



MEMOIRE

POUR Le sieur CHARLES-FRANÇOIS CORTILHES,
intimé ;

CONTRE le sieur GUILLAUME COEFFIER,
appelant.

J'AI vendu (1) au sieur Coëffier un domaine situé dans la paroisse & près du bourg de Cunliat qu'il habite. Il savait que c'était un bien dotal, & de plus je le lui ai déclaré. Je prouverai l'un & l'autre. Connoissant le danger que court un acquéreur de cette espèce de biens, il a pris plusieurs précautions qui le rendent presque nul, & qui au surplus lui assurent sa garantie. Il est comme certain

(1) Je dis que j'ai vendu, parce que la promesse de vendre que j'ai sousscritte contient tout ce qui constitue une vente.

*Ses titres
Commis
Jeudi et
Vendredi
led. jour
aufaveur
memoire*

350

2

de n'être jamais dépossédé (1). Cependant, à l'aide d'un mot qu'il isole de tout ce qui le suit, il soutient qu'au moment de la vente, il a ignoré que le domaine était un bien dotal, & il affecte des craintes qui puissent l'autoriser à demander la résiliation de la vente. Ce n'est pas qu'il se repente d'avoir acheté; mais il a commencé par espérer que le désir de la paix me déterminerait à lui faire une remise sur le prix, qu'il dit avoir été fixé trop haut par l'estimateur à qui nous sommes convenus de nous en rapporter, & l'amour-propre engagé lui a fait ensuite soutenir sa première démarche. Ainsi ce n'est pas la prudence, mais la cupidité qui donne lieu à ce procès; &, comme on le fait, la cupidité n'est pas souvent de bonne foi.

Les juges de la sénéchaussée d'Auvergne ont examiné avec soin le contrat de vente & l'estimation. Ils ont été convaincus & que le sieur Coëffier a su qu'il achetait un bien dotal, & que l'estimation a été faite conformément à nos conventions. Ils ont tout confirmé. Le sieur Coëffier a interjetté appel en la cour de leur décision. Je vais la justifier.

Le faits sont simples autant que décisifs. Le sieur Coëffier habite Cunlhat. Il connaît parfaitement ceux qui ont des propriétés près de ce bourg. Il a épousé la fille du fermier de la directe de Cunlhat, & c'était lui qui, plus instruit que son beau-père, percevait les cens. Il a reçu ceux qui sont dus sur le domaine de Rouffy. Cette perception lui

(1) Il ne pourrait pas l'être de la moitié; car elle appartient à mon beau frère qui a consenti à la vente.

a appris que les Maisonneuve en étaient propriétaires, & ensuite que je n'en jouissais que comme mari de Jeanne-Marie Maisonneuve.

Dès qu'il a su que j'avais le projet de le vendre, il a désiré de l'acquérir. Je lui avais communiqué les titres de propriété de ma femme, & notamment le partage que sa mère & sa tutrice avait fait, le 20 août 1765, avec son beau-frère. Il lui avait semblé que les règles de la convenance n'avaient pas été bien observées, & que la minorité de ma femme, au moment du partage, pouvait autoriser à en demander un nouveau. Il me demanda d'insérer dans la vente la cession de tous droits rescindans & rescisoires, & de demander partage. J'y consentis.

Il exigea que mon père & mon beau-frère vendissent conjointement & solidairement avec moi, & que de plus je fisse l'emploi du prix du domaine. J'y consentis encore.

Avec de pareilles précautions, le sieur Coëffier était assuré que si je mourais avant ma femme & sans enfans, la crainte de désobliger son frere l'empêcherait de demander le désistement du domaine; que si je laissais des enfans, leur mère aurait une raison de plus d'approuver la vente de son bien; que si au contraire ma femme mourait la première & sans enfans, son frère & son héritier ne réclamerait pas, puisqu'il se rendait garant de la vente, & que si elle laissait des enfans, ils n'auraient jamais d'intérêt de demander la nullité de la vente, parce qu'ils s'exposeraient à aigrir contre eux, leur père, leur aïeul & leur oncle, dont ils devaient attendre de plus grands biens. L'emploi

des deniers était encore une assurance qu'à tout événement le sieur Coëffier trouverait de quoi fournir à son indemnité.

Maintenant que l'on est au fait des circonstances dans lesquelles nous avons traité, il faut connaître comment nos conventions ont été rédigées.

Par un écrit dont le sieur Coëffier est l'auteur, & qui a été fait double entre nous, le 2 juin 1785, je me suis obligé de lui vendre dans trois mois le domaine de Rouffis, avec tous droits rescindans & rescifoires, droit de demander partage & toutes autres actions relatives au domaine.

Les conditions de la vente ont été, 1°. que le prix serait fixé, aux frais du sieur Coëffier, par le sieur Petit qui en ferait l'estimation par forme de ventilation & relativement au produit du domaine, déduction faite des charges tant réelles que personnelles qui peuvent augmenter ou diminuer la valeur ou le produit, même la condition de main-morte qui pourrait s'y trouver.

2°. Que le sieur Coëffier me payerait, outre le prix de l'estimation, 2400 liv. & 24 liv. par chaque cent pistoles.

