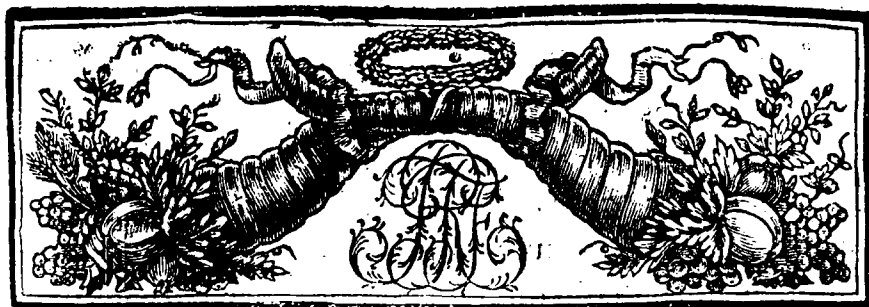




MEMOIRE

POUR

Sieur JACQUES LABRUE DE ST. BEAUZILLE,
propriétaire au lieu de Champfollet, commune
de Paray, intimé;

CONTRE

Sieur ANTOINE CHOPIN, docteur en médecine ; JEAN MAGOT, et ANTOINETTE MANSIER, sa femme ; tous habitans du lieu des Châtelans, commune de Paray, appelans.

~~~~~

**L**A connoissance du sieur Chopin a valu au sieur de Saint-Beauzille la perte de sa tranquillité. Devenu acquéreur de la terre de Champfollet, il s'est vu d'abord disputer une partie essentielle de sa vente, et se voit chaque jour en butte à de nouvelles difficultés. Quatre procès

A

sont déjà pendans en la cour ou au tribunal de Gannat : celui-ci n'est pas le moins considérable. Il est question de savoir si après avoir vendu *la terre de Champfollet* sans en rien excepter, *avec ses circonstances et dépendances*, et s'être réservé quelques objets bien spécifiés, le sieur Chopin peut soutenir qu'il est resté propriétaire de trois locateries qui dépendoient de cette terre au moment de la vente.

Quelque simple que paroisse cette question, c'est cependant, à la lettre, celle qu'élève le sieur Chopin. Elle pourroit se décider par les seules expressions du contrat ; mais on trouve au besoin, dans les circonstances de la cause, des preuves si claires et si certaines de l'étendue de la vente, qu'il est difficile de concevoir comment après avoir succombé devant les premiers juges, le sieur Chopin a eu la hardiesse d'interjeter appel en la cour.

#### F A I T S.

Le sieur Chopin, accablé de dettes, harcelé par ses créanciers, cherchoit à vendre la terre de Champfollet ; il avoit communiqué son projet au sieur Decombes des Morelles, qui porta le sieur Labrue de Saint-Beauzille à faire cette acquisition.

Eloigné de trente lieues de Champfollet, le sieur de Saint-Beauzille ne connoissoit ni la valeur, ni la situation de cette propriété ; il se rendit à l'invitation du sieur Decombes, et vint la visiter sur la fin de l'an 8.

Il n'eut d'autre guide dans cette visite que le sieur Chopin, qui lui fit voir *sa terre* en masse, et qui n'ou-

blia pas d'en exagérer de beaucoup la valeur et le produit. Cette visite, qui ne dura pas deux heures à deux reprises, n'avoit pour le sieur de Saint-Beauzille d'autre objet que de connoître l'état et la situation de la terre ; quant à sa consistance et à ses produits, il demanda au sieur Chopin un état circonstancié. Il retourna bientôt après à Saint-Beauzille, sans avoir rien terminé.

La négociation fut continuée quelque temps par l'intermédiaire du sieur Decombes. Dans une lettre du 7 fructidor, Chopin lui écrivoit : « Je n'ai pu faire l'état  
« en question ; mais on voit aujourd'hui en plongeons  
« près de quarante milliers de gerbes. . . . . C'est en  
« évidence. »

Il détaille ensuite les autres produits de sa terre ; il les porte à 8450 francs, non compris *deux mille boisseaux de blé de mars*, un grand produit en vessars, pois, haricots, etc., *et une vingtaine d'arpens de beaux bois*.

Il ajoute qu'en 1781 *cette terre* étoit affermée 8000 fr., et des réserves pour 2000 francs ; et que depuis ce temps il y a annexé un domaine en bon fonds : *vous voyez*, dit-il, *que cela fait une superbe terre*.

Le sieur de Saint-Beauzille offrit 120000 francs de *la terre de Champfollet*, sans en rien excepter ; car, dans le principe, il n'étoit question entre les parties d'aucune espèce de réserve à faire sur la vente. Chopin se récria fort. Dans une lettre du 7 thermidor, toujours au sieur Decombes, il disoit : « J'ai trouvé 7500 francs de  
« ferme de mes biens patrimoniaux, et 15000 francs  
« d'avance, ce qui fait 8250 francs de ferme, et une  
« réserve de 1500 francs ; ajoutez ce que doit gagner

« un fermier : c'est un objet d'une douzaine de mille  
« francs , pour 6000 francs qu'il en coûteroit à M. de  
« Saint-Beauzille. »

Il ajoutoit : « Il y a plus de dix mille charrois de bois  
« dans la terre de Champfollet, qui valent bien dix mille  
« écus. » On verra combien, sur ce seul article, l'intimé  
a été considérablement trompé.

- Cependant le sieur de Saint-Beauzille persévéroit à  
n'offrir que 12000 francs ; et le sieur Chopin écrivoit  
encore le 4 fructidor an 8 : « Quelque poursuivi que je  
« fusse, je préférerois voir vendre mes fonds en justice,  
« que de donner 12000 francs de rente pour 6000. »

On vient de voir que ces 12000 francs étoient le prix  
de ferme qu'il prétendoit avoir trouvé *de ses biens pa-*  
*trimoniaux*, et que c'étoit de ces 12000 fr. de revenu,  
par conséquent de *ses biens patrimoniaux*, que le sieur  
de Saint-Beauzille offroit 6000 francs.

Il paroît que bientôt après le sieur Chopin parla de  
se réserver, sur la vente, la maison qu'occupoit alors  
son père, l'enclos qui la joint, et quelques autres acces-  
soires ; objet en total de peu de valeur, et détaché de  
la terre. Cette réserve dégoûta un peu le sieur de Saint-  
Beauzille, qui refusa d'acquiescer à cette condition. Chopin  
craignit d'échapper un acquéreur qui ( suivant ses propres  
expressions ) lui convenoit beaucoup, *parce qu'il avoit*  
*l'air d'un honnête homme*, c'est-à-dire, plein de con-  
fiance et de bonhomie : il vint le chercher à Saint-  
Beauzille, le 13 décembre 1800 ; il ne l'y trouva pas, et  
prit le parti de lui laisser une lettre qui n'est pas sans  
utilité dans la cause.

Il se plaint de ce que le sieur de Saint-Beauzille évalue trop la *petite maison de son père*, qu'il vouloit se réserver; de ce qu'il prétend *n'avoir pas consenti à cette réserve*, tandis qu'au contraire ils en étoient convenus; il finit par lui dire : *Voyez, Monsieur, si vous tenez à la petite réserve de la maison de mon père, ne songez plus à Champfollet.*

« Mes créanciers, ajoute-t-il, m'ont abandonné tout  
« ce que je vous demande, excepté deux septentrées de  
« terre; ils ne m'en ont abandonné qu'une pour réunir  
« à mon enclos; *quant aux deux que je vous demande*  
« *de plus, je vous les payerai à dire d'experts* : c'est à une  
« demi-lieue du château, ainsi que la petite maison. »

Les lettres dont on a déjà parlé démontrent qu'il s'agissoit entre les parties de la vente de toute la terre de Champfollet, de *ses biens patrimoniaux*, dont le sieur Chopin trouvoit 12000 francs de ferme, et que le sieur de Saint-Beauzille vouloit avoir pour 6000 fr. : celle-ci est une preuve bien complète qu'il n'étoit question d'aucune autre réserve sur cette terre, que de celle de la petite maison des Châtelans et de ses accessoires, que l'acquéreur refusoit encore de souffrir, quoique cet objet fût d'une valeur bien modique.

