



P R É C I S

P O U R

JOSEPH VEYSSIERE, marchand, habitant de
la ville de Pleaux, intimé;

C O N T R E

*ANTOINE FILIOL et MARIE CHAVIGNAC,
sa femme, habitans de la même ville,
appelans.*

LE sieur Veyssière a voulu faire une construction sur un terrain qui lui appartient, et il en a été empêché par le sieur Filiol, partie adverse, qui a prétendu que ce local étoit une place publique.

Le bailliage d'Aurillac, jugeant d'après les titres produits, a décidé que ce local étoit la propriété du sieur Veyssière. Cependant, à cause d'un acte qui sembloit

concéder aux adversaires un droit de servitude, il n'a permis au sieur Veyssière de bâtir que jusqu'à trois pieds de distance du mur latéral de la maison Filiol. Il a ordonné encore que le sieur Veyssière n'obstrueroit point la vue d'une fenêtre placée à cet aspect.

Cette décision privoit le sieur Veyssière d'une portion de son terrain, et cependant il étoit prêt à s'y soumettre; mais les Filiol ont cru l'affaire assez importante pour se pourvoir par appel au parlement.

Tout le local contentieux n'a que onze toises et quatre pieds de surface. Les Filiol, qui n'osent pas le réclamer comme propriété, arrêtent depuis vingt-huit ans une construction pour un aussi mince intérêt : on ne comprend pas même qu'il y ait aucun autre intérêt que celui d'être mauvais voisin.

Il est temps qu'une aussi longue obstination ait une fin. Les Filiol ont cru embrouiller ce procès par la production de plusieurs titres ; et il importe au sieur Veyssière de simplifier ce qu'on a voulu rendre difficile, en se servant des actes même des Filiol pour y trouver leur condamnation. Il a dans cette affaire un intérêt plus considérable que l'étendue du terrain ne paroît le comporter. Ce local, qui n'est pour son adversaire qu'une place publique, est pour lui une propriété précieuse, incorporée à sa maison, destinée de tout temps à augmenter une boutique qui fait sa ressource principale.

F A I T S.

Les deux maisons des parties sont situées dans la ville de Pleaux, à l'extrémité de deux rues qui se réunissent à angle droit.

Cependant ces deux maisons ne sont pas contiguës ; elles sont séparées par un espace triangulaire qui fait le sujet de la contestation. La base de ce triangle s'arrondit pour faire le tournant des deux rues ; et un rang bien marqué de fortes pierres prouve au simple aspect que la ville n'a fait paver que ce qui étoit au public, et n'a jamais eu de prétention sur cette propriété particulière.

La maison Veyssière provient du sieur Fumel, qui l'avoit achetée de sieur Cueilhe, en 1721. Alors elle étoit en ruine absolue, car le contrat ne comprend qu'*un airial de maison, à présent en jardin, et patius au-devant, avec les matériaux qui y sont.* On lui donna pour confin immédiat, *la maison Rixain, de midi.* La même chose est répétée dans la vente du sieur Fumel au sieur Veyssière, en 1746 ; ce qui prouve que les lieux étoient encore au même état après cette époque.

C'est aujourd'hui Filiol qui jouit de la maison Rixain, du chef de Marie Chavignac, sa femme, fille de Jean Chavignac, boucher, qui l'avoit achetée en 1750. Le pignon ou mur latéral de cette maison borde le triangle qui fait l'objet du procès : toute sa façade est sur la rue.

Il paroît qu'il y avoit un jardin derrière la maison Veyssière, acheté par lui, en 1737. Les Rixain avoient aussi un jardin derrière leur maison. En lisant les confins

des anciens titres, il est vraisemblable qu'il y a eu des échanges et sans doute des conventions de voisinage sur le local contentieux. On ne voit aucunes traces de ces conventions, mais tout prouve qu'il a dû en exister.

Le sieur Veyssière n'ayant acheté que pour bâtir, n'occupa pas tout son terrain par une maison; il laissa un espace vide au tournant de la rue, afin d'avoir deux façades pour sa boutique, qui étoit l'objet le plus essentiel pour lui.

Cet espace vide (que le même motif empêchoit de clore) étoit trop à la proximité de Chavignac, boucher, pour qu'à la longue lui ou les siens n'en abusassent pas. A la vérité il respecta lui-même les droits de son voin; mais après sa mort la veuve Chavignac se permit de placer sur ce local des fumiers et immondices en assez grande quantité pour incommoder le sieur Veyssière, qui s'en plaignit. Cette première hostilité, qui remonte à quarante-deux ans, est assez importante pour être indiquée avec un peu plus de détail.