3°. Qu'au moment de la vente le sieur Coëffier me donnerait 3000 liv. que je donnerais moi-même aux sieurs Chamérat & Dubreuil de qui j'ai acheté un bien situé à Regnat (1).

(1) Le sieur Coëffier a payé ces 3000 liv. aux sieurs Chamérat & Dubreuil le 25 juin 1785.

4°. Que le sieur Coëffier se retiendrait sur le surplus du prix la moitié du principal d'une rente que je devais en commun avec les Maisonneuve de Rouffis, au sieur Deguerines, & qu'il se chargerait de payer cette moitié de rente.

5°. Que le reste du prix serait payé à ma décharge, en deux termes égaux de neuf en neuf mois, aux sieurs Charmerlat & Dubreuil, & que le sieur Coëffier pourrait en prendre une subrogation pour avoir un privilège sur le bien de Regnat.

L'estimation convenue a été commencée le 15 septembre 1785, elle a été finie le 29. Le sieur Coëffier & moi nous y avons été présents. Pour faciliter les opérations de l'expert je lui ai remis le partage du 20 août 2765; je lui ai déclaré que le domaine de Rouffis forme le second lot énoncé au partage, & que j'en étais propriétaire, comme représentant ma femme. Je lui ai aussi remis le bail de ferme du domaine, consenti par les Maisonneuve à Barthelemi Monteil, le 27 mai 1778, moyennant 500 liv. chaque année, & à la charge par lui de payer la taille, les 10^{es}. les cens & généralement tout ce qui pouvait être dû à raison du domaine.

Le sieur Petit a pensé que le domaine peut produire 820 liv. & qu'en déduisant 66 liv. 4 sous pour les cens, & 153 liv. 16 sous pour la taille & les dixièmes, le produit net doit être de 600 liv. en faisant son estimation au denier vingt, ce qui est évidemment favorable au sieur Coëffier; il a évalué le domaine 12000 liv.

Réfléchissant qu'il est assujetti à un reste d'ancienne fer-
vitude , connu sous le nom de main-morte, il a réduit ces
12000 liv. à 9.

Il a ensuite estimé plusieurs objets qu'il n'avait pas com-
pris dans son évaluation du produit à 820 liv., tels que des
arbres, les bâtimens, les semences répandues dans une cer-
taine quantité de terrain, les pailles & les foins qui étaient
dans les granges, les bestiaux qui étaient dans les écuries.
Il a apprécié le tout 3000 à 3300 liv., ce qui reporte la
valeur du domaine & de ses dépendances à 12000 ou
112300 liv. Il a réduit son estimation à 12000 liv.

Il a ensuite observé que plusieurs héritages étaient suf-
ceptibles d'amélioration & par conséquent d'un plus grand
produit, ce qui en augmentait la valeur; que les champs
qui composent le domaine sont situés dans de bons can-
tons, & dans un pays où les propriétés se vendent assez
cher, qu'ils sont d'un accès facile, à trois cent trente-six
toises seulement d'un gros bourg & d'un grand chemin, ce
qui rend leur exploitation plus aisée.

Sans doute que toutes ces considérations auraient déter-
miné le sieur Petit à augmenter son estimation & à la porter
au denier vingt-cinq au moins, sans la clause par laquelle
le sieur Coëssier s'était obligé de me donner 2400 liv.
outre le montant de l'estimation. Quoiqu'il en soit, le sieur
Petit a définitivement estimé le domaine 12000 liv.

Il a rédigé son estimation; il en a fait deux copies & nous
en a remis une à chacun le 29 septembre 1785.

Qui soupçonnerait que deux heures après le sieur Coëffier m'a fait assigner, pour me faire condamner à lui consentir contrat de vente du domaine de Rouffis, suivant l'estimation qui en serait faite par experts convenus, attendu que le sieur Petit n'avait pas fait la sienne & qu'il n'était plus dans le temps de la faire. Cela est incroyable, & pourtant cela est vrai. J'ai bien compris qu'il fallait me préparer à soutenir un procès. J'ai pris mes mesures en conséquence.

Je suis allé, avec deux notaires, chez le sieur Coëffier, le 27 octobre 1785. Je lui ai témoigné mon étonnement de ce qu'il m'avait fait assigner le 29 septembre, tandis que l'estimation avait été faite en sa présence, & que deux heures auparavant le sieur Petit lui en avait remis un double. Je lui ai déclaré qu'en vertu de la procuration de mon père & de celle de mon beau-frère dont j'étais porteur, j'étais prêt à lui consentir la vente convenue, & je l'ai sommé de se transporter chez tel notaire qu'il voudrait choisir pour la rédaction du contrat.

