

gouvernement
413

OBSERVATIONS SOMMAIRES

POUR le sieur ANTOINE CHOPIN, docteur en
médecine, appelant ;

CONTRE le sieur JACQUES LABRUE-SAINT-
BEAUZILLE ; intimé.

LA cour, après deux audiences solennelles, a déclaré qu'il y avoit partage d'opinion dans cette cause.

Trois magistrats compartiteurs sont appelés. Une nouvelle discussion va s'ouvrir. Le sieur Chopin doit se rassurer sur la justice et l'impartialité de ses juges ; mais il a le droit de présenter quelques observations, surtout pour ceux des magistrats qui n'ont point connoissance de l'affaire.

Le sieur Chopin père a laissé à son fils une succession obérée. Celui-ci, tout entier à sa profession, ne s'est point assez occupé de ses affaires ; les dettes se sont accumulées : il s'est vu dans la nécessité de réunir ses créanciers.

Il a traité avec eux le 9 brumaire an 9. Dans ce contrat d'union, il donne l'état de son actif ; il compose sa terre de Champfollet d'une maison de maître, etc. ; réserve, trois domaines et sept locateries.

Il avoit six autres locateries dont il ne parle pas ; mais il n'a pas trompé ses créanciers par une omission volontaire. D'abord, il ne le pouvoit pas. Le sieur

Martin, syndic, un des principaux créanciers, étoit le voisin du sieur Chopin, et connoissoit peut-être mieux que lui la terre de Champfollet et ses dépendances.

2°. Il ne fait pas l'abandon de ses biens à ses créanciers; il s'oblige seulement de vendre la terre dont il a donné l'état, de manière que les créanciers unis touchent la somme de 90000 fr. sur le prix, et que celle de 50000 fr. soit employée à l'acquittement des dettes hypothécaires et non exigibles.

3°. Les créanciers n'ont pas ignoré que le sieur Chopin avoit *d'autres biens patrimoniaux*; car il est dit que si la vente, telle qu'il la propose, ne s'effectue pas avant le 4 nivôse lors prochain, les créanciers sont autorisés à vendre *tant ladite terre de Champfollet que ses autres biens patrimoniaux*, etc.

Avant ce traité le sieur Chopin étoit déjà en marché de sa terre avec le sieur Labrue-Saint-Beauzille. Ce dernier étoit venu en l'an 8 visiter cette propriété dans tous ses détails; il avoit passé plusieurs mois sur les lieux, et à différentes reprises; il vivoit chez le sieur Chopin, qui a offert, par des conclusions précises, la preuve de ces faits.

Une première vente, sous seing privé, a eu lieu le 3 nivôse an 9; elle a été faite en exécution et conformément au contrat d'union. Dans cet acte la terre de Champfollet se compose de la maison, réserve, bois futaie, *trois domaines et sept locateries*.

Chaque domaine, chaque locaterie est désignée par la dénomination qui lui est propre, avec le nom de chacun des métayers ou colons qui les cultivent.

Le sieur Chopin se réserve sa maison *des Châtelans* et quelques héritages qui l'environnent. Cette réserve étoit indispensable ; la maison *des Châtelans* et les héritages d'alentour faisoient partie des domaines *des Michards* et *des Quaiissons* vendus au sieur Saint-Beauzille.

Il vend aussi la locaterie *de la Croix-Rouge*, grevée de l'usufruit de Denis Magot et de sa femme jusqu'au décès du dernier survivant.

La vente sous seing privé n'énonce aucuns bestiaux.

Le 26 ventôse an 9, vente authentique, toujours en exécution et conformément au contrat d'union *dont il a été donné connoissance* au sieur Saint-Beauzille, ainsi que d'une délibération postérieure des créanciers.

Ici le sieur Saint-Beauzille réclame les bestiaux, non comme faisant valoir un droit, mais comme suppliant, et pour ne pas être vitupéré par son épouse.

Le sieur Chopin, franc et loyal, convient qu'il avoit eu l'intention de les vendre ; en conséquence, ils sont compris dans l'acte authentique.

