



TROISIÈME MÉMOIRE

POUR

LE Citoyen ARMAND, Juge au Tribunal d'Appel,
Intimé;

CONTRE

LE Citoyen BAILLE, Marchand, Appelant.

~~~~~

**L**ES observations que j'ai cru devoir me permettre, citoyens juges, lorsque vous avez prononcé un interlocutoire, et lorsque vous avez ordonné la tierce expérience, ne m'ont pas empêché d'exécuter vos jugemens avec le respect dont je dois donner l'exemple : mais je vous l'avoue, les trois rapports, que ces jugemens ont produits, n'ont fait que me convaincre qu'il n'en jaillirait aucune lumière dans la cause.

Celui du citoyen Conchon a pleinement justifié tout ce que j'avais prédit; au ton de suffisance près qui y règne d'un bout à l'autre, et qui y tient la place des preuves et de l'impartialité, qu'offre-t-il, qu'un tissu d'erreurs et d'inconséquences?

Là, il compose le territoire de Clémensat de tout ce qui est au-dessus des murs de Romagnat.

Ici, il place les vignes à la proximité des montagnes.

Là, il voit dans les terres des rocs immobiles, qui n'ont pas été aperçus par Legay, pas même par Perrin.

Ici, il proclame le danger des ravines, pour des terres situées en pente douce, qui ne pourraient même que gagner, et le danger du dommage pour des vergers qui ne sont pas clos de murs.

Là, il suppose que les parties se sont accordées sur les contenues, et assure que l'arpentement fait par les premiers experts, était exact, uniquement, parce qu'on l'a dispensé d'en vérifier l'exactitude.

Ici, il réduit la contenue d'un verger.

Là, il altère le véritable prix des baux qui lui ont été communiqués.

Non moins physicien qu'agronome, il trouve ici des pierres basaltiques parmi les pierres et les molécules volcaniques.

Là, il suppose que les terres de première qualité ne peuvent produire le grain sept et huit.

Ici, il suppose que Perrin a évalué l'œuvre de vigne 130 liv. quoiqu'il ne l'ait portée qu'à 112 liv.

Là, il place la progression toujours croissante de la valeur vénale des fonds, à l'époque de la cessation du signe monétaire, quoique sa disparition dût opérer un effet contraire.

Ici, il critique l'estimation article par article, sur le prétexte que la vente ayant été faite en masse, l'estimation a dû se faire dans le même sens.

Là, sans qu'il y fût autorisé par vos jugemens, il énonce les avantages de l'abolition des cens, des dîmes, des douanes, pour avoir occasion de vous dire qu'on ne pouvait alors compter sur la stabilité des lois qui les avaient abolis; qu'aucun acquéreur n'a acheté avec cette confiance absolue, ou du moins a balancé ces avantages avec la crainte de les voir disparaître.

Cette crainte, déjà dissipée par le brûlement des titres féodaux gênait-elle encore la conscience de cet expert, lors de son opération ?

Ici, il applique aux estimations ordinaires, les lois relatives

à l'estimation des biens nationaux , ou au rachat des rentes féodales et foncières.

Nulle part, il ne prend en considération les extraits des ventes des biens nationaux situés dans les mêmes territoires de Clémensat et Romagnat, pendant les années 1790 et 1791, ni l'extrait du rôle matrice de cette commune, où les fonds vendus sont inscrits dans les premières classes, ni les documens sur les ventes de fonds de pareille nature qu'on lui a administrés.

Nulle part, il ne fait le rapprochement des baux consentis en 1774, qui ont été remis en ses mains.

À cette première esquisse de son travail, que voit-on, qui ne présente le caractère de la prévention ?

Nous allons reprendre ses raisonnemens.

Le tribunal se rappelle que j'ai vendu en l'an 2, en stipulant que ce qui restait dû ne serait payable que cinq après, c'est-à-dire, en 1799 ; qu'en ordonnant une estimation valeur de 1790, il a placé les experts à une époque qui n'est pas celle de ma vente ; qu'entr'elle et celle de ma vente, il y a eu évidemment une transition d'une valeur moindre à une plus haute valeur, opérée par l'effet du tems et des nouvelles lois, ce qui les a jetés dans un embarras qu'il leur était presque impossible de surmonter. Aussi n'ont-ils donné dans trois avis, énormément discordans, aucun résultat certain, si comme cela devrait être naturellement, l'on accorde une égale confiance à chacun des trois.

