



M É M O I R E

P O U R le Citoyen A L È G R E , Marchand en
cette Commune de Riom , Demandeur.

*C O N T R E le Citoyen C H A S S A I N G , Défenseur
Officieux près le Tribunal de District de cette
même Commune , Défendeur.*

P O U R faire de nouvelles constructions à sa grange , le
citoyen Chassaing entreprend de priver le citoyen Alègre,
son voisin , des jours & vues de servitude dont il jouit de
toute ancienneté ; des jours & vues qui sont les seuls par
lesquels la maison Alègre puisse être éclairée , sans lesquels
cette maison ne peut être habitée ; jours aussi anciens que
la maison , & qui ont été faits exprès pour son usage.

Ce sont ces jours que le citoyen Chassaing veut obstruer ;
il les appelle des jours de coutume ; il invoque un prétendu
droit commun ; il réclame une espèce de liberté qui tend à
priver son voisin de l'air & de la lumière donnés à tous ;
ainsi , pour colorer sa prétention , il est obligé d'oublier l'é-
quité naturelle , de dénaturer la contestation , & d'abuser des
principes les plus incontestables ; en s'occupant à les rétablir ,
le citoyen Alègre aura prouvé la justice de sa demande.

F A I T S.

La maison du citoyen Alègre confine aux aspects de nuit & bise la grange & passage de grange du citoyen Chassaing.

Il paroît , il est évident qu'autrefois cette grange & le passage dépendoient de la maison Alègre , & appartenoint au même propriétaire ; l'inspection du local atteste cette vérité ; on voit un reste de grande porte très-ancienne , murée actuellement , & qui donnoit une entrée à la maison Alègre sur ce passage & dans la grange ; tous les jours & vues de la maison , au même aspect & sur ce passage ; les fenêtres en faillie , un long rancheau le long du mur , également en failli , un égout allongé , qui jette les eaux de la maison Alègre dans ce même passage : enfin mille caractères annoncent une foule de droits de servitude de la maison Alègre sur le passage en question , & que ces droits ont été conservés à la maison Alègre , lorsque la grange & le passage en ont été distraits , & ont passé à un autre propriétaire.

Aussi le citoyen Alègre , & avant lui tous les autres propriétaires de sa maison , ont-ils joui de tous ces droits sans aucun trouble ni empêchement. Le nombre & la nature de ces différentes servitudes en font connoître parfaitement la légitimité.

1°. C'est un soupirail de cave , qui est à un demi-pied du sol du passage de la grange ; la cave du citoyen Alègre ne peut recevoir d'ailleurs aucun autre jour ni air ; il paroît être de l'ancienneté la plus reculée.

2°. C'est une fenêtre de trois pieds en quarré , ou environ , grillée en fer du côté du citoyen Chassaing ; elle annonce par sa structure & ses matériaux , qu'elle est aussi ancienne que la maison ; elle est à la hauteur de quatre pieds dix pouces du sol du passage , par conséquent un vrai jour de servitude : c'est par cette fenêtre seule que la cuisine du

³
citoyen Alègre peut recevoir des jours, il lui est impossible d'en avoir d'ailleurs.

3°. Au même rez-de-chaussée une autre fenêtre de plus de deux pieds de largeur, & d'une hauteur proportionnée; elle sert à éclairer la boutique du Citoyen Alègre; elle est aussi fort ancienne; sa hauteur du sol de la grange est de sept pieds; par conséquent c'est encore un jour de servitude & non un jour de coutume.

4°. Une porte ghotique, fort large & fort élevée, sa hauteur se termine en forme de trèfle, comme les anciennes vitres d'église; elle porte l'empreinte de la plus grande vétusté; elle est bouchée à la vérité, & la profondeur qu'elle forme dans la cuisine du citoyen Alègre, a donné lieu d'y faire un buffet. Le citoyen Alègre ne tire pas de l'existence de cette porte un droit de servitude; mais elle prouve clairement qu'il y avoit une entrée de la maison Alègre dans la grange du citoyen Chassaing, & que par conséquent l'une & l'autre étoient dans les mains du même propriétaire.

5°. Au premier étage sont des restes d'une ancienne fenêtre qui étoit à une hauteur de quatre pieds & demi du sol de la chambre; elle étoit fort ancienne; elle est étoupée aujourd'hui, mais elle a été remplacée par une autre fenêtre qui fut pratiquée dans l'escalier de la maison Alègre; elle le fut du consentement du père du citoyen Chassaing, il y a plus de quarante ans; il ne trouva aucun inconvénient à substituer un jour à la place d'un autre qui lui étoit même plus à charge & plus incommode.

6°. Une croisée donnant du jour à l'escalier du citoyen Alègre; c'est celle qui remplaça la fenêtre dont on vient de parler; la maçonnerie de l'étoupement de l'une est de même date que la confection de l'autre; le liondar & l'accouidoir de l'ancienne servirent à la construction de la nouvelle.

