



suivant la forme de l'arrêt de 1788

M É M O I R E

*jugé en faveur
du Marquis de
Saint-Poncy par
le Parlement
de Paris
le 1788
à l'égard
de M. de
la Force*

POUR Messire PIERRE DE MOLÉEN DE LA
VERNEDE, Chevalier, Marquis de Saint-Poncy,
Seigneur d'Alleret & autres Places, Procureur,
Syndic pour le Clergé & la Noblesse, en l'Election
de Brioude, Défendeur.

CONTRE ANTOINE OURCEYRE, Laboureur,
Demandeur.

LE Demandeur offre au Marquis de Saint-Poncy le dé-
guerpiement de plusieurs héritages qu'il a pris de lui
à titre de rente, portant directe. Le Marquis de Saint-
Poncy soutient que le Demandeur doit être non-recevable
à faire ce déguerpiement, parce qu'il s'est obligé à payer la
redevance, avec promesse de garantir, fournir & faire valoir.
Le Demandeur prétend que cette clause a été détruite, ou

au moins modifiée par une autre, qu'on lit dans la suite de l'acte, & qui porte qu'il continuera de payer la redevance *tant & si longuement qu'il sera tenancier, propriétaire, possesseur ou expoliateur de tout ou de partie des héritages*. On se flatte d'établir, pour le Marquis de Saint-Poncy, que cette dernière clause ne peut avoir l'effet de donner au Demandeur la faculté du déguerpissement, qu'il s'étoit interdite par la première.

F A I T S.

En l'année 1782, le Marquis de Saint-Poncy voulut donner à titre de rente ou emphytéose, avec directe, un domaine considérable, situé dans les dépendances de la terre d'Alleret. Par acte du 7 juin de la même année, il délaissa à ce titre, à Antoine Ourceyre, Demandeur, différents héritages faisant partie de ce domaine, moyennant une redevance en rente avec directe, de deux cents vingt livres d'argent, vingt-neuf septiers de seigle, neuf bouades à bœuf, & cinq paires de poulets. « Laquelle redevance & cens, (est-il dit tout de suite,) » ledit Antoine Ourceyre a promis, & s'est obligé *de garantir, » fournir & faire valoir*, & de payer & porter audit Seigneur » Marquis de Saint-Poncy, dans son grenier, audit Château » d'Alleret, chaque année, savoir; l'argent, &c.... à com- » mencer l'année prochaine 1783, attendu que la récolte » actuellement pendante dans lesdits héritages, demeure ré- » servée audit Seigneur, & ainsi continuer annuellement, » *& tant & si longuement qu'il sera tenancier, propriétaire,* » *possesseur ou expoliateur de tout ou de partie des héritages* ». A la fin du contrat, le Demandeur a obligé tous ses biens pour l'exécution des conventions.

3

Par un autre acte du même jour; 7 juin 1782, le Marquis de Saint-Poncy vendit au Demandeur les bâtimens destinés à l'exploitation du domaine, sous la charge d'un cens de deux cartons de seigle, & encore, moyennant la somme de deux mille livres, dont l'acte porte quittance.

Dans la suite, & peu de temps après, le Marquis de Saint-Poncy voulut disposer de la même manière, du reste des héritages dépendants de son domaine. Le Demandeur désira ardemment d'en devenir le possesseur; mais le Marquis de Saint-Poncy, jaloux de faire du bien à tous ses Emphytéotes, & voulant gratifier les autres de l'avantage de devenir propriétaires, leur distribua les héritages qui lui restoit, au même titre de rente ou emphytéose avec directe. Le Demandeur en conçut de la jalousie, qu'il ne tarda pas à faire éclater.

C'est par ce motif, & uniquement pour fixer son établissement ailleurs, que le Demandeur a mis un acte au greffe de ce siège, le 28 août 1786, par lequel il a déclaré qu'il déguerpiroit les héritages énoncés dans le premier acte du 7 juin 1782, & il a fait assigner le Marquis de Saint-Poncy pour voir ordonner ce déguerpiissement.

