



MEMOIRE

POUR PRIEST LAGAT & ANTOINE RONGIER ;
Négociants , Fermiers des Oâtrois de la Ville de
Clermont-Ferrand , Demandeurs.

*CONTRE les S^{rs}. OFFICIERS MUNICIPAUX
de la même Ville , Défendeurs.*



ES Fermiers des Oâtrois de Clermont-Ferrand ,
qui ont éprouvé dans chaque année de leur Ferme
des pertes considérables , occasionnées par des cas
fortuits non prévus , & par la force majeure , ré-
clament au Conseil de Sa Majesté la résolution
de leur Bail , le compte de clerk à maître , & la
restitution des sommes qu'ils ont payées à la Ville au delà du
produit de la régie. Les moyens de droit & les considérations
de la faveur se réunissent pour faire accueillir leurs demandes.

F A I T.

Les sieurs Lagat & Rongier sont Fermiers pour 9 ans des
Droits d'entrées de Clermont-Ferrand par Bail du 29 Décembre
1763 , pour le prix de 45500 livres par année. Ils ont payé un
Pot de vin de 8000 livres & la somme de 2000 livres pour les
frais d'expédition & d'enrégistrement du Bail.

Leur régie , qui a commencé le 1 Janvier 1765 , a duré huit
années entieres. Elle a été faite sur des Livres en règle , tenus
A

par des Commis affermentés, vérifiés tous les trois mois par le Receveur des 2 sols pour livre réservés au Roi avant l'Edit de Novembre 1771, & des 8 sols pour livre perçus depuis cet Edit. Le tableau de la Ferme, imprimé à la fin de ce Mémoire, formé sur ces Livres pour les 8 années expirées, constate que le prix de la Ferme, en y comprenant les frais de régie & la répartition du Pot de vin, va pour la première année à 53611 liv. & pour les autres sept à 53111 liv. & que dans les huit années la dépense excède la recette de 60594 liv. 6 sols 7 den. sans compter les gros intérêts des sommes empruntées par les Fermiers pour remplir le prix du Bail.

Cette perte énorme n'est pas étonnante à la vue de ses causes, qui sont notoires dans la Province, & même dans le Royaume.

La position de Clermont & de ses environs, & le tarif des droits d'entrées sur le Vin & la Vendange porté par l'Arrêt du Conseil du 17 Décembre 1743, prouvent que le plus grand produit de la régie provient du Vin. Il est constant que pendant les huit années du Bail courant, il est entré dans cette Ville très-peu de cette denrée.

Personne n'ignore que le froid excessif des hivers de 1766 & de 1767, & la gelée du jour de Pâques de la dernière de ces deux années, ont fait périr le bois des vignes, non seulement jusqu'à occasionner une entière stérilité pendant ces deux années là, mais encore une grande modicité de récoltes dans les années suivantes, puisqu'outre le coup qu'a reçu le bois que les Propriétaires ont laissé dans les Vignes après ces accidents, ils ont été forcés d'en arracher la moitié.

S'il est vrai qu'une partie de l'Auvergne ait été un peu dédommagée par l'abondance des vins en 1768, on ne peut pas contester que la Ville de Clermont n'ait essuyé cette année-là les mêmes malheurs que les précédentes.

Les printemps des années 1769 & 1770 donnoient quelques espérances pour les Vignes, mais la coulure arrivée dans les étés de ces deux années, & les gelées des premiers jours d'Octobre de la première, les ont fait évanouir, en empêchant la maturité & réduisant à moitié la quantité de la Vendange.

La modicité de cette récolte dans les deux années dernières 1771 & 1772 n'est que trop présente à l'esprit de tous les Habitants de la Province.

Par une suite nécessaire de ces fâcheux événements, les

Habitants de Clermont-Ferrand n'ont pu faire entrer dans leur Ville qu'une très-petite quantité de vendange & de vin pendant les huit dernières années.

Les intempéries des saisons ne sont pas les seules causes qui ont empêché les entrées ordinaires de cette denrée. Sa rareté dans l'Auvergne, les Provinces voisines & celles qui approvisionnent Paris, en a procuré le débit sur le champ dans les Campagnes, soit par l'exportation dans les Montagnes qui prenoient auparavant leur vin dans le Limousin, le Querci & le Languedoc, soit par la descente considérable qui s'en est faite pour la Capitale.

Les fortes entrées du vin qui se faisoient autrefois dans Clermont, provenoient de la vilité de cette denrée qui s'est soutenue dans cette Province longues années avant le Bail actuel. Les Habitants de cette Ville, où se trouvent les meilleures caves de la France, les garnissoient tous les ans, sûrs que cette liqueur s'y conserveroit plusieurs années, & qu'ils y gagneroient dans des temps de disette.

