



35120

P R É C I S

POUR

Le Sieur **CLAUDE USSE**, propriétaire et marchand ;
habitant de la ville d'Aurillac , appelant d'un juge-
ment rendu au Tribunal civil de la même ville , le
12 décembre 1812 ;

CONTRE

*Le Sieur JEAN VALET, menuisier, habitant de la
même ville ;*

ET ENCORE CONTRE

Le Sieur DIEUDONNÉ-FLEYSSAC, aussi intimé.

Q U E S T I O N S .

1.° *Le voisin qui s'est interdit la faculté de bâtir,
et de faire construire dans sa cour, de manière que
l'autre voisin ne puisse, dans aucun tems, être privé
des jours et vue qu'il a sur cette cour, a-t il pu, au*

préjudice de cette convention, faire construire un bâtiment dans cette même cour, qui gêne les jours et la vue?

2.° *Qu'entend-on par vue d'aspect et de prospect?*

LES conventions faites entre les parties leur tiennent lieu de loi, et doivent être exécutées de bonne foi. La loi générale ne peut déroger aux conventions particulières : c'est un principe généralement reconnu.

Le sieur Usse, par un traité authentique, est convenu avec son voisin, le sieur Fleysac, que celui-ci ne pourrait faire aucune construction dans sa cour. Cette convention n'a pas été gratuite, le sieur Usse en a payé le prix : elle était d'autant plus importante pour lui, que le plus grand agrément de sa maison était la facilité d'avoir des vues droites et étendues, sans lesquelles sa maison deviendrait inhabitable par son obscurité.

Il est tout à coup privé de cet avantage, par l'entreprise téméraire d'un nouvel acquéreur, qui, au mépris de la prohibition, a construit un bâtiment dans sa cour, qui obstrue les jours et les vues de l'appelant.

Valet, acquéreur du sieur Fleysac, ne s'est pas contenté de construire, il a pratiqué dans le bâtiment nouveau, une cheminée qui, n'ayant pas la même élévation que la maison du sieur Usse, remplit ses appartemens de fumée, et les rend inhabitables toutes les fois que règnent les vents d'est.

Le sieur Usse s'est plaint de cette entreprise; il a

demandé la démolition du nouvel œuvre; il a appuyé sa prétention des titres les plus précis; il a succombé dans sa demande. Il est difficile de justifier le jugement dont est appel : ses motifs sont inconciliables avec les faits reconnus; les titres ont été tronqués, et le dispositif viole ouvertement les conventions faites entre les parties. Il sera facile de s'en convaincre par le récit des faits, et l'analyse des titres qui ont été produits.

F A I T S.

Le 10 avril 1776, le sieur Bonnet Usse, père de l'appelant, acquit d'un sieur Milhiau, une maison située en la ville d'Aurillac, rue du Cerf. Cette maison en composait autrefois deux; elles étaient séparées par un mur de refend. La partie du côté du couchant joignait, sans moyen, une ruelle qui divisait cette première maison d'avec celle du sieur Carrier, vendeur du sieur Fleyssac.

Cette ruelle était la propriété du sieur Usse; elle recevait les égoûts de son toit, et il y avait des latrines exclusivement à son usage.

L'autre maison du sieur Usse prenait jour sur le derrière, en face d'un jardin et petite maison du s.^r Nouveau; elle avait aussi, sur le derrière, un emplacement d'environ trois pieds de large, qui longeait toute la façade; cet emplacement servait à recevoir les égoûts du toit, les eaux des évier qui existent encore; les immondices des latrines passaient également par ce vacant,

et allaient se verser dans un canal placé à l'endroit où le sieur Fleyssac a fait construire des latrines.

Le sieur Nouveau devait fournir le passage au sieur Usse, soit pour nétoyer le canal, soit pour les réparations du derrière de la maison; enfin le sieur Usse avait sur ces emplacements des jours libres et à hauteur d'accoudoir, qui n'étaient ni grillés ni fermaillés.