Le Marquis de Saint-Poncy a contesté avec fondement cette demande. Il a observé dans sa défense, mais subsidiairement, que le déguerpiissement, en le supposant fondé, devoit être rejeté, par cela seul qu'il n'étoit pas intégral; que le Demandeur devoit offrir non-seulement les fonds, mais encore les bâtimens qui lui avoient été vendus par un acte séparé, parce que ces deux actes, à raison de leur corrélation, & étant du même jour, ne sont réputés en faire qu'un seul.

Le Demandeur s'est rendu à l'objection; il a dit, dans un

Mémoire qu'il vient de faire signifier, qu'il entend aussi déguerpir les bâtimens, à la charge, par le Marquis de Saint-Poncy, de lui rembourser la somme de deux mille liv. Il observe qu'il avoit donné ce consentement dans une précédente écriture, & que néanmoins le Marquis de Saint-Poncy insistoit toujours dans son objection; mais cela vient de ce que ce consentement avoit été omis dans la copie de l'écriture du Demandeur, qui le contenoit.

Au surplus, ce consentement du Demandeur est très-indifférent; l'objection qui y a donné lieu n'a été faite, comme on a déjà dit, que subsidiairement, pour ne rien négliger, & la question qui est à juger, est toujours la même; en effet, le Marquis de Saint-Poncy soutient que le Demandeur ne doit pas être reçu au déguerpissement, & qu'il a renoncé à cette faculté dans le contrat qui lui a transmis la propriété des héritages.

M O Y E N S.

L'impossibilité de déguerpir, de la part du Demandeur, résulte de ce qu'il s'est obligé de payer la redevance, avec promesse de la *garantir, fournir & faire valoir*.

Cette dernière clause emporte l'obligation, de la part du preneur, de payer la redevance à perpétuité, sans pouvoir déguerpir l'héritage. L'article CIX, de la Coutume de Paris, la Coutume d'Orléans, & plusieurs autres, en ont fait une loi, & suivant tous les auteurs, elle est devenue, à cet égard, celle de tout le royaume. Cet article, après avoir fait une règle de la faculté de déguerpir, pour se dispenser de payer la redevance, y ajoute aussi-tôt des exceptions, dont l'une

est la stipulation de la clause dont il s'agit, *ou qu'il eût promis*, y est-il-dit, *fournir & faire valoir ladite rente, & à ce obligé tous ses biens.*

Personne n'a mieux développé que Loiseau l'effet de cette promesse, *de garantir, fournir & faire valoir la rente.* Voici ce qu'il dit dans son *Traité du déguerpissement*, Chap. XIII, N^o. I^{er}. « Il y a encore en notre Coutume de Paris, la clause » de fournir & faire valoir la rente, pour exclure le déguerpissement, qui signifie en effet que le preneur promet fournir & suppléer de son bien, ce qui manquera en l'héritage, » pour suffire au paiement de la rente, & promet que la » rente sera toujours valable, c'est-à-dire, exigible & perceptible; c'est pourquoi elle exclut entièrement le preneur » de pouvoir déguerpir; pour ce que si l'héritage est insuffisant » pour payer la rente, il est tenu de la fournir sur son bien, » & supposé que l'héritage soit suffisant, si est ce que le » bailleur n'est tenu de le reprendre, pour ce qu'il a stipulé » une rente perceptible par les mains du preneur, & non un » héritage ».

La même idée a été rendue bien nettement par le nouveau Commentateur de notre coutume, tom. 3, pag. 127: » la » clause de garantir, fournir & faire valoir, exclut le déguerpissement par sa propre force, & quand même le preneur n'auroit point expressément obligé ses biens, cette obligation est sous-entendue. »

Ce qui rend cette stipulation très-légitime, c'est que, comme nous dit encore ce dernier auteur, les biens qui sont sujets à la rente, pouvant recevoir un accroissement considérable, qui profite entièrement au preneur, il est juste que, par réciprocité, il puisse s'obliger à la garantie de la rente,

en l'assignant , pour ainsi dire , sur tout son patrimoine , comme s'il faisoit partie de la chose même qu'il prend en rente.

Le Demandeur prétend qu'il a eu la faculté de déguerpir , par ces termes , & ainsi continuer annuellement , & tant & si longuement qu'il sera tenancier , propriétaire , possesseur & expropriateur de tout ou de partie des héritages. Il dit qu'il ne s'est pas soumis indéfiniment à garantir , fournir & faire valoir ; que cette promesse de garantir a été conditionnelle , qu'elle se limite au temps qu'il sera détempteur & possesseur des biens sujets à la redevance.