Mais dans les années du Bail des sieurs Lagat & Rongier, les Habitants qui ont des vignobles dans les Villages, trouvant le débit de leurs vins sur les lieux à un très-bon prix, se sont bien gardés de les faire entrer dans la Ville. Un grand nombre d'entr'eux ont encore fait conduire la vendange de leurs vignes situées dans le territoire de Clermont, dans des cuvages des Villages voisins, soit parce que l'étranger ne vient pas se pourvoir à la Ville, soit parce qu'outre un plus haut prix qu'ils en trouvent ils évitent le paiement des droits.

Ceux des Habitants de Clermont qui commerçoient sur les vins, ont été bien éloignés d'en acheter à un prix plus fort qu'il n'ait jamais été : ils ont laissé leurs caves vuides jusqu'à de meilleurs temps.

La consommation du vin dans la Ville n'a pas été à beaucoup près si considérable que dans le cours des Baux précédents, par la raison évidente que les vivres de toutes espèces ayant été portés à un taux exorbitant, sans que le revenu du Journalier & de l'Ouvrier ait augmenté, tous les gens du peuple ont retranché ou modéré leur boisson, qui a fait dans tous les temps l'objet le plus considérable de la consommation dans Clermont.

Il est même établi par les Registres de la Régie que les Auberg-

gistes ont fait entrer dans les années du Bail courant beaucoup moins de vin que pendant les Baux antérieurs. Cette diminution ne peut être causée que par une moindre affluence d'étrangers aux foires & marchés de la Ville, la modération que chacun a mis dans sa dépense, & l'habitude que se sont faite les Aubergistes de se fournir de vin dans Clermont même.

Cependant cette classe d'Habitants, qui paye double droit comme achetant du vin forain, formoit un des meilleurs articles de la Régie, qui n'en retire pas aujourd'hui la moitié de ce qu'elle rendoit autrefois, qu'elle s'approvisionnoit au dehors, & que les temps étoient moins durs.

La Ferme trouvoit dans les précédents Baux un grand produit dans l'entrée des bestiaux de boucherie & des fourrages. Les raisons générales qu'on vient d'exposer ont de beaucoup amoindri la consommation de ces deux objets. Les bestiaux ont été & sont encore d'une très-grande cherté dans l'Auvergne; les toins ayant manqué, & l'armée de Corse ayant tiré il y a quelques années beaucoup de bestiaux de cette Province.

Le prix extraordinaire de la viande en a si fort rabaisé le débit, qu'il en est survenu la ruine de presque tous les Bouchers de cette Ville, & par-là une grande diminution dans l'entrée des bestiaux.

Une bonne partie des Habitants des Fauxbourgs de cette Ville, qui en forment près de la moitié, & qui ne sont point dans l'enceinte des murs, vont se pourvoir dans les Villages voisins d'une viande moins bonne, mais moins chère que celle qui se vend à Clermont. Plusieurs Habitants de la Ville commettent la même fraude, par la facilité qu'il y a de passer la viande sans qu'elle soit apperçue.

Les malheurs des temps ont forcément augmenté les contraventions aux droits des Oâtrois. La plus grande vigilance de la part des Employés de la Ferme ne peut en arrêter le cours dans la position de choses.

Un grand nombre des Habitants des Fauxbourgs, qui sont tous au delà des Bureaux de la Régie pendant neuf mois de l'année, & où se trouvent la majeure partie des Auberges, font entrer beaucoup de vin, soit de leur cru, soit forain, & presque toutes les autres denrées sujettes aux droits, sans rien déclarer, & par conséquent rien payer à la Ferme.

Il vient souvent aux Bureaux des Voituriers de vin déclarer qu'ils ne passent leurs charges dans Clermont que pour les porter plus loin. On leur donne un passavant ; ils vont dans les Auberges des Fauxbourgs ou de la Ville, & y laissent leur vin, qui par cette ruse ne paye aucun droit, quoique sujet au plus fort par sa qualité de forain.

D'après les changements faits dans la Ville depuis quelques années, ses murailles sont si peu élevées qu'il est tout-à-fait aisé de faire entrer, & qu'il entre continuellement une grande quantité de denrées en fraude des droits.

Pendant les trois mois de l'année que les Bureaux sont transférés aux Barrières, on ne peut empêcher d'entrer en contravention que les denrées portées par les voitures, les clôtures n'étant formées que de petits murs très-aisés à franchir, les fraudeurs font entrer par-dessus ces clôtures toutes les denrées portables à col.

Dans les précédents Baux, la fraude n'étoit pas à beaucoup près si commune, les calamités n'étoient pas si grandes, & les clôtures étoient plus sûres.

L'établissement des nouveaux six sols pour livre sur les droits d'Ostois, portés par l'Edit de Novembre 1771, n'a pas peu contribué à diminuer les entrées depuis cette époque.

