usufruitier, (& sur-tout que  
 le simple Usager) *Fructuarius*; il a  
 donc aussi bien qu'eux qualité suffi-  
 sante pour demander le bornage aux  
 Possesseurs de l'héritage voisin: il y  
 est même spécialement intéressé,  
 puisque la jouissance utile & exclu-  
 sive de la Tenue lui appartient jus-  
 qu'à remboursement.

226 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

Si cette action est intentée par le Colon au Foncier de l'héritage contigu, celui-ci peut requérir que le Foncier du Demandeur soit mis en cause, & en général l'opération n'est jamais solide qu'après 40 ans de possession conséquente, lorsque les Propriétaires n'y ont point assisté: au lieu que le bornage étant fait entre les Fonciers, les Colons qui n'y ont pas concourru en demanderoient vainement un nouveau, à moins qu'il n'y ait fraude. L'étendue des droits convenantières, en effet, correspond nécessairement à l'étendue plus ou moins grande du fond; celui des Domaniers, qui prouve par ses beaux, ou ses déclarations avoir reçu plus de terrain qu'on ne lui en assigne, est uniquement fondé à réclamer une garantie de l'éviction vers son Propriétaire.

461 A l'égard des actions possessoires, elles s'adressent, soit à un Confort du Convenantier, soit à une tierce personne, soit au Seigneur même. Examinons ces différentes espèces: l'on pressent que les principes de décision ne sauroient être exactement les mêmes, pour l'admission ou l'irrécevabilité des actions du Domancier.

LIV. II. CHAP. VI. SEC I. 227

462. Premièrement, rien ne rend les Colons incapables d'intenter & de soutenir *entre eux* les actions de complainte & de réintégrande: ils ont relativement les uns aux autres, la propriété pleine & entière de leurs droits convenantières; ils possèdent ces droits *proprio nomine*, & le Seigneur ne peut guère être intéressé dans leurs différends.

463. Secondement, d'Argentré donne aussi en général au Contrat de superficie, qui ressemble beaucoup au Domaine congéable, la force d'autoriser les actions possessoires. . . . *Quare & actiones pro eis in rem dantur & interdictum uti possidetis.* [Traité des lots & ventes, §. 39]. Plusieurs infèrent de cette autorité & de l'immobilité des droits superficiels à l'égard des tierces personnes; que le Colon peut agir vers elles au possessoire pour la réclamation de ses édifices & superficies.

L'on objecte que l'Ordonnance de 1667, tit. 13, art 1, refuse la complainte au Possesseur précaire; mais on répond assez solidement que le Convenantier n'a de possession précaire que pour le fond, & que

Possesseur de la superficie *jure proprio*, il a en sa faveur la disposition même de l'Ordonnance.

Il faut donc faire une distinction intéressante, des actions qui ont pour objet les seuls droits convenantiers, & de celles qui concernent spécialement la foncialité. Les premières compétent évidemment au Colon, les secondes regarde proprement le Seigneur, & le Conventier n'a pas une vraie qualité de les poursuivre.

464. Par exemple, un Étranger dispose d'une maison, des émondes des arbres plantés sur un fossé: voilà des droits réparatoires qui appartiennent au Domanier, puisqu'il en seroit remboursé en cas de congéement; il en a dès-à présent le Domaine utile, il est donc capable de les posséder non précairement. Les Domaniers » peuvent vendiquer les édifices & superficies à présent réputés immeubles, » dit Bêlordeau, *obl. for. lett. D, art. 31*, si quelqu'autres s'en étoient à leur préjudice emparés. . . Pour le Vendicant il fut jugé par Arrêt du Parlement de Bretagne, en l'an 1609 par la raison de la Loi I. de *pignori-ribus*,

» *ribus*, ores que telle action semblât appartenir seulement au Propriétaire «. L'Auteur atteste la même maxime, *lett. V, art. 12* de ses observations forenses.

465. Le Conventier à aussi le droit par le règlement de 1736 de se pourvoir en dommages & intérêts civils contre les Riverains des landes qu'il a nouvellement closes: il est en cela aussi favorable que l'afféagiste & le Seigneur.

466. A plus forte raison peut-il se défendre à l'action qui lui seroit intentée pour payer telle dîme, pour souffrir telle servitude, parce que ces charges affectent directement les fruits & les superficies dont il est Propriétaire, & que la faculté naturelle de se défendre est toujours favorable. Il en est ainsi d'une nouvelle rente censive, ou féodale prétendue contre lui.

467. Un Colon au contraire a par ses baux un passage sur la Tenue voisine, le Conventier d'un moulin a pour moutaux tels & tels étages, & ils lui sont contestés; il est troublé dans leur jouissance; a-t-il pour se les procurer, l'action possessoire vers les contestants? peut-il même agir vers eux

au pétitoire ? Je crois qu'il n'auroit pas de qualité légale sans l'adhésion de son Seigneur.

Ces droits incorporels, en effet, sont parfaitement distincts de la superficie qui seule lui appartient propriétairement; ils constituent proprement le fond même, dont il a la jouissance, mais précaire: c'est par conséquent au Foncier que compètent les actions à cet égard; le Colon doit le mettre en cause dès que la contestation s'élève sur le fond du droit, & se borner en événement d'éviction à une indemnité vers lui: jusqu'à ce que cette contestation soit liée, l'action du Domanier est valide.

Ces exemples suffisent pour différencier les demandes du Conventier, & juger de leur admission, ou de leur irrecevabilité. Toute difficulté se trouve levée, lorsqu'il est soutenu par le Foncier; son concours avec le Colon autorise toute action quelconque, puisqu'ils réunissent dans leurs personnes l'universalité des droits qui compètent au Propriétaire d'héritage.

468. Troisièmement, le Superficiaire ne tient que des meubles, n'a qu'une détention précaire respective-

ment au Foncier; il ne peut donc agir contre lui par complainte ni réintégrande; mais s'il est dépouillé par voie de fait, il a l'action de spoliation, très-équivalente à celle de réintégrande, (a) vers le Foncier Spoliateur, & après l'an de sa déposition, il a contre lui l'action de vindication. Cette dernière fut accordée contre le Propriétaire de sa Tenue, usurpateur des droits superficiels, depuis près de dix ans, par Arrêt du 16 Juin 1609 (b).

469. Il est une espece plus compliquée & néanmoins fréquente; un Colon possède les droits superficiels de tels champs ou édifices qu'il dit dépendans de sa Tenue A. On ne lui dispute point ces droits; mais le Foncier du Convent B prétend qu'ils en dépendent, & à ce titre il lui demande des lettres récognitoires & des arrérages de rentes; le Colon a-t-il qualité suffisante pour contester cette foncialité, à cause de la surcharge de prestations qu'elle lui impose?

(a) Voyez Principes du Droit, tom. 10, p. 701 & suiv.

(b) Bêlordeau lett. D; cont. 107.

Le défaut de qualité est alors certain; l'on attaque le bail consenti par le Seigneur du Conventant A, l'on attaque les droits fonciers de ce Seigneur; il faut donc l'insinuer en cause & l'appeller en garantie.

470. Si au contraire la contestation existoit simplement entre les Colons, dont l'un reclameroit une consortie & une contribution pour les charges de sa Tenue, l'autre la refuseroit sur le fondement que ses superficies n'en dépendent point; la qualité des deux seroit égale & conséquemment insusceptible de critique, jusqu'à ce que l'un des Fonciers n'intervint pour soutenir son Domanier & faire pancher la balance.

Nous avons dit au surplus dans les chapitres de la *jouissance & des améliorations du Conventantier* que la culture des terres l'intéresse privativement. Ce principe a ses conséquences & ses exceptions vis-à-vis des tierces personnes.

471. Il s'ensuit, par exemple, que c'est à lui qu'il appartient d'entreprendre les défrichemens & desséchemens, de profiter des exemptions de dîmes, & des privilèges que la Déclaration

du Roi du 6 Juin 1768 y a attachés: son Bail conventantier renferme pour cette entreprise un consentement suffisant du Propriétaire, tel que l'exige l'art. 2 de cette Loi.

472. L'exception à la jouissance libre que le Colon a de ses superficies, provient de ses abus. Ils ne doivent jamais être tolérés, sur-tout au préjudice d'un tiers. Qu'un Domanier laisse ses champs en friche, démoli ses fossés, laisse ses édifices en ruine; les Consorts ont le droit d'en requérir le rétablissement, lorsque l'excès de la détérioration est poussé à un point qui fasse craindre justement pour la sûreté de la contribution aux charges. Ils peuvent en effet sur ce point, ce que peut le Seigneur. Débiteurs solidaires, ils sont Cautions les uns des autres: si l'un a détruit les superficies de sa portion & s'il laisse arrérager ses redevances, le Foncier recourra sur les autres Superficiaires, qui seroit sans reprise, si on ne leur accordoit pas la ressource précautionnelle d'exiger la conservation de la portion codébitrice.

Hors ces circonstances, un Domanier n'est point recevable à inquiéter

son Consort sur l'état de ses superficies.

473. Dans le cas néanmoins où un Colon auroit le droit de cuire au Four, de puiser de l'eau au Puis d'un autre Cosuperficiaire; celui-ci est tenu pour la conservation de ces servitudes d'entretenir & réparer, ou d'abandonner totalement les objets qui les doivent.

Je fais que la Loi 6 au Dig. *Si servitus vindicetur* porte en général... *In omnibus servitutibus resectio ad eum pertinet qui sibi servitutem asserit, non ad eum cujus res servit.*

Mais sans s'arrêter à discuter cette Loi enarrative des opinions discordantes de Jurisconsultes Romains, il faut distinguer les servitudes qui sont purement passives; telle que de souffrir une route ouverte, de permettre l'écoulement des eaux pour l'héritage voisin; elles n'obligent le Possesseur du terrain servant à aucune réparation.

Lorsquelles consistent au contraire dans une acte ou obligation de fournir quelque ouvrage artificiel, le débiteur de la servitude doit faire les dépenses d'entretien & de réfection. La Loi citée y oblige elle-même celui

qui est tenu à la servitude de supporter le bâtiment de son voisin; Bourjeon, droit commun, tom. 2, p. 8, astreint également le Propriétaire du puis asservi, à l'entretenir à ses frais, & le bon sens dicte qu'en stipulant le droit de cuire au four d'autrui, l'on stipule le droit de trouver un four pour y cuire; par conséquent celui de contraindre à le réparer, en y contribuant comme pour un édifice dont l'usage est commun.

474. Quelqu'uns refusent, mais la Jurisprudence & le sentiment commun accorde au Colon une action qui appartient plus spécialement à la matière des Domaines congéables: elle consiste dans le droit d'un Codomanier, qui paye les arrérages dûs au Seigneur sur la Tenue totale, de vendre par simples bannies les superficies de ses Consorts.

Contre son admission, l'on dit qu'il faut différentier dans plusieurs créances, l'hypothèque ou le privilège, de la manière privilégiée de s'en procurer le paiement, & des contraintes extraordinaires que le Créancier naturel est fondé à exercer. Cette distinction est

de M. de Perchambault, Coutume, page 202.

Celui, par exemple qui acquite pour autrui les fouages, la capitation, le franc-fief, qui solde les devoirs pour un Cabarretier, des levées pour un Fermier de campagne, peut sans doute se faire colloquer dans l'ordre de leurs Créanciers préférable; mais il ne contraindra pas de plein vol, sans assignation; il ne fera point valablement emprisonner l'Aubergiste ou le Fermier qui s'y seroit soumis par son Bail: parce que ces contraintes rigoureuses sont établies en la seule faveur du Roi & des Propriétaires des biens de campagne: à l'instant où ils sont désintéressés par l'attouchement de leurs dus, elles cessent d'avoir lieu.

Que de même aussi la solution de sa rente au Foncier ferme absolument la voie de vendre les superficies par simples bannies. Si la créance du Seigneur acquittée par l'un des Colons, est encore par l'effet de la subrogation censée subsister, c'est par la quantité de la somme & la préférence du rang dans la collocation entre plusieurs Créanciers des Colons négligens. Le

droit de poursuite solidaire n'existe plus suivant l'art. 194 de la Coutume, encore moins celui de vendre sans saisie réelle des superficies, qui font un immeuble réel, entre le Colon subrogé & les Débiteurs.

Ces raisons cèdent à la maxime que la subrogation transmettant tous les droits du Subrogeant au Subrogé, le Colon qui a satisfait le Foncier peut exercer ses actions, quand même elles ne lui seroient point expressément cédées; attendu qu'en Bretagne la subrogation légale équivaut à la conventionnelle. Elles cèdent à la faveur que mérite un Consort qui seul a payé une dette commune & privilégiée sur les superficies des Colons négligens, lesquels à raison de cette dette, étoient originairement & doivent rester soumis à la vente par simples bannies. Ils sont irrecevables à critiquer l'étendue d'une subrogation qui concerne uniquement le Foncier & le Domanier exact, tandis que la créance du Subrogé n'est point contestée: leurs exceptions enfin cèdent à l'autorité d'un Arrêt de 1745 qui a du juger la question *in terminis*: l'usage y est conforme dans la plûpart des Tribu-



238 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

naux en Tréguier: j'ai vû plusieurs exemples de pareilles ventes.

475. Il faut cependant observer 1<sup>o</sup>, que pour exercer cette action, il faut préalablement, à cause de la mutation du Créancier, faire déclarer exécutoire, au nom de celui qui a payé, la créance du Seigneur vers les autres Colons: 2<sup>o</sup>. Que le Convenantier subrogé dans les droits de la Seigneurie foncière, n'a cependant point de solidité vers ses Consorts; parce que l'art. 194 de la Coutume l'exclut textuellement. Ainsi l'on est obligé d'assigner nommément chacun des Superficiaires Débiteurs, & de détailler distinctement dans les bannies & l'adjudication la portion de chacun; au lieu que le Foncier vend le tout *per modum unius*. 3<sup>o</sup>. Enfin la subrogation & conséquemment la vente qu'elle autorise ont lieu seulement dans le cas où quelqu'un a satisfait de ses propres deniers, le Seigneur foncier en acquit des autres Tenanciers: de sorte que si les deniers de ceux-ci, soit par arrêtement, ou par contrainte, ont tourné au paiement des rede-

LIV. II. CHAP. VI. SEC. I. 239

vances convenantières, la créance du Seigneur absolument éteinte est insusceptible de cession légale, ou contractuelle, & le Colon Créancier personnel de ses Consorts pour frais, ou pour autre cause, n'a que la voie de saisir réellement leurs droits réparatoires.





## SECTION II.

*De la prescription des Droits  
convenantiers.*

476. LA nature réelle de ces droits les range dans la classe des immeubles réels, qui ne connoissent pour la privation d'une part, & de l'autre pour l'acquisition de la propriété, que la prescription quadragenaire.

477. Quelque mobiliers même qu'on les suppose relativement au Foncier: ils ne cessent pas d'être une partie prédale de l'héritage; ils ne sont pas à son égard sujets à la prescription de 5 ans établie en matière de meubles par l'art. 284 de la Coutume. Bêlordeau, lettre *D*, contr. 107, & Sauvageau dans son recueil, chapitre 124, rapportent deux Arrêts qui établissent clairement cette maxime.

Dans l'espece du premier, du 16 Juin 1609, un Colon vendiquoit sa Tenue contre le Foncier après 9 ans d'usurpation

LIV. II. CHAP. VI. SEC. II. 241  
d'usurpation, & elle lui fut ajugée; l'Usurpateur ne pouvoit invoquer la prescription de 5 ans, puisqu'il n'avoit point joui à raison de la foncialité, qui exclut au contraire la détention des droits convenantiers (a).