C'est par une requête du 4 juin 1772, que le sieur Veyssière exposa aux juges de Pleaux qu'il étoit *propriétaire* d'un espace triangulaire placé entre sa maison et celle de Chavignac; que la veuve Chavignac y mettoit du fumier et immondices que la pluie conduisoit *jusqu'à la porte de la boutique* de lui Veyssière, ce qui nuisoit aux étoffes, et surtout aux galons, etc.

Sur cela intervint sentence de police, qui défend à la veuve Chavignac de répandre des fumiers *sur ledit terrain appartenant à Veyssière*, et la condamne à 5 francs d'amende.

Cette sentence fut signifiée à la veuve Chavignac.

Elle fut encore affichée à Pleaux, à la diligence du procureur d'office.

Cette sentence ne fut pas attaquée; au contraire, elle fut pleinement exécutée, et les Chavignac cessèrent de mettre des fumiers sur ce local.

Ce respect pour la propriété du sieur Veyssière dura vingt ans, et dureroit sans doute encore, si le sieur Filiol ne fut entré gendre dans la maison Chavignac.

En 1782 le sieur Veyssière annonça le projet de prolonger sa maison sur une partie de son triangle vacant, et il assembla même des matériaux pour cette construction.

Aussitôt, et pour l'en empêcher, le sieur Filiol ouvrit une porte qui avoit autrefois existé sur ce local, mais qui avoit été murée depuis très-long-temps, sans doute en vertu des conventions que la série des actes fait présumer avoir eu lieu.

Le sieur Veyssière forma opposition à ce nouvel œuvre, et offrit même de payer la moitié du pignon de la maison Chavignac, pour le rendre mitoyen; en conséquence il donna une assignation auxdites fins, aux mariés Filiol, le 8 juillet 1783.

Les Filiol répondirent en défenses, que cette porte n'avoit été fermée par eux que depuis environ dix-huit ans, *pour l'utilité de leur commerce*; que si la vente consentie à Veyssière en 1746 lui donne pour confin *la maison Rixain*, c'étoit une subtilité de l'acquéreur; mais que le local contentieux étoit une *place publique*.

Le procès ainsi commencé donna lieu à d'assez longs débats, qui ne produisirent pas de très-grands éclaircis-

semens ; chacune des parties assigna son vendeur en recours. Le vendeur des Filiol répondit avec raison qu'il ne leur devoit aucune garantie, d'après leurs propres défenses, puisqu'ils n'indiquoient le local en question que comme une place publique.

Les Filiol découvrirent une transaction du 24 mai 1529, passée entre Pierre Estève et Pierre Rixain, dans laquelle on voit qu'il s'agissoit d'une cour sise *au-devant de la maison Estève*. Rixain, qui bâtissoit alors, y ouvroit une porte, et prétendoit avoir le droit d'y placer des fumiers et de les y recueillir. Sur quoi les parties réglèrent entre elles, 1°. que Rixain pourroit édifier ladite porte à l'étage soutrane devers ladite cour et la rue d'Empessine, mais *qu'il ne pourroit faire* aucune autre porte, ni escalier, ni latrines, *ni autres servitudes*, si ce n'est tant seulement une fenêtre à l'étage seconde dudit chapial ; 2°. que Pierre Estève pourroit colliger les fiens provenant de ladite cour, savoir de l'arrête de ladite porte devers le prosial dudit Estève, et qu'il pourroit mettre des pailles en ladite cour devers ledit prosial, pour congregnier en fumier ; 3°. que Rixain pourroit colliger le fient de l'autre côté, savoir de l'arrête soutrane de la porte, à l'arrête soutrane de la boutique Cheminat, mais *qu'il ne pourroit mettre dans la cour ni fumier, ni poules*.

Il fut encore produit de part et d'autre un grand nombre de pièces qui ne semblent pas mériter un examen particulier ; seulement il est nécessaire de dire que Veyssière ayant produit la sentence de 1773, dont il a été parlé plus haut, le sieur Filiol en interjeta appel en 1784, c'est-à-dire, vingt-un ans après sa signification.

C'est en cet état que les juges d'Aurillac prononcèrent par sentence du 8 juillet 1784.

