



240

P R E C I S

E N R É P O N S E ,

P O U R

Le sieur ESQUIRON-LAVIGNAC, propriétaire
à Aurillac, appelant et intimé ;

C O N T R E

*Le sieur RAGOUX, traiteur, habitant de la même
ville, intimé et appelant.*

~~~~~

P AR acte du 15 décembre 1772, les sieurs Croizet-  
d'Auterive vendirent au sieur Alexandre-Laurent

Fornier, prêtre, une maison sise en la rue Neuve de la ville d'Aurillac, composée de deux corps de logis séparés par une cour, confinée par le jardin des vendeurs, de bise, etc., moyennant 5,000 mille livres.

Il est convenu que l'acquéreur pourra entrer dans le jardin des vendeurs, et se servir de la ruelle, large de trois pieds et demi, *pour réparer sa maison*, placer des contrevents aux fenêtres, les élever ou élargir pourvu qu'elles soient grillées; comme aussi que le *mur séparant ladite ruelle du jardin*, ne pourra être élevé que de trois pieds et demi, sans préjudice aux vendeurs de pouvoir y placer des vases de fleurs; et à la charge qu'on ne pourra y jeter ni ordures, ni eaux.

La maison Fornier a été acquise par le sieur Ragoux, qui en a fait une auberge, devenue, grâce à son talent, la plus fréquentée d'Aurillac.

Le jardin des sieurs Croizet a passé, avec la maison dont il dépend, au sieur Lavignac. Le sol de ce jardin est plus élevé que les croisées du rez-de-chaussée de la maison Ragoux; et précisément c'est à ce rez-de-chaussée, du côté du jardin Lavignac, que le sieur Ragoux a placé sa salle à manger principale.

Ce n'est pas le bruit de ce voisinage qui incommode le plus le sieur Lavignac; mais, 1.<sup>o</sup> les fenêtres du premier étage ne sont pas barrées; il fallait que les

dames de sa famille ou de sa société renoncassent à se promener dans son jardin, ou qu'il prît des mesures pour faire cesser cette véritable communauté d'habitation.

Avait-il le droit de se séparer du sieur Ragoux par un mur? Il y aurait de la folie à dire absolument non; et c'est bien l'avis des premiers juges. Mais, à quelle distance et hauteur devait-il faire ce mur? voilà la difficulté. Le sieur Lavignac n'usa pas de son droit dans toute sa latitude; on lui dit qu'il pouvait bâtir à six pieds de distance; il préféra de s'éloigner de sept pieds et demi, pour éviter toute espèce de discussion avec son voisin; il laissa même une porte à la ruelle, pour que le sieur Ragoux pût aller réparer sa maison, quand elle en aurait besoin.

Ces précautions n'ont rien épargné au sieur Lavignac, et le sieur Ragoux lui fit faire, le 1.<sup>er</sup> mai 1806, une sommation de cesser la construction de son mur, que le sieur Lavignac ne pouvait cependant pas discontinuer sans de grands frais, puisque ses ouvriers étaient retenus, et ses matériaux à pied d'œuvre.

Alors le procès a commencé, et le sieur Ragoux, dans une requête, a manifesté ses prétentions avec exagération, et même avec humeur. Il a dit avoir, par sa vente, la servitude tout à la fois de passage *d'aspect et de prospect*; il a prétendu que pour éluder la prohibition d'élever le mur alors existant, le sieur Lavignac y en a substitué un nouveau, construit immédiatement après, et en quelque sorte *plaque contre le premier*; que déjà il dépasse de plus de douze pieds.

Il assure que ce mur le prive de l'air, de la clarté, et de toute espèce de salubrité; et là-dessus il reproche au sieur Lavignac de traiter les lois et les conventions *comme les frêles tissus de l'araignée impuissante.*

Les juges d'Aurillac ont voulu savoir jusqu'à quel point cet exposé du sieur Ragoux était sincère; et, le 9 août 1806, ils ont ordonné que des experts vérifieraient l'état des lieux; et, après avoir demandé toutes les dimensions de la ruelle et des murs, ils ont chargé les experts d'aller sur les lieux, *à quatre heures après-midi*, et là de vérifier si, malgré l'élévation du nouveau mur, les rayons du soleil peuvent aboutir aux fenêtres du rez-de-chaussée de la maison Ragoux; dans quelle proportion, si le nouveau mur *intercepte le jour des appartemens du rez-de chaussée*; quel degré d'obscurité il leur donne *relativement à l'usage auquel ils sont destinés*; à quelle hauteur du mur les appartemens doivent recevoir le jour nécessaire.

