

---

Discussion de l'article 1er du projet de décret des comités  
ecclésiastique et d' aliénation sur les baux emphytéotiques et les  
baux par anticipation, lors de la séance du 19 mars 1791

Louis Simon Martineau, Jérôme Legrand, Jacques Defermon des Chapelières

---

**Citer ce document / Cite this document :**

Martineau Louis Simon, Legrand Jérôme, Defermon des Chapelières Jacques. Discussion de l'article 1er du projet de décret des comités ecclésiastique et d' aliénation sur les baux emphytéotiques et les baux par anticipation, lors de la séance du 19 mars 1791. In: Archives Parlementaires de 1787 à 1860 - Première série (1787-1799) Tome XXIV - Du 10 mars 1791 au 12 avril 1791. Paris : Librairie Administrative P. Dupont, 1886. pp. 198-199;

[https://www.persee.fr/doc/arcpa\\_0000-0000\\_1886\\_num\\_24\\_1\\_12989\\_t1\\_0198\\_0000\\_5](https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1886_num_24_1_12989_t1_0198_0000_5)

---

Fichier pdf généré le 13/05/2019

## TABLE DE PROPORTION

pour servir à l'estimation des biens donnés  
par bail à vie sur deux têtes.

Le prix du revenu (excédant la rente portée  
au bail) étant fixé sur le pied de 100 livres pour  
4 livres 6/11<sup>e</sup> de rente ou au denier 22.

Ages des deux têtes.	Valeur actuelle d'un revenu de 1,000 dont la jouissance est suspendue par un bail à vie sur deux têtes.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail.
10 ans.....	3,125 livres ou	3 1/8 (1).
20 ans.....	3,576	— 3 53/92
30 ans.....	3,969	— 3 94/97
40 ans.....	4,397	— 4 23/63
50 ans.....	4,830	— 4 83/100
60 ans.....	5,232	— 5 16/69
70 ans.....	5,572	— 5 4/7
80 ans.....	5,785	— 5 11/4
20 ans.....	4,118	— 4 2/17
30 ans.....	4,600	— 4 3/5
40 ans.....	5,134	— 5 2/15
50 ans.....	5,684	— 5 13/19
60 ans.....	6,208	— 6 16/77
70 ans.....	6,674	— 6 31/46
80 ans.....	6,989	— 6 90/91
30 ans.....	5,167	— 5 1/6
40 ans.....	5,805	— 5 62/77
50 ans.....	6,463	— 6 25/54
60 ans.....	7,090	— 7 1/100
70 ans.....	7,643	— 7 9/14
80 ans.....	8,015	— 8 1/67
40 ans.....	6,576	— 6 53/92
50 ans.....	7,392	— 7 29/74
60 ans.....	8,173	— 8 14/81
70 ans.....	8,868	— 8 79/91
80 ans.....	9,334	— 9 1/3
50 ans.....	8,412	— 8 7/17
60 ans.....	9,419	— 9 31/74
70 ans.....	10,330	— 10 32/97
80 ans.....	10,950	— 10 19/20
60 ans.....	10,722	— 10 13/18
70 ans.....	11,959	— 11 47/49
80 ans.....	12,815	— 12 22/27
70 ans.....	13,676	— 13 48/71
80 ans.....	14,983	— 14 58/39
80 ans.....	16,906	— 16 29/32

« Article additionnel. Sur le rapport fait par les comités ecclésiastique et d'aliénation réunis, des difficultés qui se sont élevées dans plusieurs départements, par rapport à l'exécution de traités faits entre des ci-devant bénéficiers et des particuliers ou des compagnies de gens d'affaires, par lesquels les personnes qui ont contracté avec les bénéficiers se sont engagées envers eux, moyennant des remises convenues, à leur faire des avances de fonds, et à percevoir le prix des baux qui seraient faits par le bénéficiaire lui-même en leur présence, et cependant un nombre d'années convenu, quel que fût le bénéfice dont le titulaire qui traitait se trouvât pourvu, et dans le cas même où il acquerrait un nouveau bénéfice au lieu de celui qu'il possédait;

« L'Assemblée nationale, considérant que les conventions dont il s'agit caractérisent un traité particulier, propre à la personne beaucoup plus qu'au bénéfice, et qu'il ne saurait être assimilé aux baux généraux des biens d'un bénéfice dont

elle a ordonné l'exécution dans des circonstances et sous des conditions désignées ;

« Déclare que les traités dont il vient de lui être rendu compte ne sont point dans le cas d'être exécutés par la nation, et néanmoins, attendu que ceux qui avaient consenti lesdits traités les ont exécutés de fait pendant le cours de l'année 1790, décrète que leur exécution ne cessera qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier dernier. »

(La discussion est ouverte sur ce projet de décret.)