Si vous avez voulu connaître, citoyens juges, comme je dois le présumer, de quelle valeur était le bien vendu à l'époque de la vente, l'estimation ordonnée n'ayant pas été exécutée dans ce sens ; aucun de ces experts n'a atteint votre but.

Il me semble néanmoins que si Legay ne l'a pas atteint, c'est parce qu'il a voulu se renfermer dans les expressions de votre jugement qui lui demandait une valeur de 1790 ; et qu'en prenant en considération la hausse des fonds, résultant de l'aboli-

tion des droits féodaux, des dîmes, des douanes, à l'estimation de Legay, la valeur réelle des objets vendus en 1794, époque de la vente, dépasserait sensiblement le prix convenu.

Je quitte le rapport de Legay, pour revenir à celui du citoyen Conchon.

A l'exemple du citoyen Perrin, il a entrepris d'analyser la nature du sol; l'un a dit qu'il s'imprégnait des molécules de la montagne; l'autre vous dit que c'est un amalgame d'argile et d'une décomposition de substance volcanique; un autre pourrait vous dire, avec plus de vérité, que c'est un composé d'argile, et d'une fusion considérable de pierre calcaire. Et moi, sans craindre de me tromper, et sans entrer dans des dissertations géologiques, je vous dis tout bonnement, que c'est de la terre végétale qui produit du froment, et dont on reconnaît la fertilité, soit aux récoltes, soit aux arbres de toute espèce dont elle est couverte.

Le citoyen Conchon reconnaît la justesse et la vérité des principes exposés dans le rapport de Legay; il avoue notamment que c'est toujours sur le produit réel de la terre qu'il faut en fixer la valeur capitale, mais il s'en écarte totalement dans l'application, et se contente d'opposer aux raisonnemens du cit. Legay, sa propre opinion, voulant qu'on l'en croie sur sa parole.

Il prétend que pour que ces terres produisent le revenu net de six cartes, que le cit. Legay leur attribue, il faudrait qu'elles fussent de la première qualité.

Il dit d'ailleurs qu'il y en a peu et peut-être point, qui soient propres à produire chaque année, et il est conduit, dit-il, à cette assertion, par le coup d'œil qu'il a jeté sur le territoire, dans lequel il a aperçu beaucoup de jachères, ce qui indique que cette pratique est en usage et même nécessaire pour amender les terres qui n'y sont, ni d'assez bonne qualité, ni d'un sol assez précieux pour porter deux récoltes de suite.

En admettant une assertion démentie par la notoriété, le cit.

Conchon aurait dû ajouter que les prés sont rares ; qu'il y a peu de bestiaux, et par conséquent très-peu d'engrais dans les terres ; que néanmoins le sol produit du blé froment, et sans contredit le plus beau du département ; qu'il est très-peuplé ; que les habitans y sont presque tous dans l'aisance, et plusieurs dans l'opulence.

La fertilité de la terre est une conséquence et une suite de ces vérités, puisque c'est à elle seule, sans autre secours que celui des bras qui la cultivent, qu'on doit les récoltes les plus abondantes.

Examinons maintenant, si ce n'est pas avec légèreté, que le cit. Conchon nous assure que les terres ne produisent pas le grain sept et huit.

On ne contestera pas, sans doute, que toute terre en culture doit produire, ou par le secours des engrais, ou par le croît et profit des bestiaux, ou par la main d'œuvre, à défaut des bestiaux, une portion de revenu quelconque pour le propriétaire, et une portion égale au travail, aux avances et dépenses du colon qui l'exploite ; ou en d'autres termes, que si celui qui cultive la terre d'autrui, ne trouvait pas dans sa portion de récolte de quoi s'indemniser des frais de culture, du tems qu'il y emploie, qui sont sa véritable propriété, il s'adonnerait à toute autre occupation, ou passerait dans une contrée plus fertile. Or, il est certain que les territoires de Clémensat et Romagnat sont cultivés, et des mieux cultivés de la Limagne, par des indigènes ; que personne n'émigre. Le cultivateur y trouve donc l'avantage attaché à la culture de la terre, c'est-à-dire, sa subsistance, et le salaire de son travail. Ce premier raisonnement nous conduit à la conséquence ultérieure que le sol qui produit avec peu ou sans le secours des engrais, donne, quoiqu'en dise le cit. Conchon, un revenu net de six cartes au moins par septérée, pour le propriétaire.