Le sieur Coëffier a demandé une copie du rapport du sieur Petit, pour, a-t-il dit, en avoir connaissance. Je lui ai répondu que le sieur Petit lui en avait remis un double le 29 septembre; & je l'ai sommé de déclarer formellement s'il entendait désavouer l'avoir reçu. Le sieur Coëffier n'a pas osé faire ce désaveu. Il s'est retranché à demander copie de l'acte instrumentaire que je lui faisais faire. Elle lui a été donnée, & nous nous sommes séparés

Quelques jours après, j'ai engagé Barthelemy Monteil à consentir, moyennant un dédommagement, à la résiliation du bail de ferme qui ne devait expirer que dans deux ans, j'ai fais notifier cette résiliation au sieur Coëffier, le 10 novembre 1785, je lui ai renouvelé mes offres de rédiger nos conventions pardevant notaire, & je l'ai sommé de se mettre en possession du domaine, des bestiaux & des fourrages.

Le sieur Coëffier m'a déclaré par un acte du 25 du même mois, qu'il n'entendait pas se mettre en possession, cependant il est aujourd'hui en jouissance.

Jusques-là il n'avait été question entre nous que de savoir si l'estimation du sieur Petit devait faire notre loi, ou si au contraire il fallait la rejeter & en ordonner une nouvelle. Le sieur Coëffier n'a pas cru devoir s'arrêter à ce premier système, il en a embrassé un autre; il a prétendu qu'au moment de la vente, il avait ignoré que le domaine de Rouffis fût un bien dotal, qu'il n'en avait été instruit que par l'acte du 10 novembre 1785, qu'il était exposé à des risques que je lui avais cachés, & que dès lors son consentement avait eu pour cause une erreur qu'il fallait m'imputer. Il a en conséquence demandé la nullité de la vente & la restitution de 198 liv. 15 s. qu'il a payés pour le contrôle & l'insinuation de l'acte du 2 juin 1785.

Ma défense à cette demande était écrite dans les actes, il m'a suffi de les analyser. J'ai prouvé qu'ils établissaient deux choses, l'une qu'au moment de la vente du 2 juin 1785, le sieur Coëffier était parfaitement instruit que le
domaine

domaine de Rouffis était un bien dotal de ma femme; l'autre que l'estimation avait été faite de son consentement, & qu'elle était conforme à nos conventions. Mes preuves ont paru suffisantes, & les juges de la sénéchaussée d'Auvergne ont ordonné que l'acte du 2 juin 1785 serait exécuté, & que le prix du domaine demeurerait fixé à 14,745 liv. 12 s. : savoir, 12,000 liv. pour le montant de l'estimation du sieur Petit, 2400 liv. pour le supplément convenu, & 345 l. 12 s. pour le louis également convenu par chaque cent pistoles.

C'est de ce jugement que le sieur Coëffier est appelant. Il soutient que la vente doit être résiliée, & qu'il faut lui accorder 5000 liv. de dédommagement, ou que du moins il faut fixer le prix du domaine à 11,673 liv. 12 s.

On conçoit que sa demande en réiliation & en dédommagement est fondée sur la supposition que je lui ai laissé ignorer que le domaine de Rouffis appartenait à ma femme. Eh bien, voici mes preuves qu'il l'a su.

Je commencerai par demander au sieur Coëffier l'explication d'un fait qui me paraît bien important. Depuis qu'il demande la résiliation de la vente, depuis qu'il a dit qu'il ne voulait pas se mettre en possession du domaine, il y a fait conduire des bois de construction qu'il y fait travailler; il y a fait faire un jardin & des prés artificiels, & Barthelemy Monteil continue l'exploitation du domaine.

J'ai déjà dit que j'ai acheté de cet homme la résiliation du bail de ferme qui lui avait été fait le 27 mai 1778,

ce n'est donc pas en vertu de cet acte qu'il jouit ; c'est donc d'un autre que de moi qu'il tient son droit ; & cet autre, qui ne verra pas que c'est le sieur Coëffier, quand il est notoire qu'il se dispose à faire bâtir dans le domaine, & qu'il y a déjà fait faire un jardin & des prés artificiels ? Mais il s'est donc mis en possession du domaine, quoiqu'il demandât la résiliation de la vente.

D'abord je soutiens que cette jouissance du sieur Coëffier est de sa part une approbation de la vente, & qu'elle forme une fin de non recevoir insurmontable contre sa demande en résiliation.

En second lieu, je supplie mes juges de faire bien attention que cette jouissance prouve invinciblement deux choses : l'une, que lorsque le sieur Coëffier demande la résiliation de la vente, il ne songe pourtant qu'à faire ordonner une nouvelle estimation ; l'autre, que loin qu'il ait les craintes qu'il affecte de faire paraître, il a au contraire la conviction qu'il conservera la propriété du domaine, & veut la conserver ; car il projette des améliorations & des constructions : mais s'il consent aujourd'hui d'acheter un bien dotal, c'est déjà un indice assez fort qu'il y a consenti autrefois.

Poursuivons. Le sieur Coëffier habite Cunlhat. Le domaine de Rouffis est à la porte de ce bourg. Il est au moins vraisemblable qu'il savait, ainsi que tous les habitans, que ce domaine appartenait à Jeanne-Marie Maisonneuve, ma femme, qui l'a reçu de sa famille, & que je n'en jouissais que comme mari. On peut ignorer quel est le propriétaire d'un petit champ ; mais on fait toujours à qui appartient un

domaine ; cette circonstance, qui serait regardée sur les lieux comme une preuve certaine , je consens de ne la proposer que comme une probabilité ; j'ai assez d'autres preuves.