Il faut expliquer, avant d'aller plus loin, ce que Chopin entendoit en disant que ses créanciers lui avoient abandonné la maison de son père : on en trouvera l'intelligence dans le contrat d'union qu'il avoit passé avec eux quelques jours auparavant, le 9 brumaire an 9.

Le sieur Chopin y donne à ses créanciers l'état de son *actif*; il leur propose ensuite de leur abandonner tous

*ses biens propres et patrimoniaux*, à l'exception de ceux qu'il a achetés de la nation, et de la maison qu'habite son père, ainsi que de l'enclos d'icelle, *telle qu'elle est détaillée audit état . . . . .* ou de leur déléguer 90000 fr. pour les créances exigibles, sur le prix qui proviendrait de la vente projetée.

Les créanciers acceptent ce dernier parti. En conséquence, il est passé un contrat d'union, par lequel le sieur Chopin est autorisé à vendre *sa terre de Champfollet* pour payer ses créanciers; et s'il n'a pas vendu au 4 nivôse prochain, ils seront autorisés à le faire eux-mêmes, toujours *sous la réserve de la maison occupée par le père.*

Si l'on consulte l'état de *tous ses biens patrimoniaux*, que donnoit à ses créanciers le sieur Chopin, et qui fut annexé au contrat d'union, on voit qu'ils consistent uniquement dans *la terre de Champfollet*; et qu'outre une réserve et quelques accessoires, cette terre, dont on donnoit nécessairement l'état intégral, est dite divisée *en trois domaines et sept locateries.*

On y voit ensuite un détail fort circonstancié, et fort exagéré, des produits de la terre, qui, dit-on, *contient la plus belle chasse et la plus belle pêche que l'on puisse imaginer, en ce que toutes les propriétés de cette terre ne font qu'une seule pièce.*

Les négociations durèrent encore quelque temps. Le sieur Labrue tenoit toujours à acquérir, *sans réserve*, toute la terre de Champfollet. Cependant le sieur Chopin vint encore le chercher à Saint-Beauzille; il consentit alors à la réserve demandée, mais seulement à cette

réserve, et parce que l'objet étoit de petite conséquence. C'est donc à Saint-Beauzille, à trente lieues de Champfollet, que fut consentie une vente sous seing privé de cette *superbe terre, toute d'une pièce*, que le sieur Labrue ne connoissoit pas, et qu'il n'avoit pas vue deux heures.

Par cet acte du 3 nivôse an 9, Chopin vend « *sa terre de Champfollet*, située dans les communes de « Paray et de Lonzat, consistante en la maison de maître, « composée de deux corps de logis . . . . et la réserve « composée de prés, deux étangs, dont un à rétablir, « *bois de futaie en chêne* (1), pacages . . . . . trois « domaines; savoir . . . . sept locateries; savoir, celle « Elia, située commune de Lonzat, cultivée par Claude « Retiva; celle de la Croix-Rouge, *cultivée par Claude « Martin*, dont la jouissance est réservée à Jean Magot « et sa femme, au dernier vivant, etc. »

Après cette désignation vague et générale, à laquelle il n'est ajouté aucune indication de confins, ni de la quantité de terrain attaché à chaque locaterie, Chopin continue :

« *Ainsi que le tout se limite et comporte*, et tout « de même qu'en jouissent et le cultivent les ci-dessus « dénommés, avec tous les droits qui peuvent ou pour- « roient en dépendre, *sans en excepter aucuns* . . . . « m'obligeant à cet effet de remettre de bonne foi au

---

(1) C'est celui qui, d'après les lettres du sieur Chopin, devoit avoir une *vingtaine d'arpens*, et qui, bien mesuré, n'en contient que quatre.

« citoyen Labrue de Saint-Beauzille *tous les titres concernant la propriété et droits de ladite terre.* »

Vient ensuite la réserve de la maison du père, qui avoit fait tant de difficultés, la seule et unique réserve que Chopin se fasse sur *la terre de Champfollet*. Il détaille avec scrupule, par confins et contenue, tout ce qui en est l'objet.

« *Sous la réserve* que moi Chopin me fais de ma maison des Châtelans, cour, jardin et grange y attenans, ainsi que le clos y joignant, entouré de toutes parts de haies vives, limité, savoir . . . le tout ainsi et de même qu'il est expliqué par le contrat d'union, *tant pour la propriété que pour la contenue*; plus, le petit clos de vigne, en partie national, ainsi que le taillis du Bourret. »

C'est là, comme on voit, le seul article sur lequel on ait donné les confins et les contenues, soit dans l'acte sous seing privé, soit dans la vente authentique qui l'a suivi; ce qui démontre quel soin particulier on a mis dans la rédaction, à ne laisser aucune équivoque sur la situation et la quantité des objets qu'on entendoit se réserver.

Enfin il est ajouté que la vente est faite moyennant 140000 francs, dont 90000 seront payés par l'acquéreur à des créanciers délégués, pour des dettes *exigibles*, et que les autres 50000 fr. *resteront entre les mains de l'acquéreur* pour faire face à des créances non exigibles.

Cet acte fut remplacé par un contrat authentique, le 6 ventôse suivant: il faut encore bien se fixer sur les termes et les clauses de cette vente. Il y est dit, comme dans le sous-seing, que Chopin vend « LA TERRE DE CHAMPFOLLET, »  
« consistante



« consistante en la maison de maître.... la réserve....  
« trois domaines.... et sept locateries.... ( toujours sans  
« aucune expression de confins ni contenues ), ainsi que  
« le tout se limite et comporte.... *et sans en rien ré-*  
« *server, excepter ni retenir, même les gros et menus*  
« *bestiaux* qui garnissent lesdites terre, réserve, do-  
« *maines et locateries.... ensemble les droits, de quelque*  
« *nature qu'ils soient*, dépendans de LADITE TERRE DE  
« CHAMPFOLLET, et qui pourroient être rétablis, sous  
« LA RÉSERVE que se fait ledit sieur vendeur *de la maison*  
« *des Châtelans*, cour, jardin, etc.... ainsi que le petit  
« clos de vigne, en partie national, etc., ET FINALEMENT  
« le taillis du Bourret, *commune de Loriges*.

« Ladite vente ainsi consentie, est-il dit, sous les  
« clauses, conditions *et réserves ci-dessus stipulées*, et  
« encore moyennant le prix et somme, etc. »

Enfin il est ajouté, pour ne laisser aucune obscurité,  
et pour terminer l'acte comme il a commencé, par une  
vente entière et sans restriction de *la terre de Champfollet*:

« En conséquence de tout ce que dessus, ledit vendeur  
« s'est démis et dessaisi de la propriété, possession et  
« jouissance, *fruits, profits et émolumens* DE LA SUSDITE  
« TERRE DE CHAMPFOLLET, CIRCONSTANCES ET DÉ-  
« PENDANCES D'ICELLE, *et en a saisi ledit acquéreur*,  
« etc. »

Il n'est pas inutile d'observer ici que pour la garantie  
de cette vente Chopin hypothèque vaguement les biens  
qu'il possède dans les communes de Paray et de Lonzat :  
cette remarque aura son application dans la suite.

A lire ces actes, et la correspondance qui les avoit précédés, il n'est personne qui ne demeure bien convaincu que le sieur de Saint-Beauzille a acheté *la terre de Champfollet* toute entière; cette terre, dont le sieur Chopin trouvoit 12000 *francs de ferme*, qui en 1781 étoit affermée 8000 fr., et des réserves pour 2000 fr.; en un mot, LA TERRE DE CHAMPFOLLET, CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES D'ICELLE, sans aucune autre exception ni réserve que la maison des Châtelans et ses accessoires, bien spécifiés par l'acte de vente.