Car d'après l'allégation du citoyen Conchon, que ces terres qui ne reçoivent pas ou très-peu d'engrais, ne produisent que d'année à autre, et que la moitié reste en jachère, celui qui,

comme le citoyen Baille , sera propriétaire de vingt septerées de terre , n'en aura , à la vérité , que dix en production ; ces dix septerées produiront , au grain sept et demi , soixante - quinze setiers de blé ; il faut en déduire dix pour la semence , reste soixante-cinq setiers , dont trente-deux et demi pour le colon , ce qui lui donne un peu plus de six cartes par septerées , pour les vingt septerées.

Sur ces six cartes par septerée , il doit payer les contributions , trouver sa subsistance , son vêtement , les gages , et la nourriture des bestiaux , ou le prix des journées des bestiaux qu'il loue , et le prix des journées d'ouvriers employés à sarcler , recueillir , écosser ou battre les grains. Or , je demande à tout cultivateur , si les six cartes de blé , au prix de vingt-quatre livres le setier , valant trente-six livres , ne sont pas rigoureusement nécessaires pour les avances qu'exige la culture de deux septerées de terre , dans le cours d'une année , l'une en production , et l'autre en jachère , qu'il faut préparer à recevoir la semence pour l'année d'après.

Si ce produit est strictement nécessaire pour le colon , il faut en conclure qu'il le retire de la terre qu'il prend la peine de cultiver , et que le propriétaire en retire autant.

Et si , comme le citoyen Conchon en convient , quelques-unes de ces terres sont susceptibles de porter deux ou plusieurs récoltes de suite , au moyen de quelques engrais , ou par le secours de la bêche qu'on emploie effectivement dans ce village , parce que la couche de terre végétale est considérable , on cultive plus de dix septerées sur les vingt , on aura plus de six cartes de revenu ; et il faudra en conclure que le citoyen Legay n'a fait qu'approcher de la vérité.

Est-il bien vrai d'ailleurs , qu'il faut des terres de la première qualité pour rapporter le grain sept et huit. Le cit. Conchon ignore-t-il donc que les terres de la première qualité produisent au moins jusqu'au grain quinze , et jusqu'à quatre setiers d'absence pour le propriétaire ?

A l'égard des vignes, le citoyen Conchon convient que le sol est le même que celui des terres; que leur exposition est au midi, et que si ces vignes étaient moins vieilles, il aurait embrassé l'avis du citoyen Legay; qu'il suppose les avoir estimées sur le pied de deux cents trente livres l'œuvre, quoique dans la vérité, celui-ci ne la porte qu'à un prix commun de deux cents douze livres.

Mais le citoyen Legay ne les a réduites à un revenu net de trois pots par œuvre, comme il le dit dans son rapport, que parce que quelques-unes étaient vieilles, il n'a eu garde de dissimuler qu'une jeune vigne produit davantage; et nous le demanderons au citoyen Conchon, donnerait-il en ferme, à trois pots par œuvre, les vignes qu'il possède à Volvic, bonnes ou mauvaises, bien ou mal exposées; et tout en convenant que celles dont il s'agit sont en bon sol et en bon aspect, comment a-t-il pu s'écarter de l'estimation du citoyen Legay, si évidemment au-dessous des baux qu'on lui a communiqués, dans lesquels la septérée de terre était affermée en 1774, sur le pied de 11 cartons de froment, ou de 36 liv. en argent, et les vignes à raison de 10 livres par œuvre, en y comprenant des réserves de paniers de raisins, de grains, et des journées à bras, ainsi que de la valeur commerciale des fonds de pareille nature, dans le lieu de Romagnat, où l'œuvre de vigne contiguë à celles du citoyen Baille, a été vendue cinq cents livres, peu de jours avant les rapports.