Mêmes détails au surplus dans ce contrat. Toujours *trois domaines et sept locateries*. Même désignation et par leurs noms propres, et par les noms des colons, comme dans l'acte sous seing privé.

On a ajouté que le sieur Chopin se départoit de *la susdite terre, circonstances et dépendances d'icelle* ; c'est ainsi que l'acte se termine. Mais à la première audience le sieur Saint-Beauzille est convenu que ces expressions n'étoient que style de notaire ; que le sieur Lacodre, qui a reçu l'acte, ne l'avoit pas rédigé, et avoit seulement mis à la fin ces mots d'usage que tous les notaires ont dans leur protocole.

Le sieur Saint-Beauzille n'a pas ignoré encore que son vendeur avoit *d'autres biens patrimoniaux*, et dans le même lieu, puisqu'il les lui fait hypothéquer spécialement à l'exécution de la vente, et qu'il a pris sur eux une inscription de 25000 francs, à raison de laquelle il y a procès.

En effet, le sieur Chopin, indépendamment des objets vendus, possédoit encore le domaine de Fribourg, les locateries *Guillermie, Moret, Paray, Baire-du-Becquet, des Bras, et du Lonzat*.

Il n'a vendu que les suivantes : *Elie, la Croix-Rouge, Belair, Chaumeton, Neuve-du-Puy, Champfollet, Duport*.

Le sieur Saint-Beauzille, bien content de son marché, qui a fait un placement très-avantageux, a réuni l'agréable à l'utile, s'est mis en possession de tous les objets nominativement vendus, et rien de plus. Il a joui deux ans, perçu deux récoltes sans se plaindre : il a même remarqué que la locaterie *la Guillermie* étoit à sa convenance; il a proposé au sieur Chopin d'en faire l'échange avec une de celles qu'il avoit acquises. Le marché étoit sur le point de se conclure ; mais on n'a pu s'accorder sur les conditions. Le sieur Chopin a encore offert la preuve de ce fait.

En l'an 10, il a formé contre le sieur Chopin une demande qui ne fait pas infiniment d'honneur à sa délicatesse. Il ne devoit avoir aucuns bestiaux, si on avoit suivi strictement la vente sous seing privé.

Il les obtient de la bonne foi de son vendeur, par l'acte authentique. Mais il savoit que ceux de la réserve

avoient été vendus par les percepteurs pour le paiement des impositions.

N'importe, il les demande au sieur Chopin. Justice a été faite de cette réclamation; Saint-Beauzille en a été débouté. Mais au moins il ne demandoit que ces bestiaux, et garda le silence sur les locateries en question.

On doit dire cependant que le sieur Saint-Beauzille, par acte du 22 thermidor an 9, avoit glissé ténébreusement un congé au fermier du domaine de Fribourg, *et aux six colons* des locateries non comprises dans la vente.

Mais ce congé n'a pas eu de suite; il n'a été ni dénoncé ni signifié. Saint-Beauzille n'avoit pas même osé en parler dans son mémoire; il ne l'a fait éclorre qu'à l'audience, et pour parer au moyen puissant résultant de l'exécution de la vente.

Ce n'est qu'en l'an 11, après plusieurs demandes dont le sieur Saint-Beauzille s'est départi, qu'enfin il a prétendu que trois locateries, celles dites la *Guillermie, Moret et Paray*, faisoient partie de sa vente, *parce qu'il avoit acheté la terre de Champfollet*, et a trouvé des gens assez faciles pour le croire. Il a réussi devant les premiers juges.

On ne peut être divisé sur l'absurdité des motifs du jugement dont est appel; mais on l'est sur le résultat.

Pour les motifs, il est impossible que l'erreur ou l'égarément puisse aller plus loin.