Au récit trop sincère de la multitude & de la continuité des accidents qui ont occasionné les pertes immenses, souffertes par les Fermiers des Ostois, on ne peut s'empêcher d'être touché de leur triste situation, & il n'est personne qui ne soit persuadé que leur Bail doit être résolu, & qu'ils doivent être reçus à compter de clerk à maître des perceptions de la Ferme.

Pour obtenir cette justice, les Fermiers ont eu recours à Sa Majesté. Ils ont présenté à son Conseil, au mois d'Avril 1771, une Requête expositive en gros des raisons qu'ils viennent de rapporter, & ont demandé au Roi qu'il lui plût ordonner que leur Bail seroit résilié pour les années échues & à échoir ; qu'en conséquence il fût ordonné qu'ils seroient remboursés sur les premiers produits des années suivantes des avances par eux faites, aux offres qu'ils faisoient de compter de clerk à maître aux Officiers Municipaux de la Ville, ou devant Mgr. l'Intendant du produit des années échues & de celles à échoir du Bail, & en outre de continuer à régir la Ferme des Ostois pendant la durée du Bail sans aucune retribution ; si mieux n'aimoit Sa Majesté

ordonner la résiliation du Bail , & que les Fermiers seroient indemnisés par la Ville des pertes qu'ils justifieroient avoir faites dans leur exploitation , suivant la liquidation qui en seroit faite par Mgr. l'Intendant sur les mémoires qui seroient remis à sa Grandeur , les comptes des Commis à la perception des droits , & les pieces justificatives tant des comptes que de la recette & dépense. Si mieux n'aimoit encore Sa Majesté modérer & réduire le prix du Bail , tant pour le passé que pour l'avenir , à la somme de 36000 livres par année , & ordonner que les sommes payées les années précédentes au delà de celle de 36000 livres seroient imputées jusqu'à due concurrence sur les années suivantes du Bail qui restoit à échoir.

Sur cette Requête Sa Majesté a eu la bonté d'ordonner qu'elle seroit communiquée aux sieurs Maire & Echevins de la Ville , & de renvoyer les Parties à fournir leurs moyens , dires & requisitions pardevant Mgr. l'Intendant , pour le tout , avec son avis , être renvoyé au Conseil , & être par Sa Majesté statué ce qu'il appartiendrait.

Ce renvoi à Mgr. l'Intendant a été d'un heureux présage pour les Fermiers. Les lumieres supérieures de cet illustre Magistrat , & la connoissance personnelle qu'a sa Grandeur de la vérité des faits contenus dans ce Mémoire , sont de surs garants du succès de leurs demandes.

Par acte du 28 Janvier 1772 , la Requête des Fermiers au Conseil & l'Arrêt qu'ils y ont obtenu , ont été notifiés aux sieurs Officiers Municipaux. Ils ont même eu la communication d'une Requête présentée par les Fermiers à Mgr. l'Intendant au commencement de l'année dernière , à l'effet d'obtenir un avis favorable. Ils ont enfin fourni leur Mémoire : on va y répondre.

M O Y E N S.

Les Officiers Municipaux ne contestent pas la vérité des cas fortuits imprévus & multipliés qui ont cause les pertes qui excitent la juste réclamation des Fermiers. Ces événements sont assez connus dans la Province , & la plupart d'entr'eux n'y ont été que trop ressentis.

Ces Officiers se bornent là-dessus à soutenir que la plus grande consommation occasionnée par l'établissement du Conseil Supérieur en cette Ville , dans les années 1771 & 1772 , doit com-

penfer la perte caufée par la perception des nouveaux 6 fols pour livre. S'ils avoient fait attention au tableau de la fuation des Fermiers dans ces deux années, ils n'auroient pas allégué cette compenfation.

La Ville cherche à diminuer la quotité des pertes des Fermiers en abutant le total des prix de chaque année du Bail avec le relevé de la recetté; mais il fe trouve dans fon calcul une erreur de 10000 livres, montant du Pot de vin & des frais d'expédition & d'enregistrement du Bail.

La Ville veut élever des doutes fur le droit des Fermiers dans leurs demandes. Elle invoque la difpofition des loix & le fentiment des Jurifconfultes fur les baux de ferme entre particuliers.

Elle foutient que la loi 25, § 6, ff. *locati conduâi*, impofe filence aux Fermiers qui ont fouffert des pertes; que les Auteurs les plus favorables pour eux décident qu'ils doivent perdre la femence, & qu'où il n'y a point de femence il faut fixer la perte à un fixieme du prix de leur Bail; d'après cela la Ville s'efforce d'infinquer que ceux des Oâtrois doivent perdre leurs frais de régie qui montent à plus de 6000 livres par an.