Le rapport des experts n'a pas confirmé ce qu'avait dit le sieur Lavignac. Ils remarquent qu'au lieu de la distance ancienne de trois pieds et demi, il y avait sept pieds cinq pouces entre la maison Ragoux et le nouveau mur.

Le nouveau mur, à partir du niveau ou accoudoir des fenêtres, a neuf pieds quatre pouces de hauteur du côté du jardin, et dix pieds quatre pouces du côté de la ruelle, dont le sol est plus bas.

Et à partir du niveau de la ruelle, il a, d'un côté,

treize pieds, et de l'autre douze pieds cinq pouces.

Il excède l'ancien mur de 9 pieds 9 pouces et demi.

Les experts disent que l'élévation actuelle du mur n'empêche pas les rayons du soleil d'aboutir aux fenêtres du rez-de-chaussée. A deux heures et demie, il a commencé à éclairer la façade de la maison *en totalité*, à l'exception de la première croisée de la cuisine.

A trois heures, le soleil a pénétré ensuite dans le rez-de-chaussée, par un rayon oblique de sept centimètres. Cette lumière intérieure a duré un quart-d'heure. (N. B. La façade est au nord).

A quatre heures, les experts ont vu que les appartemens du rez-de-chaussée recevaient le *jour suffisant pour l'usage auquel ils sont destinés*.

Les experts pensent que le sieur Lavignac a pu élever davantage son mur que le premier, puisqu'il l'a fait plus éloigné; mais ils s'abstiennent de décider jusqu'à quelle hauteur il l'a pu.

Enfin, comme la première visite avait été suivie d'une médiation que rompit le sieur Ragoux, les experts ont voulu savoir quelle serait l'obscurité de son rez-de-chaussée dans l'arrière-saison. En conséquence, ils y sont allés par trois fois et *par un tems sombre et nébuleux*, les 10 septembre, 2 novembre et 9 décembre, tantôt une heure après le lever du soleil, tantôt une heure après son coucher. Là ayant pris chaque fois un livre d'un caractère assez menu, ils ont lu à une certaine distance des fenêtres.

En somme, les experts disent bien que le mur a

donné de l'obscurité au rez-de-chaussée de la maison Ragoux, mais qu'il entre *assez de lumière dans les pièces de ce rez de chaussée pour l'usage auquel elles sont destinées.*

Cette relation des experts n'a pas satisfait le sieur Ragoux, qui a sollicité les premiers juges de voir le local eux-mêmes ; et on pense aisément que , dans cette visite, il a dû exagérer le détriment qu'il prétend souffrir.

Quoiqu'il en soit, après cette descente non ordonnée en jugement, le tribunal d'Aurillac a condamné le sieur Lavignac à réduire la hauteur de son mur à neuf pieds.

Les motifs de cette décision, au nombre de douze, se réduisent à dire que le vendeur de 1772 ne s'était pas interdit la faculté de faire un mur de séparation, sur-tout en s'éloignant ; mais qu'il n'avait pas dû obscurcir les appartemens d'une manière *nuisible.*

Le sieur Lavignac a interjeté appel de ce jugement, en ce qu'il l'oblige à démolir une partie de son mur.

Le sieur Ragoux en a aussi interjeté appel, en ce qu'il ne condamne pas le sieur Lavignac à le démolir tout entier.

### M O Y E N S.

Tout le système du sieur Ragoux repose sur ce raisonnement : J'ai le droit de vue (*luminum*) sur la

ruelle, et peut-être même la ruelle tout entière. J'ai de plus la servitude d'empêcher l'élévation du mur de cette ruelle (*altius non tollendi*). Donc j'ai aussi, par une conséquence nécessaire, la servitude d'aspect et prospect sur votre jardin; et vous ne pouvez rien changer à l'ancien état des lieux, parce que vous m'ôteriez non-seulement la quantité de lumière que j'avais, mais encore l'agrément que portait à ma maison la vue de votre jardin. Car, dit le sieur Ragoux, à moins de contester l'évidence, il est démontré qu'il a été concédé une vue *de prospect*, et que la perspective du jardin a été pour l'acquéreur un moyen de séduction ou d'agrément qui a dû augmenter le prix de la maison.

