

41 61

P R É C I S

P O U R

JEAN - GILBERT CHASSAING ,

DEMEURANT EN LA COMMUNE DE RIOM.



A R I O M ,

De l'imprimerie de J. C. SALLES, rue de la Fraternité.



P R É C I S

Pour JEAN-GILBERT CHASSAING, demeurant
 en la commune de Riom.

*Le Citoyen Allègre, l'écrit.
 le tribunal donne acte
 aux parties de leurs
 exceptions et
 conditions respectives
 sur chacune des servitudes*

LE citoyen Allègre, dans un mémoire imprimé, substitue des personnalités à la force des moyens; une vaine description de localité à la bonne foi de convenir que le citoyen Chassaing est le maître de faire dans son emplacement, les constructions qu'exigent son état de situation actuelle, et ses intérêts. Il serait difficile d'imiter ce genre d'écrire, et de persuader. Le citoyen Chassaing se contentera de dire que si quelqu'un, dans cette affaire, outrage l'équité naturelle, c'est celui qui, armé à la manière des furieux, se rendit coupable d'une violence que la loi aurait réprimée, sans la médiation de deux juges de paix, et le pardon généreux qui en fut le résultat; mais il est possible que les écarts que l'on remarque dans le mémoire du citoyen Allègre, ne soient que les jeux de la plume caustique de celui qui en est le rédacteur. Le

citoyen Chassaing ne s'attachera donc qu'à établir, par l'exposé des faits, par le développement des principes, qu'à l'exception de laisser subsister un raneau, il ne doit à son voisin, ni jour, ni vues, ni servitudes. Il démontrera, plutôt par l'évidence que par des injures, qu'il lui est libre d'user à son gré du droit sacré de propriété.

Le citoyen Chassaing possède dans cette commune une grange; elle a pour confins, aux aspects de jour et midi, la maison du citoyen Allègre.

Cette grange, d'une structure absolument vicieuse et écrasée, présentait un vaste emplacement ou découvert qui ne servait à rien. Il était facile d'y construire des greniers à foin, et pour d'autres espèces de denrées. Le citoyen Chassaing était dans l'impossibilité de s'en passer; il prit ses mesures pour parvenir à une réparation aussi essentielle.

Pour l'exécution sans trouble de ce projet, il était indispensable de rendre le mur mitoyen, et de désintéresser le citoyen Allègre par des offres. Cette précaution ne fut pas négligée. Déjà les ouvriers du citoyen Chassaing mettaient la main à l'œuvre; déjà ils avaient pratiqué un trou pour y placer une poutre; tout-à-coup le citoyen Allègre se présente; la fureur était dans ses yeux; il rompt à grands coups de hache une fenêtre à fermaillé, qui avait vue sur le toit de la grange; il s'y élance, défend au mâçon architecte de continuer son travail; il l'intimide par des menaces, et le réduit à l'inaction.

Le citoyen Chassaing et son épouse, témoins de cette scène, cherchèrent à calmer les emportemens du citoyen Allègre; il ne répondit à cette modération, que par les invectives les plus grossières, et qu'en se prévalant, pour être plus redoutable; d'un fusil qu'il avait alors. L'excès de cette violence décida le citoyen Chassaing à donner sa plainte. Les juges de paix se

réunirent pour qu'elle n'eût pas de suite. Le citoyen Allègre avoua ses torts, et les offensés, satisfaits de sa démarche, n'eurent plus la force de demander vengeance.

Une lueur d'espoir sembla, dans cette circonstance, annoncer un arrangement; mais le citoyen Allègre, en mettant moins de feu dans ses procédés, ne tarda pas à s'opiniâtrer dans son opposition. Il ne restait que les ressources judiciaires pour le contraindre à céder; le citoyen Chassaing y eut recours. Avant de faire l'analyse des débats, il convient de donner une idée des lieux; elle ne sera que l'abrégé de la description contenue dans le procès-verbal des experts.

Le mur de la maison Allègre a quarante-six piés de long, depuis l'entrée de la grange jusqu'à l'endroit où il se termine: l'on y remarque différentes ouvertures.