L'espece de l'Arrêt d'Avril 1665, cité par Sauvageau étoit totalement inverfe; un Fermier du Duché de Rohan reclamoit & obtint une Tenue tombée en deshérence, dont un particulier jouissoit depuis près de 39 ans. La réversion l'avoit rendue immeuble à tous égards & partie intégrante du fond, ainsi que l'observe l'arestographe; la possession de 40 ans eût donc été nécessaire pour opérer une prescription accomplie.

---

(a) Arrêt semblable, confirmatif de Sentence des Regaires de Tréguier, rendu le . . . . . 1752. en la I. des Enquêtes, au rapport de M. Kverfio, au profit d'Yves le Brigant & Conforts Colons du Convent *Crec-hret*, intimés, contre Dame Janne de Rolon, Veuve de Messire Paul Lesné de Penfentan, Tutrice de ses enfans, Fermiers qui possédoient depuis plus de 20 ans une portion des superficies, dont ils furent évincés malgré les circonstances les plus favorables à leur possession.

Elle l'est à plus forte raison de Conventancier à Conventancier, puisqu'entr'eux leurs droits ont une immobilité parfaite.

478. Ces prescriptions donnent naissance à des questions singulieres, lorsqu'elles s'étendent au-delà du cercle du même Conventancier.

Je suppose par exemple, que le Colon de *Pierre* ait prescrit un fossé, un champ sur celui de *Jacques*, la maxime *per Colonos & Inquilinos nostros possidemus*, n'attribue point par elle-même au Foncier de l'Usurpateur la propriété Fonciere des superficies usurpés; car le Seigneur du Colon dépouillé peut avoir pour Vassal en sa place celui qui a prescrit.

Il l'a effectivement, jusqu'à ce que par des déclarations & des prestations fournies durant 40 ans pour le terrain empiété, le Seigneur étranger, qui les reçoit à son exclusion, n'ait aussi prescrit le fond contre lui.

Par conséquent jusqu'à cette époque, ordinairement plus tardive que la prescription des droits réparatoires, le Conventancier usurpateur tient les

superfices prescrits sous leur vrai Foncier, il est tenu envers lui aux charges due sur le Conventancier.

Mais lorsque le fond est pareillement prescrit, il se fait à la Tenue une accession du tout, & par ce moyen le Colon qui y ajoute ses nouveaux droits conventanciers, ne doit rien que les prestations seules du Conventancier auquel l'annexe s'est opérée.

479. J'ai vu s'élever, entre les Codétenteurs d'un Domaine congéable une autre question beaucoup plus fréquente.

L'imprescriptibilité de la rente conventanciere, & sa solidité sur chaque partie du Conventancier, en perpetuent l'obligation au profit du Seigneur, vers celui des Colons qui n'y auroit point contribué depuis 100 ans: mais par cette longue possession d'être acquité par ses Conforts, n'a-t-il pas prescrit le droit de les contraindre à continuer sa décharge? Ne doit-on pas présumer quelque ancien partage, quelque arrangement légitime qui charge ses Codomaniers de la rente totale & l'exempte d'y participer?

Non : sans un titre formel, chaque portion des superficies est naturellement imposée à une quotité proportionnelle des redevances ; conservée au profit du Seigneur, cette obligation subsiste à l'avantage des Codomaniers les uns vers les autres : c'est en effet la même obligation. Ainsi ceux qui ont tout payé peuvent demander à celui qui ne contribuoit point, sa contribution à l'avenir & le rapport des sommes payées depuis les 29 ans à son acquit.

Cette solution est fondée sur la force de l'interruption contre les Coobligés parfaitement solidaires, *correos debendi. Prescriptionem interrumpit pro tota obligatione*, décide la Loi finale au code, *de duobus reis*, constamment adoptée par la Jurisprudence sur l'interruption de l'action rescisoire entre Consorts.

M. Dufail, liv. 1er. chap. 412, nous a conservé un Arrêt du 30 Octobre 1676, qui le décide contre le Codébiteur d'un constitut malgré sa possession quadragénaire de n'y pas contribuer ; Bêlordeau lett. I, controverse 15, cite un autre Arrêt du 22 Avril 1602, par lequel une Caution

solidaire obtint une indemnité vers son Cofidejusseur pour une constitution qu'elle avoit seule acquittée depuis plus de 30 ans. Dévolant enfin lettre P, ch. 54, en référé un troisième du 7 Mai 1615, qui dans une hypothèse semblable condamne un Consort de libérer & indemniser le Coobligé qui avoit satisfait à la redevance commune (a).

480. Cette espece d'imprescriptibilité n'a lieu, comme nous l'avons observé, qu'entre les Cotenanciers du même Convent. Si par des partages ou des stipulations particulières quelqu'un étoit assujetti sur d'autres biens à payer les rentes convenantieres en acquit d'un Colon, l'action de ce dernier se prescriroit pour le fond même de la libération par 30 ou 40 ans *a die cessatæ solutionis*.

---

(a) Voyez aussi Bourjeon, droit commun de la France, tom. 2, pag. 578 de l'édition de 1770.

Dénizart au mot prescription n°. 91.

Lacombe au même mot de son recueil de Jurisprudence civ. Sec. 4, n°. 5.

Tous atteste une Jurisprudence conforme.

481. La prescription trentenaire a aussi lieu contre l'action d'un Conventier congédié ; pour le rapport du prix de la portion touché par son Confort, ou par un Étranger. L'action en effet est alors purment mobilière, *ad mobile consequendum*.

482. L'obligation du Congédiant qui a obtenu terme pour le remboursement, ou la permission de jouir avant de rembourser, se prescrit également par 30 ans ; mais quoique le congéement soit jugé & le prisage fait, s'il s'emparoit des droits conventiers non remboursés, sans le congé des Tenanciers, ou une permission judiciaire, ce seroit une usurpation contre laquelle on reclameroit utilement jusqu'à quarante ans.

483. A l'égard des baillées permissives de congédier, on peut en considérer la durée soit relativement à celui qui les a obtenues, soit par rapport au Seigneur qui y a stipulé le paiement d'une commission, ou d'une rente plus forte que l'ancienne.

Sous l'un & l'autre aspect, demeurées sans exécution durant 30 ans,


elles sont absolument prescrites. Premièrement, la cession du congéement ne produit qu'une action de réméré conventionnelle qui dans la personne du Cessionnaire n'étant pas inhérente à la foncialité, est prescriptible par 30 ans, suivant l'art. 287 de la Coutume. Secondement, l'obligation stipulée au profit du Foncier, de lui payer une plus forte rente, ou telle commission, résulte d'une simple convention jusqu'à congéement ; elle consiste *in faciendo*, & n'a pas pour base la détention réelle de la Tenue, tandis que le Cessionnaire n'est point Tenancier ; la prescription de 30 ans anéantit donc encore ces conventions respectivement au Seigneur.

484. Les questions les plus ordinaires de prescription entre Domainiers ont pour objet quelques fossés, ou quelques droits de servitude pour la fréquentation des terres ou des logements.

A l'égard des fossés la prescription s'en prouve par la possession quadragénaire d'en cueillir les feuillages, de disposer des fruits, chauffages & émondés. L'usage & non la simple tolérance d'une servitude, durant le

même cercle d'années, suffit également pour en prescrire le droit au profit du Colon qui en a usé sur les terres d'autrui : il faut même distinguer si les superficies des deux Colons dépendent de la même Tenue, ou de deux Domaines distincts.

Dans le dernier cas, celui qui prétend la servitude est obligé de vérifier une possession quadragénaire par des preuves positives, à moins qu'il ne produise des titres contradictoires & décisifs : au lieu que dans le premier, il suffit d'une consortie certaine pour être assuré sur les autres portions de la Tenue, d'un passage nécessaire, ou même utile, quoique les Titres disent en général que chacun donnera chemin de servitude aux autres, & c'est au Consort qui veut s'en débarrasser, à vérifier que l'autre Superficiaire étoit dans l'usage ancien de fréquenter sa portion par sa lottie même, ou par tel endroit différent de la servitude qu'il veut s'attribuer.

## CHAPITRE VII.

*Des Tenures particulières à Domaine congéable qui dérogent au droit commun.*

485. LE Bail à Convent est susceptible de toutes conventions, pourvu qu'elles ne soient point opposées à l'essence du Domaine congéable : ces modifications contraires au droit commun engendrent une infinité de procès, dont notre but principal a été jusqu'ici de prévenir la multiplicité. C'est pourquoi nous avons crû avantageux de traiter dans un chapitre détaché de quelques dérogations les plus fréquentes à la Loi générale. On entreprendroit vainement de les faire connoître toutes.

486. Une espèce très-fréquente est d'abord celle d'un Possesseur de l'universalité des droits superficiels d'un Convent, qui en même tems est Propriétaire d'une moitié, ou de

telle autre portion du fond indivis avec le Seigneur du surplus.

Il réunit ainsi dans sa personne deux qualités bien différentes: comme Foncier, il doit les prestations féodales, & les rachats de sa propriété se réglent non-seulement sur la quotité qui lui appartient au fond, mais encore sur la valeur des superficies qui y correspond; parce qu'à cette concurrence les deux parties de l'héritage étant consolidées, forment à cet égard un immeuble féodal. Comme Colon, au contraire, il doit des lettres récognitoires de tous les droits convenantiers de la Tenue, qui jusqu'à partage du fond dépendent de chaque portion de la foncialité: elle réside durant l'indivision *tota in toto & tota in quâlibet parte*.

Il est vrai qu'un Cofoncier ne pouvant congédier sans l'adhésion de ses Consorts, celui qui a le surplus du fond ne sauroit, avant le partage préalable des droits fonciers, rembourser celui qui possède l'universalité des superficies & une partie de la Seigneurie foncière.

Mais nous avons observé dans la première partie de cet Ouvrage, liv.

ier., chap. 2, sec. 3, § 2, qu'un seul Cofoncier peut sans l'adhésion de ses Copropriétaires vendre, par simples bannies, les droits réparatoires de la Tenue. Il n'est aucun raison de disputer cette faculté très-favorable contre le Détenteur des droits qui participe au fond: autrement un Colon en acquérant une partie du fond, préjudicieroit par son propre fait, aux autres Copropriétaires; puisqu'il les priveroit d'une faculté accordée par l'Ufement.

487. Quelquefois sans être Coseigneurs, les Colons ont ce qu'on appelle *droit de bois*, c'est-à-dire, que les bois fonciers leurs appartiennent par une clause de leur Bail, ou par des concessions postérieures, de la commission desquelles ils sont, comme en premier détachement, tenus de payer les lots & ventes.

Il n'est pas douteux que si dans la vente du fond de pareilles Conventions on n'exprime pas ce retranchement qui en diminue la valeur, l'Acquéreur en reclame justement l'indemnité vers le Vendeur; parce qu'une rente convenantière & la foncialité d'une Tenue emportent naturel-

lement la propriété des bois à Merrain, au lieu que loin de les posséder dans l'espece, le Foncier est obligé de les rembourser en cas de congéement (a).

488. L'on suppose au reste que les Colons ont des beaux ou des lettres réconnoissables, soit notariées, soit judiciairement reconnus, qui leur attribuent les bois; car si leur propriété n'est fondée que sur des actes sous seing-privé, quoiqu'ils soient valables vis-à-vis du Concédant & de ses Héritiers, ils sont sans effet contre un Acheteur du fond par Contrat authentique, où l'on ne déclareroit point les bois détachés; les Domaniers alors seroient réduits à suivre leur garantie vers leur ancien Seigneur.

Le motif est que d'une part l'Acquéreur des droits fonciers est de droit censé les acheter dans leur intégrité légale, & que de l'autre, un titre public d'acquisition a une valeur, une date certaine qui manquent à de

(a) Art. 249 de la Coutume: il est dans le même esprit.

simples

simples billets sous signature-privée, sur-tout lorsqu'ils ne sont point contrôlés.

Sur cette dernière considération un Arrêt du 11 Mai 1750, rendu en Grand'Chambre, au rapport de M. de Marnière de Guar, a jugé au profit de Pierre Srion, Acquéreur des droits fonciers de son Conventant par billet du 9 Avril 1743, contrôlé & insinué le même jour, qu'il ne pouvoit être congédié en vertu d'une baillée cédée par le Vendeur dès 1738, également sous seing-privé, mais uniquement contrôlée le 10 Avril 1743.

La postériorité du contrôle de la baillée a pu influencer sur la décision; mais dans l'hypothèse même, où l'enregistrement de la vente des droits fonciers n'eut pas été antérieur, le congéement étoit inadmissible, puisque par la réunion du fond acquis aux superficies, il ne restoit plus de droits convenantiers à congédier; il n'existoit plus de Seigneur foncier, au nom duquel l'on put exercer le remboursement: ainsi la faculté de congédier étoit anéantie chez le Cessionnaire, comme elle l'étoit chez le Cédant,

Tome II.

X



à l'époque où l'on en prétendoit l'exercice.

489. Une espece beaucoup plus singuliere, dont néanmoins j'ai vû quelques exemples, est celle d'un Bail à convenant qui stipule l'incessibilité du congéement de la part du Seigneur à tout Étranger. Le Superficiaire ( ainsi qu'un Acquéreur frauduleusement évincé par le droit incessible de retrait lignager ), a dix ans pour découvrir la fraude qui seroit suffisamment avérée par la rebailée des droits convenantiers dans l'année du congéement.

Ces clauses, au surplus, qui rendent le pouvoir de congédier incessible à de tierces personnes; quand même on ajouteroit la permission illimitée de planter & de bâtir, ces conventions en modifiant les droits naturels de la foncialité convenantiere, n'en alterent point la substance; tandis que la faculté de rembourser au moins personnellement est réservée par le Seigneur: ainsi le Colon reste exempt de rachats, des lots & ventes de la rente même stipulée en argent & de tous droits féodaux.

C'est ce qu'à jugé un Arrêt du 19 Juin 1749, en la I. des Enquêtes con-

tre M. le Prince de Guémené, au profit des Guidu qui avoient obtenu du Comte du Romain, le premier détachement des superficies d'un manoir considérable, à la charge d'une rente convenantiere très-inférieure au fermage du lieu, avec faculté de planter & d'édifier, & l'assurance de n'être remboursés par des Étrangers, en payant tous les 9 ans une commission périodique, en faveur de laquelle le Foncier renonçoit à subroger des Cessionnaires dans la faculté de congédier.

Quelqu'extraordinaires que paroissent ces conditions, l'on observera qu'elles diffèrent essentiellement de ces traités, dont j'ai parlé précédemment (a); ils renferment de la part du Foncier une renonciation absolue, entiere au droit de congéement, même par soi; au lieu que dans les especes qu'on vient d'exposer, ce droit subsiste, quoiqu'on en ait rendu l'exercice plus difficile & plus borné.

490. Il n'est pas aussi rare qu'a-

(a) Tome premier, page 62 & suivantes.

convençant un héritage déjà clos & en valeur, ou une Tenue étagere, le Bailleur conditionne, qu'en cas de congéement ou de vente sur simples bannies, le Preneur sera uniquement remboursé de ses améliorations au-dessus de l'état des superficies existants lors du Bail. Cette convention qui a pour but de faciliter le remboursement, est le germe presque certain de Procès interminables, par l'impossibilité de connoître exactement après un long espace d'années, quels sont les objets réservés par le Seigneur, quelle étoit leur valeur précise au tems du premier Bail.

Les Colons dans leurs partages & leurs Contrats de vente doivent exprimer & rabattre sur le prix la somme appartenante au Foncier. S'ils l'acquiescent dans la suite, les lots & ventes en sont dus au Seigneur de Fief; c'est en effet un premier démembrement de superficies, jusqu'alors unis au fond.