Il faut cependant que le sieur Ragoux soupçonne que cette évidence prétendue ne soit pas sans réponse; car il se plaint de ce que le sieur Lavignac ne lui a présenté que des objections légères et dédaigneuses. Sa fierté, dit-il, a souffert de descendre dans l'arène avec un traître.

Ce reproche est bien dur, et le sieur Lavignac y a été sensible. Loin de lui tout mépris pour un art précieux qu'il honore, et dont il n'a garde de contester l'importance. S'il se fût senti coupable d'un tel sentiment, il l'aurait certainement dissimulé avec précaution. C'est déjà un adversaire assez puissant qu'un traître en réputation: tant d'intérêts s'unissent au sien, que tout ce qui peut le contrarier ou le dis-

traire, est exagéré par ceux qui en souffrent comme une calamité publique, et le sieur Lavignac ne se le cache pas (1). Ainsi loin de se plaindre envers le s.<sup>r</sup> Ragoux de sa juste fierté, fondée, plus que sa prétention, sur des autorités précises (2), le sieur Lavignac déclare en toute humilité qu'il n'a à s'accuser d'avoir traité avec légèreté, ni sa personne, ni ses objections. Il y a répondu de son mieux; les moyens qu'il a fait valoir lui ont semblé très-solides; et il ne croira s'être bien défendu encore qu'en les reproduisant sans les affaiblir.

Revenons donc à la maison du sieur Ragoux, et à l'arène où il nous convie. Voyons comment la servitude *alliùs non tollendi* pourra le conduire à la ser-

---

(1) Pour aggraver les torts du sieur Lavignac envers ses concitoyens, le sieur Ragoux s'est obstiné à s'expatrier jusqu'à la fin de son procès. Mais le sieur Lavignac se hâte de dire, pour sa justification, qu'il n'a porté aucun obstacle à un prompt jugement, et que forcé par ses affaires, de suspendre son départ, il a mieux aimé s'abstenir d'être présent que de retarder d'un seul instant la plaidoirie de sa cause.

(2) Faites cas de celui qui, fier de son talent,  
S'estime votre égal, et, d'un air important,  
Près de son potager, que la flamme illumine,  
Donne, avec dignité, des lois..... dans sa cuisine.

CASTR. *Chant II.*

vilude



vitute de *prospect*, et si elles dépendent nécessairement l'une de l'autre.

En matière de servitudes, il n'est pas permis de raisonner par analogie ou par simples conséquences. Il faut trouver dans le titre qui les constitue tout ce qu'on veut exiger ou prohiber, sans que l'acte laisse même le soupçon du contraire; car les servitudes sont de droit étroit; et comme elles font violence au libre usage de la propriété du voisin, comme la tendance naturelle est pour l'affranchissement, il est de principe que tout ce qui n'est pas mathématiquement compris dans la clause de servitude s'explique en faveur de celui qu'on veut y asservir.

Ce n'est pas absolument aux lois romaines qu'il faut recourir pour une question de servitudes urbaines. La coutume de Paris était, sur cette matière, le droit commun de la France; et quand on compare les divisions et subdivisions du digeste sur chaque espèce de servitude avec la brièveté de l'article 686 du code civil (1), on demeure convaincu de plus en plus que l'étendue à donner à une servitude ne doit dépendre que du texte littéral et non équivoque de la clause qui la constitue.

Les lois romaines, au reste, distinguent très-expressément ce que le sieur Ragoux veut confondre.

---

(1) Art. 686. Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, pourvu que les services établis.... n'aient rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes se règlent par le titre qui les constitue, et à défaut de titre, par les règles ci-après.

Il a, par son acte, la servitude de jour (*luminum*), et la servitude *altius non tollendi*, non pas pour un édifice entier, ce qui est la plus fréquente supposition des lois, mais bornée à un simple mur, et pour une distance convenue.

De ces deux servitudes, il veut en faire quatre, car il ajoute celle *ne luminibus officiatur*, et même celle *ne prospectui officiatur*, qui sont très-distinctes dans le droit, et qui portent une gêne bien différente.

Avec sa servitude de jour, et sans celle *altius non tollendi*, le sieur Lavignac n'aurait eu nul besoin de se reculer pour bâtir. Il aurait eu certainement la faculté d'élever le mur ancien de sa ruelle, d'après les principes.