Le citoyen Conchon soutient que le citoyen Legay a eu tort de fixer le prix des grains et du vin, eu égard à la valeur qu'ils avaient en 1789 et 1790, et décide d'un ton tranchant qu'il s'est écarté, tant de la règle qui fut toujours observée par les experts, de former l'année commune sur 10, que de l'article 14 de la loi du 9 mai 1790, qui a tracé leur conduite dans ce cas.

Mais, 1.<sup>o</sup> le jugement interlocutoire, dans le sens qu'il présente, assujétit les experts à estimer, valeur de 1790.

2.<sup>o</sup> Où le citoyen Conchon a-t-il donc puisé cette prétendue

règle ? Où ont-elles existé, même depuis la révolution, les circonstances où le jugement interlocutoire a placé les experts ?

On peut convenir, sans danger, que dans les tems ordinaires, et abstraction faite de toute variation subite, de toute secousse imprévue, un spéculateur, soit acheteur, soit vendeur de fonds ne pouvant pénétrer dans l'avenir qui n'appartient pas à la connaissance de l'homme, n'a, pour se régler sur des valeurs futures, que le tems présent et l'expérience du passé ; que les experts, qui ne lisent pas plus dans l'avenir que les autres hommes, n'ont pu que se reporter au tems de la vente, en considérant ce qui avait précédé cette époque, et ce que les circonstances pouvaient présager pour l'avenir. Car ils ne devaient pas perdre de vue, que ce ne sont jamais des jouissances passées que l'on vend, mais bien des valeurs futures ; que dès-lors, les considérations du passé ne peuvent seules servir de base, même dans un tems ordinaire, puisque, en opérant ainsi, les estimations ne se ressentiraient presque pas de la valeur progressive des fonds qui a été perpétuellement croissante en France, abstraction faite de toute autre cause, que celle de l'augmentation du numéraire en circulation.

3°. Quel rapport peut avoir à la contestation, la loi du 9 mai 1790, dont parle le citoyen Conchon, et qui était relative au rachat des rentes féodales, dont le capital devait être fixé sur un prix commun de quatorze années précédentes, en retranchant les deux plus fortes et les deux plus faibles ? C'était une loi de circonstance. Les biens de pareille nature perdaient alors de leur faveur ; les biens fonds s'élevaient en sens contraire. Une pareille confusion d'idées pouvait-elle échapper à un expert aussi versé que lui dans le régime administratif ?

Je possédais mon bien en 1790 ; je l'ai vendu en l'an 2, dans un tems où la loi de 1790 n'était susceptible d'aucune application, où les cens étaient abolis, et je n'ai vraiment entendu en consommer la vente qu'en l'an 7 ( en 1799 ) ; puisque j'ai renvoyé à cette époque le paiement du prix. Or, le citoyen Conchon, tout en disant faussement qu'il a eu égard à la suppression des cens,

des

des dîmes et des douanes, tout en reconnaissant que c'est le produit seul de la terre qui doit régler sa valeur capitale, ne vous a présenté qu'une estimation moyenne proportionnelle de 1780 à 1790, c'est-à-dire de 1785; s'il avait fait attention, comme l'a fait le citoyen Legay, que j'avais vendu, en 1793, des valeurs futures, que le prix du blé s'est soutenu au prix de vingt-quatre livres le setier, et celui du vin au prix de trois livres le pot, depuis 1790 jusqu'à présent, et se sont élevés bien au-delà, il n'aurait pas plus trouvé d'exagération dans cette évaluation, qu'il y en a eu dans la fixation des produits, par le même expert, à soixante-sept livres par septérée.

Ce tiers expert trouve également à redire à ce que Legay ait ajouté à son estimation, sur un produit aussi médiocre, un cinquième, soit à cause des noyers, arbres à fruit ou saules qui bordent les héritages, et qu'il n'a pas comptés dans les revenus, soit pour la valeur des arbres en eux-mêmes, soit enfin pour l'attachement que l'on porte généralement à la propriété, sur-tout dans un pays où la nature du sol, et les différentes espèces de production retiennent les habitans, comme s'il ignorait que plus les pays sont peuplés, plus les fonds y ont de valeur; plus ils sont morcelés, et plus il y a de concurrence.