C'est aussi ce que le sieur de Saint-Beauzille avoit cru jusqu'alors, bien éloigné de penser que toutes les clauses d'un acte artificieusement rédigé seroient autant de sources de procès ou de difficultés dans les mains du vendeur astucieux auquel il s'étoit livré avec autant de sécurité que de bonhomie.

Telle a été cependant la suite immédiate de son excessive confiance : lorsqu'il a voulu se mettre en possession de *la terre de Champfollet*, s'en croyant bien propriétaire, il s'est trouvé qu'au lieu d'être divisée en sept locateries, elle étoit divisée en dix; et le sieur Chopin, qui avoit vendu *la terre de Champfollet sans autre exception ni réserve* que la maison des Châtelans et ses accessoires, a prétendu que trois de ces locateries, quoique dépendantes de *la terre*, ne faisoient pas partie de la vente.

Cette prétention auroit le droit d'étonner, si toutes les circonstances ne démontroient sans réplique que les moyens d'y parvenir avoient été profondément combinés par Chopin, lors de l'acte sous seing privé.

Il suffit, pour s'en convaincre, de rapprocher diverses clauses de cet acte, et les circonstances qui l'ont immédiatement suivi; elles ne sont pas étrangères à la cause.

On a vu que 90000 francs du prix de la vente devoient être payés à des créanciers de dettes exigibles, et que les 50000 fr. de surplus devoient *rester entre les mains de l'acquéreur* pour faire face à des créances *non exigibles*.

Il ne s'est pas trouvé pour cette dernière somme de dettes non exigibles; le sieur Chopin a prétendu alors que l'acquéreur devoit lui payer l'excédant, soutenant que pour l'en dispenser, il ne suffisoit pas d'avoir dit dans l'acte que cette somme *resteroit dans les mains de l'acquéreur* pour faire face à des créances *non exigibles*; que pour cela il auroit fallu dire expressément qu'il ne seroit tenu, dans aucun cas, de payer réellement cet excédant à son vendeur.

Le sieur de Saint-Béauzille, chargé seulement par son contrat de payer 90000 francs effectifs, n'a pas voulu en réaliser davantage; il a soutenu qu'il ne devoit que cette somme et le revenu de 50000 francs; en conséquence, procès sur lequel il est en instance avec le sieur Chopin devant le tribunal de Gannat.

On a vu aussi qu'à la garantie de sa vente, le sieur Chopin avoit hypothéqué *tous les biens qu'il possède dans la commune de Paray*. En vertu de cette hypothèque, l'acquéreur s'est cru en droit de prendre une modique inscription de 25000 francs. Le sieur Chopin s'est écrié qu'il n'en avoit pas le droit. J'ai consenti vaguement, a-t-il dit; à hypothéquer *tous mes biens*; la loi

veut, pour que l'hypothèque soit valable, que les biens affectés soient désignés spécialement, chacun par leur nature et leur situation; je ne l'ai point fait; je ne vous ai donc point donné d'hypothèque : votre inscription est donc faite sans titre; elle est donc nulle. Autant auroit valu dire : Je vous ai donné un simulacre d'hypothèque; je vous ai trompé à l'aide de quelques expressions vagues. Le sieur de Saint-Beauzille n'en a pas moins éprouvé un autre procès encore pendant à Gannat.

Il existe au milieu d'une pièce de terre une petite pêcherie. Le sieur Chopin reconnoît que la pièce de terre appartient à l'acquéreur; mais il a soutenu que la pêcherie n'étoit pas vendue, quoiqu'enclavée de toutes parts dans ce champ, et en faisant partie, par cela seul qu'elle n'étoit pas nominativement désignée dans le contrat; en conséquence, troisième procès d'aussi bonne foi que les autres, comme on voit. Venons au quatrième.

Le sieur Chopin avoit vendu tous les bestiaux *de la réserve*, des domaines et locateries. Lorsque le sieur de Saint-Beauzille a voulu se mettre en possession, tous les bestiaux de la réserve avoient été enlevés par le vendeur.

Le contrat spécifie parmi les objets vendus un bois de haute futaie, sans désignation de contenance. Les lettres indicatives du sieur Chopin, et l'état annexé au contrat d'union, l'avoient annoncé comme contenant *environ vingt arpens*; il n'en a que quatre.

Une terre de la réserve, donnée pour cinquante boisselées, n'en a pas trente.

Enfin, toute vérification faite, l'état donné par la corres-

pondance du sieur Chopin, a enflé de plus d'un tiers le produit réel de la terre.

D'un autre côté, depuis le contrat d'union, postérieur à la visite du sieur de Saint-Beauzille, le sieur Chopin s'étoit permis de couper et d'enlever beaucoup d'arbres.

Il devoit remettre *tous les titres de propriété de la terre de Champfollet*; le sieur de Saint-Beauzille n'avoit jamais pu les obtenir.

Enfin, lorsque l'acquéreur voulut se mettre en possession de la locaterie de la Croix-Rouge, qui lui étoit spécialement vendue, et que le 22 thermidor an 9 il fit à Magot, comme aux autres locataires, une sommation de vider les lieux, Magot et sa femme prétendirent en avoir la jouissance actuelle.

Il faut à cet égard expliquer quelques faits.

Par leur contrat de mariage, du 3 floréal an 2, le sieur Chopin leur avoit donné la jouissance de cette locaterie, pendant la vie de l'un et de l'autre, mais *pour commencer après son décès seulement*.

Aussi par l'acte de vente est-il dit : *La locaterie de la Croix-Rouge, cultivée par Claude Martin, dont la jouissance est réservée à Jean Magot et à sa femme, au dernier vivant*. Cette expression ne pouvoit que se référer aux actes par lesquels cette jouissance leur étoit accordée; or, il n'y en avoit pas d'autre que le contrat de mariage du 3 floréal an 2, qui renvoyoit le commencement de cet usufruit après le décès du sieur Chopin; et le contrat d'union, en exécution duquel a été consentie la vente, portoit la réserve de cette jouissance *aux termes*

*du contrat de mariage* : ce contrat étoit donc la base de cette réserve. Le sieur de Saint-Beauzille, subrogé aux droits de son vendeur, devoit donc jouir de cette locaterie pendant toute la vie de ce dernier. Voilà un point qui paroissoit incontestable, et sur lequel l'acquéreur avoit dû compter.

Mais, avec le sieur Chopin, il falloit un acquéreur mieux instruit et moins confiant, qui ne souffrît pas la moindre ambiguïté dans le contrat de vente. Magot et sa femme ont opposé au sieur de Saint-Beauzille, que l'acte du 6 ventôse an 9 ne rappeloit pas le contrat de mariage. Ils ont soutenu qu'il avoit été dérogé à ce contrat par un acte sous seing privé, et prétendu que le sieur de Saint-Beauzille devoit en souffrir l'exécution, quoiqu'il n'en fût pas chargé par sa vente, quoique cet acte ne fût pas public, quoique même il n'eût pas de date certaine, ni d'existence reconnue, puisqu'il n'est pas enregistré, et qu'on n'a jamais osé le produire.

Porteur d'un titre authentique, lors duquel il avoit traité avec bonne foi, le sieur de Saint-Beauzille, voyant s'élever une difficulté sur chaque clause du contrat, se voyant trompé sur tous les points, prit encore avec peine, après beaucoup de délais et de tentatives, le parti de réclamer en justice l'exécution pleine et entière de son contrat, que le sieur Chopin lui contestoit avec une mauvaise foi sans exemple. Il le fit citer en conciliation, le 20 brumaire an 12. Il est nécessaire de tracer sommairement les diverses demandes qu'il annonça vouloir former. Elles tendoient,

1°. A être mis en possession de tous les biens qui composoient la terre de Champfollet, au moment de la vente, notamment des trois locateries de Morel, la Guillaumie et Paray; lequel premier n'a pu résister à la vente.