Car la servitude de jours (*luminum*) n'emporte que nécessité de souffrir des vues droites, sans rien laisser au prospect : il suffit de voir le ciel, tel est le texte des lois 3 et 15 du digeste *de servit. præd. urb.* et l'interprétation générale des auteurs.

C'est pourquoi ceux qui veulent une gêne moins grande à leurs vues doivent convenir de l'une ou de l'autre des servitudes d'aspect; et alors ces lois, elles-mêmes, marquent une différence sensible au résultat de ces servitudes.

Elles portent avec elles une dénomination qui en marque le sens; *ne luminibus officiatur* exprime autant que possible, que si l'acte porte expressément la condition de ne pas offusquer la lumière, on ne pourra pas la diminuer par un bâtiment, et de même *ne pros-*

*pectui officiatur* dénote assez que tout ce qui ôterait le point de vue, même dans l'éloignement, contreviendrait à la convention.

• Tout le titre du digeste prouve que ces diverses espèces de servitudes sont très-distinctes, et par conséquent que l'une ne supplée pas l'autre, à moins que sa plus grande étendue ne comporte de plein droit la servitude moindre.

Ainsi la servitude *ne luminibus officiatur* est à la vérité comprise de plein droit dans celle *ne prospectui officiatur*, qui est la plus étendue, parce que tout ce qui tendrait à ôter la lumière d'une fenêtre, ôterait bien, à plus forte raison, la perspective éloignée qu'elle doit avoir.

Mais on ne peut pas, comme le sieur Ragoux, renfermer une servitude plus grande dans une servitude moindre. Il fait beaucoup d'efforts pour prouver que la servitude *altiùs tollendi* emporte avec elle les servitudes *ne luminibus*, et *prospectui officiatur*. C'est en effet de là que dépend toute sa défense.

Voyons sur quelles autorités cette prétention est fondée : et pour ne pas mériter une seconde fois le reproche de dédaigner ses moyens et ses objections, le sieur Lavignac va les suivre pas à pas pour y répondre.

#### I.<sup>re</sup> OBJECTION. *Pag. 16.*

Les lois romaines, dit le sieur Ragoux, ne font pas de différence entre la servitude *altiùs tollendi*, et

celle *ne luminibus aut prospectui officiatur*. La loi 2, au *ff. De ser. pr. urb.* le prouve.

#### R É P O N S E.

Cette loi n'est que la série des différentes espèces de servitudes : elle les classe et les distingue ; par conséquent, elle ne les confond pas.

Le sieur Ragoux veut tirer d'une simple conjonction une conséquence forcée, qu'il n'induit encore que d'un argument à *contrario* ; car la loi parle des servitudes imposées par celui qui veut qu'on élève un mur pour diminuer sa lumière. Mais cette servitude affirmative ne juge ni n'indique rien pour la servitude contraire.

Une preuve que la servitude *altius non tollendi* ne renferme pas celle *ne luminibus officiatur*, c'est que, suivant cette dernière, il n'est pas même permis de planter des arbres qui diminuent la vue ; tandis que la servitude *altius non tollendi* n'empêche pas de planter des arbres à toute distance. *Aliud est ædificare, aliud est arborém ponere.*

On pouvait même, chez les Romains, en planter, en ce cas, au-dessus même de l'édifice, dont la hauteur était cependant déterminée. *Suprà eam altitudinem* ; tandis que dans le cas des autres servitudes, cela aurait été défendu.

#### II.º OBJECTION. Pag. 17.

Toujours la loi regarde la défense d'élever plus haut

comme le seul moyen d'empêcher la lumière. *Cùm servitus imponitur NE LUMINIBUS OFFICIATUR, hoc maxime adepti videmur, ne jus sit vicino invitis nobis ALTIUS ÆDIFICARE, atque ita minuere lumina ædificiorum nostrorum.*

#### R É P O N S E.

Il faut faire une inversion des termes de la loi, pour y donner le même sens que le sieur Ragoux.

Elle ne dit pas que celui qui aura la servitude *attius tollendi* aura aussi celle *ne luminibus officiatur* ; elle dit, au contraire, que celui qui aura la dernière pourra empêcher d'élever plus haut. Et le sieur Lavignac n'a jamais nié ce principe.