1°. Un soupirail de cave; il est à six pouces du pavé du passage ou découvert. Sa largeur est de dix-sept pouces, sur quinze de hauteur.

2°. Une porte d'une structure gothique; son tableau intérieur est muré, et son évasement, en termes de l'art, forme actuellement une armoire dans la cuisine du citoyen Allègre.

3°. Une croisée au-dessus du soupirail de la cave; elle a trois piés un pouce de large, sur trois piés deux pouces de hauteur; elle est grillée en fer, et a une araignée arrêtée avec des cloux et pattes; l'accoudoir est à quatre piés dix pouces du pavé de la grange.

4°. Une seconde croisée, large de vingt-cinq pouces, et haute de vingt-un pouces; elle est à sept piés et demi du pavé.

5°. Les vestiges d'une ancienne fenêtre; elle était à quinze piés six pouces du passage; les jambages sont dégradés, et le liondar a été enlevé.

6°. Une troisième fenêtre; elle est à treize piés et demi du

pavé; les jambages sont neufs; l'accoudoir et le liondar sont anciens.

7°. Une quatrième fenêtre; son élévation du pavé est de quatorze piés six pouces. Sa construction est très-moderne; on y a employé une partie des matériaux de la fenêtre détruite, énoncée au n°. 5.

8°. Deux lucarnes et un ranchau en pierre de taille sur toute la longueur du mur.

Ce tableau succinct, mais exact, suffit pour convaincre que le citoyen Allègre, jaloux de conserver les aisances de sa maison, n'avait d'autre idée que de faire entendre que son intérêt personnel devait l'emporter sur celui de son voisin. C'est pour le désabuser que le citoyen Chassaing lui déclara, par acte du 3 décembre 1791, qu'il était dans l'intention de bâtir; qu'il lui importait de rendre son mur mitoyen; qu'il y avait trois toises trois quarts qui ne l'étaient pas; que le tout, à 12 livres la toise, avait été estimé 45 livres, ce qui portait la portion de chacun à 22 livres 10 sous. Il offrait réellement à son adversaire cette somme, et offrait de plus de payer, après qu'il aurait élevé son bâtiment, le droit de surcharge, conformément à la loi et à l'usage. Le citoyen Allègre rejetta ces offres; il cita le citoyen Chassaing au bureau de paix. Ses prétentions étaient trop contraires à l'esprit de conciliation, pour qu'elles pussent disposer à des sacrifices. L'intention de l'adversaire se manifesta encore mieux dans sa requête du 22 décembre 1791. Il y spécifie tous les genres de servitude qu'il revendique; demande à être maintenu dans le *droit de propriété et jouissance de ses servitudes*. Il veut qu'il soit fait défense au citoyen Chassaing de continuer sa construction; qu'il soit condamné à remettre les lieux dans le même état où ils étaient avant son

entreprise; il conclut en des dommages-intérêts, et demande qu'il lui soit permis de faire dresser procès-verbal.

Cette mesure ne nuisait à personne : le tribunal l'autorisa. Le procès-verbal fut dressé en présence des parties; la description du local fut faite par le citoyen Mannevil, mais cette opération ne produisit rien; il en résulta seulement que le citoyen Allègre répondit, par des désaveux, à toutes les observations importantes du citoyen Chassaing; qu'il refusa les offres qui lui furent réitérées, et même celle de huit livres pour le droit de surcharge.

Des défenses simples, mais fortes en moyens, furent signifiées; elles étaient puisées dans ce principe de tous les siècles, et de toutes les nations où l'équité règne, que les constructions sont de droit commun, tant qu'un titre n'en prive pas le propriétaire. Cependant un jugement du 4 janvier 1792, arrêta les réparations du citoyen Chassaing. Il ordonne qu'au principal les parties procéderaient en la manière ordinaire, et que le citoyen Allègre réintégrerait l'araignée à fil de fer de la fenêtre, qu'il avait abattue à coups de hâche. Ce jugement donne aussi acte au citoyen Chassaing, de ses offres réalisées de la somme de 30 liv. 10 sous, pour le droit de mitoyenneté et de surcharge.