Subsidiairement, à obtenir les biens nationaux qui étoient attachés aux domaines, locateries et réserve, au moment de la vente, et qui n'en avoient pas été exceptés;

2°. A être indemnisé de l'énorme déficit existant dans les contenances, qualités et produits donnés aux biens vendus, soit par le contrat d'union, soit par les lettres du sieur Chopin; notamment en ce que le bois de haute futaie donné pour vingt arpens n'en a réellement que quatre;

3°. A la restitution en nature, ou à dire d'experts, des bestiaux de la réserve, expressément vendus, et enlevés par le sieur Chopin, dans l'intervalle de la vente sous seing privé à l'acte authentique;

4°. A l'indemnité résultante de coupes d'arbres faites par le sieur Chopin depuis le contrat d'union qui le lui avoit positivement interdit;

5°. A la remise de tous les titres relatifs à la terre de Champfollet, circonstances et dépendances d'icelle, sinon à être autorisé à les rechercher; et à en retirer expédition aux frais du sieur Chopin;

6°. A être mis en possession de la locaterie de la Croix-Rouge: lequel premier n'a pu résister à la vente.

Le tout avec restitution de jouissances, intérêts, etc.

En même temps le sieur de Saint-Beauzille fit citer Magot et sa femme sur ses conclusions tendantes à faire

déclarer bon et valable le congé du 22 thermidor an 9, à ce qu'ils fussent tenus en conséquence de vider les lieux, restituer les jouissances, etc. dont eub des instances.

Le sieur Chopin comparut au bureau de paix par un fondé de pouvoir, qui refusa de se concilier, et offrit en même temps une liasse de papiers qu'il prétendit contenir *tous* les titres de propriété de la terre de Champfollet. Mais comme il exigea du sieur de Saint-Beauzille de les recevoir, sans lui permettre d'y jeter les yeux, le sieur de Saint-Beauzille, déjà trop puni de son excessive confiance, refusa cette offre, et déclara ne vouloir donner quittance que de ce qu'il recevrait. Le fondé de pouvoir retira la liasse, disant que sa procuration ne l'autorisait pas à permettre cet examen.

Le sieur de Saint-Beauzille fut donc forcé de recourir à la justice. Il fit assigner le sieur Chopin devant le tribunal de Gannat, aux fins de la citation en conciliation. Il fit en même temps assigner Magot et sa femme sur les conclusions annoncées au bureau de paix, sous ses offres de leur remettre l'usufruit de la locaterie de la Croix-Rouge après le décès du sieur Chopin.

Le 23 août 1806, le tribunal de Gannat a prononcé sur toutes ces demandes par un jugement contradictoire, dont les dispositions sont nécessaires à rappeler.

Le sieur Chopin est d'abord condamné à livrer au sieur de Saint-Beauzille toutes les parties composant la terre de Champfollet, notamment les trois locateries de Motel, la Guillaumie et Paray, et à en restituer les jouissances.

Le sieur de Saint-Beauzille est déclaré non recevable dans



dans ses demandes relatives aux bestiaux de la réserve, et aux bois enlevés par le sieur Chopin.

Il est enfin donné acte des offres faites par Chopin, des titres qu'il avoit en son pouvoir. Le sieur de St.-Beauzillé est condamné à les recevoir, sous la réserve cependant de tous ses droits, dans le cas où il découvrirait qu'il en a été retenu d'autres par le sieur Chopin.

Chopin est condamné aux trois quarts des dépens; l'autre quart compensé.

Quant à Magot et sa femme, le jugement déclare bon et valable le congé du 22 thermidor an 9; ordonne qu'ils videront les lieux et restitueront les jouissances qu'ils ont indûment perçues depuis cette époque.

Les premiers juges ont donné pour motifs de cette décision,

Qu'il n'y a pas corrélation entre le traité d'union et la vente;

Que le sieur Chopin pouvoit vendre la totalité de ses biens patrimoniaux, ne fussent-ils pas tous compris dans l'état de son actif donné à ses créanciers;

Que la vente comprend *la terre de Champfollet, circonstances et dépendances; moins quelques objets réservés;*

Que la réserve *expresse* ne permet pas d'en supposer une tacite, surtout lorsqu'à la suite de la désignation le vendeur transmet à l'acquéreur, en termes génériques, toutes les *circonstances et dépendances de la terre;*

*Qu'il est avoué et reconnu entre les parties que les trois locateries dites Morel, la Guillaumie et Paray;*

*faisoient partie des dépendances de la terre de Champfollet, avant le 6 ventôse an 9 ;*

Que le vendeur est tenu de s'expliquer clairement, et que le doute s'interprète contre lui ;

Que le sieur de Saint-Beauzille n'a pas le droit de se plaindre des infractions faites au traité d'union ;

Qu'il n'établit pas que son vendeur retienne d'autres papiers que ceux qu'il a offerts ;

Qu'il n'établit pas non plus sa demande relative aux bestiaux et bois prétendus enlevés ;

Qu'enfin, par l'acte de vente, Chopin n'a pas réservé à Magot et sa femme d'autre jouissance que celle portée par leur contrat de mariage.

Si ce jugement faisoit tort à quelqu'un, c'étoit sans doute au sieur de Saint-Beauzille, puisqu'il refusoit de lui adjuger des demandes fondées tout à la fois sur un droit bien établi, et sur la mauvaise foi de son vendeur.

Il étoit inconcevable, en effet, que la demande relative aux bestiaux de la réserve ne fût pas reconnue établie, lorsque ces bestiaux, expressément vendus, avoient été enlevés depuis la vente par le sieur Chopin.

Il étoit bien étrange encore que dans une vente dont le prix avoit été uniquement fixé sur un état des revenus et de la valeur des biens, fourni par le vendeur, il eût pu impunément les exagérer d'un tiers, et tromper à ce point un acquéreur crédule et de bonne foi.

Cependant le sieur de St.-Beauzille ayant acquis 6000 fr. de rente pour 12 qu'on lui avoit annoncés, un bois de quatre arpens pour vingt, une terre de trente boisselées

pour cinquante; le sieur de Saint-Beauzille, abusé sur tous les points, acquéreur au cher denier, a respecté la décision des premiers juges; et le sieur Chopin, trop confiant sans doute sur le succès de son adroite rédaction, a jugé à propos de porter sur un plus grand théâtre une prétention de mauvaise foi, condamnée par la justice et réprouvée par toutes les lois : il a interjeté appel en la cour; Magot et sa femme l'ont imité. ....

Déjà le sieur de Saint-Beauzille a obtenu un arrêt par défaut qui prononce le bien-jugé contre tous; les appelans y ont formé opposition. Tel est l'état de la cause.

A le bien prendre, il ne se présente qu'une seule question de fait. Que comporte la vente faite au sieur de Saint-Beauzille? Est-elle de toute la terre de Champfollet, ou bien est-elle *restreinte* à quelques objets particuliers, spécialement et *exclusivement* vendus? Voilà toute la question. Elle doit donc principalement se décider par les circonstances du fait.

C'est sous ce rapport qu'il faut l'envisager et qu'on va la discuter. Si l'intimé se prévaut ensuite de quelques autorités en point de droit, ce sera uniquement pour déterminer comment, dans certains cas, il faut apprendre à juger du fait, et quelles sont les règles particulières qui s'y appliquent dans le contrat de vente.

C'est d'abord un point constant, et sur lequel il faut se fixer avant tout, que les trois locateries qui sont le principal objet de la contestation faisoient partie de la terre de Champfollet au moment de la vente. Le juge-

ment nous apprend que c'est un fait *avoué et reconnu entre les parties*.

Voyons maintenant ce que le sieur Chopin a vendu ; isolons pour un instant le contrat de vente de toutes les circonstances qui l'ont précédé et préparé.

Le sieur Chopin vend LA TERRE DE CHAMPFOLLET, consistante, etc..... ainsi que LE TOUT se limite et comporte..... *et sans en rien excepter, réserver, ni retenir.....* ensemble les droits, *de quelque nature qu'ils soient, sans en excepter aucun*, dépendans de LADITE TERRE DE CHAMPFOLLET.