Conchon a semblé applaudir en théorie aux considérations de Legay; il ajoute même que les biens se vendaient en 1790 au-dessus du denier 20, mais il s'est accroché à la loi du 6 floréal an 4, contenant instruction pour l'exécution de celle du 28 ventôse précédent, relative à l'estimation des biens nationaux, et a cru ne devoir ajouter qu'un dixième, en sus de son estimation.

Le citoyen Conchon aurait dû reconnaître que l'esprit de cette loi, n'était pas d'atteindre la véritable valeur des biens nationaux, par une sage politique, celle de ne pas éloigner la concurrence.

Aussi a-t-on généralement observé que les enchères qui forment une des règles les plus sûres des valeurs foncières ont porté

les biens de cette espèce à des prix bien supérieurs aux estimations faites en vertu de la loi du 6 floréal.

Vous verrez, citoyens juges, que le rapport du cit. Conchon, n'est, à le bien prendre, qu'une critique des deux premiers, qu'il a négligé les preuves qui étaient sous ses yeux, et qu'il n'oppose à celui de Legay que des assertions fugitives.

On doit présumer qu'il ne se serait pas autant écarté de la vérité, s'il avait fait le raisonnement du citoyen Legay, duquel il résulte clairement, que le territoire de Clémensat doit produire le 7.<sup>e</sup> ou 8.<sup>e</sup> grain, et que le propriétaire doit retirer au moins six cartes froment par septérée.

Si donc, le citoyen Legay n'a fait qu'une estimation modérée, le citoyen Baille a eu tort, de lui faire partager avec moi, dans son dernier mémoire, des injures qu'il ne mérite pas plus que moi. Le citoyen Baille, et l'auteur de son mémoire, savent l'un et l'autre, que le citoyen Legay marche depuis long-tems sur les traces d'un père qui s'est distingué dans la profession d'expert, pendant plus de cinquante ans, et qui l'avait, j'ose le dire, honorée; et ils sont bien convaincus, que si j'avais été capable d'influencer un expert, ce n'eût pas été le cit. Legay que j'aurais choisi.

Ce rapport de Legay, justifié par les baux de 1774, communiqués au citoyen Conchon, et qui étaient inconnus au citoyen Legay, n'excède pas le produit connu de 1774, malgré l'intervalle de seize ans, qui s'était écoulé jusqu'en 1790; et, si par un contraste frappant, Conchon est resté si fort au-dessous de l'évaluation de Legay, où doit-on en chercher le motif. Je m'arrête : quand on a tant à dire contre un rapport, ne convient-il pas d'user d'indulgence pour l'expert?

Quel usage a-t-il fait de l'extrait du rôle matrice de la commune de Romagnat, où mes biens sont compris dans les premières classes, de l'extrait des ventes de biens nationaux de cette commune, portées en 1790 et 1791, à deux ou trois fois au-dessus de son estimation, malgré la faveur due aux biens patrimoniaux, des notes de ventes particulières, faites dans cette commune? quels

égards a-t-il eus pour la suppression des cens , des dîmes , des percières féodales , des douanes , etc. ?

Fallait-il reprendre une carrière abandonnée depuis dix ans , pour se mettre en opposition avec les faits , les écrits , la notoriété , et la saine raison ?

En condamnant ce rapport , à l'oubli , comme celui de Perrin , le tribunal ne pourrait puiser quelques lumières que dans le rapport de Legay.

J'observe , en passant , que la légère différence que l'on remarque entre les contenues énoncées dans le contrat de vente , et celles vérifiées par Perrin et Legay , n'existe pas. Je dois , à ce sujet , des renseignemens au cit. Baille , que je n'ai pu fournir aux experts.

S'il m'est permis de rapprocher , du rapport de Legay , le fruit de mes nouvelles recherches , je dirai qu'il est prouvé , par des baux authentiques , que la septérée de terre , ni de la meilleure , ni de la moindre qualité , était affermée en 1774 et 1775 , en argent , sur le pied de 33 et 36 livres , et en grains , à raison de 11 cartons froment.

Que l'œuvre de vigne était affermée à raison de 8 liv. 10 sous et 9 livres.

Que l'œuvre ou journal de pré-verger l'était à raison de 40 liv.