Ainsi, le sieur Ragoux n'a que faire de s'approprier le *minuere lumina* qui termine cette loi ; car il est destiné à une autre espèce de servitude que celle de son acte.

#### III.<sup>e</sup> OBJECTION. Pag. 17.

Les auteurs donnent le même sens à ces lois. M. de Lamoignon a dit, en ses Arrêts, titre 20, article 20 :  
 • Si, dans le titre de la servitude, *il a été convenu que*  
 « *l'on ne pourra obscurcir* ou donner empêchement  
 « au mur du voisin, le propriétaire laissera les lieux  
 « en l'état où ils étaient lors de l'imposition, sans y  
 « faire aucun plant d'arbres ni bâtimens nouveaux, et  
 « sans pouvoir aussi élever les anciens bâtimens ». Tel est aussi le langage d'Auzanet, Ferrière, Lalaure, Desgodets.

## R É P O N S E.

Avant cet article 20 (qui ne s'applique toujours qu'à la servitude *ne luminibus officiatur*), M. de Lamoignon avait dit ce que le sieur Ragoux a jugé à propos d'omettre.

Art. 19. « Le propriétaire d'un héritage, sur lequel  
« le voisin a droit de vue, peut élever sur son fonds  
« des bâtimens, et planter des arbres, *pourvu qu'il y*  
« *ait six pieds de distance* entre le mur faisant sépara-  
« tion des héritages des parties, et le bâtiment nou-  
« veau, et douze pieds de distance entre le mur et  
« le pied des arbres ».

## IV.° O B J E C T I O N. Pag. 18.

Il a été dans l'intention des parties de donner à l'acquéreur une vue de prospect, tant qu'elle pouvait s'étendre; sans cela, il eût été inutile de stipuler que le mur n'aurait que trois pieds et demi. La clause eût été sans intérêt, si le vendeur avait eu le droit de construire le lendemain un mur plus élevé à côté de l'autre; il eût été inutile aussi de se réserver la faculté de placer des vases de fleurs. S'il n'y avait eu que l'intention de ne céder qu'une simple vue droite, on se serait réservé le droit de construire à une distance déterminée. La perspective du jardin a dû augmenter le prix de la maison.

## R É P O N S E.

Qu'y a-t-il dans tout cela? Des présomptions.

Et c'est par des présomptions que le s.<sup>r</sup> Ragoux veut étendre une servitude au-delà des termes de son acte.

Il ne remarque pas que les présomptions, même de l'intention des parties, se tourneraient contre lui.

La latitude qu'il prête à sa servitude serait une grande injure aux sieurs d'Auterive, et il faudrait mettre en problème si leur raison aurait bien présidé à une convention aussi étrange.

Non contents d'avoir vendu pour 5,000 liv. une maison qui avait deux corps de logis, une cour au milieu, et douze croisées d'un seul côté, se pourrait-il qu'ils eussent ajouté à la souffrance de lumière de ces douze croisées, une prohibition perpétuelle de bâtir chez eux, et de n'être, dans leur jardin, que sous la surveillance habituelle d'une multitude d'individus. Si cela était supposable pour une maison de champs, comment admettre qu'un propriétaire en ait même conçu l'idée à l'égard d'un jardin placé au milieu d'une ville populeuse?

N'est-il pas plus naturel de penser que le sieur Fornier, prêtre, voyant un petit mur à trois piéds de la maison qu'il allait acquérir, eût à l'instant la crainte qu'il ne fût élevé à une grande hauteur? Et comme les parties doutèrent si le vendeur aurait droit de le lever à cette distance, le sieur Fornier demanda

que ce mur, si voisin, ne fût pas élevé, et le vendeur y consentit.

Alors le vendeur n'avait pas des projets de bâtir, puisqu'il vendait une propriété. Ne s'occupant donc que de jouir de ce qu'il avait, il ne voulut pas que son consentement, de ne pas changer la hauteur du mur existant, s'opposât à ce qu'il y plaçât des fleurs, tant qu'il le conserverait.

Voilà la seule pensée que durent avoir les parties, et la seule qu'il faut leur supposer, puisqu'elle est la seule de bon sens. Voilà le vrai pacte *de quo cogitatum est*, et au-delà duquel il est clair qu'il n'y a pas eu une ébauche de convention.

Certes, si les sieurs Croizet eussent le lendemain bâti un grand mur à côté de l'ancien, et, comme le disait d'abord le sieur Ragoux, *plaqué* contre le premier, il eût été répréhensible, parce qu'une convention ne s'élude pas avec affectation.