491. Je connois un Conyenant, dont les Colons possèdent à ce titre conjointement un trait de dîme Seigneuriale. Les droits convenantiers & la dîme se trouvent aujourd'hui divisés;

le Foncier peut-il congédier celle-ci, sans rembourser aussi ceux-là? Cette espece est parfaitement semblable à celle d'un Conyenantier de moulin ou four bannal, qui en le conservant auroit aliéné le droit de suite sur ses Détraignables.

Sur cette question, moins intéressante par sa rareté que par le jour qu'elle répand sur la nature du Domaine congéable, l'on cite pour le Seigneur la faculté accordée par l'art. 19 de Cornouaille de congédier séparément les Domaniers qui ont entr'eux divisé leur Tenue.

Cette autorité paroît d'abord frappante; cependant si l'on en pénètre l'esprit, on découvre qu'il s'y agit de droits réparatoires, seul objet susceptible de remboursement; si on consulte l'équité, l'on voit qu'il y auroit une injustice criante à permettre au Seigneur de reprendre, sans bourse déliés la jouissance d'une dîme ou d'une bannalité qui constituent le principal revenu de la Tenue; si enfin l'on s'attache à la nature du Domaine congéable, l'on conçoit que le droit de suite de four, ou de moulin & le trait de dîme dans les especes

proposées forment une partie du fond, duquel la jouissance est abandonnée au Convenantier jusqu'au remboursement de ses superficies ; de sorte que ces superficies n'étant point divisées, puisque la bannalité & la dîme n'en constituent pas, & n'y ayant conséquemment lieu à aucun remboursement même partiaire, le congéement est exclu *defectu subjecti*, à moins qu'il ne tombe sur l'universalité du Convenant, ou sur une portion au moins des droits réparatoires, à laquelle ces droits incorporels sont annexés, & sans laquelle on ne sauroit les concevoir tenus à Domaine congéable, ni conséquemment soumis aux devoirs en résultants. Toute convention est d'ailleurs indivisible dans l'exécution qu'elle peut avoir.

492. Une cause très-illégale engendre journellement des Tenures préjudiciables aux malheureux Colons & jusqu'ici extraordinaires. Ce sont les *mémoires instructifs* que plusieurs Procureurs Fiscaux de la Province ont depuis 10 ans déposés aux Greffes de leurs Justices, ont fait publier à l'Audience, & même imprimer & afficher pour servir de règles dans la rédaction des

déclarations convenantieres. Les Seigneurs n'ont eû sans doute d'autres but que d'épargner à leurs Vassaux des frais d'impunissement ; mais la plupart des Praticiens subalternes, qui ont rédigé ces mémoires, y ont inséré des articles vraiment tyranniques. Dans les uns le Colon doit se reconnoître privé des émondes des bois sur le plat de sa Tenue, dans d'autres ( depuis défavoués par un Seigneur respectable ) le Convenantier est dépouillé de la propriété des fruitiers : Tous renferment l'injonction d'exprimer une infinité de détails inéxigibles, & les menaces de blâme contre les Avouans, d'interdiction contre les Notaires, si les Lettres récognitoires ne sont pas conforme au modele.

Ces réglemens sont des attentats manifestes à l'autorité souveraine, à la liberté des Domaniers. Comme la plupart de ces mémoires portent la défense expresse de se servir d'autres Notaires que de ceux de la Jurisdiction pour dresser les Déclarations, le despotisme a triomphé ; mais la fraude, la tyrannie & l'abus de pouvoir étant certains, des Colons ingnars, ou de

bonne foi, qui dans leurs aveux, ont crû s'obliger suivant l'Ufement, ont 30 ans pour reclamer contre les reconnoissances que l'Ufement défayoue; & ce délai expiré, ils ont encore celui de 10 ans au moins pour la restitution, à compter du jour où la fru de & l'erreur sont découvertes, soit par un congéement qui refuse au Colon le remboursement d'objets qui lui appartiennent, soit par quelqu'autre voye.

493. Je suis éloigné de confondre avec ces vexactions repréhensibles la pratique de faire supporter aux Congédié les frais du prisage, pourvu qu'elle soit restreinte dans les limites de l'Ufement de Poher.

Cet Ufement, d'ailleurs conforme à celui de la Cornouaille, dont le Comté de Poher fait partie, fut présenté aux Réformateur de la Coutume par le Sénéchal de Carhais. Il est mentionné dans leur Procès verbal du 14 Janvier 1581 (a); la Coutume imprimée à Nantes, art. 240, en atteste l'existence, & il est autorisé par

---

(a) M. Dufail, édition de 1654.

la Jurisprudence la plus constante, la plus contradictoire.

Parmi quantité d'Arrêts qui le confirment, il en est sur-tout deux notables; l'un du 30 Septembre 1639, rendu après une information par turbes pardevant un Commissaire du Parlement; l'autre rendu à l'Audience de Grand'Chambre le 15 Juin 1694, au profit de M. Ferré Conseiller, Propriétaire de la Seigneurie du Tymeur, contre Jean Lostenlen, Ollivier le Meur & autres Domaniers: La Cour évoquant le principal, & y faisant droit, ordonna que les frais de prisage seroient payés par les Colons, & *à ce que les Vassaux du Comté de Poher soient instruits de leurs droits, ordonné que l'Arrêt sera publié & enregistré dans les Jurisdictions dudit Comté (a).*

---

(a) Le Commentaire anonime de la Cout. imprimée à Nantes, sur l'art. 240, dit que cet Arrêt est au rapport de M. Ferré & qu'il s'y agit de la *Vicomté de Porhoet en l'Evêché de Cornouaille*: Ce sont autant d'erreurs; l'Arrêt est d'Audience, il concerne le Comté de Poher; j'en ai la Copie au long; *Porhoet* est situé dans l'Evêché de Vannes.

Le même Arrêt renferme de plus une décision bien avantageuse aux Conventantiers, qui assignés dans la Justice de leur Seigneur, lui contestent le fond de quelque droit; ceux de M. Ferré avoient décliné la Jurisdiction du Tymeur, & on leur avoit dénié leur renvoi, qu'ils demandoient à cause de la contestation liée sur la question de savoir aux frais de qui se feroit le prisage: Sous l'appel au Parlement, ils mirent Requête afin d'évocation du principal, qui fut effectivement évoqué; ils succomberent dans cette partie, mais dans leur appel comme de déni de renvoi il fut dit qu'il avoit été mal dénié, & les dépens furent compensés sur le tout.

494. Malgré l'illustration & l'antiquité du Comté de Poher, mentionné dans la fameuse Chartre d'Allain Fergent, dans plusieurs Titres plus authentiques des siècles reculés (a). Malgré

(a) Voyez Dom Maurice, préface du tome 3, chapitre 6, & dans le corps du même tome, n°. 332, 807, 986, 1014, & ailleurs: dans le premier des monuments on lit. . . . . *Jedecael Princeps Poulaer.*

Voyez aussi d'Argentré, Histoire, p. 56.

l'ancienneté de cette bannie, qui vraisemblablement ne différoit pas dans le principe des autres Uséments conventantiers, il est constant qu'elle renferme deux vues essentielles.

Le premier est son opposition à la culture des terres, ou défrichement sur-tout des terrains inutiles. L'expérience journalière apprend que le Domancier de quelques prairies, ou de champs sans étage assigné en congéement abandonne au Congédiant ses superficies, & déclare les délaisser gratuitement, plutôt que de frayer à une procédure & un prisage judiciaire, dont la dépense excéderoit la valeur de ses droits conventantiers. Dans la perspective d'une éviction aussi disgracieuse, le Cultivateur ne sauroit entreprendre avec courage des défrichemens de landes sans édifices, engraisser & préparer les Tenues non logées, qui forment la majeure partie des campagnes.

Le second inconvénient, c'est que l'étendue du Comté de Poher n'étant pas clairement fixé, plusieurs Seigneurs de la Cornouaille & même de Tréguier abusent de cette incertitude pour soumettre à un Usément aussi

dur des Colons, que la situation de leurs Convenans au-delà de ses vraies limites en rendoit exempts. Il est à désirer qu'on détermine enfin le distrait de cette Loi locale & que les Seigneurs arrêtent le cours des vexations de leurs gens d'affaires.

495. Il est une espece de biens qui cause souvent beaucoup d'embarras en pays de Domaines congéables; ce sont les rentes léguées à la Main-morte par les Fonciers sur des Convenans. Nul doute qu'elles ne soient véritablement foncières tant à cause de leur assiette *super fundo & determinato fundo*, que parce qu'elles font partie d'un arrentement préexistant: mais lorsque le Donateur a principe de Fief, acquiert-il la mouvance sur les rentes léguées, ou demeurent-elle à la Seigneurie supérieure.

Il faut user de distinction, & différentier les différens genre de dons.

496. Si le Donateur transfere à la Main-morte le fond de la Tenue avec la rente convenantier, soit au total, soit proportionnellement, ( ce qui ne se présume point sans expression ) l'obéissance féodale sur les choses données

nées appartient au bienfaiteur, à moins qu'il ne l'ait aliénée par l'Acte. Cela résulte du droit général établi par l'art. 63 de la Coutume, de la règle particulière que l'art. 389 admet à l'égard des gens d'Eglise ou de Religion... *demeureront lesdits droits de Justice aux Fondateurs & à leurs Hoirs*.... des observations enfin de M. Hevin, qui prouve, dans ses questions féodales, p. 333, que ces Actes de libéralité sont de vrais afféagemens.

497. Au contraire, dans la donation d'une simple rente foncière sur un Convenant dont le Seigneur se retient exclusivement le fond, le Domaine de la Seigneurie n'est nullement aliéné; par conséquent il n'y a point de féage. C'est le Fief même du Donateur qui devient Débiteur de la rente léguée; il en doit déclaration aux gens de Main-morte, lesquels à leur tour tiennent féodalement de la Seigneurie supérieure, à la charge envers elle des devoirs féodaux d'indemnité, d'aveu &c.

J'ai remarqué qu'on faisoit assez peu d'attention dans la pratique à cette distinction.

498. Je ne m'étendrai pas d'avantage sur les Tenures dérogoires au droit commun. Elles varient au gré des Parties qui contractent : l'équité, l'intention des Contractans sont les règles ordinaires qui guident à l'intelligence de ces dérogations volontaires, & par conséquent licites, pourvu qu'elles n'intéressent pas les droits de tierces-personnes.



## PROCES VERBAL,

*Enumératif des Cahiers présentés sur les Uséments de Domaine congéable & de Quevaize aux Commissaires de la dernière réformation de la Coutume (a).*

499 **V**U par nous soussignés Commissaires députés par le Roi pour la réformation de la Coutume du Pays & Duché de Bretagne, l'appointement par Nous donné en la Ville de Ploermel, lors de la publication des dites Coutumes faite en l'assemblée générale des trois États de ce dit Pays, par lequel aurions entr'autres

(a) Dans l'édition de M. Dufail, à Rennes, chez Jean Vatar 1645.

Les doutes que je vois répandus dans nos Auteurs, accrédités par plusieurs Avocats, sur la question de savoir si tous les Uséments furent Présentés aux Réformateurs de notre Coutume, m'ont engagé à transcrire ici ce Procès verbal.

choses ordonné, quant aux Droits & Usages de Domaine congéable que les faits contenus aux Cahiers, Requêtes & Mémoires qui Nous auroient été présentés à cette fin, seroient arrêtés sous le signe du Procureur des États ou autres Procureurs fondés de procuration valable, & communiqué au Procureur-général pour ce fait, être ordonné ce que de raison: lesdits Cahiers à Nous présentés, SAVOIR: par Maîtres François de Cadillac & Pierre du Fresne, Procureurs spéciaux du Seigneur Vicomte de Rohan, contenant les *Usances locales & Coutumes particulières de la Vicomté de Rohan*; deux autres sous les signes de Jean le Forestier, Sieur de Khuis & Jacques du Bollan, sieur de la Ferrière, Procureur du Comté de Porhouet, l'un intitulé *Usages & Privilèges gardés en la Comté de Porhouet*, l'autre, *Usages observés en ladite Comté de Porhouet pour les Tenues baillées par leur Seigneur à leurs hommes à Domaine congéable*: autres envoyés par les Juges & Officiers de Ploermel, & d'eux signés, intitulés *Usances locales & Coutumes particulières de la Vicomté de Rohan*:

autre Cahier intitulé *Usances locales & Coutumes particulières de la Vicomté de Rohan*, signé Anne de Saujay, Jacques Rimafon sieur dudit lieu, Jean Duval, sieur de Couebic, Tanguy Henry, sieur de Guego, Guillaume-Philippe, sieur du Resto, Even Procureur de la Dame du Houillo: autre intitulé *Briefve relection du Domaine congéable de la Vicomté de Rohan*, signé René de Kmeno: un autre Cahier intitulé *Usances locales observées des Evêchés de Saint-Brieuc & de Tréguier, Comté de Gouello & de Quintin*, signé François Kaulé, Jean Loz, & O. de Lamor: autre intitulé comme le précédent, Signé Coquillon Procureur-fiscal du Seigneur Evêque de Saint-Brieuc: autre intitulé *Sommaire Déclaration que fait le Sénéchal de Karhaye, de l'usage observée de tout temps au Terrouer de Poher pour les Détenteurs des Tenues à titre de Convent franc & congéable*, signé G. Quinemant: autre pour les habitants de Hennebond, signé Rellec leur Procureur: autre contenant les *Usages, Droits & Privilèges gardés en la Jurisdiction temporelle de l'Abbaye de Bégar*, présenté & signé par



Pierre Blesini, Procureur de l'Abbé de ladite Abbaye: deux Cahiers desdits Privileges, Usens locaux de la Ville & Prevôté de Guingant, signé Jourin, Procureur desdits Habitans; deux Cahiers pour les Habitans de l'Evêché de Vannes, contenant tant les *Usances de Domaine congéable* que les anciens Droits & Privileges de la Ville & Fauxbourgs dudit Vannes, l'un signé Marc Rosmadec, René de Kmeno sieur du Garro, de Kmarrec sieur dudit lieu, J. Decares sieur de Rulliac, Jean le Forestier sieur de Khuis, de Francheville & de Kerbou, de l'autre J. Chedafne Procureur des Bourgeois dudit Vannes: autre intitulé *Usens locaux en la Jurisdiction du Reguaire de Saint-Briec & pays de Gouello*, signé le Govescant, Procureur du sieur Baron d'Avangour, & Leclerc Procureur du sieur Evêque de Saint-Briec: autre Cahier intitulé *Usens des droits de Convent observés en Cornouaille*, signé Marc Rosmadec, sieur de Pontecroix & le Baud: Requête présentée sous le nom des Suppots des trois États de ce dit pays, signé René de de Kmeno, sieur du Garo, par la-

quelle il Nous auroit requis voir les articles y attachés concernans lesdits Domaines congéables, & sur iceux, informer pour ce fait, être établi Loi & Statut pour le fait desdits Domaine congéables, & icelle rédigée au livre desdites Coutumes: autre Requête aussi à Nous présentée par les Srs. Baron du Pont, de Quemadeuc, de Pontecroix, de la Chapelle, Pierre Brihant, sieur de la Rivierre, Jean du Boderu, sieur de Kguentel, Jean de Sevigné, sieur de Bleheban, Mathurin de Sevigné, sieur de Champire & dudit sieur du Garo, par laquelle ils requerroient entr'autres choses, au cas qu'il seroit présenté aucuns articles pour le fait des Domaines congéables, pour être mis en ladite Coutume, ordonner que auparavant ils seroient ouis sur iceux dans brief temps, afin d'accorder ou débattre ce qui auroit été baillé, pour ce fait, mettre au livre Coutumier ce qui se trouvera avoir été accordé, & de ce qui ne l'auroit été en être informé; ensemble toutes les autres Requêtes & Mémoires mises pardevers Nous pour le fait des Usens desdits Domaines congéables.