Le citoyen Chassaing a prétendu que la permission pour cette ouverture ne fût donnée que sous la condition de la boucher lorsqu'il lui plairoit, ou jusqu'à ce qu'il voulût

264

4

élever le toit de sa grange, comme il fait aujourd'hui : cette allégation n'est pas exacte, le déplacement du jour de servitude se fit sans condition quelconque : le citoyen Alègre n'en eût point souffert ; il ne faisoit que substituer un jour à un autre ; il n'entendoit pas se nuire à lui-même ; il ne fut fait aucun acte à cette occasion ; le citoyen Chassaing ne prétendit pas avoir acquis un nouveau droit, ou s'il prétend en avoir obtenu quelqu'un, il doit l'établir par acte authentique.

7°. Une autre fenêtre servant à éclairer la chambre du fond, au-dessus de la cuisine de la maison Alègre ; sa largeur est de trois pieds sur quatre de hauteur ; elle est à quatre pieds d'élévation du carrelage de la chambre ; une partie de cette fenêtre est de la plus haute ancienneté ; l'autre partie a été reconstruite à la même époque des changements faits dans les jours de servitude dont on vient de parler.

Le citoyen Chassaing a prétendu encore qu'il n'avoit consenti à l'élargissement qui fut fait à cette croisée, que sous la même réserve de pouvoir élever son mur quand il voudroit : c'est encore une supposition, le consentement à cette petite innovation fut sans réserve, & parce qu'elle étoit peu considérable, & parce qu'il importoit peu au citoyen Chassaing, que cette fenêtre, qu'il ne pouvoit empêcher d'exister, eût un peu plus ou un peu moins d'ouverture.

Une circonstance essentielle à remarquer, c'est qu'avant le nouvel ouvrage du citoyen Chassaing, l'ancien toit de sa grange, qui s'élevoit presque à fleur de cette croisée, moins élevé, formoit au-dessous d'elle une pente rapide & précipitée ; pendant que l'inclinaison de l'autre partie du toit, aspect de bise, étoit plus ménagée & moins sensible ; de manière qu'il étoit facile de remarquer qu'on avoit forcé la pente du toit du côté de midi, dans le dessein bien exprimé de respecter le jour & la vue de cette croisée ; cette circonstance, digne de frapper la justice, ne peut être défavouée, & en cas qu'elle le fût, le citoyen Alègre seroit en état

d'en faire la preuve, & de ce fait incontestable, il résulte de la part du citoyen Chassaing ou de ses auteurs, une reconnaissance de servitude acquise pour cette fenêtre, sans pouvoir élever, & de la part du citoyen Alègre une conservation active & perpétuelle de son droit, jusqu'au moment de l'entreprise dont il se plaint.

8°. A l'étage supérieur sont deux lucarnes servant à éclairer le grenier du citoyen Alègre, elles ont la vue pleinement libre, sans fer maillé ni verre dormant, ainsi que tous les autres jours dont on vient de parler; leur accoudoir est à un pied & demi du plancher, ce qui caractérise encore la servitude expresse.

9°. Enfin, dans toute la longueur du mur à l'aspect de bise à midi, règne tout le long un rancheau fort large, qui dans toute son épaisseur fait faille sur le passage & la grange Chassaing; il est soutenu par des bouchets ou corbeaux, tous en faille du même côté; par intervalle sont des ouvertures appelées ranchelets, pour nétoyer ce canal, & qui se présentent encore du même côté; ce rancheau est destiné à recevoir les eaux de la maison Alègre, à l'aspect de bise, & même en tournant, les eaux du toit aspect de nuit.

Toutes les circonstances se réunissent donc pour assurer au citoyen Alègre une propriété exclusive de la totalité du mur en question; c'est ainsi qu'il en a joui par lui ou ses auteurs depuis un temps immémorial, & c'est ainsi qu'il doit en jouir, à moins que le citoyen Chassaing ne s'arroge le droit de lui interdire l'usage de sa maison. C'est vraiment ce qu'il a prétendu faire; sous prétexte d'élever le toit de sa grange, & de la prolonger le long du passage, il a, de son autorité privée, commencé des ouvrages qui tendroient à intercepter le jour de la cuisine du citoyen Alègre, de sa chambre sur le derrière & celui du grenier, sans qu'il soit possible absolument au citoyen Alègre de s'en procurer d'ailleurs.

Une telle entreprise révolta le citoyen Alègre; elle troubla

l'union & la bonne harmonie qui doivent régner entre voisins; elle donna lieu à une multitude de discussions. Le citoyen Alègre, peiné d'en avoir, & très-empressé de les terminer, proposa la médiation de deux hommes de loi, les citoyens Toutée & Granchier: les lieux furent visités soigneusement par eux & par des experts avec eux, les citoyens Gerle & Manneville; les droits respectifs furent murement examinés; les arbitres proposèrent ensemble un projet d'arrangement amiable; l'exposant l'accepta sans hésiter; le citoyen Chassaing ne s'y refusa pas lui-même; mais les doubles n'étant pas prêts, & la signature de cet acte ayant été différée de quelques jours, le citoyen Chassaing profita de cet intervalle pour rompre la trêve; il augmenta ses ouvrages; il fit naître des difficultés; il ne voulut signer l'acte qu'il avoit d'abord adopté, que sous des modifications & des restrictions ridicules.