Qu'indépendamment de l'argent et des grains ci-dessus , les fermiers étaient chargés de délivrer chaque année des paniers de raisin , de fruits , des grains et des journées d'hommes et de bestiaux ; que les baux contenaient la réserve des noyers , arbres à fruit , à mayère , qui bordaient les héritages , du bois mort et mort bois , et de la résolution des baux , en cas de vente , sans dédommagement.

D'après ces baux , la valeur capitale de vingt septérées de terre s'élevait à 14,000 livres.

Celle de trente œuvres de vigne , à 5,400 livres.

Celle de cinq œuvres de pré-verger à 4,000 livres , outre les réserves précitées.

Qu'en ne portant la valeur capitale du jardin , des bâtimens et enclos , et des arbres qui en faisaient partie , qu'à 3,000 livres , et en laissant le produit et la valeur des arbres enracinés autour des possessions , pour faire face aux contributions , on avait , en 1774 , une valeur capitale de 26,400 livres.

Si l'on ajoute à ce capital un cinquième en sus , à cause de la progression vénale des fonds depuis 1774 jusqu'à 1793 époque de la vente , on aura un capital de 31,640 livres.

Il convient d'ajouter , même d'après l'avis des experts , un autre cinquième en sus , soit parce que les fonds se vendent au-dessus du denier 20 , quitte de contributions , soit à cause de l'assiette de ces fonds , à proximité des communes de Ceyrât , de Beaumont , de Romagnat , d'Obière et Dopme , et dans la banlieue de Clermont. Conchon n'accorde qu'un dixième ; mais , outre que cet expert est seul de cet avis , il est notoire que les receveurs de l'enregistrement , dans la perception des droits de mutation ou d'insinuation , augmentent d'un cinquième l'évaluation des biens , à cause des impositions , soit qu'elles restent à la charge des propriétaires ou des fermiers , ce sont là leurs instructions conformes aux lois.

On aura donc un capital de 38,016 livres.

Enfin , ajoutant un autre cinquième en sus , à cause de l'abolition des cens et redevances de toute espèce , revêtues de féodalité , dîmes , et des autres franchises opérées par la révolution , on aura , à l'époque de la vente , un capital de 45,619 liv. 4 sous.

Je pourrais , sans exagération , avancer , qu'abstraction faite de la suppression des cens , des dîmes et des douanes , etc. la valeur des fonds situés dans les banlieues de Clermont et de Riom , a plus que doublé depuis 1774 jusqu'en 1794.

C'est , au reste , donner trop d'effet à des calculs , que la vérité seule a pu me dicter , et qui ne doivent pas faire la base de votre décision. Je ne dissimulerai pas cependant , que tout étranger que me paraît ce tableau , j'ai quelque satisfaction de vous démontrer , combien le prix promis par le citoyen Baille , est in-

férieur à la véritable valeur des fonds en question, combien peu les rapports de Perrin et de Conchon mériteraient de confiance, si des estimations pouvaient influencer dans la cause, et combien il serait dangereux de faire dépendre le sort des conventions d'une expertise?

J'ai dit que ces calculs ne doivent pas faire la base de votre décision, car il s'agit de juger, s'il y a lieu ou non, à une réduction; or, cette question, purement de droit, ne peut pas dépendre d'une estimation, mais bien de la convention des parties et des lois relatives.

Ce tableau est en même tems bien propre à calmer la conscience des magistrats, et à éclairer leur justice; et, puisque le tribunal n'a rien voulu préjuger, c'est toujours, et c'est uniquement dans les termes de la convention, et dans les lois, comme à sa véritable source, qu'il doit puiser sa décision.

Il est, d'après les clauses de la vente, d'une évidence légale, que ce qui reste dû par le citoyen Baille, n'est pas sujet à réduction.

C'est une vérité avouée même par lui, ou qu'il n'oserait pas nier, que la vente tient du pacte aléatoire, par suite de la stipulation du paiement à long terme.

Car, dans l'intention même du citoyen Baille, il avait l'espoir de se libérer en papier monnaie, si cette valeur se trouvait existante au jour convenu, comme le vendeur avait l'espoir de recevoir en numéraire le paiement de cette partie du prix; le risque était égal; la chance pouvait tourner contre l'un et contre l'autre. L'événement était hors de la prévoyance et de la puissance des parties.