Il promet remettre à son acquéreur *tous les titres* concernant la propriété et droits *de ladite terre*.

Il se réserve quelques objets spécialement désignés, et ajoute que la vente est consentie sous les *clauses et réserves ci-dessus stipulées*.

Enfin, il se démet, au profit de l'acquéreur, de la propriété, possession et jouissance, *fruits, profits et émolumens* DE LA SUSDITE TERRE DE CHAMPFOLLET, CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES D'ICELLE.

Conçoit-on des termes plus généraux, moins restrictifs ? Le sieur Chopin n'a-t-il pas vendu toute *sa terre de Champfollet*, sous la réserve de sa maison, des Châtelans, et ses accessoires ? N'a-t-il pas vendu cette terre avec ses *circonstances et dépendances* ? N'en a-t-il pas fait la tradition pleine et entière à son acquéreur ?

J'ai vendu, dit-il, trois domaines et sept locateries ; ces objets sont spécialement désignés dans l'acte. Je n'ai vendu ni pu vendre trois locateries de plus sans en avoir

parlé. On ne vend point par induction; tout ce qui n'est pas spécialement vendu est censé réservé : voilà la base de sa défense.

: Quelle méprisable argutie! Le sieur Chopin a-t-il osé la faire avec quelque confiance?

Les trois domaines, les sept locateries, ne sont pas l'objet direct et immédiat de la vente. Cet objet direct, celui auquel le sieur de Saint-Beauzille s'est attaché, sur lequel il a dû compter, c'est *la terre de Champfollet....* sans aucune *exception ni réserve.....* avec ses *circonstances et dépendances*.

Cela est si vrai, il est tellement impossible que cette énumération de trois domaines et sept locateries soit limitative; qu'elle ne donne aucune désignation des contenances, qu'elle n'apprend rien à l'acquéreur sur l'étendue et la valeur des objets vendus. Si donc on pouvoit penser que la vente est restreinte, il faudroit aller jusqu'à dire que le sieur de Saint-Beauzille, par la plus grossière inadvertance, se seroit exposé, à avoir autant de procès, et à se charger, d'autant de preuves directes que son contrat ne lui auroit pas fournies; qu'il auroit plu à son vendeur de lui contester d'objets particuliers, en les soutenant attachés à telle locaterie plutôt qu'à telle autre; comme, en effet, il est vrai que dans les locateries prétendues réservées, et que le sieur Chopin possède, il se cultive aujourd'hui deux pièces de terre considérables, dépendantes des domaines et locateries dont la vente n'est pas contestée.

Il est donc évident que le sieur de Saint-Beauzille avoit

eu une autre base de calcul : il n'avoit vu la terre que pour connoître sa position et son état. Quant à l'étendue et à la valeur, il s'étoit appuyé sur les produits ; et puisqu'il n'y avoit point de baux de ferme, il n'avoit pu connoître ces produits que par des états que le sieur Chopin lui avoit effectivement fournis.

Il étoit donc indifférent au sieur de Saint-Beauzille, qui achetoit *la terre de Champfollet*, et qui en fixoit le prix sur les produits, que cette terre fût divisée en sept, en dix ou en vingt locateries ; il achetoit la chose, et s'inquiétoit peu du mode d'exploitation, du nombre de locateries, de la quantité de terrain attaché à chacune.

Il est donc clair comme le jour que le sieur de Saint-Beauzille a entendu tout acheter, et que le sieur Chopin lui a persuadé qu'il lui vendoit tout.

Pourquoi, sans cela, vendre *la terre de Champfollet*, et ne pas vendre seulement trois domaines et sept locateries ?

Pourquoi vendre *tous les droits, de quelque nature qu'ils soient, dépendans de la terre* ? Comment ne pas réserver ceux qui pouvoient plus particulièrement dépendre des trois locateries contestées ?

Pourquoi s'engager à remettre *tous les titres concernant la propriété et droits de la terre*, si une partie de cette terre n'étoit pas vendue ?

Pourquoi enfin terminer la vente par ces expressions générales et universelles : *Se démet de la propriété, fruits, profits et émolumens DE LA SUSDITE TERRE DE CHAMPFOLLET, CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES*

D'ICELLE ? Il n'est question , dans cette dernière partie , ni de domaines , ni de locateries.

Il résulte donc évidemment du contrat de vente , à s'en tenir même à ces premiers termes , que le sieur de Saint-Beauzille a entendu et dû entendre acheter toute *la terre de Champfollet* ;

Qu'on lui a vendu en effet *la terre de Champfollet* , telle qu'elle étoit composée au moment de la vente , avec ses *circonstances et dépendances* ;

Que la désignation du nombre des domaines et locateries , *de la division actuelle de la terre* , n'est d'aucune conséquence dans la cause.

Mais , quelque conséquence qu'on pût en tirer en thèse générale , elle seroit anéantie par la réserve qui la suit immédiatement.

On voit en effet avec quel soin , on peut dire avec quelle scrupuleuse minutie le sieur Chopin détaille les objets qu'il entend se réserver , comment il en énonce la contenance exacte , et tous les confins , tenans et aboutissans.

Le sieur Chopin sentit en première instance de quelle force étoit contre lui cette réserve ; il s'empressa d'avancer que les objets réservés faisoient partie des domaines et locateries vendus. Mais il est démontré dans la cause qu'il avoit recours à un mensonge plus que hardi , pour faire réussir sa petite finesse.

N'est-ce pas après avoir vendu *la terre de Champfollet* qu'il se fait cette réserve ?

Conçoit-on d'ailleurs que la maison des Châtelans , alors

habitée par son père , le jardin et l'enclos qui la joignent, fissent partie d'un domaine ou d'une locaterie ?

Peut-on penser dès - lors que cette réserve s'applique à autre chose *qu'à la terre de Champfollet*, vendue en masse par les expressions les plus générales et les plus illimitées ?

Peut-on tirer d'autre conséquence de ces termes : Je me réserve.... et *FINALEMENT le taillis du Bourret, situé COMMUNE DE LORIGES*, si ce n'est que c'est le dernier et *final* objet qu'il entend se réserver sur *la terre de Champfollet* ?

Enfin, qu'on remarque bien que le sieur Chopin vend une terre située dans les communes de *Paray* et de *Lonzat*, et que cependant il se croit si bien obligé d'indiquer *spécialement* tout ce qu'il se réserve sur *ses biens patrimoniaux*, qu'il y désigne ce bois taillis qui ne pouvoit faire partie de la vente, puisqu'il est situé commune de *Loriges*.

Comment alors oser prétendre qu'on n'a pas cru nécessaire de se réserver trois locateries considérables, situées précisément dans les communes de *Paray* et de *Lonzat* ?

Comment oser soutenir qu'elles ne sont pas comprises dans les termes universels de la vente ?

Comment enfin se prévaloir de ce qu'il n'a pas pu vendre trois locateries, parce qu'elles ne sont pas désignées, lorsqu'on est bien plus fondé à lui dire, après sa réserve de quelques objets, que tout ce qui dépendoit de la terre, et qui n'est pas réservé, est nécessairement vendu ?

C'en



C'en seroit assez sans doute pour pulvériser tous les moyens du sieur Chopin. Mais veut-on apprendre à juger du fait et de l'étendue de la vente par les principes du droit ? Veut-on jeter encore un regard sur la méprisable objection de Chopin, qu'il n'y a pas de vente par induction, que des expressions de son contrat on ne peut faire résulter la vente de dix locateries, quand il n'en désigne que sept ? Il est facile de le satisfaire.

Les principes généraux sur les conventions ont été de tous les temps, que le juge doit moins s'attacher aux expressions de l'acte qu'à l'intention des parties, *potius voluntatem quàm verba spectari*.