Cette sentence maintient le sieur Veyssière en la propriété et possession de l'airial et patus en contestation ; et dans le cas où il voudroit y bâtir, elle ordonne qu'il laissera trois pieds de distance vers la maison Filiol, à partir du coin de ladite maison, du côté de la rue Pessine, jusqu'à un demi-pied au delà de l'angle supérieur de la porte de ladite maison donnant sur ledit terrain.

Il est ajouté en ladite sentence que Veyssière sera tenu de ne point ôter et borner le jour de la fenêtre de ladite maison donnant sur ledit terrain, pratiquée jusqu'à l'autre coin de ladite maison.

Enfin Veyssière est débouté de ses demandes en fermeture de porte et de fenêtre, et de mitoyenneté de mur. Les parties sont mises hors de cour sur leurs autres conclusions, et sur les demandes en recours.

Quoique cette sentence fût plus véritablement nuisible au sieur Veyssière qu'aux Filiol, ce sont eux cependant qui en interjetèrent appel.

Leurs moyens, quoique plus diffus qu'à Aurillac, étoient les mêmes ; seulement on remarque au folio 74 de leurs griefs, qu'ils prétendent avoir droit à la propriété même du terrain, s'ils vouloient le soutenir ; mais ils ajoutent à l'instant que pour être de meilleure foi que Veyssière, ils conviennent que ce terrain fait partie d'une place appartenant à la commune de Pleaux.

Cet appel, suspendu depuis la révolution, a été repris en la Cour.

M O Y E N S.

Il ne s'agit pas de savoir laquelle des deux parties est propriétaire du local contentieux , puisque les adversaires n'ont aucune prétention à cette propriété , et veulent seulement l'attribuer à la commune de Pleaux , qui ne la réclame pas.

Le sieur Veyssière se seroit cru fondé à soutenir qu'il étoit propriétaire de la totalité , avant la sentence d'Aurillac ; mais cette sentence laisse aux Filiol un droit de passage et un droit de vue. Il s'agit donc de savoir si ceux-ci sont fondés à réclamer davantage.

Il est visible que les premiers juges se sont fondés sur le traité de 1529 , quoique la porte permise par cet acte eût été bouchée depuis. Mais enfin , puisque le sieur Veyssière n'est pas appelant , il faut admettre que les Filiol doivent conserver cette porte. Voyons seulement si cette porte suppose une place publique , comme ils le prétendent.

Remarquons que cet acte de 1529 est produit par eux-mêmes.

Le local y est désigné comme *cour* en avant de la maison d'Estève (représenté par Veyssière).

Dans toutes les parties de l'acte il n'y est pas donné d'autre nom. Les Filiol sont donc bien loin d'avoir prouvé par cet acte que ce fût une place publique.

Tous les autres actes qu'ils ont produits , et ceux qu'on a produits contre eux , donnent à la maison Veyssière , pour confin immédiat , celle des Filiol. Donc il n'y a pas entre ces deux maisons de place publique.

Ce confin donne même lieu à une autre conséquence ; c'est que le local en contestation doit nécessairement appartenir au sieur Veyssièrè.

L'acte de 1529, quoiqu'il ait laissé une porte et une fenêtre aux auteurs des Filiol, ne contrarie pas du tout cette preuve de propriété ; au contraire, on est convaincu par sa lecture que la concession faite aux auteurs de Filiol n'est qu'une *servitude* ; ce qui consolide l'idée de propriété sur la tête des auteurs d'Estève.

Toutes les expressions de cet acte conduisent à cette démonstration : « Il est *accordé* que Rixain *pourra* édifier « ladite porte devers ladite *cour*, etc. ; il *ne pourra* faire « aucun autre escalier, latrines, *ni autres servitudes*, « si ce n'est *tant seulement*, etc. »

La cour n'étoit donc ni à Rixain, ni au public, puisqu'il reconnoissoit à Estève le droit de lui *accorder* la permission d'ouvrir une porte et une fenêtre, de limiter cette permission à *une seule*, et enfin de donner le nom de *servitude* à cette concession.

L'acte va plus loin encore, s'il est possible, pour prouver que ce n'est pour Rixain qu'une servitude. Comme il va ouvrir une porte, et que naturellement il faut qu'il ait le droit de nettoyer son passage, Estève détermine néanmoins jusqu'où il pourra nettoyer et colliger le fient. Il est borné à l'arrête des portes ; et quoiqu'Estève garde le droit de mettre du fumier dans la cour, il est néanmoins expliqué que Rixain *ne pourra* y mettre ni fumier, ni poules : le devant et les côtés de sa porte ne sont pas même exceptés de cette défense.