La Ville va encore plus loin, elle prétend que fes Fermiers doivent être moins écoutés que tous autres par la fuite de cette clause inférée dans les affiches faies pour l'adjudication du Bail, *d'Adjudicataire & fes Cautions ne pourront prétendre aucune diminution du prix de leur Bail, ni être reçus à compter de clerc à maître, fur quelque prétexte que ce foit, des cas fortuits, diminution du produit des droits, gelées des recoltes, grêle, défaut de maturité, arrachement de vignes, mortalité de beftiaux, & autres prévus & à prévoir.*

Rien de plus aifé que d'écarter les objections de la Ville. En premier lieu, la loi qu'elle cite, fut-elle applicable aux Fermes des revenus publics, plus favorables que les Fermes ordinaires, elle ne feroit point contraire à la réclamation des Fermiers de Clermont. Elle porte que le Fermier qui a l'efpérance de faire un profit confidérable, ne doit pas fe plaindre d'une bien mince perte, *MODICUM damnum æquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur.*

Cette loi ne parle que d'une perte modique, *MODICUM damnum*. Peut-on ainfi qualifier celle foufferte par les Fermiers des Oâtrois? elle eft de 60594 liv. 6 fols 7 den. en argent; il faut y ajouter les peines & foins des Fermiers dans une régie de

neuf années , & les gros intérêts des sommes qu'ils ont empruntées pour parfaire le prix annuel du Bail.

L'esprit & la lettre de la loi annoncent qu'elle ne refuse l'indemnité de la perte qu'à la vue de l'espérance du Fermier de se dédommager par l'abondance des récoltes avenir de la ferme , *cui immodicum lucrum non aufertur*. Quelle perspective de dédommagement peuvent avoir les Fermiers de Clermont dans une seule année sur neuf , leurs pertes étant énormes & les causes de ces pertes subsistant encore ?

Il n'est point d'Auteur qui pense qu'un Fermier doit au moins souffrir la perte de la semence des terres pendant tout le cours d'un Bail de longue durée. Ceux qui sont d'avis que le Fermier supporte cette perte , ne l'étendent pas à plusieurs années du Bail. D'ailleurs ils ne parlent que des Fermiers partiaires , & tous ceux qui ont traité cette matière accordent une plus grande faveur aux Fermiers à prix d'argent , en ce que les contrats des premiers sont plutôt des sociétés que de véritables baux.

La Ville s'est méprise , en faisant raisonner contre ses Fermiers M. Joly de Fleuri dans ses conclusions , lors de l'Arrêt de la Cour des Aides de Paris du 6 Février 1703 , rapporté au Journal des Audiences. Cet Avocat G^{al}. balance dans son plaidoyer les moyens respectifs des Parties , c'est en rappelant ceux des Adversaires des Fermiers dont il est question dans cet Arrêt , qu'il fait mention de la perte de la semence & de son évaluation au 6e. du prix du Bail.

En venant aux raisons des Fermiers , ce Magistrat s'explique bien différemment. S'il n'opine pas à la confirmation actuelle de la Sentence qui adjugeoit une forte indemnité aux Fermiers , c'est parce que leur Bail étant de dix années , & ne s'en étant écoulé que trois , il veut savoir si les produits des années à échoir ne récompenseront pas les Fermiers : aussi conclut-il à ce qu'il soit surfis à faire droit sur la demande des Fermiers jusqu'à l'expiration du Bail , dans le cas où il seroit statué sur le fond de l'affaire , où il s'agissoit principalement d'un appel d'incompétence du Juge.

Quoique les Fermiers de cette cause ne présentassent pas des moyens si touchants que ceux des Oâtrois de Clermont , l'Arrêt leur fut encore plus favorable que les conclusions de M. l'Avocat Général , puisqu'en déclarant incompétente la Sentence des premiers Juges , il préjugea qu'ils étoient bien fondés dans

dans leur prétention, en ajoutant *sauf aux Fermiers à se pourvoir sur leur demande en la Cour*, & en condamnant aux dépens ceux qui leur avoit contesté le dédommagement, & dont l'appel étoit néanmoins accueilli.

En suivant pour un moment l'opinion erronée de la Ville sur la perte de la semence d'un Colon partiaire, & en cherchant au défaut de semence dans la Ferme des Oâtrois, un objet qui put y équivaloir, les Fermiers ne pourroient-ils pas dire, avec tout l'avantage possible, que la perte de leurs travaux journaliers dans l'exploitation de leur Ferme, celle des grosses remises des sommes empruntées, dont ils font à la Ville le généreux sacrifice, vont bien au delà de la semence jetée dans un champ une seule fois dans l'année ?

D'après cela n'est-il pas étonnant de voir la Ville proposer encore la perte du Pot de vin & des frais immenses de régie, à des Fermiers des revenus publics, qui ne peuvent être assimilés à des Fermiers des biens des particuliers, & auxquels on a toujours donné des indemnités, même des pertes de leurs peines ?