Le nommé Gatérias était, en 1785, fermier de la directe de Cunhat ; c'était le sieur Coëffier son gendre qui percevait les cens ; il a reçu ceux auxquels le domaine de Rouffis est asservi , ce qui lui a donné une nouvelle certitude qu'il appartenait aux Maisonneuve ; & si dans la suite il m'en a vu jouir, il n'a pas pu douter que ce ne fût comme mari d'une Maisonneuve. Un fermier de directe connaît parfaitement, sur-tout dans les campagnes, la généalogie des propriétés.

Le domaine de Rouffis doit aussi des cens à la seigneurie de Terraules qui appartient à la femme du sieur Coëffier ; il en a fait la perception avant & depuis mon mariage : ainsi, il a reçu pendant que les Maisonneuve jouissaient, & depuis que cette jouissance a passé dans mes mains. Qui croira que dans de pareilles circonstances il ait ignoré à quel titre je possédais ?

Mais il y a plus, l'acte même dans lequel le sieur Coëffier croit trouver la preuve que je l'ai induit en erreur, fournit la démonstration qu'il a su acheter un bien dotal ; il y est dit que je m'oblige de lui vendre le domaine de Rouffis à moi appartenant. Ces mots *à moi appartenant*, font seuls la base de son système. Si on l'en croit, je l'ai trompé, je lui ai vendu, comme m'appartenant, ce qui pourtant ne m'appartenait pas.

Il est bien vrai qu'après les mots *à moi appartenant*, je

n'ai pas fait ajouter ceux-ci , *à cause de ma femme* (1) ; le sieur Coëffier me demanda que cela ne fût pas écrit ; c'était de sa part une précaution que prennent ordinairement ceux qui achètent des biens dotaux, pour qu'on les regarde comme acquéreurs de bonne foi , & qu'on ne les condamne pas à la restitution des jouissances depuis la dissolution du mariage , mais seulement depuis le jour de la demande. Je consentis à ce que cet ajouté ne fut pas fait, je ne le crus pas nécessaire, soit parce que j'étais loin de penser que le sieur Coëffier interpréterait faussement la déclaration dont il connaissait très-bien le sens, soit parce que le surplus de l'écrit me sembla prouver évidemment que le sieur Coëffier était instruit qu'il achetait un bien dotal. En effet, la cession du droit de demander partage ; l'obligation solidaire de garantie de mon père, de mon beau-frère & de moi ; l'emploi des deniers ; la clause que le sieur Coëffier se retiendrait de quoi rembourser la moitié du capital d'une rente que je devais en commun avec les Maisonneuve au sieur Deguerines, tout cela me parut expliquer comment on doit entendre les mots *à moi appartenant*. Voyons si je me suis trompé.

Par l'acte du 2 juin 1785, j'ai vendu au sieur Coëffier le domaine de Rouffis, avec tous droits rescindans & rescisoires, droit de demander partage, & tous autres. Cette cession du droit de demander partage, n'est pas ordinaire

(1) C'est la manière de parler de ce pays-là, le mari se dit propriétaire des biens sa femme ; & dans les actes les mieux rédigés, on dit que tel bien lui appartient à cause de sa femme,

dans les contrats de vente ; elle a donc eu une cause toute particulière ; la voici : le domaine de Rouffis avait été partagé , le 20 août 1765 , entre la mère de ma femme , comme sa tutrice , & Pierre Maisonneuve son beau-frère ; & c'est la portion qui est échue à ma femme , que j'ai vendue au sieur Coëffier. Les bâtimens de ce domaine ont été divisés comme entre parens qui vivaient en bonne intelligence. Par exemple , l'escalier est commun , l'un a la chambre du premier étage , & le grenier qui est au troisième ; l'autre a la chambre intermédiaire. Le sieur Coëffier , à qui j'avais communiqué l'acte du 20 août 1765 , aurait désiré une toute autre division , & peut-être qu'entre étrangers il eût été plus convenable de la faire différemment. Il pensa que la minorité de ma femme pourrait autoriser la demande d'un nouveau partage ; & comme ce droit , fondé sur la minorité , était essentiellement personnel à ma femme , il ne pouvait l'exercer qu'autant qu'il en aurait la cession expresse ; il me la demanda ; & je la lui fis ; ce fut là le motif qui donna lieu à cette clause extraordinaire ; le sieur Coëffier pourrait bien être tenté de le défavouer ; mais en ce cas je le prie de vouloir bien en indiquer un autre. En attendant , je soutiens que celui-là est le seul qui puisse s'accorder avec la vérité , & j'en conclus qu'il est prouvé que j'ai communiqué au sieur Coëffier le partage du 20 août 1765. Mais si je lui ai communiqué ce partage , il a donc su que le domaine appartenait à ma femme , je ne l'ai donc pas trompé.