M. **Boutteville-Dumetz**, rapporteur, donne lecture de l'article 1<sup>er</sup> du projet de décret :

Article 1<sup>er</sup>.

« Les baux emphytéotiques légitimement faits sont ceux qui ont été revêtus de lettres patentes dûment enregistrées ou qui ont été homologués par arrêts ou jugements en dernier ressort, sur les conclusions du ministère public. »

M. **Martineau**. Observez qu'il y a une distinction à faire entre les baux emphytéotiques et autres passés par des communautés de chanoines, de religieux et de religieuses, et ceux qui ont été consentis par de simples bénéficiers.

La présomption est que les baux consentis par des capitulaires de communautés, de chanoines, religieux ou religieuses ont été faits, d'après des informations, aux meilleures conditions possibles : une communauté ne songe pas seulement au moment présent, à l'intérêt des membres qui la composent actuellement ; elle se regarde comme éternelle, et c'est toujours pour l'éternité qu'elle transige.

Il en est tout autrement des baux emphytéotiques et des autres aliénations à temps fixe qui peuvent avoir été faites par de simples bénéficiers. Un bénéficiaire ne connaît pas son successeur, il ne songe pas à lui, il ne songe qu'à lui-même ; et quand il peut tirer un bon parti de l'aliénation, avoir un pot-de-vin considérable, favoriser un de ses amis, il s'embarrasse peu que la redevance soit considérable ou non : la présomption est donc toujours défavorable aux aliénations faites par de simples bénéficiers ; c'est alors qu'il faut exiger l'observation de toutes les formalités. Favorisez tant que vous voudrez les baux faits par des communautés de gens de main-morte ; et vous ne vous exposerez pas à être trompés souvent.

Je demande donc, Messieurs, que l'article 1<sup>er</sup> soit conçu autrement qu'il ne l'est et que vous décrétiez que les lettres et arrêts d'homologation, dont il est parlé dans l'article, seront précédés d'informations de *commodo et incommodo* et d'une estimation par experts.

M. **Legrand**. Je voudrais qu'on n'ait par amendement à l'article 1<sup>er</sup> que les arrêts et jugements en dernier ressort, homologatifs de lettres patentes, devront avoir été exécutés pendant 40 années.

Un membre demande qu'on retranche de l'article les mots : *en dernier ressort*.

M. **Defermon**. J'observe, à l'occasion des amendements qu'on vient de proposer sur l'article 1<sup>er</sup>, que l'Assemblée a, par des précédents décrets, renvoyé tous ceux qui réclamaient contre des jugements, à l'exécution de ces jugements. Elle a senti qu'elle ne pouvait pas réparer

(1) Le revenu suspendu par le bail.

les injustices de l'ancien régime : doit-elle profiter dans le sens contraire et revenir contre des jugements définitifs, ou autoriser à revenir sur des jugements définitifs? Je crois que la même loi doit être pour et contre.

D'après cela je crois que l'article du comité est de toute justice, qu'on ne doit pas étendre les précautions plus loin, et qu'on doit l'admettre tel qu'il est.

Je demande la question préalable sur les amendements.

*Plusieurs membres* appuient la question préalable.

(L'Assemblée rejette les amendements et décrète l'article 1<sup>er</sup> du projet du comité.)

**M. Boutteville-Dumetz** donne lecture de l'article 2 du projet de décret, ainsi conçu :

« Seront aussi exécutés, quoique non revêtus des formalités ci-dessus :

« 1<sup>o</sup> Les baux emphytéotiques qui subsistaient depuis 40 ans sans réclamation au 2 novembre 1789;

« 2<sup>o</sup> Les baux moins anciens, mais passés à la suite d'un bail de 92 ans, ou de deux baux de plus de 27 ans, chacun à une redevance au moins égale à celle portée aux baux antérieurs et faits du consentement, soit des supérieurs, soit des corps ou communautés, avec lesquelles la propriété était originairement indivise;

« 3<sup>o</sup> Ceux dont la redevance n'excède pas la somme de 100 livres;

« 4<sup>o</sup> Enfin, lorsqu'il sera prouvé que par des constructions, plantations, ou autres améliorations faites aux dépens du preneur, les biens ont acquis une valeur quadruple de celle qu'ils avaient à l'époque du bail. »

**M. Despatys de Courteilles.** Mon observation porte sur la première exception visée dans l'article. J'insiste particulièrement sur la distinction faite par M. Martineau et qui me paraît avoir été accueillie par l'Assemblée : celle des baux emphytéotiques faits par les ci-devant corps et communautés, et celle des baux emphytéotiques faits par de simples bénéficiers.