Certes il n'est pas possible de voir une distinction plus

marquée entre les droits reconnus à ces deux parties. L'un accorde, permet, défend; l'autre accepte ce qui lui est concédé, et se soumet à ne pas faire ce qui lui est défendu. L'un est donc le propriétaire; l'autre tient de lui une simple servitude, et ne peut ni l'étendre, ni encore moins disputer le droit de propriété sur tout ce qui n'est pas compris dans la servitude.

Que doivent donc avoir les Filiol, d'après ce titre émané d'eux, et synallagmatique avec leurs auteurs? Rien autre chose qu'une porte, une fenêtre seulement, et le droit de passage pour arriver à cette porte.

Ce droit de passage est assez expliqué en l'acte par la limitation de *colliger les fiens*. Rixain ne peut aller que jusqu'à l'arrête de la porte, et Estève a tout le surplus depuis la même limite.

La dimension de la porte prouve assez d'ailleurs quelles furent les véritables intentions des parties en 1529. Une porte latérale ne pouvoit pas avoir pour objet un passage de chevaux ou voitures, mais un passage à pied pour cette sortie de dégagement. Les premiers juges ont donc parfaitement entendu le sens de l'acte et la localité, en donnant trois pieds de passage aux adversaires; et encore ont-ils excédé la convention; en donnant un demi-pied de plus au delà de la porte, puisque l'acte disoit *jusqu'à l'arrête* de la porte. Mais cette différence est trop minutieuse pour que le sieur Veyssière s'en plaigne.

Cet acte de 1529 suffit donc seul pour justifier le jugement dont est appel. Mais il ne faut pas laisser croire

que les autres actes produits de part et d'autre pour-
roient contrarier cette démonstration. Au contraire, ils
viennent à son appui, et prouvent eux-mêmes que dans
tous les temps les successeurs d'Estève se sont toujours
regardés comme *propriétaires* du local qui sépare la
maison de la maison Rixain.

En 1704, François Cueille acheta la maison Estève,
qui avoit alors changé de face; et l'acte porte : « Un
« petit jardin ; autrefois airial de maison ; confiné, de
« jour, par la rue d'Empessine ; de midi et nuit, par la
« maison et jardin de Françoise Rixain, etc. »

En 1721, ce Cueille donna le même objet en contre-
échange au sieur Fumel : « Un airial de maison, à présent
« en jardin, et *patus* (ou cour) *au-devant*, avec les ma-
« tériaux qui y sont ; confiné par la rue ; de jour, *la mai-
« son Rixain, de midi* ; le jardin Rixain ; de nuit, etc. »

On voit encore, par un acte de 1722, que le sieur
Fumel, payant le droit de lods au seigneur, déclara dans
l'acte les mêmes confins de l'airial et le *patus* à lui vendus.
Si c'eût été une place vague ou publique, on sait assez
que le seigneur auroit réclamé contre cette mutation, au
lieu de l'approuver.

En 1746, le sieur Fumel vendit cet airial au sieur
Veyssière ; il y comprit de même *le patus* (ou cour),
et donna toujours pour confin *la maison Rixain*.

Voilà donc une série d'actes qui ont tous le même
confin. Il est donc prouvé, autant qu'il peut l'être, que
le sieur Veyssière est *propriétaire* jusqu'à la maison
Rixain, puisque lui et tous ses prédécesseurs ont acheté
cette propriété.

... Ils en ont joui sans trouble, non-seulement quand il y avoit maison et cōur, mais encore quand la maison étoit en ruine et en jardin.

... Les matériaux de l'airial étoient sur place, comme le disent les actes, et il est de principe que *vestigia possessionem retinent*.

... La procédure de 1773 prouve que quand le sieur Veyssière eut bâti, il s'opposa aux petites usurpations dont ses voisins avoient pris l'habitude pendant que les lieux avoient été inhabités. Il prit naturellement, et sans se douter qu'on pût le lui disputer, la qualité de *propriétaire* de ce local; il fit juger et afficher cette qualité. Mais quand il n'y auroit eu que sa requête, elle suffiroit, puisqu'il y a possession après contradiction; ce qui est le plus puissant des titres.