Nous, auparavant passer outre, ne faire droit sur leursdits Cahiers & Requêtes, avons ordonné que ceux qui les ont présentés ou signés, ci-devant nommés, seront à la Requête & diligence du Procureur Syndic desdits États, par le premier Huissier ou Sergent Royal sur ce requis, intimé & a journé à comparoir devant Nous, ou Procureurs pour eux duement fondés de procuration valable, en cette Ville de Rennes au vingtième du jour mois de Mars prochain venant, afin de voir extraire de leurs Cahiers, & arrêter les faits qui seront trouvés pertinens & recevables tant par raison des Usens dudit Domaine congéable & Conventant, que autres leurs droits, pour après iceux communiqués audit Procureur général du Roi & lui oui, en être informé, si métier est, & autrement par Nous ordonné, ce qu'il appartiendra par raison.

FAIT à Rennes ce 14 Janvier 1581.  
Ainsi Signé R. De Bourgneuf, Pierre  
Brullon, R. Glé.



## CORRECTIONS

ET

## ADDITIONS.

500. TOME I, pag. 158. . . . J'ai rapporté le Commentaire de Furic, qui sur l'art. 14 de Cornouaille dit que le redoublement de Corvées, quand le Seigneur bâtit en sa Jurisdiction n'est plus en usage; j'aurois du observer que c'est une erreur de Furic, contraire au Texte, & condamnée par l'Arrêt du 10 Juin 1662 transcrit dans le recueil de Sauvageau, liv. 2, ch. 48, qui condamne les Domaniers étrangers de faire les corvées ordinaires suivant l'Usens & leurs déclarations . . . & de redoubler lesdites corvées, au cas de l'article 14, de l'Usens de Cornouaille.

501. Au même endroit j'ai cité l'exemple de deux Magistrats, qui n'ont pas compris les Domaniers de leur

## 274 INSTIT. CONVENANTIERES.

Seigneurie de C\*\*\*, au rôle des Corvéables pour la construction d'un Auditoire. Je dois ajouter ici que cette Seigneurie a été déboutée du justiciement sur ses Conventiers par Arrêt rendu à la dernière réformation du Domaine Royal, en Tréguier. On ne sauroit conséquemment rien inférer de cet exemple particulier, & la question est absolument entierre de savoir, si dans les Uséments, qui ne parlent point, comme celui de Cornouailles, du redoublement de corvées, les Colons sont tenus aux réparations des Maisons, Halles & Auditoires du Seigneur en sus de leurs corvées ordinaires.

En Rohan, les corvées ne sont point déterminées à un nombre fixe annuellement; elles se règlent par les besoins du Seigneur, qui est tenu de dresser un rôle des contribuables; les Domaniers y sont incontestablement obligés aux réparations des Halles, Auditoires & Maisons de la Seigneurie, qui sont des corvées ordinaires dans cet Usément.

Ainsi la difficulté se concentre uniquement dans les Usances de Brouerec & de Tréguier.

A l'égard de la première, Gathechair & son Abbreviateur, après avoir dit que les corvées ordinaires sont de six par ans; *le Détenteur est pareillement tenu* (ajoutent-ils) *OUTRE LES-DITES CORVÉES à celles requises au bâtiment du Logis, ou Moulin, curer les Etangs, Biez & autres dépendances desdits Moulins*: voilà la question décidée clairement en Brouerec à l'avantage des Seigneurs.

Mais en Tréguier, quantité de raison la résolvant à l'avantage des Conventiers. 1<sup>o</sup>. la Loi y ayant fixé, à trois, le nombre de corvées annuelles, le Seigneur foncier qui a des Convens dépendant de sa Terre ne peut l'excéder sans titres précis, & comme ces corvées sont naturellement destinées à son besoin, s'il bâtit ou repare ses Maisons, il doit les appliquer à ces ouvrages. 2<sup>o</sup>. Le Règlement de 1678 défend en général & les conclusions de M. le Procureur-général dans le Procès du Sr. de Kiuif, tendent particulièrement dans l'Usément de Tréguier à empêcher l'extension des corvées; loin par conséquent de conclure des autres Usances dans une matière aussi odieuse, il faut in-

férer & du silence de celle de Tréguier & de la limitation, constamment faite par Hevin & les Arrêts des corvées à trois par attelage, que le Domanier n'en doit pas *d'ultérieures* pour la reconstruction des Maisons, Halles & Auditoires de la Seigneurie. 3<sup>o</sup>. Enfin, Rosmar à qui l'on ne peut refuser des connoissances sur l'Usément de Tréguier, ne charge point les Colons, art. 18, d'aider à ces reconstructions au-delà de leurs corvées ordinaires, & dans l'art. 26 il ne met point l'art. 14 de Cornouaille, qui parle du redoublement de corvées, au nombre des dispositions conformes à l'Usément de Tréguier & Goello.

Il s'ensuit que *vi legis* & en vertu de titres qui l'assujettissent aux *corvées ordinaires*, le Conventier d'une Seigneurie en Tréguier n'en doit jamais que trois par an.

Et ses déclarations l'obligent de plus aux *corvées extraordinaires suivant l'Usément*, sans autre spécification, une surcharge aussi défavorable, une expression aussi vague doivent être restreintes par une possession bien constante, qui généralement les détermine aux corvées de Moulin seulement

ment & quelquefois à la fenaison, avec rôle des Contribuables.

502. Tome I, pages 202 & 203... La maxime que le Seigneur foncier, privilégié sur les superficies, n'a aucune préférence sur les meubles qui garnissent l'habitation de la Tenue, est susceptible d'explication. Le revenu des superficies affermés par le Colon en est un accelloire naturel; c'est en même temps le produit des droits conventiers & du fond même baillé à Convent; au lieu que les meubles meublans & les autres effets mobiliers ne font, ni partie, ni dépendance naturelle du Domaine. Le fermage des droits réparatoires est donc affecté au privilège du Foncier; tellement que Dame Anne Cecille Siocham, Veuve du sieur Goasmoal de Coetromar, pour s'affurer le paiement d'arrérages de rente conventiere & de dépens qui lui étoient dus, ayant applegé conservatoirement aux mains des Fermiers du lieu de Kamezou dépendant de son douaire, les Calvez Héritiers bénéficiaires du Colon débiteur demandèrent vainement la réjection de ce plegement, sous le prétexte que le bénéfice étoit cau-

tionné, qu'ainsi la Dame de Coetromar n'avoit que la voie d'y intervenir pour être colloquée dans l'ordre avec les autres Créanciers. Ses réponses furent qu'elle avoit artêté son propre bien, le fond de Kamezou appartenant à la succession de son Mari, & que le Propriétaire foncier n'est pas plus obligé, que le Seigneur de Fief, de venir en ordre avec les Créanciers de son Domancier pour les arrérages de sa rente convenantière & pour ses dépens. Par Arrêt contradictoire du 18 Juin 1762, confirmatif de Sentence de Morlaix, du 9 Mai 1761, les Calvez ont été déboutés, avec dépens.

503. Tome I, pages 260 & suivantes... L'analyse que l'Auteur du Journal de notre Parlement (a) vient de donner de l'Arrêt du 1 Juillet 1754, prouve qu'il est rendu dans l'Usément de Brouërec; J'ai erré en assurant qu'il concernoit des biens situés en Léon.

Mais l'Arestographe nous apprend aussi 1<sup>o</sup>. que l'Arrêt de 1754 fut rendu contre un simple, & non contre des

(a) Tome 4, chap. 140.

Seigneurs, ayant principe de Fief en faveur desquels les Usemens de Brouërec, Rohan & Cornouaille établissent *vi legis*, la présomption universelle de la Tenure à Domaine congéable: ainsi il ne donne aucune atteinte aux principes que j'ai posé relativement à ces Seigneurs. 2<sup>o</sup>. Dans l'espece de cet Arrêt, trop succintement rapportée au Journal de notre Parlement, pour apprécier les titres respectifs du Foncier & des Colons de la Tenue Kcaire; on remarque néanmoins que le Domaine saisi fut ajugé 10 ans après les criées, & l'on ne voit pas que durant cet espace de tems la rente convenantière ait été acquittée.

Pour l'intelligence d'une matière aussi importante, sur laquelle nous ne connoissons qu'un Arrêt solitaire, formons quelques hypothèses.

Premièrement, que la vente soit faite dans l'année du décret apposé; Heyin (a) décide que l'adjudication ne rend pas l'Acquéreur Propriétaire d'un bien dont le Saisi, ni le Saisissant en

(a) Sur Frain, page 442.

280 INSTIT. CONVENANTIÈRES.

son nom n'avoient pas la possession annuelle : or, dans l'espece proposée le Domanier n'a point une possession semblable du fond, dont le Propriétaire est au plus dépossédé depuis quelques mois.

Secondement supposons que durant la saisie d'une portion de droit convenantières sous la qualité d'héritages en fond, la rente convenantière soit intégrallement payée chaque année par les Co-domaniers du Saisi.

S'il s'agissoit d'une rente purement foncière, elle seroit sans doute purgée sur la partie saisie de l'héritage : mais il faut se pénétrer de la différence essentielle d'une rente qui consiste en de simples droits incorporels sur la chose d'autrui, & des redevances convenantières inhérentes à la propriété même de la Tenue, celles-ci sont *res ipsa*, c'est le fermage d'un fond dont le Propriétaire est l'unique possesseur. Sa possession ne continue-t-elle pas du fond entier, tandis qu'il perçoit la totalité de sa rente convenantière à raison de toutes les portions de son Domaine ?

Le Créancier d'une charge purement foncière ne possède rien dans l'hé-

ritage saisi ; mais la manière la plus naturelle dont je possède le fond de mon Convenant, c'est la perception du revenu annuel que j'ai stipulé en l'acconvençant : Or, le Propriétaire qui n'est point désaisi, n'a pas besoin de s'opposer afin de distraire quand il n'est point dépossédé (a).

» Au moment qu'un Propriétaire a  
» un juste motif de se regarder com-  
» me possesseur par le paiement que  
» lui fait le Fermier qui jouit de son  
» bien ( observe judicieusement le  
» dernier Éditeur de notre Coutume,  
» art. 269, tom. 2, pag. 205 ) »  
Peut-on le traiter comme s'il avoit négligé ses droits ? (b).

Troisièmement, les poursuites judiciaires, que l'usage constant autorise le Foncier à faire par la juridiction dont relève le Convenant, même durant la saisie réelle apposée sur le Colon dans un autre Tribunal ; ces poursuites sont autant d'actes possessoires

---

(a) Hevin sur Frain, page 442.

(b) Personne n'est obligé de s'opposer à rien tandis qu'il possède tranquillement son bien. M. de Perchambault, Cout. titre 13. §. 3.

de la foncialité, qui en empêchent l'extinction par l'adjudication dans l'instance de faisie.

Quatrièmement, si le Procès-verbal & les suites postérieures de la faisie, au lieu de l'expliquer comme dans l'espece de l'Arrêt de 1754, portent uniquement les *biens* de tel, la *Métairie N*, le *Champ N*, tels qu'il se comportent & appartiennent au faisi, sans spécification de leur nature, les droits superficiels étant par eux-mêmes susceptibles de décret; peut-on dire que la faisie renferme aucune attribution du fond au faisi, aucune dénégations des droits fonciers? Le Propriétaire n'est dépossédé, ni par la faisie qui ne frappe point sur sa propriété; mais sur celle du Superficiaire seul, ni même par le défaut de paiement de sa rente convenantieredurant le décret, parce que cette simple omission n'intervertit rien par elle-même: ainsi dans l'hypothèse l'adjudication ne purge point sa foncialité, ni les charges qui y sont inhérentes.

Ces solutions me paroissent dans les vrais principes: je ne les propose au surplus que pour mon opinion parti-

culiere sur des questions peu éclaircies par notre jurisprudence.

503. *Tome 2, page 21, & 22...*

J'ai établi que le Colon exposant n'est pas obligé de remettre sa Tenue dans le même état où il l'a reçut. L'Auteur du journal de notre Parlement, t. 4, ch. 92, p. 418, atteste la même maxime.

504. *Tome 2, pages 110 & suivantes...*

J'ai cru devoir combattre l'acte de notoriété du 7 Décembre 1758. Les observations de M. Poullain Duparc, tom. 4, ch. 62 de son Journal, servent à confirmer mon opinion & celle d'une grande partie du Barreau, que cet acte est inconcliable avec l'Arrêt du 3 Août 1734, celui du Conseil du 12 Janvier 1740, & la possession constante où sont plusieurs Convenans de ne pas être imposés au fouage. Pour en pallier l'inexactitude, on est forcé de recourir aux motifs qui le déterminèrent dans les circonstances; motifs bien différens de sa teneur, qui contre le sentiment général, contre la pratique universelle, tous les Auteurs Bretons & les Arrêts, établit la *roture* & le partage *roturier*

de tous droits convenantiers dépendans d'un Fief.

505. *Tome 2, page 114...* Je viens de relire le Mémoire de M. Dagorne de la Vieuxville sur lequel intervint l'Arrêt du 3 Août 1750 (mal daté du 30, ainsi que dans le vû de l'Arrêt du Conseil au 3. tome du Journal du Parlement), & j'y vois encore que le défenseur du général de Canihuel, convenoit que la Nobilité des droits convenantiers de Me. Quenecan n'étoit pas douteuse avant l'afféagement. Il suivoit ses lumieres & celles des *Brindejone*, des *Begueret* &c. consultés par le Général. Comment accorder ces témoignages avec l'Acte de notoriété de 1758?

F I N.

---

# TABLE

## DES MATIERES

Contenues aux deux Volumes.

### A

- ABANDON**, ou expose de droits convenantiers au Seigneur *Tome 2, Page 18.*  
 Peut se faire en tout tems de l'année, *ibidem.* 18, 19.  
 Doit être de la tenue entiere relativement au Seigneur, 20.  
 Si la Tenue abandonnée doit être remise en bon état, 20 & suivantes.  
 Si le Colon exponfant doit préalablement fournir déclaration 22 & 23.  
*Abonnement* de rentes par grains en argent, t. 1. p. 173.  
 Fait par un bail à convenant dure jusqu'à congéement, ou au re expulsion du Convenantier, *ibidem*, p. 174 & suivantes.  
 Etant limité à un certain nombre d'années, le Foncier peut exiger ensuite ses rentes en espece, sans prescription; t. 1, p. 200  
*Acconvenancer*, voyez *Bail à convenant*.  
*Acquêt*, Si les droits convenantiers acquis par le Foncier supôt commun sont propres, ou



## T A B L E

- communicables à tous ses estoës, t. 1, p. 232  
& suivantes, & t. 2, p. 125.
- Foncier acquéreur des superficies par Contrat volontaire purge-t-il les hypothèques sans appropriement, t. 1, p. 63 & suiv.
- Quid de l'Acquéreur, qui acquiert volontairement, ou sans prisage, après avoir obtenu une baillée du Foncier, t. 2, p. 167.
- Mari foncier acquéreur des droits, quand doit récompense à la communauté, t. 1, p. 235.
- Droits convenantiers acquis par le Foncier aîné noble réputés, ainsi que le fond, de tige & tronc commun, t. 1, p. 234.
- Acquis durant le mariage en vertu d'une baillée antérieure, s'ils sont propres, t. 2, p. 132.
- S'il est dû reprise par la communauté de la commission, t. 2, p. 133.
- Actions: Quelles compétent au Colon, tome 2, p. 223.
- Réalité des actions résultantes du bail à domaine, p. 224.
- Action de bornage, p. 225, 226.
- Actions possessoires du Convenantier, p. 226, 227.
- Quand il peut former celle de complainte, ou réintégrande, p. 227, 228, 231.
- Pour quels droits de la Tenue il a qualité de plaider: distinction, p. 228, 229 & suiv.
- Peut vendiquer les superficies usurpés, même contre le Foncier, p. 231.
- S'il peut empêcher ses Conforts de dégrader leurs portions, p. 233.
- Ou les obliger d'entretenir les fours, puis, aire &c auxquels il a une servitude active, t. 2, page 234.
- Adjudication, v. saisie & vente.