Il fallut donc en venir aux voies de rigueur: envain le Bureau de Conciliation, envain les Juges de Paix qui concurrent aussi de cette affaire, essayèrent différents modes d'arrangement; le citoyen Alègre consentoit à tout, pourvu que sa maison ne devînt pas dans ses mains un objet inutile, & qu'il pût y avoir ses jours, pendant que le citoyen Chassaing se refusoit à toute proposition raisonnable: enfin le citoyen Alègre comparut devant le Tribunal, il y porta non seulement la conscience intime d'avoir fait toutes les démarches, tous les sacrifices possibles pour éviter une contestation, mais encore avec l'avis unanime de deux anciens juriconsultes & de deux experts éclairés, qui avoient déclaré ouvertement & par écrit, « que la disposition de la coutume » de Paris, qui permet au propriétaire du soi libre d'élever » autant qu'il lui plaît, & d'appuyer sur le mur voisin, en » dédommageant, ne recevoit ici aucune application, ne pou- » voit porter atteinte au droit du citoyen Alègre, & que » les jours dont il avoit joui de temps immémorial, étoient » de véritables jours de servitude & non de simples jours » de coutume, qu'il fût permis de boucher en élevant. »

Cependant le citoyen Chassaing continuoit ses entreprises : une partie des jours absolument nécessaires au citoyen Alègre étoient interceptés ; la cause portée une première fois au Tribunal, un jugement intervint, qui provisoirement défendit au citoyen Chassaing de passer outre à ses nouvelles constructions, & renvoya sur le fond à la première audience.

La cause fut de nouveau plaidée contradictoirement ; le citoyen Chassaing fit envain les plus grands efforts pour faire admettre sa prétention, pour faire considérer le droit d'élever qu'il s'arrogeoit, comme un droit de pure faculté, un droit à l'abri de la prescription ; sa prétention fut rejetée ; le citoyen Alègre invoquoit la raison, l'équité, nos mœurs, nos loix, nos usages ; il soutenoit que ce n'étoit pas le cas de se prévaloir en cette occasion des dispositions de la coutume de Paris, & que ses jours, les seuls qui éclairent sa maison, étoient jours de servitude & non jours de coutume, dans le langage des usages de Paris ; il falloit constater la nature & l'espèce de ces jours, ce qui ne pouvoit se faire qu'au moyen d'une visite par des experts, & d'un plan figuré des lieux ; le citoyen Alègre le demanda expressément, & le jugement du Tribunal, du 13 septembre 1793, le prononça.

Il décida qu'avant de faire droit définitif, & sans préjudice des fins, les parties conviendroient d'experts, à l'effet de vérifier à quelle hauteur du côté de l'intérieur des bâtimens du citoyen Alègre, se trouvent les vues pratiquées dans le mur du bâtiment, à l'aspect qui confine les propriétés du citoyen Chassaing ; de dire quelles sont les dimensions desdites ouvertures ; si elles sont anciennes ou nouvelles ; si elles sont faillies du côté du citoyen Chassaing ; si elles sont à fer maillé & verre dormant ; que les experts dresseroient un plan figuré des lieux.

Ainsi donc tout point de droit est terminé en ce moment ; le Tribunal a préjugé le fond des difficultés ; il ne reste qu'à examiner le point de fait, de savoir si les vues en question sont dans l'intérieur de la maison Alègre, à la hau-

teur des vues de coutume ; si elles sont accompagnées des autres circonstances qui , dans la règle , caractérisent les vues de coutume : ce fait seul reste à décider , & le rapport des experts suffiroit pour prononcer définitivement à cet égard ; mais le Tribunal ayant aussi prononcé que son préjugé étoit sans préjudice des fins , l'exposant croit indispensable pour lui de faire un exposé succinct de ses moyens de droit ; certain comme il l'est de défendre les droits de la raison , de la vérité & de la justice , il ne craint pas d'en exposer de nouveau les principes sacrés & invariables , de les soumettre , s'il le faut , à un nouvel examen du Tribunal , bien persuadé qu'ils ne cesseront jamais d'y être accueillis & protégés.

Sous quelque point de vue qu'on considère la ridicule prétention du citoyen Chassaing , & qu'on examine les jours & vues du citoyen Alègre , soit qu'on les envisage sous leurs caractères de servitudes actives , ou comme une suite de l'ancien état des lieux & des arrangements intervenus en conséquence , sous tous les rapports ces jours & vues doivent être respectés

Un fait constant dans la cause , c'est que ces jours sont , pour la plupart , aussi anciens que la maison , que ceux qui paroissent avoir une construction plus moderne sont établis depuis plus de trente ans , & n'ont fait que remplacer d'autres jours placés au même aspect , & à la même hauteur.