Un second jugement du 13 septembre 1792, ordonna avant faire droit, *et sans préjudice des fins, que les parties conviendraient d'experts, à l'effet de dresser procès-verbal de l'état des lieux contentieux; de dire à quelle hauteur du côté de l'intérieur des bâtimens de Jean Allègre, se trouvent des vues pratiquées dans le mur dudit bâtiment, à l'aspect qui confine les propriétés du sieur Chassaing; de dire également quelles sont les dimensions des dites ouvertures, si elles sont anciennes ou de nouvelle construction; si elles sont saillies du côté des propriétés du sieur Chassaing; si elles sont fermaillées et à verre dormant; lesquels experts dresseront, s'ils le jugent nécessaire, un plan figuré*

des lieux, et spécialement de la partie qui avoisine la couverture ancienne et nouvelle de la grange du sieur Chassaing. Il était essentiel de rapporter le texte littéral de ce jugement, que le tribunal n'aurait pas rendu, si l'affaire avait été prise sous le point de vue qu'elle présente. Il le faut, parce que l'adversaire croit qu'il préjuge la question, et que le procès-verbal qui en a été une suite, dépose en sa faveur. Ce langage d'une confiance présomptueuse remplit les pages de son mémoire imprimé. Il y a parsemé des autorités, des arrêts, des opinions de jurisconsultes, et les siennes qu'il ne donne assurément pas pour les plus faibles. Tout ce grand échafaudage s'écroule, lorsque, pour l'attaquer, on se contente de dire, comme on l'a déjà fait, que toute personne qui n'est pas contrariée par un titre, peut faire dans sa propriété ce qu'il juge à propos. Le développement de cette maxime n'exige ni une longue discussion, ni un fatras scientifique.

La réfutation d'un mémoire insignifiant, l'application des principes à la matière qui a engagé la contestation, voilà à quoi se réduit la défense du citoyen Chassaing.

La principale objection du citoyen Allègre, celle qui absorbe tous ses moyens, est de dire qu'il ne peut être privé des jours et vues de servitude dont il a la jouissance de toute ancienneté. Mais comment prouve-t-il que les ouvertures pratiquées dans son mur sont des jours de servitude? Il se fonde sur l'évidence que la grange et son passage étaient une dépendance de sa maison. Quelque degré de probabilité qu'on accorde à cette prétendue évidence, elle ne constitue point un droit onéreux; elle ne devient pas à défaut d'un titre réel, un titre d'exclusion. Il est indifférent dans le moment actuel que la maison et la grange aient appartenu au même propriétaire; mais il importe que ceux qui possèdent aujourd'hui, ne s'arrogent pas mutuellement une préférence dans le mode de jouir. Si l'intérêt d'Allègre exige qu'il ait une maison agréable

agréable et commode, celui de Chassaing veut, par identité de raison, qu'il ait une grange, un local couvert pour en former le dépôt de ses denrées.

Quand on conviendrait que ces deux corps de bâtiment ont été détachés, il faudrait avoir recours au titre d'aliénation, pour apprendre s'il réservait ou s'il promettait des servitudes aux vendeurs. La destination du père de famille ne se présume pas en cette matière d'elle-même. L'article CCXVI de la coutume de Paris, qui fait le droit commun, apprend que cette destination *vaut titre quand elle est ou à été par écrit et non autrement*. Un arrêt du parlement de Paris, du 21 août 1674, rapporté au journal du palais, a consacré ce principe.

Il est donc indispensable qu'Allègre, au lieu de s'écrier avec un ton emphatique, qu'il invoque la raison, l'équité, nos mœurs, nos lois, nos usages, produise le titre propre à convaincre qu'il a des jours de servitude. Le luxe des mots n'est qu'une stérile nomenclature lorsqu'il s'agit de prouver.

Mais il paraît que l'on s'est écarté dans cette affaire de la véritable question. Il fallait moins agiter si Allègre avait pu gagner par le laps du tems, des jours sur la grange et son passage, que démontrer que la faculté d'élever était incontestable; que l'équité tolérait qu'un propriétaire en fit usage, qu'il n'y avait point d'immoralité à jouir de sa chose en bon père de famille; que c'était même le vœu de la loi.