Ce qui confirme dans cette opinion , c'est la précaution du cautionnement. En effet , si j'avais été propriétaire du

domaine de Rouffis, le sieur Coëffier aurait pu l'acheter sans aucune des précautions qu'il a prises; il n'aurait eu besoin, pour assurer sa propriété, ni du cautionnement de mon père & de mon beau-frère, ni de l'emploi des deniers. Dira-t-il qu'il ignorait s'il n'avait pas à craindre des créanciers hypothécaires; mais pour se tranquiliser à cet égard, il eût suffi de stipuler qu'il ne payerait le prix de son acquisition qu'après avoir obtenu des lettres de ratification, & c'eût été, en pareil cas, la seule précaution que j'eusse permise. Dès qu'il en a exigé, & dès que j'en ai souffert d'autres que celles qu'il est d'usage de prendre pour se garantir de la recherche des créanciers hypothécaires, il est évident qu'il a été question entre nous de l'action en désistement que pourrait former le propriétaire du domaine; mais je lui ai donc dit que ce n'était pas moi qui en étais propriétaire, & que c'était ma femme.

Encore une nouvelle preuve que je l'en ai instruit.

Lorsque les Maisonneuve achetèrent le domaine de Rouffis, ils eurent recours au sieur Deguerrines, & lui empruntèrent 4000 liv., dont ils lui consentirent un contrat de rente. J'ai consenti que le sieur Coëffier se retint, sur le prix du domaine, la somme nécessaire pour faire face à la moitié de cette rente, & je l'ai chargé d'en continuer le paiement. Il est bien clair que je ne lui ai pas imposé cette obligation, sans lui expliquer la nature & l'origine de la rente; qu'ainsi je lui ai appris que c'était ma femme qui en était débitrice, & que le domaine de Rouffis en était le gage. Cette explication qu'il m'aurait demandée, si j'avais

oublié de la lui donner, lui a encore appris que le domaine de Rouffis appartenait à ma femme.

Ce qui s'est passé après la vente fournit de nouvelles preuves de cette vérité.

J'ai remis au sieur Petit le partage du 20 août 1765, & le bail de ferme du 27 mai 1778 ; ces deux actes lui ont fourni des lumières pour faire son estimation : par exemple, le partage du 20 août 1765 lui a appris que tel champ a des aïfances communes avec tel autre champ appartenant à Pierre Maisonneuve ; que tel pré ne peut être arrosé que trois jours de la semaine, & que Pierre Maisonneuve a le droit de prendre l'eau pendant les autres jours ; que pour la jouissance de tel paturage, on a un droit de passage sur tel autre de Pierre Maisonneuve ; que tel bâtiment doit être réparé en commun, par Pierre Maisonneuve, & Jeanne-Marie Maisonneuve ; que telle basse cour est commune entr'eux, &c.

Le sieur Petit a dû nécessairement consulter à chaque instant un acte aussi essentiel que ce partage ; mais s'il l'a consulté pendant son estimation, s'il l'avait à la main dans sa visite, & son examen des lieux, le sieur Coëffier l'a donc connu, car il l'a accompagné par tout.

Le bail de ferme du 27 mai 1778, a aussi été de quelques secours au sieur Petit pour faire son estimation ; & ce bail, consenti par ma femme & son frère, n'a pas permis de douter que je ne jouissais que comme mari.

Ces deux actes auraient donc instruit le sieur Coëffier,

s'il ne l'avait pas été auparavant, que le domaine de Rouffis appartenait à ma femme; & s'il ne l'avait appris qu'au moment de cette estimation, il n'aurait pas manqué d'en faire l'observation, de se récrier sur l'erreur dans laquelle je l'aurais laissé, & de refuser d'affister plus long-temps à l'opération de l'expert. Or il n'a fait aucune réclamation, & il a continué d'accompagner l'expert; donc la certitude résultante de ces deux actes, que le domaine appartenait à ma femme, il l'avait eue lors de la vente; donc il avait consenti d'acquérir un bien dotal.

A la vérité, le sieur Coëffier désavoue d'avoir accompagné le sieur Petit; mais le sieur Petit atteste dans son rapport, que le sieur Coëffier & moi, nous nous sommes transférés avec lui sur les biens dont il s'agit; & cet expert, choisi par nous, mérite la confiance des tribunaux. En thèse générale, le désaveu de l'une des parties ne peut pas balancer la foi due à l'homme public, & je n'imagine pas que dans l'espèce particulière le sieur Coëffier ait la prétention d'être cru préférablement au sieur Petit. Si pourtant il était tenté de penser que sa dénégation rendît le fait douteux, je lui rappellerais, qu'après avoir reçu, le 29 septembre 1785, un double de l'estimation, il l'a nié indirectement, & que, sommé de déclarer formellement s'il entendait le désavouer, il n'a pas osé le faire; je dirais que son silence sur une pareille interpellation équivaut clairement à un aveu d'avoir reçu la copie que le sieur Petit dit lui avoir donnée, & j'ajouterais que cet aveu qui ne s'accorde pas avec ce qu'il avait dit dans son exploit du même jour 29 septembre, ne le rend pas très-croyable.