On y remarque les contradictions les plus choquantes: tantôt on y dit que le contrat d'union n'a rien de commun avec la vente, et que le sieur Chopin a été maître de vendre plus ou moins; ce qui conduiroit à la con-

séquence toute naturelle que le sieur Chopin n'a vendu que ce qu'il a expressément désigné. Pas du tout : Chopin a vendu plus qu'il n'a voulu ! quoiqu'il ait désigné limitativement ce qu'il a voulu vendre, on juge qu'il a vendu tout ce qui composoit anciennement la terre de Champfollet.

. Bientôt après, le contrat d'union a fait la règle; car quoique le sieur Chopin ait vendu la locaterie *de la Croix-Rouge*, grevée de l'usufruit envers Denis Magot et sa femme, dès le moment même de la vente; comme le contrat d'union, en parlant de cet usufruit, rappeloit le contrat de mariage de Denis Magot, qui ne lui donne la jouissance qu'après la mort de Chopin, on a jugé qu'en vertu du contrat d'union, Saint-Beauzille devoit jouir de cette locaterie pendant la vie de son vendeur.

Excellent raisonnement, conséquence infiniment juste. Et ne doit-on pas s'écrier avec le célèbre Dumoulin : *Quanta alea judiciorum !*

Mais en la cour, où les moyens se pèsent avec discernement, dont les arrêts sont de grands exemples, dont tous les membres doivent obtenir des éloges, dans un moment consacré à la censure, on est moins affligé que surpris d'un partage d'opinion.

Qu'importe qu'on ait mis en usage un système de calomnie; que les *Baziles* soient en campagne pour attaquer les mœurs ou la conduite du sieur Chopin; c'est la cause et non la personne qu'on doit juger.

Qu'a acheté le sieur Saint-Beauzille ? trois domaines et sept locateries. C'est ainsi que le sieur Chopin a composé sa terre de Champfollet; il en a été le maître. Il a dicté

les conditions ; il n'a vendu que ce qu'il a désigné. Les contrats sont de droit étroit : on ne connoît pas de vente tacite. Il n'y a ni obscurité, ni ambiguïté dans l'acte de vente. S'il y en avoit, il faudroit examiner principalement et exclusivement l'intention des parties. *Primum spectari quid acti sit.* Loi 33, ff. *De contrah. empt.*

Ce n'est qu'autant que la volonté ou l'intention des parties ne seroit pas clairement manifestée, qu'alors l'ambiguïté s'interprète contre le vendeur. *Même loi 33. Si non id appareat hinc id accipitur quod venditori nocet, ambigua enim oratio est.*

Et comment peut-on juger s'il y a ambiguïté ? La même loi le prévoit encore : *Cum in lege venditionis ita sit scriptum FLUMINA, STILLICIDIA UTI NUNC SUNT, UT ITA SUNT nec additur quæ flumina vel stillicidia.* C'est alors que la loi ne trouvant qu'une énonciation vague, veut qu'on examine d'abord l'intention des parties ; et lorsqu'on ne peut pas la découvrir, tant pis pour le vendeur.

Mais il faut l'entendre sainement ; et la loi 34, au même titre, nous l'apprend encore mieux. Car si un propriétaire vend un fonds, et comprend dans la vente, comme accessoire, un esclave du nom de *Stychus*, il ne faut pas croire que l'acquéreur aura le droit de choisir parmi les esclaves qui auroient le même nom de *Stychus*. Il ne prendra que celui que le vendeur a entendu donner, *quem venditor intellexerit* ; c'est-à-dire, le moindre. Les accessoires en effet sont de peu d'importance dans une vente, *nec refert quanti sit accessio sive plus an minus ? L. eod.*

« Ce n'est point par des suppositions conjecturales ,
 « dit M. Merlin , dans ses questions notables , tom. 5 ,
 « pag. 457 ; ce n'est point par des inductions forcées ,
 « que l'on peut établir une expropriation. Les propriétés
 « ne peuvent se transférer que par des actes exprès et
 « formels. »

Plus bas , pag. 462. « Lorsqu'on a deux droits , la
 « réserve de l'un n'emporte pas la cession de l'autre ;
 « ce n'est pas par des clauses inutiles qu'on s'exproprie :
 « on ne peut s'exproprier que par des clauses expresses
 « et directes. »

En un mot , la question paroît si claire , que malgré
 toutes les subtilités du droit , malgré la défiance qu'on
 doit avoir de ses propres lumières , on ne pouvoit douter
 du succès.

