
Passage à l'ordre du jour: rapport des comités ecclésiastique et d'aliénation sur les baux emphytéotiques et les baux par anticipation, lors de la séance du 19 mars 1791

Citer ce document / Cite this document :

Passage à l'ordre du jour: rapport 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. p. 195;

https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1886_num_24_1_12988_t1_0195_0000_3

Fichier pdf généré le 13/05/2019

Limoges, absent par congé, donne sa démission. Il mande que M. Boyer, son suppléant, va se rendre à Paris, pour le remplacer.

(La démission de M. Naurissart est acceptée.)

M. Chantaire, député des Vosges, à qui l'Assemblée avait accordé un congé, déclare qu'il a repris ses fonctions de député depuis le premier de ce mois.

L'ordre du jour est un rapport des comités ecclésiastique et d'aliénation sur les baux emphytéotiques et les baux par anticipation.

M. Boutteville-Dumetz, au nom des comités ecclésiastique et d'aliénation. Messieurs, plusieurs de vos décrets sur l'administration et l'aliénation des domaines nationaux renferment des dispositions relatives aux emphytéoses et à l'exécution des baux passés depuis le 2 novembre 1789.

L'expérience a prouvé que ces dispositions ne réglaient pas d'une manière assez précise le sort des emphytéoses, des locateries perpétuelles, et ne déterminaient pas suffisamment quels sont les actes qui doivent être considérés comme des baux faits légitimement et, à ce titre, exécutés aux termes de vos décrets.

Une question élevée sur les baux faits par anticipation a été renvoyée à l'examen de vos comités ecclésiastique et d'aliénation.

En exécutant vos ordres, vos comités réunis se sont occupés de plusieurs objets analogues, et m'ont chargé de vous présenter leurs vues :

- 1° Sur les emphytéoses ;
- 2° Sur les locateries perpétuelles et baux à rentes foncières ou perpétuelles ;
- 3° Sur les baux renouvelés à une époque plus ou moins éloignée de l'expiration des baux courants ;
- 4° Sur ceux faits pour un terme au delà de neuf années ;
- 5° Enfin sur les nues propriétés et les rentes emphytéotiques ou à vie qui y sont attachées.

I. Des villes en grand nombre, plusieurs départements entiers, une foule immense de citoyens attendent avec une inquiète impatience la décision que vous allez porter sur les emphytéoses.

Il est impossible de se le dissimuler ; de puissantes raisons semblent s'élever en faveur des preneurs emphytéotiques.

Les anciennes lois, celle de l'authentique seconde au titre de *non alienandis rebus ecclesiasticis*, distinguaient l'emphytéose perpétuelle et l'emphytéose à temps, et ne voyaient dans l'emphytéose faite pour trois générations seulement qu'un simple acte d'administration. On cite à l'appui de cette distinction l'opinion d'auteurs distingués et surtout le sentiment de Damoulin.

Mais des moyens plus imposants encore se présentent dans la nature même de la plupart des biens donnés à emphytéose et dans les motifs qui ont dérivé les contrats de cette nature.

Quels étaient le plus souvent, disent les preneurs à emphytéose, les biens qui en ont été l'objet ? des sols ingrats et sans valeur que nous avons fertilisés par nos travaux et nos dépenses ; des terrains vagues sur lesquels nous avons à grands frais élevé d'utiles et précieux habitations. Que sont ces propriétés devenues aujourd'hui dignes de votre attention ? l'œuvre de nos mains laborieuses, la production, la création de

notre industrie. Et quel motif aurait pu nous détourner d'en faire cet usage ?

C'était chose, en quelque sorte, sans exemple qu'un preneur à emphytéose se vit dépouillé de sa propriété par la seule raison que des formalités n'avaient pas précédé le contrat qui la lui avait transmise.

Notre conduite a été celle de tous les citoyens au milieu desquels nous vivions : *sic agebant, sic contrahebant*. S'il était vrai que nous eussions été dans l'erreur, du moins faudrait-il reconnaître que c'était l'erreur de tous, l'erreur commune. Lorsque par sa fermeté et son courage la nation recouvre sa propriété et ses droits, serons-nous contraints à laisser échapper des larmes sur ce qui doit être le sujet de la joie commune ?

Je m'arrête, Messieurs : je connais les dispositions que déjà vous avez portées. Je lis dans votre décret des 25, 26 et 29 juin, l'article 19 ainsi conçu :

« Seront au surplus les baux emphytéotiques et les baux à vie censés compris dans la disposition de l'article 9 du titre premier du décret du 14 mai dernier ; mais les baux emphytéotiques ne seront réputés avoir été légitimement faits que lorsqu'ils auront été précédés et revêtus des formalités qui auraient été requises pour l'aliénation des biens que ces actes ont pour objet. »

La loi a parlé, il ne nous reste qu'à en reconnaître et respecter les motifs ; qu'à en maintenir le vœu dans les dispositions ultérieures que vous avez à porter.

Et ces motifs, Messieurs, aucun de vous ne les ignore. Chacun sait que les lois de tous les temps ont statué en termes formels que les ecclésiastiques n'étaient que de simples usufruitiers ; que les seuls actes d'administration leur étaient permis, et que jamais n'ont été ni pu être rangés dans cette classe les actes par lesquels ils abandonnaient à *longues années* la jouissance des propriétés dont ils n'étaient que les dépositaires.

Mais si en gémissant sur le malheur des citoyens qui se sont ouvertement écartés des lois, il nous est impossible d'en méconnaître les dispositions (1), au moins nous est-il bien permis ou plutôt est-ce pour nous un précieux devoir de rechercher dans les lois elles-mêmes tous les tempéraments qu'elles ont eu soin d'apporter à leur rigueur.

Vos comités vous proposeront donc, Messieurs, non de soustraire à l'empire de la loi des contrats dont elle demande la proscription, mais de marquer par des dispositions expresses les exceptions qu'elles-mêmes ont consacrées.

Ces exceptions sont toutes si évidemment commandées par la raison, l'équité, que nous croyons inutile d'en développer d'avance les motifs.

Nous observons seulement quelles sont les vraies et seules réponses à faire aux efforts des preneurs emphytéotiques pour obtenir de vous, Messieurs, une loi qui, révoquant ce que vous avez déjà porté, ordonnerait indéfiniment l'exécution de toute espèce d'emphytéose.

II. Sans doute, il serait peu raisonnable de réclamer pour les locateries perpétuelles plus d'indulgence que pour les emphytéoses ; mais en reconnaissant de véritables aliénations dans ces différentes espèces de contrats, n'est-il pas également nécessaire d'étendre à tous les exceptions que la rigueur du principe doit recevoir ? Vos comités, Messieurs, l'ont ainsi pensé : ils croient

(1) L'édit de décembre 1606, art. 15.