## D E S M A T I E R E S.

- Afféagement de Convenans, t. 1, p. 246.
- Quand est légal.
- Si le Seigneur peut en afféageant le fond vendre la rente, p. 247, 248.
- Afféagement régulier conserve l'obéissance sur le Convenant, p. 250 & suivantes.
- Si un Domaine congéable peut être afféagé noblement, t. 1, p. 253, & t. 2, p. 119.
- Féage de Convenant sujet à des corvées générales ne peut surcharger les Domaines contribuables, t. 1, p. 252.
- Si les traités où le foncier renonce au congéement moyenant une commission périodique sont des féages, t. 1, p. 61, 63, 64.
- Quand le don de rentes convenantieres à la main-morte est afféagement, t. 2, p. 264, 265.
- Afféagement à un Colon n'est communicable à les confort, t. 1, p. 255.
- Ne peut être fait de ses convenans par la main-morte, t. 1, p. 254.
- Aliénation d'une portion de la rente convenantiere ne comprend le fond, t. 1, pag. 237, 238, 239.
- Aliénation des corvées quand se présume, p. 240 & suivantes.
- Du fond sans la rente, p. 244, 255 & 222.
- De la vente sans le fond, p. 210, 221 & 222, v. Vente.
- Amende n'est due pour declaration blâmée, t. 1, p. 173.
- Améliorations licites au Colon, t. 2, p. 24. & suivantes. v. Edifices.
- Apel ou se porte de l'adjudication des droits convenantiers, t. 1, p. 147.
- Apprecy des corvées, t. 1, p. 149. 153.

## T A B L E

- Par abonnement volontaire, t. 1. p. 216.  
 Apprécy des rentes par grains, v. *Abonnement*.  
*Appréciation* de rentes convenantieres, tome 1.  
 p. 215.  
 Des charges convenantieres, p. 215, 215.  
 Du justiciement sur les Colons, p. 29.  
 Des convenans, chargés de rentes volantes acquitables par le Colon, p. 220.  
 Du fond separé de la rente, p. 212.  
 Les bois ne s'apprécient jamais séparément,  
 p. 27.  
 Appréciation du revenu des droits convenantiers au denier 15, t. 2, p. 107.  
*Appropriement* inutile après congéement, t. 2.  
 p. 20, 20.  
 Ou après adjudication des superficies par simples bannies, p. 211.  
 Exception, si le premier détachement n'est pas encore approprié, t. 1, p. 284, 285.  
 V. *Acquéreur*, *retrait*, *vente*.  
*Arbres*, v. *bois*, *de gradations*.  
*Arrêt* peut être mis par le Foncier sur le fermage des superficies, t. , *aux additions*.  
*Affurance* de jouir empêche le congéement,  
 t. 1, p. 119.  
 Est de droit présumée dans le bail à convenant,  
 p. 20 & suivantes.  
 De 9 ans en Tréguier, *idem*.  
 L'héritier bénéficiaire seul peut-il l'accorder?  
 p. 38.  
 Si elle est donnée à l'Adjudicataire des droits vendus sur la poursuite d'un des Co-fonciers,  
 p. 33.  
 La commission pour l'obtenir des drois propres de l'un des conjoints ne se rapporte à la communauté t. 2, p. 133.

Assurance

## D E S M A T I E R E S.

- Affurance profite au Retrayant, t. 2, p. 208.  
 Exception, *ibidem*, p. 209.  
 Baillée d'affurance à l'Acquéreur des droits n'empêche le retrait, t. 2, p. 206.  
 Quand l'Assurance répudiée par la veuve devient baillée de congéement pour les héritiers du mari, t. 2, p. 154.  
*Attermoyement* de créances n'empêche l'opposition sur le produit du congéement, t. 2, p. 168, 169.  
*Avantages* de la Tenure convenantiere, tome 1,  
 p. 40, 41.  
*Aveu* n'est du par le Colon, t. 1, pag. 163,  
 t. 2, p. 103.  
 Colon répond du blâme de l'aveu conforme à ses déclarations, t. 1, p. 170.

## B

- B** *BAC* quand susceptible de bail à convenant,  
 t. 1, p. 44.  
*Bail à convenant*, t. 1, p. 46, & *passim*.  
 Doit être par écrit, t. 1, p. 51.  
 Qui peut le consentir, p. 48.  
 Des marques qui le caractérisent, p. 51 & *suiv.*  
 Ne se constitue par le Propriétaire sur soi, pour deniers reçus avec rétention des superficies.  
 La rente alors stipulée est pure constitution, t. 1, p. 52, 53 & *suiv.*  
*Bail à convenant* se fait par don du fond avec rétention des droits, p. 58, 59.  
 Par convention de partage,  
 Par échange, affiete, ou récompense, p. 60.  
 N'existe par le bail à ferme d'un moulin avec ses tournans & moulans, p. 61.  
 Est anéanti par la renonciation du Foncier au

B b

## T A B L E

- congément, t. 1, p. 62, 63, 64, 65.  
 Se présume en pays d'usemens par la concession avec faculté perpétuelle de rembourser les améliorations du preneur.  
 Est un titre onéreux, t. 1, p. 11, & t. 2, p. 4.  
 Imprescriptible, t. 1, p. 67 & *suiv.*  
 Diffère du bail à ferme, t. 2, p. 2 & 3.  
 Et du bail à rente censive, p. 3.  
 De l'emphytéose, *ibidem.*  
 Du séage, t. 1, p. 10 & 11, tome 2, page 3, 4 & 5.  
 Ressemble au Contrat de superficie, t. 2, p. 6.  
 La tacite reconduction n'y a lieu, p. 2.  
 Dure après les 9 ans d'assurance jusqu'à congément, t. 1, p. 174 & 175.  
 V. Colon, Édifices, Foncier &c. *Clauses déro-gatives, détachement &c.*  
 Baillée différente du Bail, t. 1, *au glossaire.*  
 Par qui peut être accordée, t. 1, p. 112 & *suivantes*, & p. 140.  
 Clauses pénales & de déchéance; leur effet, t. 1; p. 118.  
 Sa durée, t. 1, p. 121 & *suiv.*  
 Baillée des gens de Main-morte n'exige rédaction par Notaires, p. 112.  
 Bannies, vente *sur simples bannies*, t. 1, p. 132.  
 Pourquoi permise, p. 133.  
 Si un jugement est nécessaire.  
 Discussion de meubles inutile même à l'égard des Mineurs.  
 Formalités, p. 132, 133, 134.  
 Cette vente permise à un Co-foncier sans le concours des autres, p. 135.  
 N'est empêchée par la saisie éelle des droits, bénéfice ni vacance, p. 136.

## D E S M A T I E R E S

- Préférence du Seigneur sur le produit de la vente, p. 135 & 142.  
 Peut se faire à la Requête du Seigneur féodal qui a saisi le fond,  
 Et des Créanciers du Foncier.  
 Et de la Douairière,  
 Et de l'Héritier bénéficiaire du Foncier.  
 Et du Receveur ordinaire, t. 1, p. 137, 138, 139, 140.  
 Comprend les fruits pendans par racines, p. 147.  
 Frais du Seigneur se prennent sur le prix de l'adjudication & ne se payent *per capita*, page 142, 143.  
 Le Foncier a le retrait à l'instant de l'adjudication, p. 141.  
 Son obligation de représenter le prix dans huitaine n'est fatale, p. 145.  
 Quand ce retrait est exclu par un des Colons offrant de payer, p. 141.  
 Il est cessible à un étranger, p. 142.  
 Ventes sur simples bannies purge les hypothèques & la prémesse, t. 2, p. 211.  
 V. Appel & retrait.  
 Bâtimens, v. Édifices, Novalité.  
 Bois, t. 1, p. 180 & t. 2, p. 25 & 70.  
 Bois fonciers, chênes, ormeaux, chataigniers, &c. t. 1, p. 84 & *suiv.*  
 Même ceux crus naturellement. p. 86.  
 Tronçons & jeunes plants, p. 87.  
 Lods & ventes du droit de bois aliéné au Colon, t. 2, p. 51.  
 Reconnoissance due par le Foncier qui abbat, t. 1, p. 88.  
 S'il doit aussi un dédommagement au Colon, p. 88, 89, jusqu'à 96.  
 Combien dure l'action pour réparation du dom-

## T A B L E

- mage contre le Foncier qui abbat, p. 96, 97.  
 Distinction, p. 98.  
 Bois dégradés quand le Colon en répond, p. 99  
 & 100.  
 Action solidaire pour dégradations vers tous les  
 Domaniers, p. 100.  
 Sa durée, *ibidem*.  
 Voyes de vérifier les dégradations, p. 101.  
 Colons ne peuvent couper par pied, ni étêter les  
 bois fonciers, *ibidem*.  
 Quand peuvent émonder les rabines, & étêter  
 les plançons, p. 102.  
 Moyen ouvert au Congédiant pour n'être pas  
 garant des dégradations anciennes, p. 103.  
 Si l'Acquéreur du fond peut agir pour les dégats  
 antérieurs, p. 103, 104.  
 En quel Tribunal le Foncier doit se pourvoir,  
 p. 104, 105, 106.  
 Bois appartenans au Colon, t. 2, p. 24 & 70.  
 Les émondes lui appartiennent, t. 1, p. 83 &  
 98, t. 2, p. 70.  
 Les Fruitiens, t. 2, p. 24, 25, 74 & 75.  
 Les Fruitiens ne s'estiment à la charretée, p. 75.  
 Le Colon a la faculté d'en planter, t. 2, p. 25.  
 Bois puinais, quels sont, p. 74.  
 Taillifs, si le Colon peut les arracher, t. 2, p. 18.  
 Il a la propriété des souches, p. 70, 71, 73.  
 Ne peut frauduleusement dévancer les coupes,  
 page 74.  
*Bornes, v. action.*

## C

- CARRIERE**, le Colon ne peut en ouvrir;  
 t. 2, p. 17.  
 Cautionnement nécessaire en cas d'appel des Co-  
 lons, t. 1, p. 146.

## D E S M A T I E R E S.

- Celui de la Seigneurie, ou du fond insuffisant;  
*ibidem*, p. 147.  
 Cession du congèment qui peut la donner, t. 1,  
 p. 112.  
 Aîné noble,  
 Bénéficiaire,  
 Tuteur, même sans avis de parens.  
 Communautés,  
 Généraux de Parroisses,  
 Seigneur de Fief saisissant,  
 Le Propriétaire malgré la saisie du revenu, t. 1,  
 p. 112, 113, 114, 115 & 116.  
 Ne peut être accordée par la Douairiere en Ro-  
 han, p. 114.  
 Par les fabriciens seuls,  
 Receveurs, ni Fermiers sans mandat, p. 115.  
 Ni par l'un des Co-fonciers: Exception, p. 117.  
 Ni durant le cours d'une assurance, p. 119.  
 Ni par l'Héritier bénéficiaire à l'insu des Créan-  
 ciers, t. 1, p. 138 & 139.  
 Cessionnaire de la faculté de congédier peut y  
 subroger, t. 1, p. 118.  
 Défense de subroger par qui s'objecte, *ibidem*.  
 V. ci-après Colon, congèment.  
 Champart sur les Egobues, droit insolite en Tré-  
 guier, t. 1, p. 81.  
 Charroy, v. Corvées.  
 Chemins appartiennent au public & non à la  
 Tenue.  
 Colon tenu de les réparer.  
 Experts doivent apprécier la dépense de leur ré-  
 paration, t. 1, p. 211 & 212.  
 Clauses dérogoires au droit commun dans les  
 baux à Convent, t. 2, p. 249.  
 Traités qui altèrent la substance du Domaine con-  
 géable, t. 1, p. 62.

## T A B L E

- Clause d'inceffibilité du congéement, t. 1, p. 111, & t. 2, p. 254.
- Aliénation des bois au Colon, t. 2, p. 251, 252.
- Souche réservée par le Foncier, p. 256.
- V. *Co-foncier, Usemens, prééminences.*
- Co-foncier ne peut congédier seul, t. 1, p. 117.
- Vend seul par simples bannies, p. 141.
- Co-foncier en même-tems Colon, tome 2, p. 249, 250.
- Comment partage avec les autres Fonciers, t. 1, p. 215.
- Colombier n'est au Conventier sans titre, t. 1, p. 108.
- Colon possesseur précaire du fond, t. 1, p. 67.
- Propriétaire des superficies, t. 2, p. 8, 224.
- V. *Congéement, Convent, Domaine congéable; Foncier, Usemens.*
- Commise n'a lieu pour désaveu de la Tenure conventièrre, t. 1, p. 167.
- Communauté, t. 1, p. 234, & t. 2, p. 129.
- Droits réunis par le Conjoint foncier, acquêts, t. 1, p. 235.
- Reprise du prix due à la Communauté, *ibidem.*
- Communauté ne profite des droits propres à l'un des Époux & congédiés, t. 2, p. 129, 130.
- Reprise due à la Communauté des semences & labours, & aux Conjoints des détériorations, t. 2, p. 131.
- Et des édifices nouveaux sur les superficies propres à l'un des Époux, p. 131, 132.
- Quid des Commissions pour baillées obtenues avant ou durant le mariage? *ibidem* & page 133, 134.
- Si durant la communauté la Femme peut s'opposer dans les instances de congéement pour sûreté de ses propres, p. 135 & *suiv.*

## D E S M A T I E R E S.

- Augmentation de rente conventièrre durant la communauté des Colons, p. 153.
- Epoux ne se peuvent congédier pendant la communauté, t. 2, p. 152.
- Communication n'est due au soutien des déclarations, t. 1, p. 170, 171.
- Congéement, t. 1, & t. 2, *passim.*
- Droit de congédier essentiel à la Tenure conventièrre, t. 1, p. 47, 62, 110, & tome 2, p. 255.
- Qui peut céder le congéement, v. *Cession.*
- Clause d'inceffibilité ses, effets t. 2, p. 452.
- Congéement ne se fait pendant le cours de l'assurance, t. 1, p. 119.
- Même par le Foncier pour se loger, *ibidem* & p. 120.
- Totalité des droits possédés par un Colon doit être congédiée,
- Arrêts, t. 1, p. 124 & *suiv.*
- Exercice du congéement en tout tems de l'année, p. 130, 131.
- Renonciation de Colons à se congédier illicite, t. 2, p. 53.
- Forme du congéement, t. 2, p. 42.
- Assignation & jugement nécessaires, p. 42, 167.
- Assignation valable à un seul des Colons, p. 43.
- Ou même au Possesseur non Colon, p. 99.
- Congédiant paye les frais d'un seul des Colons conjointement assignés, p. 43.
- Pour se désister, p. 51 & 52.
- Domages & intérêts, *ibidem.*
- Foncier ne sauroit reprendre le droit de congéement cédé, t. 1, p. 44.
- Congédié n'est tenu sortir avant remboursement même des frais, p. 45, 46.
- Et des améliorations même contentieuses, p. 47.