Fleyssac qui avait déjà acquis une maison du sieur Carrier, acheta en 1784, la petite maison et le jardin du sieur Nouveau; mais ce dernier l'obligea, dans le cas où Fleyssac démolirait cette maison, de ne pouvoir y reconstruire qu'une écurie ou un angard. Devenu propriétaire, il démolit la petite maison, construisit une petite écurie sur partie d'icelle; et le surplus de l'emplacement, ainsi que le jardin, ne fit plus qu'une cour à l'usage de la maison Carrier.

C'est en 1785 que ce changement eut lieu; cela est prouvé par un traité du 2 juin 1785, passé entre Fleyssac et Manhes voisin commun des parties. Fleyssac paya 72 fr. pour avoir adossé son écurie à la maison des Manhes.

Le sieur Fleyssac voulut aller plus loin : il tâcha de s'approprier la ruelle qui était entre la maison du sieur Usse et la sienne, venue de Carrier; il commença par changer l'égoût de ses toits pour les déverser dans la ruelle. Le sieur Bonnet Usse s'y opposa, et réclama la propriété exclusive de cette ruelle; il y eut demande qui fut impoursuivie à raison du décès du sieur Usse père, laissant son fils à l'age de onze ans.

Le sieur Fleyssac , proposa à l'appelant encore mineur de terminer amiablement le procès ; il y eut transaction entre eux , le 3 ventôse an 9. Cet acte est essentiel à connaître.

Il est convenu , article 1.^{er} , que le sieur Usse aura la propriété de la ruelle qui est entre sa maison et celle du sieur Fleyssac , jusqu'à la *cantonade* , ou mur de front de cette maison ; le surplus de la ruelle entre la maison du sieur Usse , et le mur fermant de ce côté la galerie de la maison Fleyssac , dans laquelle galerie il y a des lieux d'aisance , demeure commun entre les parties.

Par l'article 2 , il est dit que le mur de la maison Fleyssac , jusqu'à la *cantonade* demeure dès à présent mitoyen. Le sieur Usse a le droit de couvrir la ruelle jusqu'à la *cantonade* , et d'appuyer sur le mur Fleyssac dans les réparations et constructions qu'il fera. Il a le droit de changer les fenêtres de sa maison , qui donnent sur l'entière ruelle , et de les transporter en face de la cour de Fleyssac , sans outrepasser néanmoins la *cantonade* de la maison de ce dernier.

L'art. 3 règle les fenêtres que doit avoir le sieur Usse dans cette partie. Il lui est permis d'agrandir , quand bon lui semblera , la fenêtre de son magasin ou salon , aussi prenant jour sur la cour , le tout à la charge par lui de griller les fenêtres.

Par l'art. 4 , « *Le sieur Fleyssac et les siens ne pourront bâtir , ni faire aucune espèce de construction dans ladite cour , de manière que le sieur Usse ne pourra,*

dans aucun tems, être privé des jours et vues qu'il a sur icelle ».

Enfin, l'art. 5 porte quittance d'une somme de 480 fr. payés par le sieur Usse, à raison de cette convention.

Il est bon d'observer qu'à l'époque où les parties transigeaient, il n'existait dans la cour aucune espèce de bâtimens; tout avait été alors abattu, et notamment cette partie de bâtiment dont on aperçoit encore les traces de l'ancien toit. Il n'existait que la petite écurie bâtie en 1785, et qui joint la maison Manhes, aujourd'hui Rouget.

La clause portée par l'article 4 de la transaction est conçue en termes prohibitifs et irritans. Le sieur Fleyssac n'a pas conservé le droit de bâtir, pourvu qu'il ne gêne pas les jours de son voisin, il s'interdit *pour lui ou les siens, la faculté de pouvoir bâtir, ni faire aucune espèce de construction dans la cour.*

Ce qui est ajouté, *de manière que le sieur Usse ne pourra, dans aucun tems, être privé des jours et vues qu'il a sur icelle*, loin d'atténuer ou de modifier la prohibition, ne fait que lui donner plus de force. C'est la seule idée qu'on puisse concevoir de la clause, même grammaticalement; il s'est interdit absolument le droit de bâtir et de faire aucune espèce de construction.

L'année suivante, et le 22 germinal an 10, nouveaux arrangemens avec le sieur Fleyssac.