En second lieu, la Ville ne se trompe pas moins, lorsqu'elle oppose la clause de rénonciation aux cas fortuits prévus & à prévoir, comme un obstacle à la demande de ses Fermiers.

1°. Il faut observer que dans les termes où en sont les choses, cette clause ne pourroit dans aucun cas être appliquée aux Fermiers de la Ville. Les Auteurs qui leur sont les moins favorables, & qui ont parlé de cette stipulation dans les Baux ordinaires, Argou lui-même, cité par la Ville, veulent qu'on examine si la rénonciation s'étend aux cas fortuits prévus & imprévus, ou seulement aux prévus & à prévoir.

Si le cas qui a causé les pertes n'est pas un de ceux prévus, ces Jurisconsultes décident que le Fermier doit être dédommagé. *S'il est porté par le Bail*, dit Argou, Liv. 3, chap. 27, *que le Fermier ne pourra demander aucune diminution, POUR QUELQUE CAUSE QUE CE SOIT*, cela n'empêche pas qu'on ne lui en doive pour raison de *vimaires* (les accidents de force majeure) comme ce sont des cas extraordinaires on présume que les Parties ne les ont pas prévus, & qu'elles n'y ont pas porté leur pensée.

Dans la clause objectée par la Ville, les Fermiers ont bien renoncé à la diminution du prix de leur Bail, & au compte de *clerc à maître*, sous quelque prétexte que ce soit ; mais on n'a point

compris dans cette clause , & auroit-on pu y comprendre les cas qui ont occasionné les pertes de la Ferme , puisqu'on ne pouvoit les prévoir ?

D'autres Auteurs soutiennent que la clause de renonciation aux cas fortuits ne renferme pas ceux qui arrivent par le fait des hommes , mais l'intempérie de l'air , comme la grêle , l'inondation. C'est l'avis de Domat , liv. 1^{er}. tit. 4 , sect. 4 de ses Loix Civiles , conçu en ces termes : *La convention qui charge le Fermier de payer le prix de son bail , nonobstant les cas fortuits , ne s'étend pas à ce qui arriveroit par le fait des hommes , comme une guerre , une violence , une incendie ET AUTRES CAS QU'ON N'A PU PREVOIR ; mais elle s'entend seulement de ce qui arrive naturellement & à quoi on ne peut s'attendre , comme une gelée , un débordement & autres cas semblables.* Cette décision est tirée des premières lumières de la raison & de la disposition des Loix : *ini- quum est peremi pacto , id quod de quo cogitatum non docetur , L. 9 , inf. ff. de trans.*

N'est-ce pas par le fait des hommes , par celui des Habitants même de Clermont que la vente de leurs vins a été faite dans leurs Campagnes pendant tout le cours du bail actuel , contre l'usage de tous les temps ? N'est-ce pas par le fait du Prince qu'ont été établis les nouveaux six sols pour livre ?

Les Fermiers pouvoient-ils prévoir qu'il se feroit une exportation si longue & si considérable dans toutes les années de leur Ferme des vins des environs de la Ville de Clermont en celle de Paris , tandis que la tradition ne fournit point d'exemples d'un si fort enlèvement de cette denrée dans la Province ? Ces Fermiers pouvoient-ils s'attendre à une cherté de vivres si générale & si soutenue que celle qui a désolé l'Auvergne dans ces dernières années , tandis qu'on ne trouve point de relation de si grandes calamités dans l'Histoire du Royaume ? Pouvoient-ils même penser , lors de leur Adjudication , à des gelées plus rigoureuses que celles de l'hiver de 1709 , arrivée 34 ans avant la création des Octrois de Clermont ? Enfin , étoit-ce à eux à savoir à cette époque que les besoins de l'Etat occasionneroient l'Impôt des nouveaux six sols ? C'est donc bien mal à propos que la Ville insiste si fortement sur la renonciation des Fermiers aux cas fortuits , puisque cette convention ne peut comprendre ceux qui ont causé leurs pertes.

20. Mais en ramenant la Ville aux vrais principes de la ma-

tiere, les Fermiers vont la convaincre que quelque étendue qu'elle pût supposer à la clause concernant les cas fortuits, qu'en l'étendant même jusqu'aux imprévus, & aux faits des hommes & de force majeure, elle ne peut en tirer aucun avantage. En effet, le texte & le sens des Loix, l'autorité des plus célèbres Jurisconsultes & la Jurisprudence constante des Arrêts se sont accordés à regarder cette convention, même pour les cas prévus, comme comminatoire dans tous les baux de Ferme où elle est exprimée.

