

P O U R

Le sieur CHOPIN,

C O N T R E

Le sieur LABRUE ST.-BEAUZILLE.

CONTRAT DE VENTE.

PAR-DEVANT les notaires publics à la résidence de Saint-Pourçain, arrondissement de Gannat, département de l'Allier, soussignés, fut présent Antoine Chopin, propriétaire, demeurant en la commune de Paray-sous-Briaille, lequel, de gré et bonne volonté, et *en exécution du contrat d'union et abandon passé entre lui, ou quoi qu'il en soit, le citoyen Marnier, son fondé de pouvoir, et ses créanciers y dénommés, par-devant Delacodre, l'un des notaires soussignés, le 9 brumaire dernier; et encore de la délibération desdits créanciers, prise par-devant le même notaire, le 9 pluviôse aussi dernier* : lesdits actes dûment enregistrés au bureau de ladite commune de Saint-Pourçain, a vendu, cédé, quitté, remis, délaissé et transporté; et, par ces présentes, vend, cède, quitte, remet, délaisse et transporte dès maintenant et à toujours, par pure vente irrévocable, avec promesse de garantir, fournir et faire valoir de tous troubles, dettes, hypothèques, actions et autres évictions généralement quelconques, tant en jugement que dehors, à peine de tous dépens, dommages et intérêts, même de restitution de deniers, le cas échéant, au citoyen Jacques Labrue de Saint-Beauzille, habitant de la commune du même nom de Saint-Beauzille, département de la Corrèze, ci-présent et acceptant pour

lui, les siens, ses héritiers et ayans cause, savoir est *la terre de Champfollet, située en ladite commune de Paray et en celle du Lonzat, consistante* EN MAISON DE MAITRE, composée de deux corps de logis entourés de fossés, cours, granges, écuries en mauvais état, jardin et petit pré-verger aussi entourés de fossés; et la réserve composée de pré, deux étangs; dont un à rétablir, *bois de futaie en chêne*, pacages, sauldois et gravier; TROIS DOMAINES, *savoir le grand domaine de Champfollet*, vulgairement connu sous le nom du Roudet, actuellement *cultivé par Jacques Faure*; celui des *Quaissions*, *cultivé par les nommés Béguin*; celui des *Michards*, *cultivé par Claude Thevenet*; et SEPT LOCATERIES, savoir celle *Elie*, située commune du Lonzat, *cultivée par Claude Retivat*; celle de *la Croix-Rouge*, *cultivée par Claude Martin*, dont la jouissance est réservée à *Jean Magot et Antoinette Maury, sa femme*, au dernier vivant de l'un d'eux, ainsi que tous les bâtimens y attenant, et les terres, et jardin qui consistent en un morceau de terre en face du jardin, planté en arbres fruitiers, et semé en foin artificiel, limité, en bise, par partie du fossé de la Mouze; en orient, par la boire, sans aucun droit de pêche; du midi, par partie du pré artificiel: la limite a quatre-vingt-six toises du fossé de la Mouze en suivant le long de la boire pour ledit toisage; et en nuit, par le chemin de Champfollet aux Quaissions, sur quatre-vingt-deux toises du piquet de borne au susdit fossé de la Mouze, le long dudit chemin. L'autre terre attenante à l'écurie

et au jardin , d'environ neuf boisselées , entourée du chemin qui conduit aux pacages ; et en midi , elle est limitée par le morceau de pré artificiel déjà cité. Une autre pièce de terre en face de ladite maison dudit Magot , au nord , d'environ trois septerées , limitée , en bise , par le Sablon ; en orient , par la boire ; en midi , par le chemin des pacages ; et autres aspects , par le surplus du champ. Une autre pièce d'environ deux septerées et demie , au territoire des Rolines , limitée par les ruaux du taillis ; au midi , par le ruisseau de la boire de Champfollet ; et aux autres aspects , par le surplus du champ. Le tout pour en jouir à la charge des réparations ; mais ledit Magot et sa femme , pendant leur jouissance , auront la liberté de faire pacager deux vaches et leurs suivans , une jument et son suivant , dans les pacages où les bestiaux de même espèce vont pacager ; quant aux brebis et cochons , ils iront pacager avec ceux de la terre , sans que le nombre puisse aller au-dessus de quatre-vingts brebis et quatre cochons. *La troisième locaterie , appelée Belair , dite le Vignoble , composée de terres labourables , d'un grand clos de vigne attenant au jardin de ladite locaterie , ledit clos entouré de haies vives ; ensemble tous les ustensiles consistans en deux cuves , une autre cuve à charrois , et autres objets , si aucuns il y a , appartenans audit Chopin. La quatrième appelée Chaumeton , cultivée par Pierre Lebre. La cinquième cultivée par Jean Brun , appelée locaterie Neuvedu-Puy , laquelle est à deux feux. La sixième appelée la locaterie de Champfollet , cultivée par Marie Carré , de laquelle dépend une grange. Et la septième cultivée*