C'est ce que nous dit la loi ; c'est ce que nous répètent tous les auteurs, particulièrement Dantoine, dans son excellent Traité sur le titre, ff. *De reg. jur.*, L. 96. « Il faut moins s'attacher aux termes qu'à l'intention, « *qui est l'essentiel du contrat.* »

C'est enfin ce que nous dit le Code Napoléon dans son article 1156, qui n'est qu'un résumé des anciens principes.

« On doit, dans les conventions, rechercher quelle a « été la commune intention des parties contractantes, « plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. »

Or, on a vu que l'intention du sieur de St.-Beauzille avoit été nécessairement d'acheter, non trois domaines et sept locateries, mais bien *la terre de Champfollet* toute entière ;

Que l'intention du sieur Chopin avoit été de la vendre telle qu'elle étoit, et bien certainement au moins de persuader à son acquéreur, par les plus minutieuses précautions, qu'il entendoit la lui vendre ainsi.

Si donc on pouvoit trouver un sens restrictif dans les termes de l'acte, tout généraux qu'ils sont, il ne faudroit pas s'y arrêter, mais s'en tenir à l'intention, qui est l'essentiel du contrat, et qui n'est pas douteuse.

Si de ces principes généraux on passe à ceux qui sont particuliers au contrat de vente, le sieur Chopin y trouvera sa condamnation écrite en des termes bien plus forts.

Il n'est pas besoin de rappeler ici que le vendeur est obligé de livrer la chose vendue, et toutes les parties qui en dépendent, à moins de réserve expresse, ni même d'énoncer ces maximes générales que tout le monde connoît; il suffit de dire que toute clause obscure ou ambiguë s'interprète contre le vendeur. *Venditori nocet; in cuius potestate fuit legem apertius conscribere.* L. 39, ff. *De pactis.*

Une disposition plus précise encore, et qui s'adapte particulièrement à l'espèce, est celle de la loi 43, ff. *De contrah. empt.*

*Dolum malum à se abesse præstare venditor debet, qui non tantum in eo est qui FALLENDI CAUSA obscure loquitur, sed etiam qui INSIDIOSE, obscure DISSIMULAT.*

« Le vendeur, dit Domat, est obligé d'expliquer clairement et nettement quelle est la chose vendue, en quoi elle consiste, ses qualités, ses défauts, et tout ce qui peut donner lieu à quelque erreur ou malentendu; et s'il y a dans son expression de l'ambiguïté, de l'obscurité, ou quelque autre vice, l'interprétation s'en fait contre lui. »

Enfin, le Code Napoléon, article 1602, résumant les principes, veut,

Que le vendeur soit tenu d'expliquer *clairement* ce à quoi il s'oblige;

- Que tout pacté obscur ou ambigu s'interprète contre lui.

Si le sieur Chopin veut s'opiniâtrer à prétendre que sa vente ne comprend que trois domaines et sept locateries, quoiqu'il ait vendu la *terre des Champfollet en corps, in globo*, il faudra bien au moins qu'il convienne qu'en employant d'abord ces expressions générales et universelles, *la terre de Champfollet. &c. &c.* sans *en rien excepter*, etc.; qu'en répétant à la fin de l'acte, *la terre de Champfollet, circonstances et dépendances d'icelle*, il a bien volontairement donné lieu à l'erreur et mal-entendu; que bien loin de s'exprimer *clairement et nettement* sur la *consistance* de la terre; il a employé des *réticences*, et fait usage d'une finesse condamnable.

- Il faudra bien qu'il s'applique le *dolum malum* résultant de la double expression de la loi, *qui fallendi causâ obscurè loquitur. &c. &c. qui insidiosè dissimulat*; car il a fait l'un et l'autre. Il est évident que, dans ce système, non-seulement il n'a parlé ni *clairement*, ni *nettement*, mais qu'il l'a fait sciemment, *fallendi causâ. &c. &c. insidiosè. &c. &c.* qu'en un mot, comme le dit Godefroy sur cette loi, *falsum committit*; d'où il faut inférer sans contredit que son acquéreur ne peut être la dupe d'une tournure *insidieuse*, destinée à tromper son excessive confiance; que Chopin, au contraire, embarrassé dans ses propres filets, ne mérite que l'indignation et la sévérité de la justice, et doit souffrir qu'on interprète contre lui ses artificieuses expressions.

Voilà ce qui résulte du contrat de vente, en l'isolant même de toutes autres circonstances. Mais si l'on le rapproche de toutes celles qui l'ont précédé, combien ne démontrent-elles pas toute la mauvaise foi que Chopin met aujourd'hui dans sa défense?

On voit en effet bien clairement dans ses lettres ce qu'il entendoit vendre, et ce que le sieur de St.-Beauzille entendoit acheter.

On voit qu'il s'agissoit des biens patrimoniaux de Chopin, de la terre de Champfollet, qui en faisoit la totalité; car il écrivoit:

« Cette terre produit. . . . . En 1781, elle étoit  
« affermée 8000 francs, et 2000 fr. de réserves. Depuis,  
« j'y ai annexé un domaine en bons fonds; etc. . . .  
« Vous voyez que cela fait une superbe terre. »

Il ajoutoit dans une autre lettre:

« J'ai trouvé 7500 fr. de ferme de *mes biens patri-*  
« *moniaux*, 15000 francs d'avance, et une réserve de  
« 1500 francs, etc. . . . ajoutez ce que doit gagner un  
« fermier; c'est un objet d'une douzaine de mille francs;  
« POUR SIX MILLE LIVRES QU'IL EN COUTEROIT A  
« M. DE SAINT-BEAUZILLÉ. »

Il vouloit donc vendre *cette terre*, qui, en 1781, étoit affermée 10000 francs, et le domaine qu'il y avoit annexé; *ses biens patrimoniaux*, dont il trouvoit 12000 fr. de ferme; *une superbe terre toute d'une pièce*; et cependant la locaterie de la Guillaumie, prétendue réservée, y est enclavée de trois côtés, et sépare les autres propriétés de cette terre.

Il entendoit vendre enfin cette terre telle qu'elle étoit

au moment de la vente, moins les objets expressément réservés; et cela est tellement certain, qu'on voit dans cette même correspondance que le sieur de St.-Beauzille disputoit sur la réserve de la maison des Châtelans, et que Chopin lui écrivoit: *Si vous tenez à cette réserve, ne songez plus* A CHAMPFOLLET; que dans la même lettre il lui demandoit deux septerées de terre de plus que ses créanciers ne lui en avoient accordé, et lui offroit *de les payer à dire d'experts*.

Quelles expressions! quelles circonstances! Et lorsqu'on voit, immédiatement après ces préliminaires, une vente en termes universels *de la terre de Champfollet*.... sans en rien excepter, si ce n'est la maison des Châtelans, etc.... *de la terre de Champfollet, circonstances et dépendances d'icelle*, qui pourra douter un instant que la vente ne comprenne *nominativement* toute la terre de Champfollet, moins les objets réservés?

Qu'on observe enfin que nulle part, dans cette correspondance, il n'est question du nombre et de l'étendue des domaines et des locateries qui composent la terre; qu'il ne s'est agi, dans tous les pourparlers et les écrits, que de *la terre* en masse, *in globo*, sans désignation d'aucune de ses parties, et sans autre base que son produit réel, pour la connoissance de sa valeur et la fixation du prix. Or, le sieur Chopin lui-même avoit donné l'état de ses produits; et l'on a vu que ce n'étoit pas l'état des produits de trois domaines et sept locateries, mais celui des revenus de toute la terre, et que c'est sur ces états que le prix a été fixé et la vente consentie.

Le sieur Chopin veut-il un argument de plus ? On peut encore le lui fournir parmi bien d'autres.

Si l'acquéreur avoit eu le soin de consulter le traité d'union, il y auroit vu que Chopin avoit donné l'état intégral de tous ses biens patrimoniaux.

Or, suivant cet état, ils consistent uniquement dans la terre de Champfollet.