Le citoyen Alègre ayant en sa faveur cette possession immémoriale , cette jouissance trentenaire , ne peut plus être inquiété dans sa possession ; il a un titre insurmontable ; il est dans la loi qui sert encore de règle en cette matière.

L'article II du titre XVII de la Coutume d'Auvergne décide que « tous droits , actions , servitudes & autres droits » quelconques , prescriptibles , corporels ou incorporels , » se prescrivent , acquièrent ou perdent par trente ans. »

L'article IV ajoute encore que « cette prescription tient

9

» lieu de titre & de droit constitué , & a vigueur de temps
 » immémorial. »

Sans doute on ne peut contester qu'un jour , une vue établie sur la maison , sur la propriété d'autrui , ne soit une véritable servitude ; eh bien , par cela seul que le citoyen Alègre en a joui trente ans utiles & consécutifs , il a acquis le droit invincible , incontestable de les conserver ; la loi les lui assure , les lui maintient ; la loi veut que ce droit soit aussi puissant , aussi sacré que celui qui résulte d'un titre ; & comme le citoyen Chassaing n'oseroit pas résister à un titre écrit & formel que rapporteroit le citoyen Alègre , & qu'il n'essayeroit pas , contre un acte précis , de lui ôter ses jours & vues ; de même le citoyen Alègre ayant joui depuis un temps immémorial , est considéré comme ayant joui en vertu d'un titre écrit , en vertu d'un droit insurmontable , d'un droit qui maintient l'ordre social , qui assure & garantit les propriétés individuelles ; car , n'en doutons pas , autant la prescription est odieuse ou déplorable dans les choses publiques & nationales , autant elle doit être conservée & maintenue pour les objets privés & entre individus respectifs ; en ce sens elle est appelée judiciairement la patronne du genre humain ; *patrona generis humani*.

La possession immémoriale , ce titre invincible , écrit dans la Loi , suffiroit donc au citoyen Alègre pour écarter l'absurde prétention du citoyen Chassaing ; mais le citoyen Alègre n'est pas réduit à invoquer uniquement la prescription ; l'inspection la plus légère du local , le procès-verbal qui en a été dressé par les experts , établit disertement qu'autrefois la maison du citoyen Alègre , ainsi que la grange & passage du citoyen Chassaing , appartenoient au même propriétaire , & que lorsqu'ils ont passé successivement dans des mains différentes , on a réglé les ouvertures qui devoient être bouchées , & celles qui devoient être conservées pour l'usage indispensable de la maison Alègre ; ainsi , on convint que la porte ghotique , qui faisoit la communication de la maison

Alègre à la maison Chassaing , seroit bouchée , aussi est-elle murée aujourd'hui , & la construction de son étoupeement paroît fort ancienne ; cette précaution étoit juste & raisonnable ; la maison Alègre ne devoit pas avoir une entrée libre & illimitée dans la grange qui en étoit distraite & appartenante à un autre propriétaire ; mais il étoit naturel en même temps que les jours nécessaires à la maison Alègre fussent conservés , & ces jours , aussi anciens que la porte ghotique , subsistent ; seulement le même principe qui avoit fait boucher la porte ghotique , engagea à faire garnir de barres de fer , les fenêtres & ouvertures qui auroient pu donner une entrée trop facile dans la grange Chassaing ; mais cette attention elle-même , juste & convenable , confirme la conséquence que ces jours & vues ont été pris en considération , & qu'on est convenu de les laisser subsister , avec la précaution de les faire revêtir de barres de fer pour défendre les communications réciproques , tel se montre le soubirail de la cave Alègre , peu élevé au-dessus du sol du passage ; telle est aussi la croisée de la fenêtre de la cuisine ; des barres de fer empêchent le passage trop facile des personnes sur la propriété Chassaing ; mais laissent un libre accès au jour , à l'air & à la vue.

Il n'en est pas de même des jours & vues des autres appartements ; ils sont aussi antiques ; cependant ils sont absolument libres , rien ne les bouche , rien ne les gêne ; il n'y a pas de barres de fer , & il n'y en a jamais eu , parce que sans être fort élevés au-dessus du sol du passage Chassaing , puisqu'ils ne sont qu'à la hauteur de sept , dix & douze pieds , néanmoins ils ne laissent pas une communication aussi facile ; en conséquence on les a laissés dans leur état naturel , sans y rien changer ni ajouter de ce qu'ils étoient autrefois.

De cette connoissance du local , il résulte qu'il est aujourd'hui tel qu'il étoit dans les temps anciens ; qu'il a été joui sans trouble dans ce même état ; qu'il a été maintenu tel , parce que dans l'origine cela fut ainsi stipulé , & cela fut convenu de la sorte , parce que sans cela , la maison Alègre ,

privée absolument de jours & de vues, ne pouvoit exister comme maison; & ces conséquences, ces présomptions sont d'une telle force, que dans les Coutumes mêmes où les servitudes ne s'acquièrent pas sans titres, s'il paroît que les deux propriétés ont été jadis dans la main du même propriétaire, qu'elles aient été séparées dans la suite, la possession des jours, vues & autres servitudes vaut titre à celui qui en a joui.