Le père et le fils vendent au s.^r Usse une partie de cour dépendante de leur maison, 16 pieds environ,

du côté de la maison de l'appelant, depuis le mur de l'écurie des vendeurs, jusqu'à l'alignement de leur galerie, ou le tambour de leurs latrines.. Toutes les mesures et dimensions de chaque côté sont détaillées dans l'acte avec précision.

Il est convenu que le sieur Usse fera construire, lors de son entrée en jouissance, à ses frais et dépens, un mur ordinaire de clôture sur le terrain vendu, de trois mètres de hauteur, lequel mur sera désormais mitoyen « avec liberté au sieur Usse de construire, « si bon lui semble, des degrés pour sa maison, *ayant* « *aspect et prospect* sur le restant des propriétés des « vendeurs ». Usse se réserve l'exécution de l'acte du 3 ventôse an 9, en tout ce qui n'est pas dérogé par cette vente.

Il est fait d'autres conventions relativement à l'écoulement des eaux, qu'il est inutile de faire connaître. Le prix de cette vente est de 500 francs payés comptant.

Le 10 vendémiaire an 12, le sieur Fleyssac a vendu à Valet, intimé, la basse-cour, écurie et grenier, sans autre énonciation que ces mots, *avec les servitudes dues et accoutumées*, moyennant 1,300 francs. Vallet, acquéreur, a laissé les lieux dans leur ancien état, jusqu'en 1810, qu'il a établi sur une partie de la cour un bâtiment avec cheminée, qu'il a joint à l'écurie. Usse s'est opposé à ce nouvel œuvre, et a fait citer le sieur Valet, le 9 octobre 1810, après avoir formé opposition à toute construction, par acte

extrajudiciaire du 14 septembre 1810, le même jour que Valet voulut entreprendre de dénaturer les lieux.

Il demanda qu'il fût fait défense de passer outre, et que Valet fût tenu de démolir sa nouvelle bâtisse.

A son tour Valet exerça une demande en recours contre le sieur Fleysac, et le 12 décembre 1812, la cause ayant été portée à l'audience du tribunal d'Aurillac, le sieur Usse a été purement et simplement débouté de sa demande, et a été condamné en tous les dépens envers toutes les parties.

Les premiers juges font mention, dans leurs motifs, qu'ils se sont transportés *d'office* sur les lieux contentieux, quoique les parties les eussent respectivement requis d'ordonner leur transport.

Les motifs qui les ont déterminés sont « que le bâtiment dont il s'agit a été construit sur l'emplacement d'une ancienne maison qui avançait jusqu'au « jardin du sieur Nouveau, de l'aveu formel et réitéré « du sieur Usse, et laquelle était plus élevée que la « construction actuelle, comme le prouve la filière « de l'ancien toit, encore adhérente au mur de la « maison voisine ».

« Attendu 2.^o, que par le traité du 3 ventôse an « 9, le sieur Fleysac s'interdit la faculté de faire « dans sa cour, *aucune construction qui pût priver Fran- « çois Usse des jours et vues* qu'il avait sur cette cour, « mais que la nouvelle construction n'a pas contrevenu « à cette convention, puisque Usse a toute cette cour « en face de ses fenêtres, et qu'il ne pouvait pas même
découvrir

« découvrir l'emplacement où Valet a fait bâtir ré-
« cemment son écurie, en dérobaît la vue presque en-
« tièrement.

« 3.º Que la même raison milite également contre
« la clause de la vente du 12 germinal an 10, qui
« permet à Usse de construire, sur la portion
« de la même cour qu'il achetait, un escalier *ayant*
« *aspect et prospect* sur les fonds restant aux ven-
« deurs, puisque le *prospect* ne s'entend que d'une vue
« droite et en face, laquelle, dans aucun cas, ne
« pouvait s'étendre que sur le surplus de la cour, et
« nullement sur l'emplacement de la nouvelle cons-
« truction.

« 4.º Que si Fleyssac, en achetant, en 1784, la maison
« à la place de laquelle ont été depuis construits l'écurie
« de Valet et le nouveau bâtiment, s'obligea, dans le
« cas où il démolirait cette maison, de n'y reconstruire
« qu'une écurie ou angard, cette convention, relative
« seulement au sieur Nouveau, pour diminuer l'ombre
« de son jardin, est étrangère au sieur Usse, et ne lui
« donne aucune action ».