Je ne ferai plus qu'une réflexion sur cette partie du procès. Quand on supposerait qu'au moment de la vente le sieur Coëffier ignorait que le domaine de Rouffis appartenait à ma femme, du moins il faudrait convenir qu'il en a eu connaissance lors de l'estimation; ainsi, c'est après avoir su qu'il avait acheté un bien dotal qu'il m'a fait assigner pour rédiger la vente pardevant notaire; mais cette demande ferait évidemment un consentement d'acquérir un bien dotal, & dès lors elle fournirait une fin de non recevoir invincible contre sa demande en rescision de la vente.

Je crois avoir prouvé que le sieur Coëffier a su qu'il achetait un bien dotal, & qu'il ne respecte pas assez la vérité, quand il le défavoue. Qu'il me soit permis maintenant de faire quelques observations sur les dangers de son acquisition. J'ai dit en commençant qu'ils sont presque nuls, & j'ai dit vrai.

Premièrement il est bien assuré de conserver la moitié du domaine, puisqu'elle appartient à mon beau-frère que j'ai promis de faire consentir à la vente, & qui y consent en effet.

Secondement, il n'a point à craindre de se voir dépouiller de l'autre moitié; il a la garantie de mon père, de mon beau-frère & de moi, trois personnes bien solvables, & dont la solvabilité lui est très-connue; j'ai des enfans, qui, selon toute apparence, ne renonceront pas aux successions de leur aïeul, de leur oncle & de leur père, & qui, comme leurs héritiers, seront tenus de garantir la vente; ce qui donne au sieur Coëffier l'assurance qu'il ne fera inquiété, ni par eux, ni par leur mère.

S'il arrivait que je mourusse sans enfans & avant ma femme, elle n'aurait aucun intérêt à demander le désistement du domaine, parce qu'elle est l'héritière contractuelle de son frère, qui consent & garantit la vente.

Troisièmement, on peut regarder mon acquisition du bien de Regnat comme un emploi du domaine de Rouffis, comme la récompense, dont parle la coutume d'Auvergne, & quelle oblige la femme d'accepter à la place de son bien dotal, si elle garde le silence pendant un an après la mort de son mari.

Le bien de Regnat était plus à ma convenance que le domaine de Rouffis : dès que j'entrevis la possibilité d'acheter le premier, je songeai à vendre le second. Je commençai par acheter celui de Regnat, parce que les circonstances le voulurent ainsi, & je le regardai d'avance comme le emploi du domaine de Rouffis, que j'avais le projet de vendre & que je ne pouvais pas conserver en même temps que celui de Regnat : aussi est-ce avec les deniers provenant du domaine de Rouffis que j'ai voulu payer mon acquisition.

Cette circonstance, que ma femme trouverait la récompense de son fonds dotal, forme une forte présomption qu'elle ne rechercherait pas le sieur Coëffier, indépendamment des raisons que j'ai déjà données pour prouver qu'elle a un intérêt d'approuver la vente que j'ai faite.

Et suivant la jurisprudence de la sénéchaussée d'Auvergne, le fait seul que j'ai fait le emploi du fonds dotal, forme une fin de non recevoir contre le sieur Coëffier. Ce tribunal juge constamment, que l'acquéreur du bien dotal,

dont le mari a fait le remploi , ne peut pas demander la résiliation de la vente , sous le prétexte qu'il pourra un jour être dépossédé par la femme. On présume que le mari a fait une chose avantageuse , que la femme aura intérêt de l'accepter , & qu'elle l'acceptera , & que dès lors l'acquéreur sera tranquille ; & ce motif l'a toujours fait déclarer non recevable dans sa demande en résiliation.

Je ne dis cela que pour confirmer dans l'idée, que le sieur Coëffier m'a fait un procès, non pas parce qu'il craint d'être dépossédé , mais parce qu'il a cru que j'aurais la bonhomie de lui demander la paix & de la payer. Je n'ai nul besoin de cette fin de non recevoir, si sagement admise par la sénéchaussée d'Auvergne ; il me suffit bien que le sieur Coëffier ait su qu'il achetait un bien dotal, & le fait est assurément bien démontré.

Je passe à la question de savoir si l'estimation du sieur Petit blesse les intérêts du sieur Coëffier , & s'il est juste d'en ordonner une autre.

J'ai voulu vendre , & le sieur Coëffier a voulu acquérir suivant l'estimation qui serait faite par le sieur Petit : c'est en cet expert que nous avons eu confiance , & je ne m'en ferais pas rapporté à un autre.

Si l'estimation n'était pas faite, le sieur Coëffier ne pourrait pas me forcer à convenir d'un autre estimateur. C'est une chose décidée par les lois , par les auteurs & par les arrêts.

Mais l'estimation est faite, & les lois romaines & leurs

glossateurs nous enseignant qu'en pareil cas l'acquéreur est obligé de se soumettre à la décision de l'arbitre qu'il a accepté, *omni modo secundum estimationem pretium solvatur.*

Il me répugnerait pourtant d'admettre cette décision rigoureusement, & je croirais que si l'estimation était évidemment inique, il ne faudrait pas en ordonner une nouvelle, mais annuler la vente; car on ne pourrait pas me forcer à vendre ma propriété suivant l'estimation d'un autre que celui à qui j'ai voulu m'en rapporter. C'est ce que Pothier dans son traité du contrat de vente, partie 1^{re}, sec. 2, art. 2, §. 2, n^o. 24, décide très-clairement d'après les lois du code, au titre *de contrahenda emptione*. Ainsi je réduis la question à ce point : l'estimation du sieur Petit est-elle inique?