Ce principe est attesté par Chabrol, sur la Coutume d'Auvergne, tom. 2, pag. 716; par Fournoux, Coutume de la Marche, art. 89; quoique dans cette dernière Coutume il n'y ait point de servitude sans titre; mais, dit le Commentateur, lorsque les héritages ont appartenu à la même famille ou à la même communauté, il n'est pas nécessaire d'un titre pour établir une servitude sur l'héritage voisin; on présume que ce droit a été retenu par les partages & les anciens réglemens.

Duplessis, tom. 1, liv. 2, chap. 2, pag. 123, dit aussi que les jours, vues & passages sont présumés avoir été conservés par le commun consentement des parties; & la jouissance qui en a été continuée après l'aliénation d'une des maisons, explique assez ce qui s'est passé entre les parties lors de la vente; ainsi s'explique Duplessis, & l'on sait qu'il écrivoit dans une Coutume qui exige un titre pour acquérir une servitude; tellement cette possession, cet usage immémorial des servitudes sur une propriété jadis réunie à celle qui les réclame, est regardée comme une suite naturelle des anciennes conventions; à plus forte raison ce principe doit-il être accueilli dans une Coutume où les servitudes s'acquièrent par la prescription; où cette prescription est favorisée ouvertement, vaut le titre le plus fort, le droit le mieux constitué.

Ne pouvant résister à la force de ces moyens, le citoyen Chassaing essaie de les éluder: d'après la Coutume de Paris, qui fait la règle générale en cette matière, j'ai, dit-il, le droit de rendre mitoyen le mur voisin en dédommageant; j'ai

pareillement le droit d'élever sur ce mur aux mêmes conditions; je ne puis être privé de ce droit, qui est de pure faculté, par aucune prescription, quelque longue qu'elle soit; les jours & vues du citoyen Alègre ne peuvent nuire à mon droit; ce sont des jours & vues de Coutume qui disparaissent devant la faculté de bâtir, qui appartient à chaque voisin, & qu'aucune prescription ne peut conserver.

Tels sont les moyens du citoyen Chassaing; ils ne présentent que de vaines subtilités, que de pures chicanes.

En effet, en adoptant tout ce qu'on oppose relativement à la Coutume de Paris, on ne peut en rien conclure contre le citoyen Alègre; ce n'est pas cette Coutume qui fait ici la règle des parties au sujet des prescriptions des servitudes; c'est celle d'Auvergne qui admet la prescription comme un titre invincible; le moyen de la Coutume de Paris est donc ici illusoire.

Nous avons admis, il est vrai, la faculté de se servir du mur voisin & d'y bâtir, suivant la Coutume de Paris; mais la raison, l'équité, l'honnêteté publique prescrivent que ce soit sans trop préjudicier à ce voisin dont on veut rendre le mur mitoyen & s'en servir; il répugne à tous les principes, à la bonne foi, à l'ordre social, que sous prétexte de ce droit, d'user de la chose du voisin, on puisse lui intercepter absolument l'air, boucher tous ses jours, le priver de toutes ses vues, en un mot, lui rendre sa maison entièrement inutile, en vertu de la Loi; si une telle Loi existoit, elle seroit exécrationnable, tyrannique; une réclamation générale la seroit aussi-tôt proscrire. Mais une pareille Loi n'existe nulle part, & la faculté de bâtir sur le mur voisin suppose que l'exercice de cette faculté, que l'économie politique a fait établir, n'aura pas pour le voisin qui prête le mur mitoyen, des effets, des conséquences trop funestes pour lui; tel est le véritable esprit de cette règle bien entendue; elle n'a pas l'empreinte de ces principes absurdes & révoltants qu'on lui suppose sans raison. Voilà ce qu'on pourroit dire au citoyen

Chassaing ; même dans la Coutume de Paris, sans qu'il eût rien de juste & de raisonnable à opposer.

Pour se renfermer toujours dans cette Coutume étrangère, il suppose que les jours en question ne sont que des jours de Coutume & non de servitude ; c'est-à-dire, que ce sont des jours à l'égard desquels on a observé, en les pratiquant, les usages de la Coutume, ce qui supposeroit une soumission à cette Coutume ; c'est sur ce point que roule principalement la contestation ; c'est l'objet essentiel : le Tribunal l'a ainsi préjugé par sa décision interlocutoire ; il s'agit de l'examiner soigneusement, la chose est bien facile.

Que faut-il donc entendre par des jours de Coutume ? Ce sont ceux qui, d'après la Coutume de Paris, sont à une certaine hauteur, à une certaine distance, ont certaines dimensions, & sont accompagnés d'autres conditions déterminées ; aussi le Jugement du Tribunal a-t-il prescrit aux experts de détailler exactement chacune de ces circonstances légales dans leur rapport.

Les jours de Coutume, lorsque le mur appartient en entier au propriétaire, doivent être ; savoir, au rez de chaussée, à la hauteur de neuf pieds ; s'il joint sans moyen la propriété voisine ils doivent être de biez ; ils doivent être encore à fer maillé & verre dormant ; c'est-à-dire, scellés en plâtre, & ne pouvoir point s'ouvrir.