## TABLE

- Souffre la compensation avec les dus du Foncier, p. 48.
- Quels droits de consignation dus en congéement sur opposition de Créanciers, p. 48, 49
- Congéement provisoire, exceptions, t. 2, p. 49 & o.
- Quand est surfis, p. 51.
- Effets du Congéement, t. 2, p. 89.
- Purge les hypothèques,
- Constitus, douaire, *ibidem*.
- Diffoud la Ferme des droits convenantiers, v. Fermier.
- Quelles servitudes il éteint, t. 2, p. 93 & suivantes.
- Ses suites à cause de la contribution aux charges, p. 94, 95, 96, 97.
- S'il autorise les novalités remboursées, p. 98, 99.
- Enrannage de plein droit, p. 98, 99.
- Consignation, droits dus sur le produit d'un congéement, t. 2, p. 48.
- Consolidation interdite à gens de main-morte, t. 1, p. 116.
- Fait cesser l'imposition des surprises du Convenans noble au Fouage, t. 1, p. 229, 230.
- Exception, lorsque le Colon acquiert le fond, t. 1, p. 231, & t. 2, p. 115.
- Préférable à tout retrait, quoique conventionnelle, t. 1, p. 283, & t. 2, p. 221.
- Contrainte par corps ne peut être stipulée en Bail convenantier, t. 1, p. 203.
- Convenant, étimologie, t. 1, p. 8.
- Origine des Convenans, culture des terres, p. 6.
- Epoque de leur établissement, p. 2, 3 & suiv.
- Porte ordinairement le nom du Colon, tome 2, page 102.
- Convenant franc, sens de ces mots, t. 1, p. 9 & 100.

## DES MATIERES.

- V. Colon, Domaine congéable & *passim*.
- Corvées devoir naturel de la tenue étagere, t. 1, p. 149, 160, 161.
- Tenue sans édifices exemte, quand exemption de l'étagere, p. 149.
- Réduction des corvées inexigible, Arrêts, p. 150.
- Corvées en Tréguier de trois charrois, p. 151.
- Dues en l'absence du Seigneur & sans rôle,
- Sans exception du tems de l'année,
- Colon obligé de découcher, p. 152, 153.
- Aide à faner, p. 154.
- Appréciation de corvées non faites, p. 153.
- S'apprécient séparément en partage, ou vente du fond, 216.
- Quand elles sont censées vendues, ou retenues, p. 240, 241, 243.
- Corvéable doit être nourri, p. 150, 162.
- Charroy des grains au prochain port compris dans les trois corvées, p. 155.
- Corvées extraordinaires, en quoi elles consistent, p. 156, & t. 2, aux additions.
- Quelles sont dues par le Colon, *ibidem*.
- Corvées dues pour chaque Convenant, N'arréagent, p. 161, 162.
- Créanciers peuvent-ils entreprendre les baux convenantiers à vil prix faits par leur débiteur? t. 1, p. 299.
- Créancier du Foncier vendant les superficies du Colon par simples bannies, t. 1, p. 137.
- Créanciers du Colon, leurs droits faute de prisage, t. 2, p. 85, 86, 87, & 163, 167.
- Création de rente à prix d'argent, v. rente convenantiere.

## T A B L E

### D

- DÉCLARATION**, v. *Lettres réco gnitoires.*  
*Dédommagement* au Colon pour bois abbatu, t. 1, p. 83 & suiv.  
*Deshérence* de droits convenantiers à qui appartient, t. 1, p. 189, 190 &c.  
*Détachement*, premier détachement des superficies, v. *Bail, retrait.*  
*Domaine congéable*, éthimologie au *Glossaire*, & t. 1, p. 47.  
 Choses qui se baillent à *Domaine congéable*, t. 1, p. 42.  
 Sa substance, p. 46.  
 Ses caractères, p. 50.  
 Ses droits naturels, p. 80.  
 Accidentels, p. 197.  
 A quels Contrats il est semblable, ou opposé, t. 2, p. 1 & suiv.  
 v. *Convenant & passim.*  
*Donation* de droits convenantiers aux puiné interdite au Pere noble, t. 1, p. 49.  
*Don* du fond avec rétenion des droits, tome 1, p. 58, 59 & 60.  
*Douaire* assis sur une Tenue donne à la Veuve droit de congédier, t. 1, p. 113.  
*Douaire* sur les droits convenantiers, t. 2, p. 144, 147 & suiv.  
 Est du malgré la deshérence, hors Rohan, p. 145.  
 Si la Douairiere peut s'opposer pour sûreté de ses droits sur les superficies du mari, p. 147.  
 Comment se leve le douaire en cas de congéement, p. 147 & suiv.  
 Charges du douaire sur droits convenantiers, t. 2, p. 151.

## D E S M A T I E R E S.

- Droits convenantiers, meubles à l'égard du Seigneur, t. 1, p. 12, 132.  
 Immeubles à l'égard de tous autres, tome 2, *passim.*  
 En quoi ils consistent, t. 1, p. 10, 42, & t. 2, p. 62, 63, &c.  
 v. *Congéement: prescription, retrait, vente.*  
 Droits honorifiques, quand ils appartiennent au Colon, t. 1, p. 107.

### E

- ECHANGE**, titre licite pour créer rente convenantiere, t. 1, 60  
 Edifices appartiennent au Colon, t. 1, p. 47.  
 Immeubles avant leur détachement du fond, p. 48 & 277.  
 Sont aux risques du Convenantier t. 2, p. 11.  
 Il peut les laisser déperir, exception, p. 12, 13, & 213.  
 Ne peut les dégrader après congéement signifié, p. 13, 14, 15 & 16  
 Edifices permis au Colon, t. 2, p. 24, 25.  
 Nouveaux deffendus, p. 26, 27.  
 Peuvent être démolis par le Foncier, p. 29, 30, 31. *voyez le 3<sup>e</sup> de l'uisant*  
 Erreur de Rolmar sur la durée de leur prescription, *ibidem. voyez le 3<sup>e</sup> de l'uisant*  
 Edifices omis dans les déclarations, p. 36, 37, 38.  
 Colon enleve les matériaux, s'il n'est remboursé des edifices non permis, p. 39, 40.  
 Comment se prisent les difices congédiés, t. 2 p. 62, 63.  
*Egobue*, v. *champart.*

## T A B L E

- Emphytéose* ne ressemble au Bail convenantier, t. 2, p. 3.  
*Engrais* se prisent en entier en congèment.  
 Injustice de l'Usément de Brouërec, t. 2, p. 68.  
*Enramagement* de droits convenantiers quand a lieu après le premier bail, tome 1, page 284, 285.  
 V. *Retrait*.  
*Etage*, Colon étager sujet aux corvées de moulin, t. 1, q. 157.  
 Colon obtenant la faculté de lever maison sujet aux corvées ordinaires, p. 161.  
*Eventillement* quand nécessaire après congèment Pour repartir les charge, t. 2, p. 93.  
*Exploits* du Foncier se posent valablement aux mains du Détenteur non Colon, t. 2, p. 99.  
*Exponse* de l'héritage acconvenancé depuis le séage, t. 2, p. 21.

## F

- FACULTÉ** de congédier purement potestative, t. 1, p. 119.  
 Faculté, ou pouvoir de congédier, v. *Congèment*, *Baillée*.  
*Féage*, v. *Affègement*.  
*Femme*, doit récompense des droits consolidés à son fond propre, t. 1, p. 235, 236.  
 A reprise de ses drois congédiés, t. 2, p. 130.  
 Si la reprise s'opere en deniers, ou par assiette, p. 138, 139, 40 & suiv.  
 Quand elle a action contre son Mari durant le mariage, p. 135, 136, 138.  
 Le remboursement de ses superficies valable aux mains du Mari seul, t. 2, p. 134, 135.

Si

## D E S M A T I E R E S.

- Si elle doit concourir aux baillées, qui augmentent les charges, p. 153.  
*Ferme* résolue par le congèment, t. 2, p. 90.  
 Le Fermier n'est dédommagé.  
 Il est tenu de rendre son renable.  
 Profite de toutes ses améliorations, p. 91, 92.  
 Colon répond des dégradations de son Fermier page 92.  
*Fief*, le Colon ne tient rien en Fief, t. 1, p. 10, & t. 2, p. 3, 4, 5.  
 V. *Lots & vente*, *noblesse*, *rachat*.  
*Foncier*, *fonds*.  
 Le fond peut être séparé de la rente, tome 1, p. 237 & suiv.  
 V. *Prescription*, *vente*.  
 Foncier préférable pour frais, comme pour principaux, t. 1, p. 136, 137.  
*Fouage* ne prouve la roture du fond, tome 1, p. 227, 228.  
 Ni des droits convenantiers, t. 2, III & suiv.  
 Imposition au fouage des droits du Convent noble purgée par le congèment, tome 1, page 229, 230.  
 Exceptions, P. 231.  
 Origine du fouage sur les Convenans, t. 2, p. 111.  
*Franc-fief* n'est du par le Colon, t. 1, p. 112.  
*Fruits pendans* compris dans la vente des superficies, t. 1, p. 147.  
 Comment se remboursent en retrait de droits convenantiers, t. 1, 295.

## G

- GARANTIE**, de quelles évictions est due par le Foncier, t. 2, p. 10, 11, 12.

C c



## T A B L E

- N'est due au Fermier de droits congédiés; t. 2, p. 91.  
 Due quand superficies sont donnés en partage ou vendus, sous le nom de fonds, t. 2, p. 108, 179.  
 De quelles charges omises elles est due, p. 182, 183.  
 Quand on la doit de la subrogation dans un bail à Domaine, p. 184.  
 Garrenne réservée de droit au Foncier, t. 1, p. 109.  
 Gruerie, quand elle connoît, ou non, des actions du Foncier pour bois dégradés, t. 1, p. 104, 105, 106.

## H

- HÉRITAGE**, droits convenantiers ainsi appellés, t. 2, p. 129, 180, 181.  
 Tenir par Héritage est opposé au Domaine congéable, t. 2, p. 179.  
 Héritier du Foncier est-il exclu du retrait en premier bail à convenant? t. 1, p. 285, 286, 287.  
 Hévin, t. 1, p. 26, 38, 46, 55, 87, 149, 153, 168, 173, 267, & t. 2, p. 5, 115, & aux additions.  
 Hommage n'est dû par le Colon, t. 1, p. 10, 11, 263, & t. 2, p. 103.  
 Huitaine n'est fatale pour le paiement du prix des superficies vendus judiciairement, tome 1, p. 145.  
 Hypothèque du Foncier par les baux & déclarations notarisées, t. 1, p. 204.  
 Hypothèques, sur les droits purgées par le congéement, t. 2, 89 & 158.

## D E S M A T I E R E S.

- Non par la deshérence, t. 1, p. 194.  
 Superfices susceptibles de toutes sortes d'hypothèques, t. 1, 156.  
 Sont-elles purgées en achat volontaire des droiss par le Foncier, t. 2, p. 163 & suiv.

## I

- IMMEUBLES**, quand les droits convenantiers sont immeubles, t. 1, p. 12, 13, & t. 2, 102, 123 & passim.  
 Tournans & moulans ne sont immeubles, s'ils appartiennent au simple Fermier, tome 1, p. 61, 62.  
 Impignoracion en vente de droits convenantiers, t. 2, p. 186.  
 Moyens de la vérifier, p. 187, 188.  
 Impositions, quelles sont payables par le Colon, t. 1, 207, 209, 210.  
 Imprescriptibilité de la Tenure convenantiere, t. 1, p. 66, 67 & suiv. & t. 2, p. 243, 244, 245. V. prescription.  
 Impunissement, délai de 30 ans, t. 1, p. 173.  
 Déclarations non impunies inutiles, lorsque les derniers baux sont contraires, p. 173, 174.  
 Impunissement nécessaire des novalités omises dans les déclarations, t. 2, p. 38.  
 Intérêt licite du prix atermoyé de droits convenantiers, t. 2, p. 199.  
 Illicite de deniers prêtés pour congédier, p. 200.  
 Interruption de prescription par le paiement des rentes, t. 1, p. 66, & aux additions t. 2.  
 Par l'exercice des droits fonciers, t. 1, p. 259.  
 Interruption contre les novalités du Colon par

## T A B L E

- ses déclarations négatives, t. 2, p. 37. V.  
*prescription.*  
*Inventaire*, droit réservé par les Seigneurs à la réformation, t. 1, p. 177.  
 La prorogation ne donne au Foncier droit d'inventaire sur son Conventant sans principe de Fief, t. 1; p. 187.  
*Jurisdiction, justiciement*, t. 1, p. 12, 176.  
 N'appartient sur la Tenue sans principe de Fief, p. 176.  
 S'il n'y a prorogation, p. 187.  
 Jurisdiction appartient-elle de droit au Seigneur sur ses Domaines congéables en Tréguier, p. 177 & suiv.  
 Emporte le profit des droits vacans, p. 188, 189, 190, 192, 193.

## K

- K** LOT Arrêt sur la vente & prescription des bois fonciers, t. 1, p. 70.  
 N'autorise la maxime que le vice des aliénations de la main-morte est imprescriptible, p. 71, 72, 73, 74.

## L

- L** ANDES couvroient la basse-Bretagne; t. 1, p. 5, 8.  
 Dessèchement des landes, objet primitif du Domaine congéable, p. 4, 5, 6, 7.  
 Landes peuvent être acconvenancées par le Mari, le Tuteur & la Main-morte, t. 1, p. 50.  
 Landes acconvenancées se cloient sans autre permissions du Foncier, t. 2, p. 26.

## D E S M A T I E R E S.

- Colon a action pour l'abbatis des clotures de ses Landes, t. 2, 229.  
*Lésion* en premier bail à Conventant, t. 1, p. 296.  
 N'a lieu pour les terrains vagues.  
 Mais pour héritages cultivés, p. 297.  
 Si elle autorise la rescision pour modicité de la rente, p. 298.  
 Si les Créanciers du Foncier sont reçus à la faire valoir, p. 299.  
 N'est pas un moyen rescisoire contre les baillées, p. 300.  
*Lésion* en vente de droits convenantiens, tome 2, p. 189.  
 Comment se prouve dans les congéemens conventionnels, p. 189, 190.  
 En contrat purement volontaire, p. 190, 191, 192 & suiv.  
*Lésion* n'a lieu, lorsque le prix de l'achat est proportionné à la valeur par le menu, ou au revenu des superficies, t. 2, p. 193, 197, 198: V. *prisage & appréciation.*  
*Lettres recognitoires*, t. 1, p. 163.  
 Quand sont dues par le Colon,  
 Au nouveau Foncier,  
 A l'acquéreur sous faculté de racquit, p. 164.  
 Dues par-tous les co-tenanciers, p. 165.  
 Ne se multiplient par la multiplicité des Fonciers, p. 166.  
 Quand le Procureur-fiscal peut en exiger, p. 166, 167.  
 Leur forme, p. 168, 169.  
 Si la communication est due au soutien, p. 170, 171.  
 Le Colon ne doit lettres recognitoires des rentes sur le fond, t. 1, p. 171, 172.

## T A B L E

- Effet & blâme, p. 172, 173, 174.  
 Lettres récoignitoires des Colons ne prouvent  
 rentes dues par le Foncier, t. 1, p. 171, &  
 t. 2, p. 161, 162.  
 Lettres récoignitoires extorquée par l'autorité,  
 leur effet, t. 2, p. 258, 259.  
 Lots & ventes en premier détachement de super-  
 fices, t. 1, p. 267, 268, 269.  
 Souche entre dans le prix, p. 270, 271.  
 Sont ils dus en second détachement, p. 276,  
 277 & suiv.  
 Ne sont dus sur la rente convenantiere, page  
 274, 275.  
 Sont-ils remboursables au Colon congédié ? p.  
 271, 272.  
 Sont dus du droit de bois aliéné au Colon depuis  
 le bail à convenant, t. 2, p. 251.  
 Ne sont dus de la vente des droits une fois dé-  
 tachés du fond, t. 2, p. 177, 178.