Or, toute convention qui repose sur des risques indépendans de la volonté et de la puissance des parties, est une convention aléatoire, et doit suivre les règles particulières aux actes de cette nature, qui n'admettent ni réduction ni restitution.

Mais je ne cesserai de le dire, la convention, sous ce rapport, serait absolument dénaturée.

Elle est expresse pour le paiement en numéraire, et si les termes n'y sont pas, c'est parce qu'ils ne pouvaient pas y être, la loi les a suppléés; et c'est ici le véritable état de la cause. L'erreur où le citoyen Baille a cherché à nous entraîner, ne saurait prendre la place de la vérité; et le retour aux principes immuables fut toujours l'appanage de la justice.

La loi du 16 nivôse an 6, invoquée par le citoyen Baille, est, comme je crois l'avoir démontré dans les précédens mémoires, sans application.

Indépendamment de ce que sa disposition, au lieu d'être générale, est littéralement restreinte aux cas, où *la réduction devra avoir lieu*; une loi postérieure en a textuellement excepté les ventes contenant les clauses résolutoires ou prohibitives.

Il est superflu de rappeler, qu'à l'époque de la vente, il n'existait, comme avant et depuis, aucune autorité pour dépouiller un propriétaire, d'après une expertise à laquelle il n'eût pas consenti; si ce n'est pour une destination publique, c'est là un des points fondamentaux de nos lois anciennes, et de la constitution sous laquelle nous vivons aujourd'hui.

Aussi cette loi du 16 nivôse, est-elle regardée comme une loi exorbitante, de circonstance, et qu'il ne faut pas étendre au-delà de ses bornes; elle n'a point en vue les ventes dans lesquelles les parties ont prévu le changement des espèces, et le retour du numéraire.

La loi du 27 thermidor qui en est l'interprétation, décide formellement que la première n'a point dérogé aux clauses résolutoires ou prohibitives, expressément apposées dans les contrats d'aliénation d'immeubles, pendant la dépréciation du papier monnaie. Les lois des 15 fructidor an 5, 13 pluviôse au 6, les rapports du citoyen Lassée, sur lesquels celle du 27 thermidor a été rendue, sont décisifs; celui du citoyen Grenier, concernant des réclamations postérieures, a fixé la jurisprudence.

Il n'existe pas un seul jugement des tribunaux de Paris, plus

particulièrement imbus des maximes de la nouvelle législation , qui n'y soit conforme.

A défaut de moyens , le citoyen Baille s'est retranché dans des considérations qu'il appelle d'équité.

Où serait-elle donc blessée l'équité?

La lésion , ( et l'on a vu qu'il n'en existe point , ) ne fut jamais un moyen pour l'acquéreur ; aujourd'hui même , le vendeur pour lequel elle avait été introduite , ne pourrait pas l'invoquer.

Mais , citoyens juges , l'équité peut-elle se trouver en opposition avec la loi ; qui mieux que l'illustre chancelier Daguesseau pouvait démêler ses véritables caractères ; ce que ce magistrat immortel en a dit dans ses 13.<sup>e</sup> et 14.<sup>e</sup> mercuriales , est gravé dans vos cœurs.

Ce serait d'ailleurs une marche bien fausse ou bien dangereuse que de placer la mesure de l'équité dans une expertise , et de prétendre que tous les intérêts y sont ménagés.

D'abord , il n'existe point de base certaine pour déterminer la valeur des immeubles , comme on l'a observé ailleurs.

On veut bien supposer que les experts ne seront pas intéressés au résultat de leur opération ; qu'elle sera étrangère à leurs parents , à leurs voisins , à leurs amis ; on veut bien mettre à l'écart le danger de la corruption : où sera la garantie d'une bonne estimation ? Le prix des fonds varie d'une commune à l'autre , d'un territoire , d'un héritage à l'autre , dans la même commune.

La qualité du sol trompe les plus habiles. L'expert d'une commune asseoit son évaluation d'après celle du territoire qu'il habite ; il n'envisage qu'avec incertitude et dans le vague , les lieux et les tems qui ont vu consommer une aliénation.

Prendra-t-il pour base les ventes de biens nationaux , ~~celles~~ les reventes ? les unes et les autres ont été généralement un objet d'agiotage , de dilapidation ou de fraude ?