Aux autres étages les jours de Coutume sont réglés à sept pieds de hauteur du sol de l'étage ; ils doivent aussi être de biez, avec fer maillé & verre dormant, de même qu'au premier étage.

Voilà donc les caractères exigés pour former des vues de Coutume ; ainsi celles qui ne portent point ces marques, ces conditions essentielles, ne sont pas des vues de Coutume ; elles doivent être rangées dans une autre classe, sur-tout sous l'empire d'une Loi qui admet la prescription des servitudes.

Or, pour peu que le citoyen Chassaing veuille être sincère,

34

14

pourra - t - il défavouer qu'il n'est pas un seul des jours en question qui ait ces signes indispensables; par conséquent qu'il n'en est aucun qu'on puisse placer au rang des jours de Coutume.

Au premier étage aucun n'est à la hauteur de neuf pieds, n'est à vue baie; aucun n'a de grilles ni de verre dormant; tous sont à vue droite, s'ouvrent librement, & sont à une élévation utile & commode pour les divers usages de la maison Alègre.

Il en est de même des autres étages; tous les jours y sont à une hauteur convenable pour le service des appartements; l'accouoir de la fenêtre de la chambre au-dessus de la cuisine, est à quatre pieds du carrelage, ce qui est bien éloigné des sept pieds nécessaires pour constituer un jour de Coutume; on n'y voit non plus ni verre dormant ni fer maillé; ces croisées s'ouvrent librement; les vues en sont droites & sans le moindre obstacle; cette description du local n'est point déguisée ou arrangée à plaisir, elle est tirée du rapport des experts; c'est-à-dire, de la pièce fondamentale qui sera la base du jugement. Or, si toutes les circonstances de ces vues s'éloignent si fort des marques indispensables pour des jours de Coutume; si elles se présentent comme faites pour le service absolu de la maison Alègre; si cette maison ne peut subsister sans ces vues; si elles ont une origine la plus reculée, il est indubitable qu'on ne peut les regarder comme des jours de Coutume; qu'elles ne viennent pas de la tolérance & de la simple familiarité, mais qu'elles ont pris le droit d'être maintenues dans l'état où elles sont, dans les arrangements & les conventions qui ont eu lieu lorsque la maison Alègre & la grange Chassaing ont passé à deux propriétaires différents.

Que le citoyen Chassaing ne prétende pas que s'il n'a pas fait boucher ces jours, c'est qu'il n'y a pas eu d'intérêt, & qu'il n'a pas eu jusqu'à ce moment le projet d'élever sa grange; mais qu'il n'a pas perdu son droit pour n'en avoir

15

pas joui , parce que les droits de pure faculté sont imprescriptibles.

Cette vaine allégation ne peut être écoutée : si le citoyen Chassaing ou ses auteurs n'ont point bâti en cette partie de leur propriété , c'est manifestement parce qu'ils reconnoissoient n'en avoir pas le droit ; parce que la raison & l'équité leur crioient qu'ils ne pouvoient être fondés à rendre inutile à son but la maison Alègre , en la privant de toutes ses vues , & cela pour se procurer une petite commodité , une aisance de plus ; la justice leur enseignoit qu'il étoit palpable que leur grange & passage n'avoient été distraits de la maison Alègre que sous la condition que les jours de celle-ci resteroient dans leur intégrité , & que par conséquent ils ne pouvoient faire ni ouvrage ni entreprise pour les gêner ou les intercepter : voilà le vrai motif de leur silence & de leur inaction , & le citoyen Chassaing auroit dû les imiter dans leurs principes & leur conduite.

Si les jours du citoyen Alègre étoient dans les termes de la Coutume de Paris , c'est tout ce que pourroit faire le citoyen Chassaing , que d'invoquer la faculté de bâtir , introduite par la Coutume de Paris ; encore le citoyen Alègre pourroit-il raisonnablement se défendre par la prescription , si favorisée par la Coutume d'Auvergne ; mais ici rien ne nous ramène à cette Coutume de Paris , ni actes , ni circonstances , ni dispositions du local & des jours en question ; il y a même plus , c'est que ces jours se montrent comme établis avec caractère de charge & de servitude sur la grange du citoyen Chassaing.

En effet , les vues de Coutume n'ont pour but que de procurer le jour , la lumière aux bâtiments ; la hauteur & les entraves que la Coutume leur impose , en est la preuve ; les jours de servitude donnent non seulement la lumière , mais encore la vue droite , libre & sans gêne ; ils sont pour la commodité de celui qui en jouit , & une charge pour celui qui y est assujetti. Il y a vraie servitude lorsque la

manière dont on a joui est tout - à - fait contraire à l'usage admis par la Coutume ; il y a servitude , lorsque , pour le service d'un fonds , la liberté , la commodité du fonds voisin est restreinte par des assujettissemens qui lui sont imposés. Or , toutes les vues du citoyen Alègre sont établies pour sa commodité ; elles sont droites , larges , avec des accoudoirs à une hauteur libre , sans fer maillé ni verre dormant ; ils plongent directement & sans moyens sur la propriété Chassaing ; quelques - uns même sont peu élevés au - dessus du sol du passage ; c'est une gêne , il est vrai , une incommodité pour le citoyen Chassaing ; mais il est à croire qu'il n'a acheté que sous cette condition ; mais il l'a supportée depuis tant d'années , depuis même des siècles , qu'on ne peut douter qu'il a été forcé de la souffrir & qu'il n'a pu s'y soustraire.