## M

- M**AIN-MORTE, V. Bail à convenant,  
*consolidation.*  
 N'est présumée propriétaire du fond par le legs  
 de rente, t. 2, p. 264.  
 Quand la jouissance reste au donateur par le  
 legs de rente convenantiere à la Main-morte,  
 p. 264, 265.  
 Rentes léguées aux gens de Main-morte, avec  
 rétention des seuls superficies, t. 1, p. 58, 59.  
 Rentes léguées sur les droits par le Colon, t. 2,  
 p. 155.  
 Leur nature, p. 157, 158.

## D E S M A T I E R E S.

- Quand elles sont conservées malgré congéement,  
 p. 159.  
 V. Bail à Convenant, consolidation.  
 Maison en ville peut s'acconvenancer, tome 1,  
 p. 41.  
 Comment se déclarent par le Colon t. 1, p.  
 168.  
 Corvées pour les maisons du Seigneur féodal  
 sont-elles dues par le Colon, t. 1, p. 157,  
 158, & t. 2 aux additions.  
 Maison trop somptueuse, ou permise au Colon,  
 t. 2, p. 26, 27, 28.  
 V. Edifices, améliorations.  
 Mari doit raison des dégradations sur les propres  
 de sa femme congédiés, t. 2, p. 130, 131.  
 Ne peut consentir seul à l'augmentation des char-  
 ges sur les droits de sa femme, p. 153.  
 Doit récompense en congéement simulé suivant  
 la valeur des superficies, p. 155.  
 V. Bail à convenant, Femme.  
*Melius est non ostendere titulum &c.* Si ce prin-  
 cipe est admis par l'Arrêt de Klot, t. 1, page  
 71, 72 & suiv.  
 Meubles, le Foncier n'a préférence sur ceux du  
 Colon t. 1, p. 202.  
 A quels égards les droits convenantiens sont meu-  
 bles, v. immeubles.  
 Discussion de meubles inutile avant la vente sur  
 simples bannies, t. 1, p. 134.  
 Mineurs émancipé ne peut acconvenancer, t. 1,  
 p. 48.  
 Exception pour les terrains vagues, p. 50.  
 Mineurs Foncier se pourvoit contre les baillées  
 diminutives de la rente.  
 Non contre la modicité des commissions, t. 1,  
 p. 300.

## T A B L E

- La minorité du congédié ne prolonge l'action de revue, t. 2, p. 57, 58.  
*Moulin* se baille à Conventant, t. 1, p. 42.  
 Suite de *Moulin* sur les Conventantiers, quand a lieu, t. 1, p. 195, 196.  
*Mouvance* perdue par le Seigneur qui renonce au pouvoir de congédier pour une somme périodique, t. 1, p. 6.  
 Et par le féage du Conventant, avec vente de la rente, t. 1, p. 246, 247, 248.  
 Quand est conservée, ou perdue en legs de Conventant à la main-morte, t. 2, p. 264, 265.

## N

- N**ATURELS (*droits*) de la tenure conventantier. t. 1, p. 80, 81.  
*Noblesse* des rentes conventantieres dépendantes d'un Fief, t. 1, p. 227, 228.  
 Et des Conventans sans Fief dépendans d'une terre noble, p. 228. 229.  
*Noblesse* des droits consolidés au fond, p. 230, 231.  
 Quels droits sont nobles, ou roturiers, t. 2, p. 110 & suiv.  
 V. aussi *Fouage*.  
 Si un conventant peut s'afféager noblement, t. 1, p. 253. & t. 2, 119.  
*Notaire* expert-tiers peut garder la minute du prisage, t. 2, p. 84.  
*Novalités*, v. *améliorations*, *édifices*, *prescription*.  
*Nouriture* due aux Corvoyeurs, t. 1, p. 143, 162.

## D E S M A T I E R E S.

### O

- O**RISMOR, camp des Romains, t. 1, page 15.  
*Origine* des Domaines congéables, t. 1, p. 23 & suiv.

### P

- P**AILLES & Fumiers amoncelés ne sont droits conventantiers, t. 2, p. 69.  
*Partage* du fond entre Co-fonciers, tome 1, page 225.  
 Les droits des Co-partageans comment se fixent.  
*Partage* du fond ne nuit aux Colons, p. 226.  
*Partage* du fond en succession, ou communauté, p. 227.  
 V. *Noblesse*.  
 Comment se partagent les droits réunis au fond par le suppot commun t. 1, p. 232 & suivantes; t. 2, p. 125, 126, 127.  
*Partage* des droits conventantiers, t. 2, p. 104.  
 Si on les considère par le menù, ou par leur revenu, p. 105.  
 Ne doivent être mis tous dans une lotie & les fonds dans l'autre, p. 106, 107.  
*Garentie* si on donne en partage des droits pour fonds, p. 108.  
 Effet & durée de la clause de repartager en cas de congéement, p. 108, 109.  
*Nobilité* ou roture des droits conventantiers, t. 2, p. 110 & suiv.  
 Nobles ils constituent en colloterale un bien de

## T A B L E

tige & tronc commun réversible à l'Ainée;  
p. 120, 121, 122.

Droits conservent leur nature de propres jusqu'au remboursement, p. 123, 124.

Même après remboursement fait au mineur.  
p. 124, 125.

*Possession*, v. *prescription*.

*Presbitere*, Colon sujet à contribuer aux réparations & non les simples Fermiers, tome 1, p. 209, 210.

*Préciput* dû à l'ainé des Colons sur droits nobles, t. 2, p. 120, 121.

*Prééminences* n'appartiennent au Conventier sans titre, t. 1, p. 107.

S'il les acquiert depuis le bail, il y a prémesse, p. 108.

Colon ne profite plus de l'usage des enseux permis par le Foncier. p. 110.

*Prémesse*, v. *retrait*.

*Prescription* n'a lieu entre le foncier & Colon, t. 1, p. 66, 67.

Quels actes interversifs du Colon sont nécessaires pour l'opérer,

Contrats de Colon, à Colon à titre d'héritage sont insuffisans,

Et un bail à convenant fait par le Conventier.

Le congéement même fait par un des Fonciers,

La coupe des bois . . . p. 68, 69, 70.

Arrêts de Klot & de Miltot. p. 71, 72 & suiv.

Le Seigneur prescrit les superficies par possession de 40 ans, p. 75, 76.

Non par 30, ni 10 ans, *ibidem* & tome. 2. p. 240, 241.

Espec singuliere, où la prescription n'a lieu

## D E S M A T I E R E S

contre le Colon, t. 1, p. 76, 77, 78.

La possession insuffisante pour prescrire contre la quoitité de la rente conventiere, tome 1, p. 199,

Et pour rendre perpétuels les abonnemens limités, p. 200.

Prescription entre Fonciers, t. 1, p. 256, & t. 2, p. 242.

Quels titres sont nécessaires, ou quels actes de possession, t. 1, p. 257, 258, 259.

Prescription entre Colons, t. 2, p. 240.

Prescription d'un champ, ou fossé d'un convenant par le Colon d'une autre domaine, p. 242.

Possession d'un Co-tenancier de ne pas contribuer aux charges ne suffit pour prescrire l'exemption, p. 243, 244.

Prescription de 30 ans pour le prix des droits congédiés & pour les baillées p. 245, 247.

Prescription des fossés & des servitudes entre Colons, t. 2, p. 247, 248.

Et des rentes assises sur les droits, p. 158.

*Présomption* de la tenure conventiere n'a lieu de plain droit en Tréguier, t. 1, page. 31, 32, 33.

S'y induit facilement par les titres même obscurs; p. 65, 66.

Exemption d'un des Colons de contribuer aux charges ne se présume sans titre, t. 2, p. 243, 244, 245.

*Pressoir*, sil fait partie des droits conventiers, t. 2, p. 69.

*Prisage* des rentes conventiers dépendantes d'un Fief ayant justice, t. 1, p. 219.

V. *appréciation*.

Frais du prisage en congéement, t. 2, p. 46.

## T A B L E

Comment se fait le prisage en congéement,  
t. 2, p. 61.  
Des édifices,  
Des bleds ensencés, p. 62, 63, 64, 65, 66.  
Des trempes & engrais, p. 67. 68.  
Des émondes, bois puinais & fouches, p. 70,  
71, 72, 73.  
Des brois fruitiers,  
Des prairies, p. 74, 75, 76.  
Des puits, fontaines, douëts  
Prisage en rescision, v. *rescision*.  
Prisage nécessaire en congéement, t. 2, p. 86.  
*Prisseurs* doivent estimer les innovations,  
Et les dégradations,  
Expliquer les règles qu'ils suivent en appréciant,  
t. 2, p. 77, 78, 79.  
Quand sont recusables, p. 79.  
Déposent leur proces-verbal au Greffe, ou le  
tiens le garde, s'il est Notaire. p. 84.  
Priseur-tiers peut être mutuellement convenu par  
les parties majeures, t. 2, p. 87.  
Priseurs ne doivent être parens entr'eux p. 82.  
S'ils doivent prêter serment à l'Audience, p. 83.  
*Procureur* ne doit assister au prisage, tome 2,  
p. 83, 84.  
Ni faire les suites sous le nom d'un confraire,  
pour être priseur, p. 79.  
*Procureur-fiscal*, quand il peut poursuivre le four-  
nissement de declarations, t. 1, p. 166.  
Est recusable comme expert dans son tribunal,  
t. 2, p. 80, 81,  
*Propre*, quand les droits réunis au fond sont  
propres, t. 1, p. 232, & tome 2, p. 125,  
v. *acquêt*.  
Droits convenantiens propres au Colon, t. 2, p.  
123, 124, 129 & suiv.

*Prorogation,*

## D E S M A T I E R E S.

*Prorogation*, son effet & son étendue, tome 1,  
p. 187.  
*Provision*, quand le congéement est provisoire,  
t. 2, p. 49, 50, 51.  
Remboursement provisoire au Colon congédié  
des innovations plus qu'annales, t. 2. p. 47.

## Q

**Q**UITTANCE de rentes convenantières,  
t. 1, p. 285.  
Quotité de la rente convenantière imprescriptible,  
t. 1, p. 199, 200.

## R

**R**ACHAT est dû par le Foncier, non par  
le Colon, t. 1, p. 265, t. 2, p. 103.  
Il est dû de la rente convenantière seulement,  
t. 1, p. 35, 36, 37, 266.  
S'il est dû des droits réunis au fond depuis le  
rachat ouvert, t. 1, p. 266, 267.  
Récompense des droits consolidés au fond propre  
d'un Conjoint, t. 1, p. 235, 236.  
Récompense des droits congédiés à l'un des Époux,  
t. 2. p. 130.  
Sur quel pied elle se règle, page 131, 134,  
135.  
S'il en est dû des nouveaux édifices sur le pro-  
pre d'un des Époux, t. 2, p. 131, 132.  
Récompense, ou reprise du douaire congédié à  
la Veuve du Colon, t. 2, p. 147, 148, &c  
Remboursement dû au Congédié avant sa sortie,  
t. 2, p. 46, 47.

Dd

## T A B L E

Rend le prix des superficies meubles.  
 Si ce n'est à l'égard du Mineur congédié, p. 123,  
 124, 125.  
 De quels objets le remboursement est dû par le  
 Congédiant, v. *Droits, congéement, &c.*  
*Rente* convenantiere n'est franchissable par con-  
 vention, t. 1, p. 198.  
 Ne se prescrit, p. 199.  
 Rendable sous les trois lieues, p. 201.  
 Et dans un seul endroit, quand? p. 202.  
 N'est exigible par corps, p. 203, 204.  
 En est dû quittance.  
 Le Colon irrecevable à requérir l'exhibition des  
 Rentiers, p. 205, 206.  
 Rentes acquittables pour le Foncier par le Co-  
 lon, t. 1, p. 207.  
 Les constituts sur le fond ne sont de ce nombre,  
 sans titres, p. 208.  
 S'il y a titre, le Colon n'en peut alléguer la  
 prescription, p. 209.  
 Rente créée à prix d'argent n'est convenantiere,  
 t. 1, 51, 52 &c.  
 Rentes assises sur les droits, t. 2, p. 89, 102,  
 156.  
 Comment on juge si une rente affecte le fond,  
 ou les droits, t. 2, p. 161.  
 Rente sur les droits léguées à la Main-morte,  
 Licites en grains,  
 Inafranchissables de leur nature,  
 Ne se purgent par l'appropriement des superficies,  
 Ne sont considérées dans le prisage en congée-  
 ment, t. 2, p. 156, 157, 158.  
 Rentes constituées ne se remboursent à cause de  
 congéement au Créancier.  
 Exception, p. 169, 170, 171.  
 Sur quel pied se remboursent les rentes pré-dial-

## D E S M A T I E R E S.

les assises sur les droits congédiés p. 171, 172.  
 Le Congédié peut délaissier tout le prix du con-  
 géement, au lieu de rembourser le capital des  
 rentes, p. 173.  
*Renvoy* exigible par le Colon, auquel on deman-  
 de plus forts droits, t. 2, p. 262.  
*Rescision* pour lésion en premier bail à Conve-  
 nant, t. 1, p. 196,  
 N'a lieu pour les terrains incultes,  
 Ni médiocrité de la rente, p. 296, 297.  
*Rescision* entre Colons, t. 2, p. 187. & *suiv.*  
 Comment on prise alors les droits convenan-  
 tiers, p. 199, 191 &c.  
*Rescision* a lieu pour viluë de prix en congéement  
 conventionel, p. 189.  
*Retrait* anomal du Foncier sur la vente judiciaire  
 des droits, t. 1, p. 132, 141, 142.  
*Retrait* féodal a-t-il lieu en premier bail à conve-  
 nant, t. 1, p. 289 & *suiv.* & t. 2, p. 204.  
*Retrait* lignager ouvert à la famille du Foncier  
 en premier détachement, t. 1, p. 281, 282.  
 Exclut par le congéement jugé au profit du Fon-  
 cier, p. 283.  
 Si le congéement exercé par un Cessionaire l'ex-  
 clut, p. 284, 285.  
 Si le parent devenu Foncier a le retrait, page  
 285, 286, 287.  
 Quels actes du Foncier l'empêchent de retirer,  
 p. 288.  
 Foncier n'a retrait sur la vente des droits par le  
 Colon, t. 2, p. 204.  
 Prémesse ouverte aux parens du Colon vendeur,  
 p. 205, 206.  
 N'est éteinte par les baillées du Seigneur, p.  
 206, 207.

## T A B L E

- Retrayant rembourse le cout des baillées subsistantes. p. 208, 209.
- Retrait a lieu des droits acquis par congéement, t. 2, p. 209, 210.
- Vente par simples bannies ne l'ouvre aux parens du Colon dépouillé,
- Mais bien la vente en saisie réelle, vacance ou bénéfice, t. 2, p. 211, 212.
- Nul retrait au Seigneur dans ces derniers cas, p. 212.
- L'aliénation des superficies au Foncier exclut le retrait, p. 213.
- Quid lorsque l'Acquéreur des droits le devient du fond, p. 213, 214, 215, 216.
- Demande de congéement non jugé n'efface l'action de retrait, p. 215, 217, 218, 219.
- Retrait légal à l'Héritier bénéficiaire de l'adjudication des superficies faite au Foncier, tome 2, p. 220, 221.
- Congéement jugé, quoi qu'ensuite conventionnellement exercé, exclut le retrait.
- Tome 2, p. 221, & t. 1, p. 283.
- Retrait admis des prééminences aliénées depuis le bail à Domaine, t. 1, p. 107.
- Revue en congéement, t. 2, p. 53.
- Quand l'année de la revue commence à courir, p. 54, 55.
- N'est prolongée par la minorité du Colon, p. 57.
- Action de revue avant le remboursement,
- Congédiant n'est tenu de payer suivant le premier prisage, mais le Congédié de recevoir, p. 56.
- Le prisage de revue prévaut, p. 58.
- Supplément dû sans intérêts,
- Insinuation de ce supplément due par le Congédiant, même défendeur en revue, page 58, 59.