En discutant la question opposée à celle qui aurait dû occuper, Allègre n'a pas oublié de citer l'article II du titre XVII de la coutume d'Auvergne, qui décide que les servitudes *se prescrivent, acquièrent ou perdent par trente ans*, et l'art. IV qui porte que *la prescription tient lieu de titre et a vigueur de tems immémorial*. Les conséquences qu'il a tirées de ces dispositions sont, selon lui, le fondement d'un droit *invariable, incontestable, puissant, insur-*

montable et sacré; il en résulte qu'il doit être considéré comme ayant joui *en vertu d'un titre écrit* que la prescription *doit être maintenue entre individus respectifs*, parce qu'elle est *judicieusement appelée la patronne du genre humain*.

Allègre abuse, avec les graces du style, des principes pour accréditer des subtilités. L'on convient que celui qui entreprend d'ouvrir des jours dans un mur, sans moyens, peut se prévaloir du silence de son voisin, et acquérir les jours qu'il desire par la voie de la prescription; mais on ne saurait les regarder comme des objets de servitude; ils sont subordonnés à la condition de disparaître, s'il arrive dans la propriété qui les avoisine un changement qui les rend inutiles, et qui exige même qu'ils cessent de subsister. Ils ont encore contre leur stabilité les moyens de minorité, et autres équivalens. Ils sont enfin assujétis à une distinction qui les classe, et à des règles particulières.

Dans la division la plus ordinaire, on les désigne en jours de servitude, de coutume et de tolérance; ils admettent des principes différens. Les jours de servitude n'ont lieu qu'autant qu'un titre le constate; c'est le droit commun de la France, l'esprit général des coutumes. Les lois romaines, la jurisprudence des tribunaux enseignent et confirment cette doctrine. Comme les servitudes restreignent la liberté du propriétaire, le droit des gens les combat sans cesse; nulle présomption de faveur ne parle pour elle, si un acte authentique ne réclame pas.

Le citoyen Allègre aurait tout contre sa prétention, s'il persistait à soutenir que les fenêtres construites dans son mur sont des jours de servitude, parce que les principes résistent à son opinion, parce qu'il ne rapporte pas le titre qui pourrait donner de la consistance au droit qu'il revendique.

Les jours de coutume sont strictement déterminés par celle de Paris, soit pour la hauteur, la grandeur et les autres dimensions;

ils doivent être à neuf piés de haut , au-dessus du rez-de-chaussée , et à sept piés quant aux autres étages. La coutume recommande aussi qu'ils soient à fermaillé et à verre dormant.

Que l'on examine les jours du citoyen Allègre , que l'on prenne pour boussole le procès-verbal de l'état des lieux , l'on n'y reconnaîtra aucune des proportions prescrites ; des inégalités dans le tout , des dégradations dans de certaines fenêtres , quelques-unes construites aux dépens d'une partie des démolitions des anciennes , des jours pleins , sans fermaillé et verre dormant ; tout annonce combien Allègre et son père ont mésusé de la tolérance de Chassaing , et combien il serait déplacé , de la part de l'adversaire , d'ériger en jours de servitude , le résultat de ses propres entreprises.

Mais quand l'on supposerait qu'en coutume d'Auvergne , les jours de servitude peuvent s'acquérir par trente ans , Chassaing détruirait cette ressource par une observation sans réplique. Son père décéda en 1764 ; ses enfans étaient mineurs à cette époque ; ils n'ont partagé sa succession qu'en 1782 ; l'indivision suspendait jusqu'à cette opération , la faculté de prescrire. Chassaing n'est devenu propriétaire de la grange , qu'au moment du partage effectué ; c'est lui qui permit , il y a environ quinze ou seize ans , de faire la fenêtre n^o. 7 du plan. Allègre , père , acquéreur de sa maison en 1752 , ne s'avisa d'innover que cinq à six ans après. La tolérance de Chassaing , père , comptait tout au plus douze années , lors de son décès ; la minorité de ses héritiers a arrêté le cours de toute prescription : les articles II et IV du titre XVII de la coutume d'Auvergne , ne reçoivent donc , dans cette circonstance , qu'une application vicieuse.