Tels sont les motifs de ce jugement; on n'y recon-
naît pas la sagacité ordinaire du tribunal; et les pre-
miers juges n'ont ni rapporté également le traité de
l'an 9, ni respecté les conventions des parties.

Le sieur Usse a interjeté appel de ce jugement,
par exploit du 3 février 1813. En expliquant ses griefs,
il s'est fondé 1.º sur la disposition du traité du 3 ventôse
an 9, par laquelle le sieur Fleyssac s'est interdit la

faculté de faire aucune espèce de construction dans sa cour.

2.° Sur la vente du 12 germinal an 10, par laquelle lessieurs Fleyssac père et fils lui ont vendu partie de cette cour, avec le droit d'y construire un escalier *ayant aspect et prospect* sur le restant des propriétés des vendeurs, avec convention expresse de l'exécution du traité précédent.

Il a observé que Valet n'avait acquis que postérieurement, et qu'il ne pouvait avoir plus de droits que son vendeur.

Il a ajouté qu'à l'époque des actes passés entre lui et les Fleyssac, il n'existait aucun bâtiment dans l'emplacement sur lequel Valet a construit une cuisine et greniers par-dessus, et que le terrain sur lequel Valet a construit était réuni à la cour; que dès-lors il était indifférent pour la cause, qu'il y eût anciennement et avant le traité et la vente, sur ce terrain et celui occupé par l'écurie de Valet, une maison quelconque plus élevée que celle que Valet a fait bâtir; qu'il suffit qu'à l'époque des actes passés entre l'appelant et les Fleyssac, il n'y eût aucun bâtiment sur ce terrain.

Le sieur Usse a encore remarqué qu'il n'est pas exact de dire, comme l'a fait un des motifs du jugement, que la nouvelle construction de Valet ne porte pas atteinte aux vues droites *d'aspect et de prospect* que le sieur Usse a le droit d'avoir, non-seulement sur la cour, mais même sur toutes leurs propriétés, puisqu'il suffit de monter au premier étage de sa maison pour s'aper-

cevoir que le bâtiment construit par Valet dérobé entièrement la vue qu'avait Usse avant cette construction.

Enfin, le sieur Usse se plaint de ce que le tuyau de la cheminée pratiquée par Valet, se trouve en face de ses fenêtres, et lui occasionne les plus grandes incommodités; qu'il suffit que le vent souffle vers le couchant pour que ses appartemens soient remplis de fumée, et deviennent inhabitables.

Tel est l'état de la cause. Avant de discuter les moyens, il convient de rappeler brièvement les principes de la matière.

En général, le propriétaire du sol a le droit de bâtir et d'élever tant qu'il lui plaît; c'est une faculté de droit naturel; mais cette faculté peut être modifiée ou anéantie par des conventions particulières, parce que chacun peut imposer une servitude sur son fonds, et ces conventions n'ont rien que de licite; elles sont surtout permises entre voisins, lorsqu'il s'agit de vues ou d'aspect, parce que la première jouissance consiste à avoir des vues étendues et libres, pour la salubrité comme pour l'agrément. Les lois romaines ont attaché la plus grande importance à tout ce qui peut procurer de la commodité ou de l'aisance aux habitans, et ont permis toutes les conventions relativement aux fenêtres ou vues des maisons, *ne luminibus officiatur*. Et quoiqu'il la loi 12, §. 4, au cod. liv. 8, tit. 4, permette à chacun d'élever autant qu'il lui plaît, *permittimus attollere aedificia*, cependant cette faculté indéfinie ne peut avoir

lieu que pour ceux qui n'auraient pas de titre contraire, et s'il y en a, elle ordonne de s'y conformer, *quandòquidem competentia jam quibusdam ex conventionem jura per generalem auferri legem non oportet.*

La loi 9, cod. liv. 3, tit. 34, dit que si le voisin dont la maison vous doit une servitude, l'a élevée plus haut qu'il ne devait, il vous est libre de vous pourvoir par-devant le prêteur, pour faire abattre à ses frais le nouvel œuvre qu'il a fait, *si in œdibus vicini tibi debita servitute parietem altiùs œdificavit Heraclius, novum opus, suis sumptibus, per præsidem provinciæ tollere competitur.*

La loi 15, ff. liv. 39, tit. 1.^{er}, contient la même disposition.