par Claude Jouard, appelée la locaterie du Port, AINSI QUE LE TOUT SE LIMITE ET COMPORTE, QU'EN JOUISSENT LES CI-DESSUS DÉNOMMÉS, et SANS EN RIEN EXCEPTER, RÉSERVER NI RETENIR, MÊME LES GROS ET MENUS BESTIAUX qui garnissent lesdites terre, réserve, domaines et locateries, à l'exception de la portion des colons, d'après les cheptels, et encore en entier de ceux qui sont dans la locaterie de la Croix-Rouge; ENSEMBLE TOUS LES DROITS, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, DÉPENDANS DE LADITE TERRE DE CHAMPFOLLET, ET QUI POURROIENT ÊTRE RÉTABLIS; promettant en conséquence, ledit vendeur, de remettre de bonne foi audit acquéreur tous les titres de propriété qu'il peut avoir ou qui pourront par la suite venir en sa possession, SOUS LA RÉSERVE QUE SE FAIT LEDIT ACQUÉREUR DE LA MAISON DES CHATELANS, cours, jardins, granges et autres bâtimens y attenans, ainsi que le clos adjoignant, entouré de haies vives et sèches, et fossés autour; limités, savoir, en orient, par le chemin de Paray au Lonzat; de midi, par le chemin ou rue de Montprofit, au susdit chemin du Lonzat à Paray; de nuit, par la terre du domaine des Quaiissons; et de bise, par partie de ladite terre des Quaiissons, et du chemin du Port à Bricadet; le tout ainsi et de même qu'il est expliqué par le contrat d'union ci-dessus daté, tant pour la propriété que pour la contenue; secondement, du petit clos de vigne situé au-dessus du pré de la Chaise, ladite vigne en partie nationale; et finalement le taillis des Bourets, commune de Loriges. Ladite vente ainsi faite, consentie, et acceptée aux charges, clauses, conventions et réserves

(7)

ci-dessus stipulées, et encore pour et *moyennant le prix et somme de cent quarante mille francs*, en atténuation de laquelle ledit acquéreur payera quatre-vingt-dix mille francs aux créanciers dudit vendeur, dont les créances sont exigibles, et qui, comme telles, ont été déléguées par le susdit contrat d'union; pour *ladite somme de quatre-vingt-dix mille francs être payée de la manière et aux époques déterminées par la délibération dudit jour 4 pluviôse, de laquelle ledit acquéreur a déclaré avoir pris connoissance, ainsi que du contrat d'union*; à l'effet de quoi l'intérêt de ladite somme de quatre-vingt-dix mille francs sera payée, sans aucune retenue, par ledit vendeur, à partir dudit jour 9 brumaire dernier, jusqu'au trois nivôse, époque à laquelle les parties étoient convenues de ladite vente; et depuis cette dernière époque, par ledit acquéreur, qui s'y est soumis et obligé, en tant que de besoin; et à l'égard des cinquante mille francs par faisant le prix de la présente vente, ils resteront entre les mains dudit acquéreur, qui se charge en conséquence des créances non exigibles, comme rentes perpétuelles et viagères, ou créances dérivant de vente de fonds; lesquelles créances il promet et s'oblige de payer, de manière que ladite somme de cinquante mille francs y soit totalement employée, conformément au susdit contrat d'union; et dans le cas où ladite somme de cinquante mille francs seroit insuffisante pour faire face à cette espèce de créance, ledit vendeur promet et s'oblige d'en payer ce qui en défendra, et de faire en sorte que ledit acquéreur n'en soit nullement inquiété ni recherché; ce qui a été accepté et agréé par Joseph