Mais qui veut trop prouver, ne prouve rien. Car ce n'est pas en se jouant ainsi de ses engagements, que le s.<sup>r</sup> Lavignac a bâti. Il a bâti à quatre pieds au-delà du précédent mur, c'est à dire à 7 pieds et demi de la maison Ragoux.

Sa convention n'était restrictive que parce qu'il était en 1772, dans la distance habituelle de la loi. Mais il s'est conformé à la loi; il a exécuté ce que dit M. de Lamoignon; et dès-lors, au-delà de 6 pieds, il retrouve le droit commun, par-delà lequel sa convention n'est pas allé lui donner des entraves imprévues.



Ce n'est pas assez , dit le sieur Ragoux, d'avoir stipulé qu'il ne bâtirait pas à trois pieds et demi , il fallait qu'il se réservât de bâtir plus loin.

Disons plutôt que c'était à l'acquéreur à stipuler qu'on ne bâtirait pas à une plus grande distance.

Car c'est lui qui avait besoin de la servitude, et par conséquent du titre et de la clause.

Or, tout ce qui n'est pas dans la prohibition rentre de plein droit dans la loi commune.

Cette loi est l'article 202 de la coutume de Paris , qui veut six pieds de distance entre les vues droites et les murs voisins.

Et avec cette distance, la servitude *altiùs non tollendi* doit être bien moins rigoureuse que chez les romains, dont les maisons, presque toujours séparées en îles, n'avaient, de distance légale, que celle de deux pieds (1).

#### V.<sup>o</sup> OBJECTION. Pag. 21.

Mais, dit le sieur Ragoux, s'il y a de l'incertitude dans l'acte de 1772, elle doit s'interpréter conte le vendeur, *qui potuit legem apertiùs conscribere*.

#### R É P O N S E.

Cette règle de droit n'est applicable qu'à la recherche de la chose vendue et aux servitudes *retenues*

---

(1) *Si quis sepem propè alienum prædium fixerit , terminum ne excedito. Si maceriem , pedem relinquito ; si verò domum , pedes duos. L. ult. ff. fin. reg.*

par le veudeur sur l'objet aliéné, mais pas du tout aux servitudes qu'il s'impose.

Car d'après la maxime *non fit extensio in prohibitoriis*, c'est à celui qui fait constituer la servitude à son profit, à lui donner plus de latitude. C'est le vœu de la coutume de Paris, art. 216.

Avant de rechercher la règle de droit 172, le sieur Ragoux pouvait s'arrêter à la 81.<sup>e</sup> qui paraît résoudre pleinement la difficulté.

*Quæ, dubitationis tollendæ causâ, contractibus inseruntur, jus commune non lædunt.* l. 81, de reg. jur.

Or comme la convention de ne pas élever un mur, qui n'était alors qu'à trois pieds et demi de la maison, ne fut écrite visiblement que pour lever le doute du droit de bâtir à cette courte distance, il ne peut pas en résulter que les sieurs Croizet se soient abstenus à jamais d'user du droit commun, c'est-à-dire de bâtir à six pieds, d'après la coutume de Paris qui était la loi générale.

N'y aurait-il donc pas une injustice évidente de forcer ainsi le sens d'un acte, au point de restreindre une propriété à une annulation absolue, pour le seul avantage de donner une plus grande clarté à deux pièces du rez-de-chaussée d'une maison; et si un vendeur était ainsi opprimé par le sens équivoque de sa convention, ne serait-ce pas le cas de s'écrier avec la loi: *iniquum est perimi pacto id de quo cogitatum non est.* L. 9, ff. de trans.

Le sieur Ragoux rejette fort loin l'art. 215 de la

coutume de Paris: Cependant c'est cet article qui veut que le vendeur déclare *spécialement* quelles servitudes il relie ou *constitue* tant pour l'*endroit*, hauteur, largeur, que l'espèce; autrement quelques espèces générales de servitudes, *sans les déclarer comme dessus*, dit l'article, *ne valent*.

Cet article est donc une preuve que la clause de servitude ne doit pas s'expliquer par analogie, ni extension, ni présomption, mais *spécialement* et en détail.

Or l'*endroit* marqué par la clause de 1772, est à trois pieds et demi: donc il n'y a pas eu prohibition de bâtir à sept pieds de distance.