Le bail à ferme étant un contrat de bonne foi, rien n'y est plus contraire qu'une convention qui assure au Bailleur, malgré toutes sortes d'accidents, le prix d'une jouissance dont ces accidents ont empêché le Fermier de rien tirer ou de retirer beaucoup moins que ce qu'il s'est engagé de payer. Sous quelque forme que l'intérêt fasse voir un Fermier à des Propriétaires, ils ne doivent jamais oublier que le prix du bail n'est pas une donation qu'il entend leur faire, mais la récompense d'une jouissance qu'ils lui cèdent & qu'il se promet de faire.

Dans un tel marché chacun suppose ce que cette jouissance peut rendre, déduction faite de la dépense nécessaire pour y parvenir. Ce produit & cette dépense se mesurent sur l'état présent des choses. Les Propriétaires prennent pour eux la plus considérable partie de la valeur qui reste après cette déduction, & laissent l'autre au Fermier pour le récompenser de ses peines & avances : nulle raison, nulle loi ne peuvent jamais imposer à personne l'obligation de faire valoir le bien d'autrui pour rien.

C'est sur ce principe dicté par l'équité naturelle que la justice n'a jamais eu égard aux clauses de rénonciations à tous les cas prévus ou imprévus insérés dans les Baux, & qu'elle a toujours accordé aux Fermiers une indemnité de leurs pertes, causées par la force majeure d'accidents inévitables.

Cette maxime est si certaine, qu'elle forme une des règles du droit par la loi 23, *ff. de regulis juris*. Par cette loi le Jurisconsulte, après avoir établi que les conventions faites par le Bail de ferme doivent être observées, passe aux cas particuliers où le Fermier doit en être dispensé. Dans le dénombrement de ces cas, il énonce les fortuits, comme la perte des bestiaux, les morts & les dommages qui surviennent sans la faute du Fermier, &c. sur-tout ces cas bien moins extraordinaires que ceux arrivés dans la Ferme des Oâtrois, il finit par dire, *à nullo præstantur*. A quoi on doit ajouter ce que porte cette même loi, un peu plus haut, sur

une autre convention, *hoc enim bonæ fidei judicio contrarium est, & ita utimur.*

Le même Esprit a rappelé la même décision dans la loi 15, ff. *locati conduci*. Servius a décidé, dit cette loi, que tout ce qui arrive par une force majeure, à laquelle on ne peut résister, *omnem vim cui resisti non potest*, doit être supporté par le propriétaire de l'héritage, & qu'il doit en indemniser son Fermier.

Les Jurisconsultes Français les plus accrédités ont rendu hommage à la sagesse de ces loix : ils n'ont point été touchés des termes de la loi 9, § 2, ff. *eod.* opposée par la Ville, & qui semble dire qu'on doit avoir égard à la renonciation aux cas fortuits, soit parce que cette loi n'étend pas sa disposition aux cas imprévus, soit parce qu'ayant paru trop dure, elle n'a pas été suivie dans nos mœurs.

Qu'il est satisfaisant pour la justice & l'humanité de lire le sentiment du célèbre M. le Bret, en son action 48, où il s'agit de la résolution d'un bail & d'une indemnité demandées à l'occasion d'un cas fortuit, par le Fermier d'un droit public, qui par son bail avoit renoncé à tous les cas : ses expressions sont celles de la raison elle-même, *NEC MUTAT*, que le Fermier auroit par son bail pris sur soi le péril de tous cas fortuits, même de l'hostilité ; car cette clause étant ordinaire en tous contrats de cette nature, mesme tournée en stile de Notaire, vous ne jugerez pas qu'il fut raisonnable qu'elle servit *PRO AUCUPIO*, pour un piège à y précipiter les plus simples ; car c'est une espece d'injustice, d'interpréter la loi par ses paroles nues sans regarder à l'équité qui est la première en son intention, & la fin aussi où elle tend toujours, signamment en ses contrats de bonne foy ; aussi tous les Interprètes demeurent d'accord que telles renonciations ne sont d'aucune efficace, si elles ne sont spécialement exprimées.

La renonciation à tous les cas indistinctement, répugne si fort à la bonne foi, que les Canonistes déclarent qu'un Fermier n'est pas obligé d'exécuter cette clause, quand même il s'y seroit engagé par serment. M. Joly de Fleuri adhère à cette asser-tion dans son plaidoyer lors de l'Arrêt du 6 Février 1703, où elle est rapportée avec le nom des Auteurs qui l'ont soutenue.

Cette clause de renonciation aux cas fortuits prévus & imprévus a été proscrite par la Jurisprudence ancienne & moderne des Arrêts des Cours Souveraines qui, malgré cette con-

vention n'ont pas balancé à adjuger des indemnités où le compte de clerc à maître aux Fermiers , auxquels des cas fortuits avoient causé des pertes considérables.

Ces Arrêts sont en grand nombre, plusieurs d'entr'eux ont même rejeté la clause quant aux accidents prévus. On ne citera que ceux qui sont intervenus dans des especes semblables ou analogues à celle des Fermiers de la Ville de Clermont.