Il ne sera pas difficile d'établir que cette objection est plus subtile que solide.

Lorsqu'il s'agit des questions de droit , qui ne tiennent pas à la recherche du sens d'une clause , on peut souvent marcher à l'aide de quelques loix précises , qui s'appliquent au cas particulier qui fait le sujet de la contestation. Alors , à l'avantage d'éclairer par le développement des motifs de la loi , se réunit celui qui est si considérable dans les discussions de droit , de pouvoir subjuguier par l'autorité de la loi même , à laquelle toutes les opinions particulières doivent céder.

On est privé de ce secours , lorsqu'on doit discuter une question relative à l'interprétation des clauses d'un acte. On sent que la multiplicité des conventions , dont les contrats sont susceptibles , les différences qui peuvent se trouver dans la combinaison des clauses , ont dû introduire une variété infinie dans les espèces , & qu'elles n'ont pu être toutes prévues par les loix.

Aussi se sont-elles bornées à nous donner sur cette matière , des préceptes généraux que chaque homme trouve d'a-

abord dans sa raison. L'analyse de ces idées générales , est qu'il faut interpréter les actes par l'intention qu'on doit raisonnablement supposer dans les Parties , (a) par ce qui paroît le plus vraisemblable , & par ce qui se pratique le plus ordinairement ; (b) dans le doute encore , nous disent-elles , il faut pencher plutôt pour l'interprétation qui donne un effet à l'acte , que pour celle qui le détruit. (c)

En appliquant ces principes généraux , & en recherchant dans l'ensemble des clauses du contrat dont il s'agit , ce que les Parties ont entendu , & ce qu'elles ont voulu faire , on sera convaincu qu'il a été arrêté que le Demandeur ne pourroit se dégager par la voie du déguerpissement , de l'obligation de payer la redevance , que cette redevance a dû lui être personnelle.

Il est d'abord certain , & le Demandeur ne peut en disconvenir , que par la stipulation de la clause , *de garantir , fournir & faire valoir* , il a renoncé à la faculté de déguerpir. Cela une fois posé , comment pourra-t-on concevoir que , quelques lignes plus bas , on ait voulu donner cette même faculté au Demandeur. Les Parties n'ont pu tout-à-la-fois vouloir & ne pas vouloir une chose. Plus la dernière clause paroîtroit contraire à la première , moins on devroit s'y arrêter ; parce qu'on ne suppose jamais que les stipulations d'un même

(a) *In ambiguis orationibus , maximè sententia spectanda ejus est , qui cas protulisset.* L. 96 , ff. de div. regul. juris.

(b) *In obscuris inspici solet , quod verisimilius est , aut quod plerumquè fieri solet.* L. 114 , ff. de div. regul. juris.

(c) *Quoties in stipulationibus ambigua oratio est , commodissimum est id accipi quo res de qua agitur tuto sit.* L. 80. de verb. oblig.

contrat y soient écrites , pour se détruire mutuellement , à moins qu'il ne soit exprimé que la dernière clause est mise pour abroger la première ; ce qui est presque sans exemple.

La clause de *garantir , fournir & faire valoir* , emporte avec elle une telle énergie , elle est si importante pour les Parties , elle a tellement dû être , par ses effets , une condition du contrat , qu'elle ne sauroit être regardée comme ayant été détruite par des termes aussi vagues , que ceux qui suivent , & ainsi continuer annuellement , & tant & si longuement , qu'il sera tenancier , propriétaire , possesseur ou expoliateur de tout ou de partie des héritages.

Cette dernière clause est purement du style du Notaire. » Or , ces clauses , nous dit Denisart , au mot *clause* , n^o. 2 , » entrent dans les actes , plutôt comme des formules anciennes & accoutumées , communes à tous les contractants , » que comme des conventions expressément consenties par les » Parties. »

D'ailleurs , s'il étoit vrai que cette clause ne dût pas être regardée comme une simple clause du style , toujours est-il certain que , pour lui donner l'effet de détruire la première , de *garantir , fournir & faire valoir* , il faudroit qu'il fût impossible de l'entendre dans un autre sens ; car si on peut l'interpréter dans un sens différent , ce dernier sens est sans contredit à préférer. Lorsque de deux sens que présente une clause , l'un la concilie avec une autre clause , & l'autre met les deux clauses en contradiction , le sens qui tend à concilier les deux clauses , doit sans contredit être suivi. On ne croit pas que le Demandeur entreprenne d'attaquer cette proposition.