Au reste , tous ces moyens ne sont que surabondans et subsidiaires ; qu'on laisse à Allègre le doux plaisir d'étaler son érudition , de vouloir que les ouvertures dans un mur soient une affaire de

meurs; il faut ramener la question à son vrai point. Le citoyen Chassaing a le droit de construire dans son emplacement, d'élever, *altiùs tollendi*, sans que des objections puériles; ou des sophismes de juriconsultes, viennent contrarier ses desseins.

La coutume de Paris, qu'il faut toujours consulter sur cette matière, a une disposition si sage et si formelle, que c'est constamment par elle que les difficultés s'expliquent et se terminent. L'article CLXXXVII est ainsi conçu: « Quiconque a le sol
« appelé l'étage du rez-de-chaussée, dans un héritage, peut avoir
« le dessus et dessous de son sol, et peut édifier par-dessus et
« par-dessous, et y faire puits, aisements et autres choses licites,
« s'il n'y a titres au contraire. »

Duplessis, l'un des commentateurs les plus estimés de cette coutume, observe, page 123, que ce principe est de droit; que son premier effet est d'autoriser le propriétaire à bâtir sur son sol aussi haut qu'il veut, nonobstant qu'il incommode la vue de ses voisins, à moins qu'ils eussent titre contraire, ce qui serait *servitus non altiùs tollendi*.

C'est dans les sources du droit romain que l'on a puisé cette disposition. La loi 2, de *servitutibus prædior., urbanor.*, ne laisse aucun doute sur cette vérité: *urbanorum, prædiorum jura talia sunt: altiùs tollendi, et officendi luminibus vicini.*

Lalaure, auteur d'un traité des servitudes (1), enseigne que celle appelée *altiùs tollendi*, « consiste à donner à celui qui a ce droit,
« le pouvoir d'élever sa maison si haut que bon lui semble; mais il
« est rare, ajouté-t-il, que l'on acquiert cette servitude, puisqu'en
« général il est permis à chacun d'élever son bâtiment si haut que
« bon lui semble, à moins qu'il n'y ait titre au contraire; ainsi
« il n'y a point d'objet qui puisse engager quelqu'un à acquérir

(1) Liv. I, chap. IV, pag. 25.

« une faculté qui est donnée par le droit commun ». Ces dernières expressions sont frappantes ; elles confirment , avec la plus grande précision , que sans un titre il est impossible d'empêcher qu'un voisin ne bâtit et n'élève sur son terrain.

Le nouveau commentateur de la coutume d'Auvergne était pénétré de cette vérité ; il convient , tome II , page 721 , « que la « prescription d'une servitude urbaine ne s'acquerrait pas , si , « lorsqu'on a commencé à en user , le propriétaire n'avait pas « intérêt ou droit à s'y opposer , parce que si un droit de cette « nature pouvait s'acquérir par la possession , il en résulterait de « fâcheuses conséquences , puisqu'il empêcherait le voisin d'élever ». Ce commentateur cite à l'appui de son sentiment , un arrêt du 6 février 1710 , rapporté par Augeard ; il juge que les capucins d'Amiens , qui avaient ouvert une fenêtre depuis quatre-vingts ans , à treize piés de hauteur du plancher , sur un bâtiment voisin adossé à leur mur , n'avaient pu empêcher que le propriétaire de ce bâtiment n'élève sur son mur , de manière qu'il bouchait entièrement le jour pris par les capucins.

Le commentateur développe son opinion de la manière la plus satisfaisante. « Celui qui perce des jours dans un mur qui lui appartient n'entreprend rien sur la propriété de son voisin ; un jour « qui ne donne que sur son toit , ne saurait l'allarmer , parce « qu'il ne lui cause aucun préjudice ; il n'a dépendu que de lui « d'élever son bâtiment plutôt ou plus tard. Il y a donc lieu de « rejeter la prescription , et de ne rapporter l'existence de la « fenêtre qu'à la simple tolérance ».