M. le Bret dans la même quarante-huitieme action en rapporte deux de la Cour des Aides de Paris, des mois de Mars 1595 & Juin 1697, qui ont admis des Fermiers de certains Droits établis sur la Riviere de Loire à rendre compte de clerc à maître.

Albert, lettre C, chapitres premier & second, en rappelle autres deux du Parlement de Toulouse des 1^{er}. Juillet 1653 & 28 Avril 1655, qui prononcent les mêmes dispositions en faveur des Fermiers des revenus d'une Communauté d'Habitants, & du Droit de Quart de la Ville de Toulouse. Ce Droit est de la même nature que les Oâtrois de Clermont.

Celui du 6 Février 1703, rendu à la Cour des Aides de Paris, sur les conclusions de M. Joly de Fleuri, dans une Ferme des Droits de Jauge & de Courtage, peut encore être invoqué avec avantage par les Fermiers des Oâtrois de Clermont, puisqu'il a préjugé qu'il revenoit un dédommagement à ceux dont il étoit question dans la cause. Dans les especes de ces Arrêts les Fermiers avoient renoncé à tous les accidents possibles.

S'il est constant que dans les Fermes ordinaires, les propriétaires doivent faire taire leur intérêts pour n'écouter que la voix de la justice à la vue des pertes de leurs Fermiers, occasionnées par des cas fortuits, ce principe doit bien être plus scrupuleusement observé à l'égard des Fermiers des revenus publics.

Ceux des Oâtrois de Clermont ne se permettent pas de rien avancer d'eux-mêmes : ils ne parlent que le langage des Auteurs qui ont le mieux connu les Loix & les usages de la matiere. Mr. Lebreton, au même endroit ci-devant cité, atteste, de la maniere la plus énergique, la maxime qu'on vient de poser ; *de sorte, dit ce Magistrat, que si la loi favorise le Fermier d'un héritage d'une équitable modération de son prix, en cas de perte notable qui lui soit arrivée, non seulement de la main de Dieu, &c. mais aussi de la main des hommes, à qui il n'a pu résister, &c. voir mesmes si elle est une juste de le décharger de son Bail, &c. à plus for-*

te raison la même faveur se doit faire à l'endroit de celui qui PUBLICA CURAT, afin de l'exciter & les autres à aimer le Public.

Cet Avocat Général, en constatant la Jurisprudence de la Cour des Aides contre la clause de renonciation aux cas fortuits, inférée dans les baux des Fermiers des revenus publics, certifie que *la même chose s'observe au Conseil du Roi.*

La Jurisprudence de ce dernier Tribunal n'a jamais varié sur ce point, même dans les propres Fermes du Roi, plus favorables que celles des Villes, les besoins de l'Etat en général étant bien plus intéressants que ceux des Communautés d'Habitants prises en particulier.

Aussi plusieurs Fermiers des Oâtrois de Clermont ont-ils senti les salutaires effets des sentiments de justice & d'équité, qui sont la base des décisions de Sa Majesté & de Nosseigneurs de son Conseil.

Par Arrêt de ce premier Tribunal de la Nation du 17 Décembre 1743, Leclerc & Lallemant, Fermiers des Oâtrois de Clermont, ont obtenu la résolution de leur bail & une forte indemnité de leurs pertes. Les Administrateurs de la Ville ont dit dans leur Mémoire que cette indemnité ne fut point payée. Outre que personne ne présumera que les Fermiers d'alors aient négligé l'exécution de leur Arrêt sur cet article, c'est qu'il est prouvé par les livres de dépense de la Ville, & son Mémoire contre les cautions du bail de Moret que Leclerc & Lallemant ont reçu leur indemnité.

Un autre Arrêt du Conseil de 1750 accorde un dédommagement considérable aux successeurs de Leclerc & Lallemant. Cependant ces différents Fermiers s'étoient soumis à la clause de renonciation aux cas fortuits que la Ville objecte aujourd'hui. Ils n'étoient pas dans une position si touchante que celle des Fermiers actuels; leurs pertes n'étoient pas à beaucoup près si grandes; elles n'avoient pas été occasionnées par des causes imprévues, si notoires & si multipliées que celles qui sont rapportées par les sieurs Lagat & Rongier.

On voit journellement des Fermiers des revenus des Villes solliciter avec succès au Conseil de Sa Majesté des indemnités des pertes qu'ils ont essuyées dans leurs Fermes.