Or , il y avoit possibilité que le Demandeur cessât de posséder les héritages , & de devoir la redevance , sans pour cela qu'il

qu'il déguerpiât ; cela seroit arrivé , si , par exemple , il eût été évincé de ces héritages , ou si le contrat eût été résolu pour mesus ou par défaut de paiement. C'est donc à ces cas , ou à d'autres semblables , qu'on peut bien ne pas prévoir qu'il faut restreindre l'effet des expressions sur lesquelles le demandeur se fonde.)

En un mot , la dernière clause doit être expliquée & modifiée , dans le sens que si le Demandeur pouvoit jamais être dispensé de payer la redevance par une discontinuation de jouissance des héritages , cette discontinuation ne pouvoit pas être celle qu'eût pu produire le déguerpissement. Le Demandeur avoit déjà renoncé à pouvoir discontinuer de posséder par la voie de déguerpissement. Une clause spéciale qui établit précisément un droit en faveur d'une des Parties , doit toujours servir de mesure à l'étendue qu'on pourroit donner à une clause générale , qui a été stipulée après. Lacombe , au mot *clause* , no. 3 , *in fine* , en a fait une règle qui est l'analyse de plusieurs loix : *clausula generalis sequens determinatur per specialem clausulam præcedentem.*

Mais indépendamment de ce que le sens , strictement tiré de la dernière clause , ne s'élève point contre la première , & que par cela seul , celle-ci devoit subsister dans toute sa force , c'est que si l'on examine & la nature de l'acte , & les circonstances , & l'ensemble des clauses , on sera convaincu que l'exclusion de la faculté de déguerpir , a été dans l'intention des Parties.

En premier lieu , on voit que le Marquis de Saint-Poncy , a voulu , en emphytéosant son domaine , s'assurer une redevance à perpétuité. Il a voulu établir une rente foncière , emportant directe , & l'on fait que depuis très-long-temps les

baillleurs ont la précaution de faire stipuler la renonciation au déguerpissement ; ce ne peut donc être que dans cette idée que la clause en question a été convenue : *inspici solet quod verisimilius est , aut quod plerùmque fieri solet.*

En second lieu, ce qui confirme l'idée de l'impossibilité de déguerpir, c'est une clause ajoutée dans l'acte, qui porte qu'au cas que le nouveau chemin royal que l'on se propose de pratiquer de Brioude à Saint-Flour, vint à endommager le pré Grand, qui est un des héritages emphytéosés, alors le Marquis de Saint-Poncy seroit tenu d'indemniser le Demandeur à proportion du dommage causé au pré, & suivant l'estimation qui en seroit faite par experts, amiablement convenus entre les parties. Cette clause emporte implicitement avec elle l'interdiction du déguerpissement ; elle est conçue dans l'idée d'une obligation personnelle, déjà contractée de la part du Demandeur ; elle est une modification portée à cette obligation. En effet, si le Demandeur avoit eu la faculté de déguerpir, il étoit inutile de prévoir ce cas, & de se faire assurer une indemnité s'il arrivoit. Le déguerpissement auroit seul suffi pour mettre le Demandeur à l'abri de toute perte.

Il croit se faire un moyen, en disant que l'acte dont il s'agit est un bail à nouveau cens, & non un contrat de rente foncière.

Mais la réponse est aisée. En premier lieu, il ne résulteroit aucune différence pour la décision de la contestation, de ce que cet acte seroit un bail à cens plutôt qu'un bail à rente. Si le déguerpissement est de droit dans ces deux actes, il est également certain qu'on peut renoncer à cette faculté dans l'un comme dans l'autre.