C'est par des actes & des faits que des voisins expliquent la manière dont ils entendent jouir respectivement ; or la construction de l'ancien toit de la grange annonçoit clairement qu'on avoit regardé les jours en question , comme ne devant pas être bouchés : en effet , il est constant que ce toit , qui s'approchoit assez de la fenêtre de la chambre sur le derrière , étoit moins élevé de ce côté , & formoit en cet endroit une pente bien plus rapide & plus inclinée , qu'il n'en avoit dans l'autre partie ; cette pente paroissoit avoir été ainsi étudiée , pour ménager le jour de la chambre ; ce fait est constant ; la preuve en seroit sous les yeux de la justice , si le citoyen Chassaing eût fait dresser , comme il le devoit d'abord , un procès - verbal de l'état des lieux avant de commencer ses nouveaux ouvrages ; la règle & la bonne foi lui en faisoient un devoir.

D'autres faits avoient encore interprété les intentions & la manière de voir des voisins respectifs au sujet de ces jours en question. En 1752 ou 1753 , le citoyen Alègre aggrandit les deux vues de son escalier & de sa chambre sur le derrière , & qui sont marqués au N°. 6 & 7 sur le plan des experts ; il se servit , comme l'exprime le rapport , des pierres

des jours anciens, & y en ajouta de nouvelles; cet aggrandissement des jours antiques fût connu du père du citoyen Chassaing, alors propriétaire, qui ne s'y opposa pas: il le vit sans s'en plaindre; il jugea avec raison que puisque le citoyen Alègre avoit déjà d'autres jours spacieux sur le passage; jours dont on ne pouvoit le priver, il étoit indifférent de lui laisser un peu plus aggrandir ceux qu'il avoit déjà; l'augmentation fût donc faite, cette époque remonte à plus de quarante ans; c'est-à-dire, que la prescription la met à l'abri de toute atteinte; mais de ce fait bien constant résulte une contradiction dans la manière de jouir du citoyen Alègre; cette contradiction a annoncé de sa part l'intention formelle de jouir de ces jours comme d'une servitude active, & de la part du citoyen Chassaing, la reconnoissance qu'il n'avoit aucun droit de supprimer entièrement l'existence de ces jours. Cette contradiction du citoyen Alègre lui équivaloit à un titre de propriété de la servitude, ce principe est reconnu en point de droit; le citoyen Chassaing, qui étoit procureur & très-versé dans les affaires, étant très-employé dans son état; n'ignoroit pas la force de cette contradiction; cependant il ne l'empêche pas, & le citoyen Alègre a joui tranquillement jusqu'à ces derniers temps.

Le citoyen Chassaing a prétendu cependant que son père ne souffrît cet aggrandissement des jours en question que parce qu'il étoit convaincu que cela ne pourroit nuire à son projet d'élever, qu'il avoit conçu déjà, & qu'il en fit l'observation au citoyen Alègre; mais cette allégation n'a aucun fondement; il n'est pas probable qu'un homme rompu aux affaires, & qui connoissoit la valeur des moindres actes en fait de servitude, dans un pays où elles s'acquièrent par la prescription, se fût contenté de simples réflexions verbales, ne les eût point accompagnées de procès-verbaux & d'actes d'opposition & conservatoires, s'il eût été fondé à en faire; il n'y a donc pas eu d'acte, il n'y a pas eu d'empêchement,

& ce silence est de la plus grande force en faveur du droit de servitude du citoyen Alègre.

A tant de moyens, de principes & de raisonnemens victorieux, le citoyen Alègre pourroit ajouter des préjugés en sa faveur; il se contentera d'en citer un seul, c'est un arrêt de 1710, rapporté par Augeard; le citoyen Alègre l'invoque avec d'autant plus de confiance, que le citoyen Chassaing s'en fait aussi un moyen dans sa cause; mais il est facile de voir qu'il ne peut y trouver que sa propre condamnation.

Les Capucins d'Amiens avoient ouvert dans un mur qui leur appartenoit, un jour pour éclairer leur doctoir; cette fenêtre étoit élevée de treize pieds du sol, ils avoient joui de ce jour pendant plus de quatre-vingt ans; après cette époque le propriétaire voisin éleva son bâtiment, qui intercepta alors le jour des Capucins; ceux-ci se pourvurent & demandèrent la restitution de leur jour; on leur objectoit qu'ils n'avoient pu prescrire, parce que leur fenêtre étant à treize pieds de hauteur, c'étoit seulement un jour de Coutume ou de tolérance; qu'ils n'avoient pu prescrire ni s'opposer à ce que le voisin élevât, puisqu'il n'y avoit aucune servitude précise qui l'en empêchât; on leur objectoit encore qu'ils pouvoient prendre d'ailleurs du jour pour éclairer leur doctoir. Une sentence du premier Juge avoit rejetté la prétention des Capucins, sur l'appel elle fut confirmée au parlement.