Et d'abord que faut-il entendre par une estimation inique? On accorde au vendeur la facilité de se faire restituer contre la vente qu'il a faite de son immeuble, si le prix qu'il a reçu est inférieur à la moitié de la valeur réelle; dans ce cas l'estimation convenue entre les parties est inique aux yeux de la loi, du moins à l'égard du vendeur; car on n'admet jamais l'acquéreur à se plaindre de ce qu'il a acheté trop cher.

Comme on le voit, je restreins ce principe au cas où l'acquéreur est lui-même convenu du prix; & lorsqu'il a promis de s'en rapporter à l'estimation d'un tiers, je lui donne la même action qu'au vendeur; mais du moins ne peut-il pas prétendre à plus de faveur?

Le sieur Petit a-t-il donc porté le prix du domaine de Rouffis au double de sa valeur ? Examinons.

Il a pensé que ce domaine peut produire 600 l., toutes charges déduites : & quel moyen de douter qu'en effet il soit susceptible d'un pareil rapport, quand on réfléchit qu'il était affermé 500 livres, & que le fermier devait payer toutes les charges ? A n'estimer qu'au denier 20, ce produit de 600 livres suppose une valeur de 12,000 liv. ; & c'est à cette somme que le sieur Petit a fixé le domaine.

Mais il est assujetti à l'inconvénient du droit de main-morte, & l'usage est d'estimer les héritages tenus en main-morte un quart de moins que les autres. Le sieur Petit a en conséquence réduit son estimation à 9000 liv.

Dans son évaluation de 12,000 l., réduite à 9000 l., le sieur Petit n'avait pas compris les objets qui ne sont d'aucun rapport, tels que sont les bâtimens ; il n'avait pas compris non plus les arbres, qui pourtant produisent ; enfin il n'avait pas estimé les bestiaux, ni les pailles & les foin, ni les semences qui avaient été jetées dans un assez grande quantité des terres du domaine : il a évalué tous ces objets 3000 livres, qui, ajoutées au 9000 liv., ont porté la valeur du domaine à 12,000 liv,

Plusieurs considérations telles que le site des héritages, les améliorations dont plusieurs sont susceptibles, le prix des immeubles dans le pays, auraient sûrement déterminé le sieur Petit à estimer plus cher ; mais il a pensé que le sieur Coëffier s'étant obligé de payer 2400 livres outre le prix de l'estimation, il ne devait estimer qu'au denier 20, c'est-à-

dire, qu'il a regardé ce supplément de 2400 livres comme le prix des considérations dont je viens de parler, & il a fixé définitivement le prix du domaine à 12000 livres.

Il est évident que cette estimation, loin de blesser les intérêts du sieur Coëffier, est au contraire toute à son avantage. Quel est l'acquéreur qui peut se plaindre de ce qu'un domaine produisant 600 livres, déduction faite de toutes charges, même de la taille, a été estimé avec des dépendances de 3000 livres, à la somme de 12000 seulement ?

Mais s'il faut en croire le sieur Coëffier, l'expert ne devait estimer que d'après le produit, & ce produit n'étant que de 600 livres, il ne falloit estimer que 12000 livres, & ensuite en distraire 3000 liv., à cause de sa main-morte.

Il est clair que le sieur Coëffier veut mal entendre l'acte du 2 juin 1785. Il est dit que le sieur Petit estimera relativement au produit, déduction faite des charges, tant réelles que personnelles, qui peuvent augmenter ou diminuer la valeur ou le produit, même la condition de main-morte.

Que signifie cela ? ce n'est pas assurément que l'estimation sera faite au denier 20 ; il y a des biens qui valent le denier 30 du produit, & d'autres qui ne valent que le denier 20 ou 25 ; cela dépend de la situation, de la possibilité d'améliorer, de la population du pays, de la facilité plus ou moins grande de l'exportation des denrées, du prix ordinaire des biens dans le pays, & de plusieurs circonstances locales qui peuvent faire trouver plus d'avantage à l'acquisition de tel bien que de tel autre.

Plusieurs de ces circonstances se sont trouvées réunies en ma faveur. Le domaine de Rouffis est situé dans le chef lieu du pays, dans un gros bourg où nécessairement les biens doivent valoir plus que dans des lieux écartés, parce qu'il s'y trouve plus de colons, plus de foires & de marchés, un abord plus considérable, & plus de facilité pour la vente. Il y aurait donc eu raison d'estimer au dessus du denier 20, sans le supplément convenu de 2400 livres.