Il a fallu un système ingénieux pour balancer les suf-
 rages. Un système ! on les adopte quelquefois en méde-
 cine , où tout est conjectural ; mais en droit ! où la loi
 commande , où la raison éclaire , ils pourroient être
 funestes ; il jetteroient dans un arbitraire dangereux.

En parcourant avec rapidité ce beau titre du digeste
De contrahenda emptione , on s'est arrêté sur la loi
 43 , §. 1^{er}. , et sur la loi 45. On a vu dans la première
 que lorsque le maître vend un esclave dont les yeux
 sont arrachés , *luminibus effossis* , mais dont il a vanté
 la santé , la vente n'en est pas moins bonne , parce que
 l'acheteur présent ne peut pas ignorer la cécité de l'es-
 clave , et qu'il a dû entendre qu'on ne parloit de sa
 santé ou de sa force que pour les autres parties du corps.

La loi 45 parle d'un homme qui a vendu des habits

vieux pour des neufs. La vente n'est bonne qu'autant que l'acheteur n'a pas vu que les habits étoient vieux.

Vendre des habits vieux pour des neufs ! les frippiers n'en font pas d'autres, sans s'occuper de la loi 45 ; et l'acheteur auroit honte de se plaindre. Pourquoi s'est-il laissé tromper ?

On convient que ces lois ne s'appliquent pas du tout à l'espèce ; mais on en tire la conséquence que le législateur attache beaucoup d'importance à l'inspection, à l'examen de l'acheteur. S'il a vu, c'est un maladroit de n'avoir pas fait expliquer plus clairement son vendeur ; il ne peut plus se plaindre. Mais s'il n'a pas vu, s'il s'en est rapporté à son vendeur, il peut tout demander, tout prendre. Le vendeur a dissimulé, caché les objets : il est de mauvaise foi.

Or, le sieur Saint-Beauzille n'a vu ni pu voir ; il habite à trente lieues de là ; il n'a considéré que la terre en masse ; il n'a calculé que les revenus, et tout lui appartient incontestablement. De sorte qu'il pourroit même demander non-seulement les trois locateries qui font l'objet de son ambition, mais encore les trois autres qu'il ne veut pas ; mais encore le domaine de Fribourg qu'il a eu la générosité d'abandonner, etc., etc.

Sans vouloir blesser personne, il semble que le sieur Chopin peut répondre, même d'après les lois 43 et 45, qu'on doit distinguer entre un objet mobilier et un immeuble. Un esclave que l'on fait voir, un habit qu'on étale, ne peuvent se comparer avec un immeuble que l'acquéreur a la faculté de voir, d'examiner en détail. Un esclave, un habit, s'achètent, se prennent dans le

moment même. Un immeuble ne s'acquiert qu'après un examen sérieux, après une visite, des informations sur la position, la culture ou le produit. Il s'écoule ordinairement un long intervalle entre la proposition et la vente; l'acquéreur a la faculté, le loisir de voir, s'enquérir, examiner, de scruter la solvabilité du vendeur, la facilité et la sûreté des payemens. S'il ne le fait pas, c'est sa faute; il a dû et pu le faire. Et croira-t-on qu'on achète une propriété aussi considérable à l'aveugle, surtout lorsqu'il s'agit de sa fortune? Mais y auroit-il donc un bouleversement général dans les idées, dans les principes, dans les habitudes sociales?

Comment le sieur Chopin auroit-il voulu tromper?

On lui reproche d'avoir exagéré la valeur de sa terre, par une correspondance qui a précédé la vente.

Les lettres produites ne sont point adressées au sieur Saint-Beauzille; elles sont écrites à des tiers, à des propriétaires voisins, qui avoient une connoissance exacte de cette propriété.