Et la terre de Champfollet elle-même y est indiquée comme divisée en réserve, *trois domaines et sept locateries*.

Or, tout le monde sait que le sieur Chopin, en attermoiant avec ses créanciers, et obtenant d'eux une remise d'un tiers, devoit leur donner l'état de son actif sans aucune réticence, à peine d'être déclaré banqueroutier frauduleux.

Et comme il n'appartenoit pas au sieur de St.-Beauzille de mal penser du sieur Chopin avant de le connoître, il a dû croire que ces trois domaines et sept locateries composoient toute la terre, rapportoient à elles seules les 12000 fr. que le sieur Chopin assuroit en être le revenu ; que par conséquent elles étoient beaucoup plus considérables qu'elles ne le sont réellement.

Cette circonstance a donc pu fortifier le sieur de Saint-Beauzille dans l'idée qu'on lui donnoit une désignation exacte ; et en joignant cette idée à l'inutilité dont étoit pour lui cette désignation, puisqu'il achetoit tout, on conçoit qu'il n'a dû, ni y apporter le moindre obstacle, ni même y faire la plus petite attention.

Que le sieur Chopin ne dise donc pas, comme il l'a fait.

dans ses défenses, qu'il avoit donné à ses créanciers un état intégral de ses biens patrimoniaux, mais qu'il n'en a vendu qu'une partie; car on peut lui faire ici un dilemme dont il ne se tirera jamais.

Ou l'état annexé au contrat d'union est intégral et sans réticence, ou il ne l'est pas.

Si il est entier, comme le dit le sieur Chopin, parce qu'on y a compris *la terre de Champfollet*, quoiqu'ensuite on n'y rappelle que trois domaines et sept locateries, il faut appliquer le même raisonnement à l'acte de vente; car il est conçu comme le traité d'union; il contient les mêmes énonciations. La vente est donc dans ce cas, d'après Chopin lui-même, de toute *la terre de Champfollet*, sans restriction.

Si au contraire l'état n'est pas intégral, il y a réticence; le sieur Chopin a dès-lors trompé tout à la fois ses créanciers et son acquéreur; c'est alors mieux que jamais qu'il faut dire de lui *fallendi causâ obscure loquitur, etiam insidiosè dissimulat*; c'est alors qu'il faut s'écrier *dolum malum, falsum committit*, et le condamner avec la loi à supporter la peine de sa mauvaise foi.

Qu'il choisisse entre ces deux partis! Il ne peut faire que ce ne soit une chose ou l'autre.

Il est donc plus clair que le jour que le tribunal de Gannat a bien jugé, en décidant que les trois locateries contestées faisoient partie de la vente.

Cela est en effet bien établi,

Par la contexture et les expressions de l'acte;

Par l'intention bien connue des parties;

Par la correspondance du sieur Chopin;

Enfin , par toutes les circonstances qui ont précédé et préparé la vente.

Mais à défaut de ces conclusions principales, le sieur de Saint-Beauzille en avoit pris de subsidiaires; il avoit dit au sieur Chopin :

Lorsque j'ai acheté, vos biens nationaux étoient confondus dans vos domaines et locateries; ils étoient jouis et cultivés par les mêmes individus. Or, si vous voulez qu'on s'en rapporte à la lettre du contrat, même dans votre sens; si vous soutenez toujours que le contrat d'union et la vente n'ont entr'eux aucune espèce de rapport, ces biens nationaux sont à moi, car ils font partie des trois domaines et sept locateries vendus, et ils ne sont pas réservés.

C'est encore un dilemme auquel le sieur Chopin n'a jamais pu répondre; les conclusions subsidiaires étoient incontestables; et la seule chose qui doit étonner, c'est que le sieur de Saint-Beauzille les ait subordonnées à l'admission de la demande relative aux trois locateries; car elles eussent été bien fondées comme conclusions principales.

Il est donc d'autant plus inutile de s'appesantir sur cet objet si clair par lui-même, que l'admission des conclusions principales ne sauroit éprouver la moindre difficulté, respectivement au sieur Chopin.

Quant à Magot et sa femme, on voit combien est simple la difficulté qu'ils élèvent. Leur contrat de mariage de l'an 2, leur assuroit la jouissance, leur vie durant, de la locaterie de la Croix-Rouge. Mais cet usufruit ne devoit commencer qu'après le décès du sieur Chopin.

Lo



Le contrat d'union parle de cette jouissance, et la rapporte *au contrat de mariage* du 3 floréal an 2.

La vente faite ensuite, *et en exécution de ce traité*, réserve cette jouissance pour Magot et sa femme, sans autre explication.

Cette réserve ne peut se référer qu'au contrat de mariage, au seul acte qui l'accordoit à Magot et à sa femme.

Cela est si évident, même aux yeux des appelans, qu'ils se sont crus obligés de mettre en avant un acte sous seing privé, qui n'exista jamais, et de prétendre qu'antérieurement à la vente du 6 ventôse an 9, il avoit été dérogé au contrat de mariage, et la jouissance accordée à Magot dès l'instant même.

Ce n'est là qu'un de ces tours d'adresse dont fourmille le sieur Chopin. L'acquéreur n'a connu ni pu connoître que le contrat du 3 floréal an 2, le seul acte public qui parle de cette jouissance, et sur lequel elle est appuyée dans le contrat d'union : tout autre acte lui est étranger ; et il est plus que ridicule de prétendre qu'il soit obligé d'exécuter un acte *sous seing privé*, non enregistré, qui n'a conséquemment pas d'existence légale, qui vraisemblablement n'en a d'aucune espèce ; car on n'a jamais osé le faire paroître.

S'il en étoit autrement, un tiers acquéreur pourroit toujours être trompé ; et c'est pour cela que l'art. 1328 du Code civil ne donne à l'acte sous seing privé de date, vis-à-vis les tiers, que du jour de l'enregistrement.

On ne peut donc pas opposer au sieur de St.-Beauzille celui qu'on suppose exister.

Il faut donc entièrement se référer au contrat de mariage des Magot.

Le tribunal de Gannat a donc encore bien jugé en cette partie.

Voilà toute la cause ; il n'en fut jamais de meilleure , à moins que la mauvaise foi , l'ambiguïté , les réticences préméditées d'un vendeur ne lui soient désormais des titres pour retenir une partie de la chose vendue , et se faire payer la totalité d'un prix déjà exorbitant.

Eh quoi ! le sieur Chopin n'est-il pas satisfait d'avoir impunément vendu un bois de quatre arpens pour vingt , un champ de trente boisselées pour cinquante ; d'avoir fait porter le prix de sa terre à une somme excédant de beaucoup sa valeur réelle , en fournissant des états de produits exagérés de plus d'un tiers ; d'avoir persuadé à son acquéreur qu'il y trouveroit *dix mille chars de bois* , lorsqu'il n'y en a pas la dixième partie ; d'avoir vendu les bestiaux *de la réserve* , et de les avoir enlevés ensuite ? N'est-il pas satisfait de voir une partie aussi essentielle de ses astucieuses combinaisons consacrée par le jugement dont est appel , et le sieur de Saint-Beauzille ne pas s'en plaindre ?

Que lui faut-il donc ? plaider , disputer , faire agir tous les ressorts , pour arracher encore à son acquéreur une partie de la chose vendue ! J'en aurai toujours pied ou aile , dit-il en lui-même. Lassons mon adversaire , à force de procès tentés les uns sur les autres ; *il a l'air d'un honnête homme* ; il s'ennuyera de ces persécutions.

C'est sans doute une fort bonne logique de la part du

sieur Chopin, et déjà elle lui a amplement réussi. Le sieur de Saint-Beauzille, trop confiant, trop peu exigeant, trompé par les prévenances et l'air mielleux de son vendeur, aujourd'hui si cruellement désabusé, a fait le sacrifice des plus légitimes prétentions, en n'interjetant pas appel de son chef du jugement de Gannat. Mais il soutient avec confiance le bien-jugé de la disposition principale; et il croiroit faire injure à la cour de douter un seul instant qu'elle ne repousse avec sévérité une prétention ménagée avec artifice par de perfides combinaisons, et démontrée de mauvaise foi par toutes les circonstances de la cause.