Il n'est pas exact de dire que, d'après l'acte du 2 juin 1785, l'estimation devait être faite relativement au produit seulement; car il y est dit au contraire que l'estimateur aura égard à ce qui peut augmenter la valeur ou le produit. Ces mots, *la valeur*, ont un sens qui inquiète le sieur Coëffier, il les supprime. Si cette méthode n'est pas honnête, du moins elle affranchit la discussion de beaucoup de difficultés.

Le sieur Petit, qui a tout lu & qui a cru qu'il devait exécuter tout ce qui était de notre convention, a estimé, eu égard à tout ce qui pouvait augmenter ou diminuer la valeur ou le produit. Il a pensé que la main-morte devait diminuer la valeur d'un quart, & il l'a réduite d'un quart. Il a pensé que les bâtimens, les grains semés, les arbres, les pailles & les foin, les bestiaux, toutes ces dépendances du domaine devaient en augmenter la valeur de 3300 livres, & il l'a augmentée 3000 livres.

Mais, dit le sieur Coëffier, cette manière d'estimer forme un double emploi, puisque la valeur de toutes ces choses avait été fixée par l'acte du 2 juin 1785 à 2400 livres. Ce raisonnement est une erreur volontaire. Les 2400 livres

font le prix des considérations qui font que ces biens se vendent assez cher ; aussi le sieur Petit n'a-t-il estimé qu'au denier 20 : mais au surplus , de deux choses l'une , ou l'expert devait croire que ces 2400 livres étaient le prix de ces considérations ; ou il devait passer qu'elles étaient le prix des pailles , des foins , des bestiaux , des bâtimens , &c. Dans le premier cas , il a dû estimer comme il l'a fait ; dans le second , il aurait dû estimer au denier 25 au moins : or ces deux manières d'opérer donnent le même résultat.

Je ne crois pas qu'il faille écrire davantage pour démontrer que l'estimation du sieur Petit, loin d'être telle qu'on pût la regarder comme inique , & qu'il ne fallût pas l'admettre , est au contraire favorable au Coëffier.

J'ai prouvé tout ce que j'avais promis de prouver ; les faits & les actes ne permettent pas de douter que le sieur Coëffier a ignoré qu'il achetait un bien dotal. Sa prétention sur cette partie du procès , porte tout entière sur les mots *à moi appartenant* , qu'il sépare de tout ce qui les suit , & qui pourtant doivent être expliqués par la totalité de l'acte du 2 juin 1785 , & il ajoute à cette manière indécente de présenter un fait si important , une dénégation plus indécente encore.

Il veut critiquer une estimation favorable à ses intérêts , parce qu'il eût désiré qu'elle l'eût été davantage ; & pour en avoir le prétexte , il supprime le mot essentiel de nos conventions.

Et c'est un système de cette nature que le sieur Coëffier vient froidement présenter aux tribunaux , comme devant les déterminer à anéantir une convention légitime , ou plutôt à la dénaturer. Les juges de la sénéchaussée d'Auvergne

ont proscrit une prétention aussi révoltante, & j'attends de l'équité de la cour qu'elle ne balancera pas à confirmer leur sentence *Signé* COSTILHES.

Monsieur ROBERT DE SAINT VINCENT, rapporteur.

CHAUCHARD, procureur.

C O N S U L T A T I O N .

LE CONSEIL souffigné, qui a lu les pièces de l'instance & le mémoire :

Est d'avis que la sentence des juges de la sénéchaussée d'Auvergne est conforme aux principes les plus purs de notre droit, & qu'elle doit être confirmée.

Les actes prouvent invinciblement que le sieur Coëffier a vu qu'il achèterait un bien dotal, il a pris toutes les précautions possibles pour rendre presque nuls les dangers auxquels expose une pareille acquisition, & celui qu'il n'a pas pu anéantir tout à fait, il est clair qu'il a voulu le courrir. Mais ce qu'il a voulu au moment de la vente, & qu'il a même continué de vouloir après la vente, il n'est pas recevable aujourd'hui à ne plus le vouloir. Une convention sérieuse ne peut pas ainsi devenir un jeu d'enfant, au gré de l'une des parties.

Mais comment fixera-t-on le prix de la vente? Sera-ce suivant l'estimation du sieur Petit, ou faudra-t-il en ordonner

une nouvelle ? Cette question ne peut pas faire la matière d'un doute. Le sieur Costilhes a voulu vendre, & le sieur Coëffier a voulu acheter suivant l'estimation qui serait faite par le sieur Petit. Cette estimation est faite, elle est conforme aux conventions des parties, & à des principes d'équité. Le mémoire en donne des preuves irrésistibles. Il ne peut donc pas y avoir de difficulté à ordonner, qu'elle déterminera le prix de la vente.

Quand on a examiné les pièces du procès, & qu'on a lu le mémoire du sieur Costilhes, on est tenté de croire que le sieur Coëffier sachant que le sieur Costilhes avait pris avec ses vendeurs du bien de Regnat, des engagements qu'il ne pourrait remplir qu'avec le prix du domaine de Rouffis, voulait le mettre dans l'impossibilité de s'acquitter, & profiter de son embarras pour l'engager à faire un sacrifice sur le montant de l'estimation du sieur Petit.

Délibéré, à Paris ce 25 juin 1787 H O M.