Quant on supposeroit que le sieur Chopin a enflé le produit;

Ceux à qui il s'est adressé savoient à quoi s'en tenir; et dès qu'ils agissoient pour le sieur Saint-Beauzille, ils ont dû l'en instruire.

Qu'un propriétaire qui veut vendre exagère la valeur ou le produit, c'est l'histoire universelle; et il n'y auroit pas une vente valable, s'il falloit annuler toutes celles dont on a exagéré la valeur dans les pourparlers qui précèdent. C'est à l'acquéreur à examiner et à se déterminer d'après ses lumières ou ses informations,

Il est vrai que le sieur Saint-Beauzille s'est fait présenter comme un pauvre Limousin , borné dans la sphère étroite d'un pays stérile , et qui jusque-là n'avoit pas su ce que c'étoit que des locateries du Bourbonnais.

Mais à moins de le prendre pour un descendant de Pourceaugnac , ce n'est là qu'une jonglerie maladroite qui ne peut en imposer à personne. On doit se rappeler que Saint-Beauzille est convenu avoir vu les lieux en l'an 8 ; que le sieur Chopin a mis en fait qu'il avoit resté au pays plusieurs mois , et avoit visité scrupuleusement toutes les parties de la terre mise en vente. Le sieur Chopin a offert la preuve de ce fait.

Saint-Beauzille a bien vu , lorsqu'il s'est mis en possession ; il a bien vu , lorsque les colons des trois locateries ont pris la récolte ; il avoit bien vu , lorsqu'il a proposé l'échange de la Guillermie ; il avoit bien vu , lorsqu'en l'an 10 il a demandé les bestiaux de la réserve , et rien autre chose.

L'exécution du contrat n'étoit-elle pas la meilleure interprétation de l'acte ? On en convient encore : mais Saint-Beauzille a pu tâtonner , hésiter avant d'entreprendre un procès.

Singulier privilège ! Et on ne peut s'empêcher de dire qu'il a même abusé de la permission ; car il a formé un grand nombre de mauvaises demandes , avant de s'arrêter au point qui fait le procès actuel.

Eh ! pourquoi s'égarer dans le vague , lorsqu'il existe un acte si clair , si précis ; lorsque cet acte mérite pleine confiance , d'après toute les lois *de fide instrumentorum* ; lorsque tous les efforts de la justice doivent tendre à la stricte exécution des engagemens des parties ; lorsque

l'intention des contractans est tellement exprimée qu'il ne peut y avoir ni ambiguïté, ni doute !

Quel est donc l'intérêt de Saint-Beauzille dans cette cause ? Il a acquis pour 150000 francs une propriété qui rapporte plus de 8000 francs de rente : les trois locateries qu'il convoite ne donnent pas un revenu de 150 fr. net.

Le sieur Chopin n'a pu ni voulu les vendre ; les bâtimens lui sont d'une nécessité absolue pour l'exploitation des héritages nationaux qu'il y a joints : c'est là son objet ; il en a fait part à ses créanciers, qui l'ont approuvé. Le sieur Saint-Beauzille ne l'a pas ignoré. Et pourquoi vient-il accabler un vendeur déjà dépouillé de presque toute sa fortune, que le malheur accompagne, contre lequel les élémens même semblent conjurés ; qui a perdu par le feu du ciel, au mois d'août dernier, tout le mobilier qu'il possédoit, ses livres, son cabinet d'histoire naturelle, ses instrumens de physique ; en un mot, tout ce qui étoit relatif à sa profession : perte irréparable, au-dessus de ses forces et de ses moyens !

Il n'avoit d'autre ressource que dans le prix qui lui est dû par une contre-lettre. Le sieur Saint-Beauzille, qui connoît son impuissance, abuse de son état, plaide contre son titre, son écrit, parce qu'il sait que le sieur Chopin n'est pas en état de fournir aux frais d'enregistrement pour le produire. *Quod genus hoc hominum !*

Me. P A G È S (de Riom), *ancien avocat.*

Me. G O U R B E Y R E, *avoué.*