#### VI.° OBJECTION. Pag. 23.

Le sieur Ragoux revient à une idée qu'il avait abandonnée devant les premiers juges. Il voudrait la propriété de la ruelle, parce que, dit-il, il est confiné par le jardin; cela étant, il en conclut que le sieur Lavignac ne devait au moins bâtir qu'à six pieds au-delà de la ruelle.

#### R É P O N S E.

Voilà donc le sieur Ragoux forcé de s'emparer d'un mot, pour se faire un moyen.

Et quel mot encore! quel faible mot! Personne ne l'a mieux évalué que lui; et il nous donne sa réfutation lui même, à la fin de la page 22.

*Que signifierait alors la défense de jeter de l'eau ou des ordures ?* Il est clair en effet que si la ruelle eût été vendue au sieur Ragoux, il était contradictoire que le vendeur s'occupât de ce qu'on jetterait ensuite sur la chose vendue. Ce n'eût pas été *immittere in alienum*.

Ajoutons à cette réflexion : *que signifierait aussi la permission accordée au sieur Fornier de se servir de la ruelle pour réparer sa maison ?*

On ne lui en a donc concédé que l'usage momentané ; et l'usage est exclusif de la propriété.

Le confin du jardin prouve seulement que la ruelle était considérée comme partie du jardin , et non de la maison , ni même comme commune. La suite de l'acte explique parfaitement l'intention des parties , qui ne veulent accorder à l'acquéreur qu'un usage ou tolérance.

### CONCLUSION.

La vente de 1772 ne donne à l'acquéreur que le droit de vue et non de prospect.

Toute vue droite comporte avec elle une distance de six pieds jusqu'au mur voisin : et cela explique tout-à-la-fois la convention de ne pas élever un mur alors existant, parce qu'il n'était qu'à trois pieds et demi, et la faculté demeurée au vendeur de bâtir à six pieds de distance, par cela seul qu'il ne s'est pas départi *spécialement* de ce droit *légal*.

Ainsi il a été mal jugé en ce que la hauteur du mur actuel a été diminuée, car un mur fait au-delà de la distance voulue par la loi est hors d'atteinte.

S'il y a lieu de dire que le sieur Lavignac pouvait bâtir à une distance quelconque, il n'y a pas de raison qui fasse penser que ce sera à quinze pieds, ou à dix, ou à huit, car la loi n'indique aucune variation ni arbitraire. Il faut donc que ce soit à six pieds.

D'après cela, il doit peu importer qu'il en résulte un peu plus d'obscurité à un rez-de-chaussée voisin ; c'est un mal nécessaire dans une ville. Tout ce qui tend à empêcher la mitoyenneté des murs latéraux, et à peupler de jardins une rue publique, ne mérite pas de faveur.

Qu'est-ce d'ailleurs que cette obscurité, si, le 9 décembre, les experts ont pu lire un caractère menu, à quelque distance des fenêtres, dans une salle plus basse que le sol d'un jardin, par un tems nébuleux ?

Et c'est pour une façade tournée au nord plein, qu'on veut ménager les rayons du soleil pour quelques minutes de plus. Tout autre croirait gagner à l'élévation d'un mur à cet aspect. Mais le sieur Ragoux avertit qu'il a des raisons particulières, et qu'il a intérêt d'égayer ses commensaux par la vue d'un jardin.

Voilà donc le secret principal du procès qu'il a suscité au sieur Lavignac. En est-ce assez pour forcer le sens d'une convention, et priver le sieur Lavignac du bénéfice de la loi commune.

L'appel incident du sieur Ragoux ne sert qu'à prouver qu'il a cru en avoir besoin pour être conséquent avec lui-même.

Il fallait qu'il empêchât le sieur Lavignac de bâtir

nulle part, ou qu'il avouât que le sieur Lavignac en avait le droit, en reculant à six pieds. Alors il s'est donné la servitude de prospect; et c'est là-dessus qu'il a fondé son appel.

Mais son titre n'a rien qui ressemble à la servitude de prospect; et cette évidence achèvera de prouver que, pour tâcher d'obtenir peu, il demande beaucoup.