On ne peut rien conclure de l'observation que fait le Demandeur, que dans les baux à cens le déguerpissement a ordinairement lieu. Si on a laissé autrefois aux preneurs à cens la faculté de déguerpir, c'est parce que le bailleur la redoutoit bien moins; parce qu'on fait que dans les anciens baux à cens, la redevance étoit presque toujours si modique, qu'il n'y avoit pas de proportion entre cette redevance & la valeur des fonds. Au lieu que dans l'acte dont il s'agit, qui étoit un bail à rente foncière ou emphytéose avec directe, le Marquis de Saint-Poncy a cherché à établir une juste proportion entre la redevance & le produit des fonds. Au surplus, cette réflexion est subsidiaire; l'acte contient une renonciation au déguerpissement, ce moyen seul est décisif, quelque soit la nature de l'acte.

En second lieu, il faut moins s'arrêter à la dénomination qu'on donne aux actes, qu'à leur substance. L'acte en question a été qualifié de bail à cens, dans la seule idée que la redevance devoit, comme celle du cens, emporter directe. On l'a aussi qualifié d'*emphytéose*, & ce qui prouve que la redevance n'a pas dû être essentiellement un cens dans l'idée des parties, c'est qu'elles ne l'ont pas présentée sous cette seule dénomination, *laquelle dite redevance & cens*, y est-il dit; le mot de *cens* n'y est donc ajouté que comme un attribut, à raison du rapport que le droit de directe établissoit entre cette redevance & le cens. D'ailleurs, il est si peu vrai que les parties aient voulu faire un bail à nouveau cens, que les héritages en question n'avoient jamais été grevés d'une redevance de cette nature, ils avoient toujours été libres.

En troisième lieu, ce qui démontre que la redevance a dû être une rente foncière, emportant directe, & que c'est sous

ce dernier rapport seul qu'on l'a qualifiée de cens , c'est la clause de l'acte qui porte que la redevance seroit *franche & quitte de toutes retenues de vingtièmes , & autres impositions royales , prévues & à prévoir , dérogeant , quant à ce , lesdites Parties , à tous Edits & Déclarations royaux à ce contraires.*

On fait que le cens n'est point sujet à cette retenue , les rentes seules le sont ; donc , en stipulant la rénonciation à la retenue , on a envisagé la redevance , comme une *rente* , & non comme un *cens*.

Enfin , la stipulation de l'indemnité , de la part du Marquis de Saint-Poncy , dans le cas où le grand pré seroit endommagé par le chemin royal , suffiroit encore pour exclure l'idée d'un simple bail à cens. En bail à cens , une pareille indemnité n'eût pas été dûe.

Le Demandeur dit , page 9 de son Mémoire , qu'il n'entrera point dans la question inutile de savoir , si tout cas fortuit donne lieu à un dédommagement , pour la rente foncière , & si aucun n'y autorise le preneur à cens. Ce langage s'explique aisément ; c'est assez dire qu'on ne peut contester le dernier moyen du Marquis de Saint-Poncy.

On voit donc que la clause *de garantir , fournir & faire valoir* , établit un droit certain , en faveur du Marquis de Saint-Poncy ; que la clause suivante ne contient point en soi de dérogation à cette clause ; que cette dérogation n'a jamais été dans l'intention des Parties , à en juger par les circonstances & par l'ensemble des clauses de l'acte ; que cette dernière clause est l'effet d'une erreur du Notaire , qui a transcrit d'après ses modèles , & machinalement , les clauses ordinaires des baux à cens , sans en sentir la conséquen-

cé ; par rapport à la clause de *garantir ; fournir & faire valoir*.

Il ne reste qu'à observer que le Demandeur a osé avancer dans le cours de l'instance , qu'il avoit donné au Marquis de Saint Poncy la somme de douze cents liv. par forme de deniers d'entrée. Cette allégation est aussi fausse que hardie ; l'affertion du Marquis de Saint-Poncy , de n'avoir reçu d'autre somme que celle de deux mille liv. pour le prix des bâtimens , ne laissera aucun doute sur une pareille imposture , que le Demandeur s'est contenté de rappeler dans son mémoire , par forme de récit , sans oser y persister.

M. DE LAFARGE , Conseiller-Rapporteur.

M^e. GRENIER , Avocat.

GRANET , Procureur.

A RIOM , de l'Imprimerie de MARTIN DÉGOUTTE ,
Imprimeur-Libraire , près la Fontaine des Lignes. 1788.