*Martin , propriétaire , demeurant en la commune de Créchy , Pierre Raynaud , propriétaire en la commune de Chareil , et Gilbert-Antoine Coupery , notaire public en celle de Billy , lesquels , en leur qualité de créanciers , syndics et directeurs des autres créanciers unis , promettent de faire , avant les époques desdits payemens à faire , homologuer en justice , ou ratifier volontairement les susdits contrats d'union et délibération , par ceux desdits créanciers qui n'y sont point entrés , et aux frais de qui il appartiendra , soit dudit vendeur , soit des créanciers ; EN CONSÉQUENCE DE TOUT CE QUE DES-
SUS , ledit vendeur s'est dévêtu , démuné , et dessaisi de la propriété , possession et jouissance , fruits , profits et émolumens DE LA SUSDITE TERRE DE CHAMPFOLLET , CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES D'ICELLE , et en a vêtu et saisi ledit acquéreur , pour par lui désormais en faire , dire et disposer comme de sa propre chose , vrai et loyal acquêt ; et à l'exécution des présentes , dont ledit acquéreur fournira expédition tant audit vendeur qu'aux syndics et directeurs , en bonne et due forme exécutoire , lesdites parties contractantes ont obligé , affecté et hypothéqué tous leurs biens présents et à venir , et spécialement ceux qui peuvent leur appartenir actuellement dans les communes de Paray et Saint-Beauzille ; même ledit acquéreur , par privilège et préférence , la susdite terre de Champfollet , domaines et locateries en dépendans. Fait et passé en ladite commune de Paray , maison des Châtelans , ce jourd'hui six ventôse , l'an neuf de la république française , après midi.*

III. EXTRAIT du contrat d'union.

ARTICLE III.

QUE dans le cas où la vente dont il est ci-dessus parlé ne s'effectueroit pas avant le 4 nivôse prochain, le citoyen Marnier, audit nom, autorise dès l'instant lesdits créanciers à vendre amiablement, et aux clauses, charges et conventions les plus avantageuses, TANT LADITE TERRE DE CHAMPFOLLET QUE SES AUTRES BIENS PATRIMONIAUX, suivant qu'ils sont énoncés dans l'état de l'actif annexé au présent traité; mais toujours sous la réserve tant de la maison qu'occupoit le père dudit Chopin, que de tous ses biens nationaux.

Dans l'état il est dit :

« 8°. TROIS DOMAINES, *presque tous en chanbon-*
« *nage, cultivant ordinairement avec douze paires*
« *de bœufs.*

« 9°. *Sept locateries avec le labour de deux vaches*
« *chacune.* »

CONCLUSIONS MOTIVÉES.

LE sieur Chopin conclut à ce qu'il plaise à la cour ,
Le recevoir opposant à l'arrêt par défaut , du 30 mai
1807 , lequel sera sans effet.

Au principal ,

Attendu que de la correspondance d'entre les parties ,
avant la vente , il ne résulte rien de synallagmatique ,
mais seulement des pourparlers , des propositions non
terminées ;

Attendu les variations entre la vente sous seing privé
et celle devant notaire ;

Attendu l'aveu du sieur Labrue , en son mémoire im-
primé , page 2 , d'être venu visiter les lieux sur la fin de
l'an 8 ; et que la vente devant notaire n'ayant eu lieu que
*le 26 ventôse an 9 , il y a eu entre la visite et la vente
six mois d'intervalle* (d'où il suit qu'il a eu tout le temps
de voir et faire voir chacun des objets qu'on lui vendoit) ;

Attendu que le sieur Chopin offre de prouver par
témoins ; en cas de déni , *que soit avant le sous-seing
privé , soit avant l'acte authentique , LE SIEUR LABRUE
A PASSÉ PLUSIEURS MOIS SUR LES LIEUX POUR VISITER
ET FAIRE VISITER LES OBJETS COMPOSANT LA VENTE
QU'ON LUI FAISOIT , A TOUT EXAMINÉ , ARTICLE PAR
ARTICLE , et a interrogé les voisins sur les qualités ,
produits et contenues des terrains ;*