Signé LABRUE DE SAINT-BEAUZILLE.

Me. VISSAC, avocat,

Me. TARDIF, avoué licencié.

22 mars 1806, 2<sup>e</sup> sect.

En ce qui touche la disposition par la quelle la partie de pagès a été condamnée à livrer à celle de Vissac, toutes et chacune des parties composant la terre de Champfleur, vendue le 6 ventose an 9, et notamment les trois locataires de la guillaumie, de moriel et de paray, avec institution des juges à dire d'experts d'épurer la vente.

Considérant que ce contrat de vente, ex facie passé entre la partie de pagès et ses créanciers, le 9 brumaire précédent, sans écrits, d'aucune espèce que la vente a été commandée par ces actes, donne un délai de

A RIOM, de l'imprimerie de THIBAUD-LANDRIOT, imprimeur

de la Cour d'appel. — Décembre. 1807.

d'attribution, après lequel les créanciers de la partie de pagès pourroient vendre eux mêmes, sans aucunement les biens compris dans l'actif de lad. partie de pagès, mais encore tous les autres biens patrimoniaux si aucuns existent.

Considérant que pour en approuver, ces deux actes sont un corollaire l'un de l'autre.

536 *Constit.* que le contrat d'union fait entre les créanciers de la partie de pagès, a été accompagné d'un état en deux colonnes de l'actif du débiteur, l'une comprenant les biens patrimoniaux, l'autre les biens annexés et réunis à ceux de la première espèce.

*Constit.* que celui qui donne à ses créanciers l'état de son actif, est présumé y comprendre toutes ses facultés, ce qu'il n'a pas s'entend être prouvé à la partie de pagès d'induire ses créanciers à croire par des insinuations qu'il espère tendre à diminuer la masse de ce même actif, que d'abuser de cette même erreur contre la partie de Vignac.

*Constit.* que le contrat d'union et l'état de l'actif ont été communiqués à la partie de Vignac avant la vente qui lui fut consentie le 6 ventose an 9, pour déterminer et éclaircir les engagements qu'elle allait prendre; que dans cet actif se trouvaient énumérés au chapitre des biens patrimoniaux la terre de Champfollet consistant en une maison de maître, réserves, trois domaines et sept locataires, mais avec cette mention importante, que cette terre présente de grands agréments de chasse et de pêche, et que ses propriétés sont toutes d'une seule pièce; ce pour la seule réserve de la maison du chatelaine et objets y réunis par le même acte.

*Constit.* que cette réserve ainsi restreinte, ne permet pas d'en admettre une autre qui n'a pas été expressément conservée, et que ainsi les créanciers auraient pu vendre la totalité des biens patrimoniaux composant la terre de Champfollet, si la partie de pagès ne l'avait par elle-même abîmée dans le terme de l'union qui lui avait été accordé.

*Constit.* que les mêmes motifs s'appliquent au contrat de vente du 6 ventose an 9, puisqu'il n'y a entre le contrat d'union et cette vente, d'autre différence, si ce n'est que la réserve de la maison du chatelaine et objets y réunis, a été augmentée d'un héritage de D-septierien et d'un bois taillis appelé des Brouets.

*Constit.* que cette addition faite à la réserve énumérée au contrat d'union, addition nécessaire pour conserver à la partie de pagès les deux objets qui y sont compris, annule pour elle même qu'elle n'entendait pas l'enfais d'autre, surtout de trois locataires qui bûcheront l'ensemble et la réunion des propriétés de Champfollet.

(Consid. que la vente dont il s'agit commence par le corps de la terre de Champfollat et se termine par les mêmes expressions avec circonstances et dépendances, que les énumérations intermédiaires ne sont qu'indicatives, et que la première et la dernière sont dispositives.

(Consid. en outre, que l'essence uniquement de ces énumérations intermédiaires qui arguement la partie de grays, pour contester le droitement du tiers locataire de la tranquillité, de l'usage et de l'usage, que le fondement qui elle n'y sont pas dévouées, et que pour ce rapport les clauses du contrat de vente, présentant de l'obscurité, ou de l'ambiguïté, la loi veut que ces ambiguïtés ou obscurités s'interprètent contre le vendeur qui a dû s'expliquer plus clairement.

(Consid. néanmoins, qu'il a été reconnu par la partie de Vif, dans le cours de l'instance, tant au tribunal de 1<sup>re</sup> instance que par l'appel, que la vente du b. venturose au q. devait être limitée aux propriétés patrimoniales qui composaient la terre de Champfollat, et que la partie de grays devait conserver les propriétés naturelles qu'elle y avait annexées.

(Consid. qu'il a été certifié que les tiers locataires en question sont dans leur état actuel, formés soit de propriétés patrimoniales, soit de biens naturels, et que ceux-ci doivent être exceptés de la condamnation prononcée contre la partie de grays par le jug. dont est appel qui a ordonné en termes généraux le droitement de ces tiers locataires en faveur de la partie de Vif, sans aucune modification ni exception des biens naturels qui y ont été ou peuvent y avoir été réunis, que, pour la même raison, les jouissances de ces biens naturels ne sont pas dues à la partie de Vif depuis le contrat de vente.

En ce qui touche l'appel interjeté par la partie de Vif, (marque ce fait) du même jug. qui les condamne à déléguer à la partie de Vif la jouissance de la locataire de la croix d'orange, jusqu'au décès de la partie de grays, pour la reprendre à cette époque, jusqu'à la mort du survivant d'eux.

(Consid. que la vente de la terre de Champfollat a été consentie à la partie de Vif, avec réserve de jouissance de la locataire de la croix d'orange en faveur des parties de Vif.

(Consid. que cette jouissance n'a pas été renvoyée au décès de la partie de grays, et pour cela même a dû avoir lieu instantanément.

(Consid. que la composition de cette locataire est de sa dépendance a été faite par le contrat de vente qui forme le

5.  
titre de la partie de Vifpas, ce que cette composition diffère en-  
plusieurs points de la composition apparue aux parties de marie  
par leur contrat de mariage qui n'a pas même été daté au contrat  
d'union, où il est simplement énoncé par une note insignifiante.

Consid. qu'il a été dérogé au premier titre par la vente du b  
ventose au 9, que même un des héritages compris au contrat de  
mariage de la partie de marie, a été vu dû être échangé avec une  
autre propriété de la terre de Champ/elles, ce que cet échange a été  
consumé depuis la mise en possession de la partie de Vifpas.

Consid. qu'aux termes de l'art. 1121 du code Napoléon, on peut  
stipuler au profit d'autrui, lorsque telle est la condition d'une  
stipulation que l'on fait pour soi-même, ce que celui qui a fait  
cette stipulation ne peut plus la révoquer, si la terre a été mise en  
possession / en forme.

Consid. enfin que la partie de marie argumentant de la  
stipulation portée au contrat de vente du b ventose au 9, et en  
poussant droit pour contester la demande de la partie de  
Vifpas qui cherche à revenir contre une condition à elle imposée  
par son propre titre.

La Cour, Védant le partage... dit bien jugé pour  
la disposition du jugé qui a ordonné la partie de payer au défendeur  
des trois locataires y énoncés, et révoquant en outre que  
cette disposition n'aura effet que pour les propriétés patrimoniales  
qui forment une dépendance de ces trois locataires....

Le jugé pour le même jugé - envers la partie de Marie,  
déboutant la partie de Vifpas de sa demande en  
défendeur de la locataire de la creux hanges jusqu'au décès  
de la partie de payer... et ordonne que la condition imposée  
à la partie de Vifpas par l'acte du b ventose au 9 / en exécution  
suivant sa forme et teneur. ....