L'art. 686 du Code Napoléon permet aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés telle servitude que bon leur semble; l'art. 701 défend au propriétaire du fonds, débiteur de la servitude, de rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode; enfin, l'art. 1134 veut que les conventions légalement formées, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; elles doivent être exécutées de bonne foi.

Voilà donc des principes qui ne sont susceptibles d'aucune contradiction, et il ne s'agit que de les appliquer.

Par le traité du 3 ventôse an 9, Fleyssac s'est interdit la faculté *de bâtir, de faire aucune construction dans sa cour.* Cette concession, ou, si l'on veut, cette servitude, n'a pas été gratuite; elle est faite moyennant la somme de 480 fr.; elle n'a rien d'illi-

cite, ni de contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs; elle doit donc être exécutée de bonne foi.

Si elle présentait quelque ambiguité, elle s'interpréterait contre celui qui était maître de sa chose; qui pouvait dicter la loi; qui traitait avec un mineur, et qui ne peut se plaindre d'aucun manège ni d'aucune surprise, *potuit legem apertius conscribere*. C'est un traité à la suite d'un procès; un acte solennel qui, à plus forte raison, doit faire la loi. L'interdiction de bâtir est générale et absolue, sans condition; Fleyssac a vendu moyennant un prix, la faculté qu'il avait, qu'à tout propriétaire de construire sur son sol; il pouvait s'imposer cette servitude, qui ne frappe pas sur le fonds et ne tient pas à la personne : dès-lors pourquoi cette convention ne serait-elle pas exécutée dans toute sa rigueur?

Les premiers juges n'ont trouvé d'autres moyens, pour écarter la convention, que de tronquer la clause; ils ont dit que le sieur Fleyssac s'était seulement soumis à ne faire aucune construction qui pût gêner la vue du sieur Usse; et ils ont entendu que Fleyssac avait toujours conservé la faculté de bâtir, pourvu qu'il ne portât aucune atteinte aux vues de son voisin; mais ce n'est pas là du tout ce qui a été convenu. Fleyssac s'est interdit la faculté de pouvoir bâtir *ni faire aucune espèce de construction*; s'il est ajouté « de manière que ledit Usse ne pourra être privé des jours à vue qu'il a sur icelle », cela veut dire, en termes très-précis, que les choses resteront en l'état où elles sont, et que Usse conser-

que

vera la plénitude des jours et des vues qu'il pouvait avoir à l'époque du traité.

Cela est d'autant plus vrai, que dans le moment où traitait Usse, dans l'état où étaient les lieux, il avait vue sur la campagne dans toute la partie qui est à l'est, et qui n'a aucun bâtiment; Valet, en construisant à côté de l'écurie, une cuisine, un grenier au-dessus, a établi, prolongé, une surface plane qui non-seulement diminue les jours anciens sur la cour, mais prive totalement Usse de la vue dont il jouissait sur la campagne avant le nouvel œuvre, et il était aisé de le sentir: c'est ce qui a été prévu. Usse a payé une somme de 480 fr. pour que les choses restassent en l'état où elles étaient, pour qu'il n'y eût pas d'autre construction, qui gênât la vue, ou diminuât la circulation de l'air.

Il a toujours traité dans les mêmes intentions; la vente qui a suivi la transaction en est une nouvelle preuve; lorsqu'il a acheté une partie de la cour, il a stipulé que l'escalier qu'il se proposait de bâtir, aurait des vues *d'aspect et de prospect* sur le restant des propriétés du sieur Fleyssac; il a fait le sacrifice de 500 fr. pour cet objet, et pour ajouter encore à l'agrément qu'il avait payé par le premier acte.