Se fixera-t-il sur le cours des ventes des biens patrimoniaux , elles ont été en bien petit nombre pendant le cours du papier ;

celles qui existent ont été nécessitées par le besoin , par le malheur , peut-être par des motifs moins naturels encore ?

On ne peut faire ces rapprochemens sans les connaissances locales , celles , surtout , de l'influence des mouvemens révolutionnaires sur la population , sur le commerce , et sur les propriétés territoriales.

Il n'est d'ailleurs que trop malheureusement confirmé par l'expérience que dans la réunion de deux experts , ils se préoccupent de l'intérêt de ceux qui les ont nommés.

L'intervention d'un tiers ne saurait être plus rassurante.

Cette cause où les mêmes objets soumis à l'estimation de trois experts , ont été portés par l'un à quinze , par l'autre à trente-quatre , et par le tiers à vingt-quatre mille francs , n'en est-elle pas une preuve effrayante ?

On demande s'il eût été de la sagesse des contractans , de courir ces chances , et d'asseoir les bases de cette équité sur des avis de Perrin et de Conchon.

La prudence ne commandait-elle pas , au contraire , de prévoir et d'éviter les dangers d'une estimation ; et n'est-il pas évident que le paiement à long terme , et la clause prohibitive , n'ont été stipulés que pour ce but essentiel.

On demande enfin , s'il serait du devoir , on a presque dit , du pouvoir des tribunaux d'enlever aux parties l'effet des précautions aussi salutaires , et dictées à la fois par l'équité même , et par la raison.

Il existe , je ne saurais trop le répéter , une stipulation en numéraire , elle est indépendante de l'aveu ou du désaveu du cit. Baille , heureusement pour moi ; elle est expresse , d'après l'article 14 de la loi du 27 thermidor , toutes les objections seront écartées par cette loi , par l'interprétation qu'en donnent les rapports de Lassée et de Grenier.

La loi du 16 nivôse et celle du 27 thermidor , ont des dispositions entièrement opposées.

Les

- Les clauses résolutoires et prohibitives, dont la loi du 27 thermidor consacre l'exception, tendent à maintenir intégralement la convention, ou à la résoudre entièrement.

La loi du 16 nivôse tend, au contraire, à la dénaturer, à la modifier, en substituant un prix arbitraire au prix convenu. Si le législateur avait entendu que la clause prohibitive ou la clause résolutoire, n'étaient pas incompatibles avec l'estimation, il les aurait annulées, au lieu de les maintenir.

Le citoyen Baille a joui pleinement des termes et de l'effet de la clause prohibitive; non seulement il n'a ni payé, ni fait offre du prix principal qui reste à payer, il n'a même pas payé les revenus.

Fussions-nous dans le cas de la loi du 16 nivôse, pourrait-il, sans impudeur, proposer, en 1804, une estimation, valeur de 1793 ou 1794; et le tribunal croirait-il faire un acte de justice en l'ordonnant?

Ces réflexions seraient affligeantes pour tout autre que le cit. Baille; quoiqu'il en soit, la loi du 27 thermidor a mis un obstacle invincible à cette estimation; elle nous ramène aux termes des lois anciennes.

Il n'y a que des considérations supérieures qui aient pu faire concevoir au tribunal l'idée de son jugement préparatoire, pour l'honneur de la magistrature, pour celui d'un de ses membres, contre lequel on s'est permis, dans deux différens mémoires, les qualifications les plus injurieuses, qualifications dont le public fera justice. Au moins, j'ose me flatter qu'elle n'apercevra de mon côté, que la droiture et l'honnêteté; et du côté de mon adversaire, que la violation de ses engagements, et l'intrigue.

Jaloux de l'estime de mes collègues, je ne puis négliger aucun des moyens de la justifier, en me renfermant dans la loi qui doit nous juger; j'insiste à demander que l'officier public qui a rédigé la vente, et qui est le dépositaire de nos intentions, soit appelé pour faire sa déclaration sur la convention de paiement en numéraire, que les circonstances nous ont forcé d'omettre, et qui sera prouvée avoir été la base de notre contrat.

- Cette déclaration ne fera qu'ajouter à la conviction du tribunal, que le jugement dont est appel, s'accorde avec les principes et l'intention des parties.

ARMAND.

MARIE, *avoué.*