Attendu, que lors du jugement par défaut, du 28 floréal an 12, obtenu par le sieur Labrue, où il parloit seul, il est convenu, que les locateries Moret, Guillaumie et Paray, en question, ne faisoient point partie de la vente, puisqu'il y dit QU'ELLES ONT ÉTÉ OMISES DANS LE CONTRAT (d'où il suit que de son aveu elles n'y sont pas comprises);

Attendu, en droit, qu'un contrat de vente est loi entre le vendeur et l'acquéreur, puisqu'au titre *de contrahenda emptione*, on trouve les termes, CUM IN LEGE VENDITIONIS, ITA SIT SCRIPTUM, etc.;

Que la loi du contrat est la seule à consulter, lorsqu'elle est clairement expliquée;

Que l'on ne doit avoir recours aux lois du digeste, etc. que lorsque celle du contrat est ambiguë, parce que ces lois sont alors le complément de celle du contrat, mais toujours uniquement dans le cas de silence ou d'obscurité dans les termes du contrat;

Attendu qu'il n'y a aucune ambiguïté dans la vente dont il s'agit;

Attendu que, suivant les expressions du contrat, le sieur Chopin n'a vendu la terre de Champfollet que comme consistante en quinze articles (y compris les droits féodaux en cas de leur rétablissement, et ce par pure complaisance pour le sieur Labrue);

Attendu que les immeubles vendus, formant dans ledit contrat la composition de la terre de Champfollet, y sont désignés chacun par leur nom propre, et par les noms de leurs divers cultivateurs;

Que les trois locateries en question n'y sont point

nommées, et qu'elles étoient exploitées par des colons autres que ceux des locateries désignées dans la vente;

Attendu que les immeubles nommés dans la vente sont au nombre de quatorze (non compris les droits féodaux);

Que si après leur appel nominal il est dit : « Ainsi que
« le tout se limite et comporte, ET QU'EN JOUISSENT
« LES CI-DESSUS DÉNOMMÉS, et sans en rien excepter,
« réserver, ni retenir, » en grammaire et en droit, cela signifie seulement que le sieur Chopin a vendu la totalité des quatorze articles, mais rien de plus (cette clause ne se référant bien évidemment qu'aux objets antécédemment expliquées, et dont la terre de Champfollet a été composée par le contrat);

Attendu que si après le rappel des articles composant la vente, le sieur Chopin s'est réservé la maison des Châtelans et autres objets nommés, c'est parce que *lors de la vente lesdits objets dépendoient des Quaiissons et des Michards*, nommés dans la vente (fait que le sieur Chopin se soumet à prouver en cas de déni), et que, sans réserve formelle, ils auroient été englobés dans ladite vente;

Attendu que si le contrat de vente terminé par la clause : « EN CONSÉQUENCE DE TOUT CE QUE DESSUS,
« ledit vendeur s'est dévêtu, démuné et dessaisi de la propriété, possession et jouissance, fruits, profits et émo-
« lumens DE LA SUSDITE TERRE DE CHAMPFOLLET,
« CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES D'ICELLE, etc.,

Les mots EN CONSÉQUENCE DE TOUT CE QUE DESSUS veulent dire seulement, en dialectique et en droit, que

les parties concluent leurs conventions *en conséquence* des détails et des explications qu'elles ont donnés plus haut ;

Les mots DE LA SUSDITE TERRE veulent dire seulement , en dialectique et en droit, que la terre n'a été vendue que comme elle a été composée antécédemment, que comme elle a été SUS DITE, ces mots signifient très-évidemment *que des objets détaillés* le sieur Chopin ne réserve absolument rien , et qu'il transmet *toutes les circonstances et dépendances* de ces objets ;

Que si l'on a conservé aux objets vendus le nom de terre de Champfollet , et si l'on s'est servi des termes *circonstances et dépendances*, c'a été 1°. parce que les objets non vendus étoient très-peu de chose comparativement à ceux nommés dans la vente ; 2°. parce que le sieur Labrue avoit tenu fortement aux droits féodaux (le sieur Chopin n'y mettoit pas de prix , mais la chose plaisoit au sieur Labrue), et qu'en cas de rétablissement ils se rattachent de suite à la terre de Champfollet ; 3°. parce qu'on s'étoit contenté de nommer les trois domaines, etc., sans en désigner les héritages , et que pour exprimer que l'on ne se réservoît rien des objets vendus, l'on jugea utile de les embrasser dans leur tout par les mots *circonstances et dépendances* ;