Or, qu'est ce qu'une vue de *prospect*? Desgodets, lois des bâtimens, sur l'article 202 de la coutume de Paris, et dans ses explications sur cet article, examine quelles sont les différentes sortes de vues que peut obtenir un voisin; il en distingue de quatre sortes,

1.° celles que l'on nomme lumière ou vue de coutume en un mur joignant sans moyen à l'héritage voisin ; 2.° les vues de servitude ; 3.° les vues droites ; 4.° les baies de côté : il remarque que les trois dernières peuvent avoir par titre un droit d'un espace de très-grande étendue, pour leur conserver le jour et la vue même sur plusieurs héritages, et alors on les nomme *vues de prospect*.

On sait combien Desgodets était éclairé sur cette matière ; il dit souvent dans le cours de ses notes, et après lui Goupil tient le même langage, que les vues doivent se régler d'après le titre et la convention qui fait cesser la règle générale. La vue *de prospect* est pleine et entière ; elle n'a d'autres bornes que l'horison, et quand une fois cette servitude est due, celui qui s'y est soumis ne peut rien faire qui puisse en gêner l'exercice.

C'est précisément l'espèce où doit naturellement se placer le sieur Usse ; il est porteur de deux titres : par le premier, Fleysac ne peut faire de construction d'aucune espèce ; par le second, il vend les vues *d'aspect et de prospect* sans aucune limitation *sur le restant de ses propriétés*. Il n'est nullement dérogé au premier traité ; il ne peut y avoir deux manières de l'entendre ; s'il y avait de l'obscurité, il faudrait l'interpréter contre le vendeur, et Valet qui le représente ne peut avoir plus de droit que lui : il doit respecter toutes les conventions de son auteur.

Cela est d'autant plus juste, que le sieur Usse a payé au cher denier la facilité qui lui a été accordée

pour ses vues. Il a déboursé 980 francs pour avoir des vues libres, ou pour donner à son escalier des jours d'aspect et de prospect, tandis que Valet a acquis, pour la somme de 1,300 francs, une vaste cour, une écurie qu'il n'aurait pas obtenues à ce prix, si ces objets n'avaient pas été assujétis à une servitude envers le voisin, s'il avait pu user librement de la cour qui lui a été vendue.

Cependant Valet croit avoir le droit d'exercer une demande en recours contre le s.^r Fleyssac, quoiqu'il ait acquis avec les *servitudes dues et accoutumées*. Mais entr'eux le débat; le sieur Usse n'y a pris aucune part, n'a rien à démêler avec Fleyssac, n'a pris aucune conclusion contre lui, et ne doit pas s'en occuper.

C'est contre Valet seul qu'il discute, parce que Valet seul est l'auteur du nouvel œuvre qui nuit à l'appelant. Il a prouvé que, d'après la clause de sa transaction, et son contrat de vente, Valet ne pouvait faire aucun changement dans l'état des lieux. Il ne s'agit plus que d'examiner les motifs du jugement, et d'y répondre.

Les premiers juges disent d'abord que le bâtiment qui donne lieu au litige a été construit sur l'emplacement d'une ancienne maison qui avançait jusqu'au jardin du sieur Nouveau.

Rien de plus indifférent que ce fait, puisque le bâtiment ancien n'existait pas à l'époque du traité; qu'il avait été démoli depuis 1785: on ne peut le désavouer. Cette démolition antérieure au traité est prouvée,

prouvée, soit par l'acte du 2 juin 1785, dont on a déjà parlé, soit par un procès-verbal du 13 thermidor an 8, fait au bureau de paix de la ville d'Aurillac, un an avant le traité de l'an 9. Dans ce procès-verbal qui est dans les pièces, on voit que le s.^r Fleyssac y déclare qu'il a démoli le bâtiment qui lui avait été vendu par le sieur Nouveau, et qu'il l'a mis en cour et jardin à l'usage de sa maison.

Il ne s'agissait donc pas de considérer si Valet avait construit sur un ancien bâtiment, dès qu'il est établi que ce bâtiment n'existait pas à l'époque du traité de l'an 9, et il faut prendre les choses dans l'état où elles étaient alors.