L'exagération de ses plaintes et du tort qu'il souffre sera appréciée comme toutes les exclamations familières aux plaideurs qui s'obstinent; ses moyens de fortune sont fort indépendans du prospect d'un jardin qu'on ne veut pas qu'il montre à tout venant; et le tems qu'il a perdu à plaider a dû lui être plus nuisible que ne le sera jamais le mur qu'il voudrait détruire.

Le sieur Lavignac, au reste, a usé de son droit par nécessité et avec modération. Il fallait qu'il renonçât à son habitation et à son jardin, ou qu'il y fût libre et indépendant. Il a fait ce que tout autre eût fait et dû faire; et on n'est point un voisin inquiet et ambitieux, quand, au lieu d'usurper la propriété de son voisin, on sacrifie à la décence et à son repos une partie de la sienne.

M.<sup>e</sup> DELAPCHIER, *avocat.*

M.<sup>e</sup> MARIE, *licencié-avoué.*



A R I O M ,  
DE L'IMPRIMERIE DU PALAIS, CHEZ J.-C. SALLES.

11 xlv 1807, 1<sup>re</sup> section.

Entendu qu'il ne s'agit point dans la cause des murs réglés par la loi, mais de celle qui se font par la convention.

att. que, par la convention insérée auacte de Vente du 18 xlv 1772, ces propriétaires et charmes voisins, le vendeur s'est expressément interdit d'élever le mur séparant la rue du jardin, à plus de trois pieds et demi; et que cette stipulation ne peut avoir d'autre objet que la conservation des jours de la maison vendue, tels qu'ils devaient être à cette hauteur du mur, et tels qu'ils étaient avant le nouvel cours.

que c'est ainsi que l'entend la loi de servit. urb. par. 2<sup>e</sup>, en mettant au nombre des droits, celui d'élever et de faire aux jours de son voisin, et au nombre des servitudes, celle de ne pas élever. jura tatica sunt: alius tollendi; et officendi vicinis vicini, aut non tollendi; que, dans cette expression abrégée aut non tollendi, sans répéter et vicinis vicini officendi, elle comprend évidemment les deux parties comme cause et effet, c'est à dire de ne pas faire en élevant, ou de ne pas élever si on veut.

que cela est encore répété dans la loi 1<sup>re</sup> qui dit que la servitude de ne pas faire aux jours de son voisin, emporte surtout le droit, pour le voisin d'empêcher qu'on élève malgré lui, et que par là on diminue les jours de son bâtiment. cum servitus impunitur de vicinis vicinis officendi, hoc maxime adepta videtur, ut jus sit vicinis, invitari nobis alius edificare, atque se minime luminis vicinis edificiorum. si donc le droit de conserver la lumière qu'on a est un obstacle à ce que le voisin puisse élever, au préjudice de cette lumière, à plus forte raison, le droit de prohiber toute autre élévation que celle qui est convenue, emporte essentiellement celui de conserver toute la lumière qu'on a.

que c'est ainsi que l'ont entendu les premiers juges eux mêmes, selon le 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> motifs de leur jugement où ils reconnaissent, que le jour qui éclaire les appartements (de la maison Bayoux) doit être le même que celui qu'il servait avant le nouvel cours.

att. qu'au préjudice de ce jour convenu la partie de Delapêche (requiert) n'est permise d'élever un nouveau mur à 1<sup>er</sup> 172 mil. (3 pieds, 11 pouces) de distance de l'ancien, et qui s'exécute de 2<sup>nd</sup> 28 cent. (9 pieds, 9 pouces 1/2) qui a même élevé un mur latéral où il n'en existait pas avant, qui ferme l'entrée de la rue et est adossé au mur de la maison de Bayoux.

att. qu'il est prouvé, par le rapport des experts, d'après l'examen attentif qu'ils ont fait de l'état du lieu, que ce nouveau mur procure aux pièces du rez de chaussée une obscurité bien fâcheuse, quoiqu'elle ne soit pas absolue.

que cela est aussi attesté par les 1<sup>ers</sup> juges, qui affirment, d'après l'examen.

attendant qu'ils ont fait de l'état des lieux, qu'il y en a, depuis la nouvelle  
construction, une obscurité contraire à l'acte de 1772, et à la fermeté assurée.  
... att. que le seul moyen de rendre aux jours de la maison l'usage et  
qu'on en a diminué est de tracer une ligne droite pour la diminution  
des murs construits ... de de ...

... c. p. ...  
+ t. l. u. v. c. l. a. p. l. y. c. g.