... Toutes ces preuves accumulées sont tellement palpables à la simple lecture des actes, que la Cour ne croira certainement pas avoir besoin d'interlocutoire, dans une matière d'ailleurs d'un aussi mince intérêt.

La Cour ne peut pas être embarrassée par un conflit d'actes qui contrarieroiént ceux qu'on vient de rapporter; car les adversaires ont pris soin de n'en produire que de semblables en tout point, pour les confins, aux actes de 1704, 1721 et 1746.

Ils ont signifié la vente consentie à Chavignac, leur père et beau-père, en 1750. Elle comprend la maison provenue des Rixain, *en l'état qu'elle est à présent* (ce qui prouve déjà que les étoupemens qui avoient eu lieu étoient l'objet d'une convention). Cette maison vendue est confinée *par l'airial de la maison Veyssière*.

Ce confin donné par le vendeur est donc une reconnaissance expresse du confin indiqué à Veyssière dans sa vente de 1746. Et quand les adversaires ont dit devant les premiers juges que Veyssière s'étoit fait donner ce confin *par subtilité*, ils n'ont dit qu'une sottise, puisque leur père achetoit, quatre ans après, avec le même confin, et approuvoit mot pour mot ce qui étoit exprimé dans la vente consentie au sieur Veyssière.

Maintenant il faut ajouter à ce titre si précis, et produit par les adversaires eux-mêmes, la transaction de 1529, encore produite par eux, et il faudra reconnoître que ces pièces émanées d'eux sont encore plus probantes qu'aucune autre, pour démontrer que le sieur Veyssière est *propriétaire* de tout le terrain qui est situé entre la maison des adversaires et la rue d'Empessine.

Avant de terminer, il ne faut pas négliger de répondre à ce que les Filiol ont proposé encore comme des griefs d'appel.

1^o. Ils disent que la sentence d'Aurillac n'a pas prononcé sur l'appel incident par eux interjeté de la sentence de 1772.

Cette sentence regardoit Veyssière comme propriétaire du local contentieux, et défendoit aux Chavignac d'y placer des fumiers. La sentence d'Aurillac prononce dans le même sens, en maintenant le sieur Veyssière en cette propriété. C'étoit donc statuer sur deux appels qui avoient le même objet. D'ailleurs l'appel de la sentence de 1773 n'étoit pas recevable onze ans après la signification.

2°. Les Filiol objectent que la sentence d'Aurillac a maintenu Veyssière en propriété, sans qu'il l'eût demandé.

Cela est d'une grande mauvaise foi, si ce n'est pas plutôt une chicane ; car en vérité il n'est pas possible de supposer que le sieur Veyssière eût un autre but que celui de conserver sa propriété. Dans tous ses écrits il a dit qu'il étoit *propriétaire* ; partout il a conclu à ce qu'il fût fait *défenses* aux adversaires de passer et d'ouvrir des fenêtres ; il est même allé jusqu'à conclure à la mitoyenneté du mur des Filiol. Ainsi ses conclusions étoient non-seulement assez étendues , mais elles l'étoient trop sans doute, puisqu'il a été débouté de sa demande en mitoyenneté.

3°. Les Filiol se plaignent d'avoir été condamnés en la moitié des dépens.

Il est visible que ce grief n'est ajouté que pour faire nombre ; car si les Filiol avoient raison, il leur étoit inutile de faire un grief des dépens, puisqu'ils suivent toujours la condamnation ; si au contraire ils ont tort, ce seroit plutôt le sieur Veyssière qui auroit à se plaindre de perdre la moitié de ses dépens, à cause d'un chef de conclusion qui n'occupoit qu'une bien petite place dans tous les frais occasionnés par les adversaires.

Cette division de griefs, au reste, ne doit pas faire perdre de vue l'unique question de cette affaire. Les Filiol n'ont pas prouvé que le local en contestation fût une place publique : la commune n'y a jamais eu de prétention ; leurs propres titres les condamnent, et attribuent la propriété au sieur Veyssière.

Ainsi les premiers juges n'ont fait qu'ordonner l'exécution de tous les titres des parties, en lui conservant cette propriété; et s'ils ont accordé un droit de passage, une porte et une fenêtre aux adversaires, c'étoit évidemment le pis aller de ce que le sieur Veyssière avoit à craindre.

Me. DELAPCHIER, *ancien avocat.*

Me. TARDIF, *licencié avoué.*