Il n'est pas même inutile de rappeler qu'à cette époque, Fleyssac ne faisait pas un grand sacrifice en s'interdisant de bâtir, puisque le sieur Nouveau, par son contrat de vente de 1784, lui avait imposé la même obligation, lorsqu'il aurait démoli l'ancienne maison. Le sieur Fleyssac, en contractant le même engagement avec le sieur Usse, et lui faisant payer cette faveur, tirait parti de son impuissance, et ne changeait rien à sa position.

A la vérité, les premiers juges ont observé que la condition imposée par le sieur Nouveau n'était que pour diminuer l'ombre de son jardin, et que cette convention était étrangère au sieur Usse. Cela est vrai, et le sieur Usse n'a entendu en tirer d'autre induction, sinon que cette première convention donnait plus de force à la seconde, dans le sens qu'elle

est absolue, tout comme elle l'était vis-à-vis le sieur Nouveau ; que le sieur Fleyssac avait dû contracter dans la même intention , et d'une manière aussi générale qu'il l'avait fait avec son vendeur.

Le second motif du jugement serait au moins subtil, puisqu'on change toute la clause du traité ; on la présente comme si le sieur Fleyssac n'avait fait que modifier le droit qu'a tout propriétaire de bâtir et d'élever autant qu'il lui plaît ; mais qu'il s'était toujours réservé la faculté de bâtir, pourvu que ses constructions ne nuisissent pas à la vue du voisin *sur la cour* ; que la nouvelle construction ne contrevenait point à cette convention, puisque le s.^r Usse a toute cette cour en face de ses fenêtres, et qu'il ne pouvait pas même découvrir l'emplacement où Valet a fait bâtir récemment, attendu que son écurie en dérobaît la vue presque entièrement.

Les premiers juges, on le répète, ont syncopé la clause, et en changeant tout le sens. On ne peut, sans partialité, soutenir raisonnablement que Fleyssac ne s'est pas départi du droit de faire des constructions *d'aucune espèce* ; que la seconde partie de la clause ne fait qu'étendre cette prohibition, et que l'intention bien manifestée des parties a été que les choses resteraient dans le même état, sans pouvoir y rien changer.

Mais en supposant même, pour un moment, que l'interdiction ne fût pas absolue, que Fleyssac et Valet, qui le représente, eussent encore le droit de

bâtir, pourvu qu'il ne gênât pas la vue libre du sieur Usse, il y aurait encore erreur dans le point de fait.

D'abord, pourquoi suppose-t-on que Usse ne doit avoir de vue que sur la cour? et par quel acte la vue a-t-elle été restreinte à cette même cour?

Est-ce par le traité de l'an 9? on y voit que Fleysac ne peut point bâtir dans sa cour, ni gêner les vues que le s.^r Usse a *sur icelle*. Certes, ce serait bien ingénieux de faire résulter de ces derniers mots, qu'il ne peut avoir de vues que sur la cour, lorsqu'au moment du traité toute la partie de l'est était libre, et permettait de voir sur la campagne; le sieur Usse a bien toujours voulu conserver cette vue pleine, comme Fleysac a entendu la lui accorder.

Mais s'il y avait du doute, tout serait éclairci par la vente de germinal an 10, qui accorde des vues *d'aspect et prospect* sur le restant des propriétés de Fleysac; il ne s'agit donc pas de vérifier si le sieur Usse voit toujours dans la cour, mais de savoir s'il peut voir encore tout ce qu'il voyait avant le nouvel œuvre.

On dit que le sieur Usse, ne pouvait pas voir l'emplacement où le sieur Valet avait nouvellement bâti, et que l'écurie qui est à côté l'en empêche; pour le coup les premiers juges ont voulu se tromper eux-mêmes: il ne s'agit, pour constater l'erreur que de consulter le plan en relief qui sera mis sous les yeux de la cour; on y verra que l'écurie n'obstrue qu'une partie de la maison Manhes, aujourd'hui Rouget; que dans le tems le sieur Manhes s'opposa à ce que cette écurie fût

adossée à sa maison, et que Fleyssac n'en obtint la permission que par un traité du 2 juin 1785, lors duquel il paya 72 fr. au sieur Manhes pour cet objet.