Ce jugement est approuvé par la raison & les principes; le citoyen Alègre y rend hommage; il l'invoque même en sa faveur; car, puisqu'il n'a rejetté la demande des Capucins que sur le fondement que la fenêtre étoit à treize pieds de hauteur & visiblement un jour de Coutume; il suit que si ce jour n'eût été qu'à quatre ou cinq pieds & hors des conditions des jours de Coutume; le jugement auroit été tout différent; ce jour auroit été conservé comme une servitude active; la possession auroit été maintenue.

C'est ce que doit espérer le citoyen Alègre, dont tous les jours, toutes les vues bien éloignées des jours de Coutume,

& ne présentent que des servitudes bien disertement écrites, des servitudes nécessaires & toujours conservées par des faits & des actes extérieurs.

On reprochoit aux Capucins de pouvoir se procurer des jours d'un autre côté ; ainsi leur procédé tenoit de la chicane, de la passion ; pour se dispenser d'une légère dépense, ils privoient leur voisin d'un grand avantage ; la balance des intérêts respectifs n'étoit pas égale ; mais il s'en faut bien qu'on puisse en dire autant au citoyen Alègre ; la presque totalité de sa maison ne peut recevoir de jours que par ce passage ; si ces jours sont obstrués, sa maison est inhabitable ; la commodité, l'aisance que veut se procurer de plus le citoyen Chassaing, est peu conséquente en comparaison de cet inconvénient majeur.

En prenant donc sous leur véritable face les principes posés par cet arrêt, il est évident qu'il prononce contre le citoyen Chassaing ; c'est ce qui résulte aussi des maximes invoquées avec force & netteté par l'Avocat - Général Chauvelin, qui portoit la parole en cette discussion ; ses observations pleines de justesse & de jugement, méritent d'être consultées : l'Arrêtiste Augéard y ajoute encore des réflexions lumineuses, sur la nature des servitudes, & leur vrai caractère.

Le citoyen Alègre terminera par une observation : c'est que tels sont les nouveaux ouvrages du citoyen Chassaing, qu'ils n'ont cessé depuis le premier moment d'incommoder considérablement le citoyen Alègre ; ils ont obstrué le ranceau qui donne à ses eaux pluviales l'écoulement nécessaire ; ces eaux engorgées se répandent dans les chambres, dans le grenier & dans d'autres appartements, ce qui cause un préjudice notable au citoyen Alègre ; cette remarque a échappé aux citoyens Experts, lors de leur procès-verbal ; mais le fait n'est pas moins certain, & le citoyen Alègre offre de le faire vérifier ; ce fait étant constant, il revient au citoyen Alègre un dédommagement pour les dégats qu'il a éprouvés.

A cela près le rapport des experts, ainsi que le plan qui

l'accompagne , ne laisse aucun doute qu'aucun des jours du citoyen Alègre ne porte les caractères des jours de Coutume; qu'ils sont de véritables servitudes; qu'ils portent l'empreinte de l'antiquité la plus reculée; ce rapport établit que les deux propriétés n'en faisoient autrefois qu'une seule; que la maison Alègre ne peut recevoir des jours, des vues, de lumière par aucun autre endroit; donc ces jours ont été conservés par stipulation, par convention expresse pour le service de la maison; le citoyen Chassaing ne peut bâtir sans boucher ces jours; donc la raison, les principes, le droit, l'honnêteté publique lui défendent de chercher à se donner une légère aisance, en causant un tort bien plus considérable; par ces motifs, le citoyen Alègre est bien fondé à demander à être gardé & maintenu dans le droit & la possession de sa maison & des jours, vues & servitudes qui en dépendent; qu'il soit défendu au citoyen Chassaing de l'y troubler, aux peines de droit; qu'il soit condamné à démolir les nouveaux ouvrages qui interceptent lesdits jours & servitudes, & ce dans la huitaine, à compter de la signification de votre jugement; si non, qu'il soit permis au citoyen Alègre de les faire abattre & démolir aux frais & dépens du citoyen Chassaing, desquels le citoyen Alègre sera remboursé sur ses propres états, ou sur les quittances des ouvriers; que le citoyen Chassaing soit condamné aux dommages-intérêts, résultants des dégats occasionnés au citoyen Alègre par le citoyen Chassaing, suivant l'estimation qui en sera faite par experts, & qu'il soit condamné aux dépens.

A RIOM, de l'Imprimerie de **MARTIN DÉGOUTTE**,
Imprimeur de l'Administration du District, vis-à-vis la
Fontaine des Lignes, l'an 3^e. de la République.