En 1759, Nicolas Mouffaire, Adjudicataire des Oâtrois de la Ville de Dijon, poursuivit un dédommagement des pertes

qu'il avoit faites dans la Ferme. Son bail renfermoit la renonciation la plus expresse à tous les cas fortuits prévus & imprévus, & au compte de clerk à maître. La Ville de Dijon lui opposa vivement cette clause. Quoiqu'il ne fût arrivé aucun accident de force majeure dans le cours de la régie de ce Fermier, & qu'il n'eut perdu que pour avoir porté trop haut le prix du bail, il obtint néanmoins par Arrêt du Conseil, rendu en 1762, une indemnité qui lui procura du bénéfice dans la Ferme.

Dans le bail suivant, la Ville de Dijon a inféré toutes les renonciations imaginables, afin de prévenir toutes demandes en dédommagement; néanmoins le nouveau Fermier en a obtenu un par Arrêt du Conseil, intervenu sur l'avis de Mr. Dufour de Villeneuve, malgré les clauses de son bail & les efforts de la Ville de Dijon.

Ces Arrêts, & tous ceux qui ont été rendus dans des cas semblables, sont fondés sur cette maxime inviolable de la justice & de l'équité, contre laquelle iront toujours se briser toutes les renonciations possibles; que les Adjudicataires des Fermes publiques, qui ont fait tout ce qui est en eux pour le bien de leurs régies, ne doivent pas y être du leur.

Mais si les anciens Fermiers des Oâtrois de Clermont, si tout récemment ceux de Dijon ont été dédommagés de leurs pertes, jusqu'à être récompensés de leurs peines, à combien plus forte raison ceux de Clermont doivent-ils être favorablement traités; eux qui crient à leur Patrie: il étoit naturel que nous eussions du profit dans la régie de vos Oâtrois, que nous avons faite pendant huit ans avec la plus grande exactitude, & que nous offrons de continuer de même jusqu'à la fin de la neuvième année; cependant nous vous sacrifions la récompense de nos travaux dans un si long espace de temps, & les intérêts que nous avons payés des sommes que nous vous avons avancées; examinez avec l'œil le plus sévère notre recette & notre dépense, prenez tout le produit de la Ferme, & rendez-nous seulement les sommes que vous avez touchées de nous au delà de nos perceptions.

La Ville, en convenant dans son Mémoire qu'elle a par conciliation donné des indemnités à plusieurs des Fermiers de ses Oâtrois, témoigne être fatiguée de se voir traduite en Justice par les sieurs Lagat & Rongier; mais elle doit se ressouvenir que ces Fermiers n'en sont venus aux voies judiciaires qu'après avoir

épuisé tous les moyens amiables, & après la déclaration de la Ville, qu'elle ne se rendroit à leur réclamation que lorsqu'elle y feroit forcée par l'autorité.

La Ville & ses Fermiers sont au sanctuaire de la justice & de l'équité. Ces derniers ont démontré que leurs pertes sont réelles, qu'elles sont très-considérables, qu'elles ont été causées par des accidents imprévus, des cas de force majeure, le fait des hommes, celui des Habitants de Clermont même qui devoient faire jouir leurs Fermiers de l'effet de leur Bail, qu'enfin la clause de rénonciation aux cas fortuits a toujours été regardée dans tous les Tribunaux comme purement comminatoire. C'est donc avec la plus grande confiance que les sieurs Lagat & Rongier osent se flatter que tant de raisons détermineront l'illustre Magistrat, qui réunit en sa personne l'estime & l'amitié de tous les ordres de son département, à leur donner un avis favorable, & Nosseigneurs du Conseil à ordonner la résolution de leur Bail, le compte de clerk à maître & la restitution de leurs avances.

Signés, LAGAT & RONGIER.

17
*Situation du Fermier des Octrois de Clermont-Ferrand
 depuis le premier Janvier 1765 jusqu'au dernier
 Décembre 1772.*

Années.	Produit.			Dépenses.			Profits.			Pertes.		
	l.	s.	d.	l.	s.	d.	l.	s.	d.	l.	s.	d.
1765,	54971	14	7	53611	10		1360	4	7			
1766,	44169	11	10	53111	6					8941	14	2
1767,	34241	17	5	53111	6					18869	8	7
1768,	50147	6	3	53111	6					2963	19	9
1769,	45396	10	11	53111	6					7714	15	1
1770,	39778	2	5	53111	6					13333	3	7
1771,	46160	7		53111	6					6950	19	
1772,	51043	1	8	53111	6					2068	4	4
										60842	4	6
Pour un neuvieme de Pot de vin , frais d'expédi- tion & enrégistrement du Bail , non compris dans la dépenſe ci-deſſus,										1112	6	8
A déduire pour le profit de l'année 1765,										61954	11	2
										1360	4	7
Perte totale,										60594	6	7

Dans la perte ci-deſſus, ne ſont pas compris les in-
térêts qu'a payé le Fermier, & qu'il paye journalle-
ment depuis l'année 1767 pour les emprunts qu'il a
faits pour payer à la Ville le prix entier du Bail.