Mais cette observation des premiers juges peut être le fruit de l'erreur; ils ne se sont pas aperçu que le nouveau bâtiment, en prolongeant dans toute l'étendue de la cour, la surface plane de l'écurie a dû nécessairement diminuer la vue, quoique le bâtiment ne soit pas à la même hauteur que la maison. Qu'on place sous les fenêtres les mieux situées pour une vue agréable, un bâtiment inférieur qui se prolonge dans une certaine étendue, cette vue disparaît. Les premiers juges n'ont pas pu juger l'effet du nouveau bâtiment; il fallait connaître l'ancien état des lieux pour sentir la différence.

On peut cependant s'en apercevoir par le plan en relief; il est aisé de juger que le prolongement du nouveau bâtiment diminue la vue du voisin; d'un autre côté, la cheminée qu'il a fallu construire pour la nouvelle cuisine est déjà un masque pour les fenêtres de la maison du sieur Usse, et elle présente un plus grand inconvénient encore, parce que n'étant pas aussi élevée que la maison du sieur Usse, la fumée doit être nécessairement repoussée, toutes les fois que les vents soufflent du côté opposé; ce qui est la plus désagréable incommodité qu'on puisse éprouver.

Le tribunal dont est appel, essaye d'écarter la clause du contrat de vente du 12 germinal an 10, en disant que les vues *d'aspect et prospect* sur les fonds

restant aux vendeurs ne s'entend que d'une vue droite et en face qui dans tous les cas ne pouvait s'étendre que sur le surplus de la cour, et non sur l'emplacement nouvellement construit.

On a déjà dit ce que c'était qu'une vue de *prospect*, d'après les gens de l'art; c'est en général un droit d'un espace de grande étendue, pour conserver le jour et vue sur plusieurs héritages; et la vue peut être *de prospect*, soit pour les vues droites, soit pour les baies de côté, même pour les vues de servitudes; elles ne sont *de prospect* qu'autant qu'elles s'étendent dans un grand espace. Le sieur Fleyssac n'a pas entendu y mettre des bornes, ni la restreindre à sa cour; son acquéreur n'a donc pu en gêner l'exercice.

Le sieur Usse est prévenu qu'on entend lui opposer que, depuis le traité, il avait été placé dans le lieu où est le nouveau bâtiment, une loge à pourceau, et que le sieur Usse l'avait laissé construire sans se plaindre.

On ne voit pas que cette objection pût changer ou modifier le droit du s^r Usse. Il est vrai que, quelque tems après le traité, le sieur Fleyssac avait permis à un voisin d'établir momentanément dans l'angle de sa cour, une petite loge à cochon. Ce ne fut pas une construction, car elle fut établie en planches, à une hauteur de trois pieds, et dans un fort petit espace. Le sieur Usse fut prévenu que cette loge ne devait exister que peu de tems; il ne crut pas, en bon voisin, devoir désobliger celui à qui on accordait cet agrément; mais peu après la loge disparut: elle n'existait

pas à l'époque où Valet est devenu acquéreur. On peut s'en convaincre par sa vente qui ne fait mention d'aucune loge à pourceau dans cette partie; et celle dont il est parlé existe encore : elle se trouve placée au-dessous de la terrasse de la maison Fleyssac.

Mais de ce que le sieur Usse aurait souffert qu'une loge qui ne l'incommodait pas eût subsisté tout au plus pendant un an, il n'en résulte pas qu'il doive tolérer une entreprise qui nuit à ses droits comme à son agrément.

En un mot, il existe une convention qui n'a pas été gratuite, une concession payée au cher denier; elle est licite; elle fait la loi des parties, et il est du devoir des magistrats de la maintenir.

M.^e P A G È S, ancien Avocat.

M.^e GARRON, Avoué-Licencié.

Le mai 1819, arrêt, 3^e ch., ordonne vérification et constatation
des lieux par experts qui feront application des titres.

1^{er} décembre 1816, arrêt définitif se basant sur la localité
contentieuse des lieux par les experts, et mieux encore par les titres...

ordonne que, dans le délai d. 2 mois, la partie de l'État sera
démolie le bâtiment pratiqué par elle sur la Cour... et ce seulement
jusqu'à concurrence de ce qui unit aux vues d'aspect et de perspective
de la partie de papier, en prenant le point de mire des fenêtres... de...