Attendu que l'énumération des quinze articles désignés en la vente, ne sauroit être considérée comme surabondante , pour en induire que la dénomination de *terre de Champfollet* embrasse tout ce qui en dépendoit avant la vente ,

1°. Parce que , en point de droit, il ne doit jamais y avoir de clauses inutiles dans les contrats, et que celles

y exprimées ont toutes un sens et un effet (à moins qu'on ne veuille violer la loi du contrat, ce qui, dans plusieurs circonstances, a donné lieu à cassation);

2^o. Parce que l'énumération faite au contrat de vente dont il s'agit, est décidément *limitative*, pour exprimer que le sieur Chopin n'a entendu vendre et n'a réellement vendu que quinze articles dont il a formé la terre de Champfollet, et que le contrat d'union annonce lui-même que la terre de Champfollet n'embrassoit pas tous les biens patrimoniaux du sieur Chopin, puisqu'il y est dit qu'en cas de non vente par le sieur Chopin, avant le 4 nivôse, ses créanciers pourroient vendre eux-mêmes, non-seulement *ladite terre de Champfollet*, mais encore *ses autres biens patrimoniaux*;

Attendu que le sieur Labrue a lui-même si bien entendu que les trois locateries en question n'ont jamais fait partie de son acquisition, que,

Premièrement, les 16 pluviôse et 18 ventôse an 10, il a demandé, 1^o. contre le sieur Chopin seul, la remise des bestiaux de la réserve; 2^o. contre le sieur Chopin et les créanciers de ce dernier, le rapport de ce qu'ils avoient touché sur les 90000 francs, *et qu'il n'a élevé aucune prétention, ni même fait aucune réserve quant à ces trois locateries.*

Deuxièmement, sans mot dire, *il a perçu les récoltes de l'an 9 et de l'an 10 dans les objets nommés dans la vente; et ce n'est qu'en l'an 11 qu'il a réclamé ces locateries.*

Troisièmement, *le sieur Labrue avoit proposé d'échanger la locaterie Neuve (nommée dans la vente)*

contre la locaterie Guillaumie (l'une de celles dont il s'agit aujourd'hui); d'où il suit qu'il reconnoissoit ne l'avoir pas achetée, puisqu'il la prenoit en échange : l'arrangement étoit fait; mais il n'eut pas lieu, parce qu'il ne plut pas à la dame Labrue : fait que le sieur Chopin se soumet à prouver en cas de déni :

De tout quoi il suit que pendant deux ans le sieur Labrue a exécuté purement et simplement la vente;

Attendu, en droit, que l'interprétation la plus sûre des conventions est l'exécution que les parties y ont donnée;

Dire qu'il a été mal jugé par le jugement dont est appel; bien appelé: émandant, et faisant ce que les premiers juges auroient dû faire, déclarer le sieur Labrue purement et simplement non recevable en ses demandes, ou en tout cas l'en débouter, et le condamner aux dépens des causes principale et d'appel, sauf au sieur Labrue à retirer, si bon lui semble, l'amende par lui consignée lors de l'expédition par lui retirée de l'arrêt par défaut, du 30 mai 1807;

En cas de difficulté, audit cas, surabondamment et subsidiairement seulement, ordonner avant faire droit, que, dans le délai de la loi, le sieur Chopin fera preuve, tant par titres que par témoins,

1°. Que soit avant la vente sous seing privé, soit avant celle par-devant notaire, le sieur Labrue a passé plusieurs mois sur les lieux, qu'il a examiné et fait examiner, article par article, tous les objets que lui vendoit le sieur Chopin, et a interrogé les voisins sur les qualités, produits et contenues des terrains;

2°. Qu'avant la vente la maison des Châtelains, et autres

objets réservés nominativement par le sieur Chopin, dépendoient des domaines des Quaiissons et des Michards ;
3°. Qu'un échange avoit été fait entre les parties, de la locaterie Neuve contre celle Guillaumie, et n'a pas eu lieu, parce qu'il ne fut pas agréable à la dame Labrue :

Sauf au sieur Labrue la preuve du contraire, si bon lui semble, dans les mêmes délais ;

Réserver tous moyens et dépens en définitif, le tout sans préjudice à autres actions et conclusions du sieur Chopin.

GOURBEYRE, *avoué.*