On se plaît à transcrire les expressions d'un auteur qui jouissait parmi nous d'une réputation méritée. Il se conformait d'ailleurs en les consignant dans un livre doctrinal , à la jurisprudence de la ci-devant sénéchaussée d'Auvergne. Quelques années avant que son ouvrage parût , il s'éleva une contestation entre les citoyens

Faure et Versepuy, domiciliés dans cette commune. Cette affaire sous tous les rapports présentait les mêmes difficultés; on fit les mêmes objections; le plan d'instruction fut le même. L'on ordonna des vérifications d'experts. Faure voulut d'abord que Versepuy fût tenu de boucher une fenêtre ouverte dans le mur de séparation de leur maison. Versepuy, dans ses défenses, fit valoir l'ancienneté de son existence; qu'elle était pratiquée dans son mur, à une hauteur bien supérieure à celle que prescrit la coutume. Une expérience qui fixait les droits respectifs, et des réflexions plus sages convinquirent Faure qu'il avait tort. Un jugement du 14 mars 1779, laissa subsister, de son consentement, la fenêtre de Versepuy. Le motif de cette décision était que cette ouverture ne pouvait préjudicier à Faure, puisque les jours qu'elle procurait ne donnaient que sur son toit.

Deux mois après, Faure eut besoin d'un hangar; il l'adossa au mur du cuvage de Versepuy, et intercepta par là ses jours. Versepuy fit alors ce que fait en ce moment Allègre; il cita Faure, et ne négligea rien pour s'opposer à sa construction. Faure soutint qu'il était le maître de disposer de son fonds, et d'y construire un bâtiment; il demanda avec la permission de continuer ses ouvrages, des dommages-intérêts; un jugement contradictoire du 17 juin 1779, déclara Versepuy non recevable dans sa prétention. Le commentateur, dont on vient de parler, avait donné un avis favorable à Faure.

Que l'on compare maintenant ce qui se passe entre Allègre et Chassaing, on y découvrira une analogie parfaite, avec le procès des capucins d'Amiens, et celui que l'on vient d'analyser. Allègre, par un échappatoire peu digne du bon sens, a la faiblesse de soutenir, que si les capucins d'Amiens succombèrent, c'est qu'ils pouvaient se procurer d'autres vues; mais en lisant l'arrêtiste par le seul desir de s'éclairer, l'on voit que les juges ne se décidèrent

que par ce principe qu'on ne saurait trop répéter, qu'on a la faculté d'élever chez soi *altilis tollendi*; que rien ne la modifie, ne la subordonne; qu'elle est un titre qui parle perpétuellement, selon l'expression de Dumoulin : *semper loquitur*.

En se résumant, il est certain que le citoyen Allègre a des torts inexcusables. C'est par des insultes et des outrages qu'il a commencé ses tracasseries. On n'y a répondu que par des procédés honnêtes.

Il a prétendu qu'il avait des jours de servitude sur la grange et le passage du citoyen Chassaing; on lui a prouvé par le raisonnement, par les autorités, qu'en pratiquant des ouvertures dans son mur, il n'avait fait que ce qu'il pouvait; que par la même raison le citoyen Chassaing en faisant des constructions sur son terrain, a joui d'une faculté qui ne se prescrit jamais.

Il a opposé la prescription; il a cité des articles de la coutume d'Auvergne. On lui a démontré que le droit d'élever était à l'abri de la prescription; que ce moyen combattu par des minorités, l'était encore par le peu de rapport qu'il avait avec l'affaire.

Il résulte de cette discussion qu'on aurait désiré abrégé, que le citoyen Allègre a tout hasardé pour ne rien obtenir; qu'il doit boucher, quant à présent, la fenêtre désignée au plan n^o. 7; qu'il doit aussi des dommages-intérêts considérables; qu'ils ne seront pour le citoyen Chassaing qu'une faible indemnité. Mais il se consolera de ses sacrifices, si, par le jugement favorable qu'il espère, il parvient à convaincre le citoyen Allègre qu'il eût mieux valu pour lui, d'écouter la justice et les principes, que les conseils de ceux qui font un trafic des erreurs où ils plongent ceux qui ont la simplicité de croire les premiers qui les endoctrinent.

CHASSAING.