## D E S M A T I E R E S.

- Différence de la revue & de la cassation par nullité du premier prisage, p. 60.
- Rôles pour corvées ordinaires ne sont dûs par le Seigneur en Tréguier, t. 1, p. 153.
- Quand ils sont nécessaires, t. 1, p. 151, 152, & t. 2, aux *additions*.
- Rosmar, à l'époque de son traité, t. 1, p. 27.
- Son autorité, p. 28, 29.
- Ses erreurs, p. 30, 33, & *passim*.
- Roture, v. *Noblesse*.

## S

- S**AISIE-Arrêt n'interdit au Foncier le pouvoir de donner des baillées, t. 1, p. 116.
- Quid de la saisie féodale, p. 115.
- La saisie réelle, ou féodale du fond autorise à vendre les droits par simples bannies, t. 1, page 137.
- Saisie réelle des droits n'empêche cette vente au Foncier, p. 116.
- Si l'omission du Foncier de s'opposer à cette saisie éteint sa foncialité, t. 1, p. 260, 261, 262, & t. 2, aux *additions*.
- Seigneur foncier, bailleur à convenant ainsi nommé, t. 1, p. 46, 47.
- Seigneurs armoricains, comment ils admirent le Domaine congéable, t. 1, p. 11, 12, & c.
- Seigneurs n'ont le droit de faire des réglemens à leurs Vassaux, t. 2, p. 258, 29.
- Sentence permissive de vendre par simples bannies quand est nécessaire, t. 1, p. 133, 134.
- Sentence provisoire de congéement, tome 2, page 49.
- Exceptions. p. 50, 51.



## T A B L E

- Servitude*, comment s'éteint ou s'acquiert entre Colons, t. 2, p. 93, 94, &c. 247.
- Solidité* des Colons entr'eux vis-à-vis du Foncier, t. 1, p. 143, 144.
- Même pour dégradations de bois par un seul Colon, t. 1, p. 100.
- Effet de cette solidité entre Colons lorsqu'on n'a pas contribué depuis long-temps aux charges, t. 2, p. 243, 244.
- Solidité n'appartient au Convenantier contre ses Conforts, dont il vend les droits, tome 2, p. 238.
- Soumission* de juridiction, v. *prorogation*.
- Subrogation* du Domanier qui paye pour ses Conforts, dans les droits du Foncier, tome 2, p. 237.
- Subrogation* consentie dans un bail à convenant à quelle garantie oblige le Subrogeant, t. 2, p. 124, 125.
- Succession* vacante du Colon à qui déferée, t. 1, p. 188, 189, &c.
- Succession* collatérale du Foncier qui a réuni les droits au fond, t. 1, p. 232, 233, 234, & t. 2, p. 125, 126.
- Succession* du Convenantier comment se divise, t. 2, p. 104, &c.
- V. *Partage*, *Noblesse*.
- Superfices*, *superficie*, appartiennent en propriété au Colon, t. 2, p. 1, 6.
- V. *Droits convenantiers*, *bail à convenant*.
- Surseance* de congéement, quand ? à lieu, t. 1, p. 129, & t. 2, p. 50, 51.
- Sureté* des rentes est un motif de s'opposer à la dégradations des droits convenantiers, t. 2, p. 13, 233.

## D E S M A T I E R E S.

### T

- T**AILLES, V. *Fouage*, *Noblesse*.
- Tenantier*, possesseur précaire, t. 1, p. 67, &c.
- Seigneur Foncier assigne valablement son Colon en la personne du Tenancier, tome 1, p. 167.
- V. *Colon*.
- Tenue* étagere, ou non étagere, t. 1, p. 149.
- De quelle étendue doit être pour être sujette aux corvées, p. 149, 150.
- Chaque Tenue doit être distinctement déclarée par le Convenantier, t. 1, p. 169.
- Tenue mouvante de différens Fiefs, si le Colon est obligé d'en différencier les parties, page 170.
- Partage de la Tenue entre Fonciers ne nuit au Colon, t. 1, p. 126.
- Tenue jointe à un droit de dime, de banalité, &c. t. 1, p. 43, & t. 2, 256.
- Si ce droit unis à la Tenue sont séparément congéables, t. 2, p. 257, 258.
- Tenure* à Domaine congéable n'est universelle en Tréguier, t. 1, p. 31, 32, 251.
- S'y présume facilement, p. 65, 66.
- Tenure avec clauses singulieres, t. 2, p. 249.
- V. *Clauses déroatoires*.
- Terrains* declos & égobués ne doivent champart en Tréguier, t. 1, p. 81, 82.
- Terrains* vagues peuvent être acconvenancés par Mari, Tuteur, Bénéficiaire &c. tome 1, page 48, 49, 50.
- Nulle lésion en bail à convenant de terrains vagues, p. 296.

## T A B L E

- Tiers, tierce personne peut prescrire le fond, t. 1, p. 256, 257.
- Tiers Acquéreur des droits à titre d'héritage ne le sauroit prescrire, t. 1, p. 68.
- V. Colon, prescription.
- Trempes & engrais s'estiment en congéement; t. 2, p. 67.
- Injustice de l'Usement de Brouërec sur ce point, p. 68.
- Tuteur ne peut acconvenancer, t. 1, p. 48.
- Excepté les terrains vagues, p. 50.
- A le droit de congédier, p. 114.
- Exerce le congéement sur son Pupille pourvû de Curateur *ad causam*, t. 2, p. 152, 153.

## V

- VACANCE, V. déshérence, succession.
- Vassal, Convenantier n'est Vassal de Fief, t. 1, p. 10, 11, 263, & t. 2, p. 4, 5, 103.
- Vendication de ses droits permise au Colon durant quarante ans, t. 1, p. 76, & t. 2, p. 240, 241.
- Vente du fond & rentes convenantieres, t. 1, p. 217.
- Vente d'une portion de la rente n'emporte celle du fond, p. 238.
- Quand les corvées sont censées vendues, page 240.
- Vente du fond fait perdre la mouvance, p. 62, 244, 245.
- Ne peut être faite par les gens de Main-morte, p. 254.
- Vente des droits par simples bannies, voyez Bannies.

## D E S M A T I E R E S

- Vente des superficies entre Colons, tome 2, p. 174.
- Est permise par parties, malgré le Foncier; p. 175.
- Libere le Vendeur de la rente à l'avenir, p. 176.
- N'est sujette aux droits féodaux, p. 177, 178.
- Garantie due à l'Acquéreur, si les droits sont vendus à titre d'héritage, p. 179.
- Exceptions, p. 180, 181, 182.
- De quelles charges omises est due garantie, page 183, 184.
- Vente de droits convenantiers avec faculté de racquit, p. 185, 186.
- Vente à la charge qu'en cas de congéement le Vendeur suppléera à l'estimation, page 186, 187.
- Vente de droits purement pignorative, p. 188.
- V. Prifage, rescision.
- En vente de droits affermés quel est l'intérêt du Vendeur & de l'Acquéreur au renable? t. 2, p. 201, 202.
- Ventilation quand nécessaire après congéement pour l'égal des charges, t. 2, p. 93, 94.
- Usemens, leur source est la même que celle des coutumes, t. 1, p. 1.
- En quoi ils résident, p. 29.
- Traité de Rosmar n'est l'Usement, page 28, 29, 30.
- Usement de Tréguier confirmé à la réformation, p. 23, 24.
- Sa définition dans les anciens titres, p. 30.
- Pourquoi appelé Usement de Goëlo, p. 32.
- Sa différence principale des autres Usemens, page 31.
- S'il peut être stipulé hors de son ressort, p. 34, 35, 36, &c.

## T A B L E

Usément de Poher analogue à celui de Tré-  
guier, p. 17.

Est autorisé par les Arrêts, tome 2, page 260,  
261.

Ses vices, p. 263, 264.

Usément de Brouërec injuste sur le prisage des  
engrais, t. 2, p. 68, 69.

Usemens de Rohan, conjectures sur ses singula-  
rités, t. 1, p. 17, 18.

*Fin de la Table des Matieres.*

---

## ERRATA.

### T O M E P R E M I E R.

- A**U Glossaire, \* \* &c. Ligne 3,  
*diriver*, lisez, *dériver*.  
P. 14, lig. 8, *Rigualo*, lisez, *Rigual*.  
P. 18, lig. 19, *les plus jeune*, lisez  
*jeunes*.  
P. 27, lig. pénultième, *conçu*, lisez,  
*coufu*.  
P. 31, lig. 13 & 14, *Ec. La nécessité*  
*de l'agrément du Fermier*, lisez, &  
*la nécessité de l'agrément du Foncier*.  
P. 53, lig. 8, *Arret du 3 Juillet*, li-  
sez du 8.  
P. 59, lig. 3, *Pon ne peut*, effacez, *ne*.  
P. 64, lig. 16, *à l'exception*, en ôter  
un point auparavant, & lisez, *A*  
*l'exception*.  
P. 67, lig. 9 & 10, *prescrire*, lisez,  
*précaire*.  
Ligne 24, *qui les condamnoient*, lisez,  
*condamnoit*.  
P. 76, lig. 2, *qui jouissant*, lisez,  
*jouissent*.  
P. 82, lig. 3, effacez la virgule après  
*perceptible*.

- P. 83, au titre, lisez, bois fonciers.  
 P. 98, lig. 20, *lution*, lisez, *solution*.  
 P. 109, *équivoques*, effacez l's.  
 P. 147 lig. 13. mettez un point après *fondé*, & avant ces mots à la *superficie* ajoutés *unis* à la *superficie* &c.  
 Lig. 25, & *accompagnée* lisez... & *accompagnées*.  
 P. 194. *Egu fondi*, lisez, *ego fundi*.  
 P. 203, lig. 13, *c'est une suite de la matiere*, lisez *de la nature*.  
 . 222, lig. 5 & 6, au lieu du *sieur de Cresolles*, lisez, *du S. de Rosangavet, le S. de Cresolles condamné* &c.  
 P. 229, lig. 16. *le critiquer* lisez, *la critiquer*.  
 P. 231, lig 23, *le 30. Août 1750*, lisez, *3. Août* &c.  
 P. 234, n<sup>o</sup>. 183, *applaudissent*, lisez, *applanissent*.  
 P. 254, dernière lig. *lettre Q*, lisez, *lettre C*.

## TOME SECOND.

**P** Agé 19, lig. 16 *exposant*, lisez, *exponant*.

P.

- P. 27 ligne 25, *opposée* dans le Bail, lisez *apposée*.  
 P. 36, lig. 23. *rendues, pour*, effacez la virgule.  
 P. 44. lig. 15. n'ait point encore été *fermée*, lisez, *formée*.  
 P. 45. lig. dernière, lisez *principal de l'appretiation des droits*, faite effacez la virgule.  
 P. 51, lig. 4 du n<sup>o</sup>. 283. *faute*, lisez, *faut*.  
 P. 55, lig. pénultième avant le n<sup>o</sup>. 288 *duré*, lisez *durée*.  
 P. 62, lig première, *bjet*, lisez *objet*.  
 P. 64, *jour de may, passé*, effacez la virgule & la mettez après *passé*,  
 P. 87, lig. 7, *requierent nullement*, lisez *mutuellement*.  
 P. 114, lig. 16, *un accusement*, lisez *acensement*  
 Ligne 22, *30 août*, lisez, *3. août*.  
 Ligne 23, effacez *que je cois*.  
 P. 122, *de 21. août 1641* lisez 1745.  
 P. 144, lig. 8, au lieu d'un point, mettez une virgule après *immeuble*.  
 Ligne 10, après *capital*, effacez la virgule.  
 P. 166, lig. première, *extranæ*, lisez, *extraneæ*.

E e

- P. 175, lig. 24 liberté de retrouver, lisez, *retrocéder*.
- P. 180, lig. 5, *présentée*, lisez, *présenté*.
- P. 184, n<sup>o</sup>. 417, *purment*, lisez, *purement*.
- P. 195, lig. 23 . . . & néanmoins *spécifiés*, lisez *spécifiées*.
- P. 201, n<sup>o</sup>. 437, de clauses qui les *releyent*, lisez *résolvent*.
- P. 208, n<sup>o</sup>. 444 . . . la liberté d'*opposer*, lisez, d'*apposer*.
- P. 215, lig. 7, n'existe *par*, lisez, *pas*.
- P. 224, lig. 11, *résulte* nécessairement, lisez, *résultent*.
- P. 228, lig. 10, *regarde*, lisez *regardent*.
- P. 241, aux notes, lig. 8, de *sés enfans Fermiers*, lisez de *sés enfans Fonciers*.
- P. 244, lig. 22, *rescisoire*, lisez, *récursoire*.
- P. 246, n<sup>o</sup>. 481, est alors *purment*, lisez *purement*.
- N<sup>o</sup>. 482, *in fine* . . . *utilment*, lisez *utilement*.
- N<sup>o</sup>. 483 . . . *le paiement*, lisez *le payement*.
- P. 249, lig. 10, *engendre*, lisez *engendrent*.

---

## T A B L E

### DES CHAPITRES.

*Contenus en ce Volume.*

---

## SECONDE PARTIE.

**D**ES droits *superficiels*.  
*Observations générales sur leur nature,*  
 Page 1.

---

## LIVRE PREMIER.

<i>Des droits du Colon relativement au</i>	
	<i>Foncier,</i> p. 7.
CHAP.	I. <i>De la jouissance du</i> <i>Convenantier.</i> 8
CHAP.	II. <i>Des améliorations</i> <i>du Convenantier,</i> 24
CHAP.	III. <i>Du Congéement du</i> <i>Convenantier.</i> 41
SECT.	I. <i>De l'instance du</i> <i>Congéement</i> 42

- SECT. II. *Du prisage & du remboursement.* 61  
 SECT. III. *Des effets du Congéement* 89

---

## LIVRE SECOND.

*Des Droits convenantiers entre Colons, & relativement aux tierces-personnes.*

*Observations générales.* Page 101

- CHAP. I. *Des Droits Convenantiers en succession.* 104  
 CHAP. II. *Des Droits convenantiers entre gens mariés* 129  
 CHAP. III. *Des rentes & hypothèques créés sur les droits convenantiers.* 156  
 CHAP. IV. *De l'achat & l'aliénation des droits convenantiers* 174  
 CHAP. V. *Du retrait en vente de droits convenantiers.* 203

- CHAP. VI. *Des actions conservatoires & de la prescription des droits convenantiers.* 223

SECT. I. *Des actions qui compétent au Colon.* 224

SECT. II. *De la prescription des droits convenantiers.* 240

- CHAP. VII. *Des Tenures particulières à Domaine congéable qui dérogent au droit commun.* 249

---

## PROCES VERBAL,

*Énumératif des Cahiers présentés sur les Uséments de Domaine congéable & de Quevaize aux Commissaires de la dernière réformation de la Coutume,* p. 267  
*Corrections & additions.* 273

P. 257, *sans bourse déliés*, lisez *sans bourse délier*.

P. 263, lig. première, *bannie*, lisez *Usance*, & lig. 5, au lieu de *vues essentielles*, lisez *vices essentiels*.

Ligne 7, *ou*, lisez *au*: lig. 8, *inutiles*, lisez *incultes*.

P. 264, lig. 20 . . . *demeurent-elle*, lisez *demeure-t-elle*.