Je proposerai à l'Assemblée de laisser l'exception telle qu'elle est proposée par le comité, quant aux baux emphytéotiques faits par des bénéficiers et de maintenir à 40 ans la durée d'exécution nécessaire pour les rendre valides.

Mais je demande que, pour les baux emphytéotiques consentis par des corps ou communautés, en vertu d'actes capitulaires, la durée de 20 ans sans réclamation suffise pour la validité.

**M. Martineau.** Sur la première exception, voici l'amendement que je propose ; c'est celui de M. de Courteilles :

« 1<sup>o</sup> Quant aux baux consentis par les corps et communautés, en vertu d'actes capitulaires, ceux qui subsistent depuis vingt ans, et quant à ceux consentis par des bénéficiers, ceux qui subsistent depuis quarante ans sans réclamation ».

**M. Boutteville-Dumetz, rapporteur.** J'adopte l'amendement.

**M. Lavié.** Je m'oppose à l'amendement.

(L'amendement de M. Martineau est décrété.)

*Un membre* propose d'excepter aussi les baux emphytéotiques à portion de fruits.

**M. Boutteville-Dumetz, rapporteur.** J'adopte l'amendement.

(Cet amendement est décrété.)

*Un membre.* Je propose, par amendement au 2<sup>o</sup> paragraphe, de retrancher les mots : *de plus*, et de dire : « ... ou de deux baux de vingt-sept ans chacun... », attendu qu'il n'était pas d'usage de faire des baux de vingt-sept ans, lorsqu'ils n'étaient pas de quatre-vingt-dix-neuf.

(Cet amendement est décrété.)

**M. Goupil-Préfeln.** Je propose un amendement au second paragraphe ; c'est qu'à la place de ces mots : « à une redevance au moins égale à celle portée aux baux antérieurs », on mette : « une redevance au moins égale au véritable revenu, pourvu qu'il ne soit pas inférieur de plus d'un quart ».

**M. Boutteville-Dumetz, rapporteur.** J'observerai à l'Assemblée qu'un des grands inconvénients à éviter, c'est celui des contestations. Le fond de l'amendement de M. Goupil est bien sage ; mais il pourrait donner lieu à d'interminables difficultés.

**M. Deferron.** Si vous adoptez l'amendement de M. Goupil, vous allez faire abandonner dans plusieurs parties du royaume la culture des vignes qui sont en bail emphytéotique ; car il y a beaucoup de parties du royaume où on les a arachées, parce que le produit n'était pas équivalent aux dépenses et que le cultivateur ne voulait pas cultiver à moitié, au tiers, comme il y était obligé par son bail emphytéotique. Qu'ont fait les propriétaires dans ce cas-là ? Ils ont donné au quart. Eh bien ! vous allez annuler tous ces baux-là.

De là je conclus à rejeter l'amendement.

(L'Assemblée, consultée, décrète qu'il n'y a pas lieu à délibérer sur l'amendement de M. Goupil.)

*Un membre* propose d'ajouter au 2<sup>o</sup> paragraphe la condition que la redevance soit au moins égale à celle portée aux baux antérieurs, lorsqu'elle était en nature, ou supérieure de moitié à cette redevance, lorsqu'elle était en argent.

(Cet amendement est décrété.)

*Un membre* propose d'étendre l'exception prévue par l'article aux baux, moins anciens que ceux mentionnés dans le 1<sup>er</sup> paragraphe, qui se trouveraient faits du consentement soit des supérieurs, soit des corps ou communautés avec lesquels la possession était originairement indivise.

(Cet amendement est décrété.)

**M. Gillet-La Jacqueminière.** Je demande, par amendement, que le paragraphe 3 soit ainsi conçu :

« 3<sup>o</sup> Ceux dont la redevance n'excède par la somme de deux cents livres, si le bail a été fait à un particulier ; et à quelque somme qu'elle puisse se monter, si l'aliénation a été faite à une communauté ».

*Plusieurs membres* demandent la division de l'amendement.

(La division est adoptée.)

La priorité est demandée pour le chiffre de