
Adoption de l'article 4 du décret sur les baux emphytéotiques et les baux par anticipation, lors de la séance du 19 mars 1791

Louis Boutteville-Dumetz

Citer ce document / Cite this document :

Boutteville-Dumetz Louis. Adoption de l'article 4 du décret 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. 200-201;

https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1886_num_24_1_12989_t1_0200_0000_9

Fichier pdf généré le 13/05/2019

100 livres proposé par le comité et pour le chiffre de 200 livres proposé par M. Gillet-La Jacqueminière.

(L'Assemblée accorde la priorité au chiffre de 200 livres et décrète ce chiffre.)

Plusieurs membres demandent à aller aux voix sur la seconde partie de l'amendement de M. Gillet-La Jacqueminière.

M. d'André. Il n'y a rien de si mal administré que les propriétés appartenant à des corps ou communautés. Il faudrait détruire tous les biens communaux, bien loin de faire une faveur aux communautés d'habitants; et je prétends, moi, qu'il convient plutôt de rendre la loi plus rigoureuse envers eux.

D'après cela, je demande la question préalable sur la seconde partie de l'amendement.

(L'Assemblée, consultée, décrète qu'il n'y a pas lieu à délibérer sur la seconde partie de l'amendement de M. Gillet-La Jacqueminière.)

M. Gillet-La Jacqueminière. La mesure proposée par le comité, dans son quatrième paragraphe, me paraît excessive. Je désirerais que la disposition de l'article fût la suivante :

« 4° Lorsqu'il sera prouvé que, par des constructions, plantations ou autres améliorations faites aux dépens du preneur, les biens ont acquis une valeur double de celle qu'ils avaient à l'époque du bail. »

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. Le comité est convaincu qu'admettre une exception aussi étendue, c'est admettre tous les baux emphytéotiques; et il m'a formellement chargé de la maintenir dans les bornes d'une valeur quadruple.

M. Goupil-Préfeln. Il est bien étonnant qu'après avoir montré de l'indulgence pour la première exception, on montre de la rigueur pour celle qui est la plus importante.

(L'Assemblée, consultée, décrète l'amendement de M. Gillet-La Jacqueminière.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, fait lecture de l'article 2, avec les amendements :

Art. 2.

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

« 1° Les baux emphytéotiques faits à portion de fruits, ceux passés par les ci-devant chapitres, corps et communautés, subsistant depuis vingt ans, et ceux passés par de simples bénéficiaires, depuis quarante ans sans réclamation ;

« 2° Les baux moins anciens, mais faits du consentement, soit des supérieurs, soit des corps et communautés avec lesquels la possession était originairement indivise, et passés à une redevance au moins égale à celle portée aux baux antérieurs, lorsqu'elle était en nature, et supérieure de moitié à cette redevance, lorsqu'elle était en argent ;

« 3° Ceux dont la redevance n'excède pas la somme de 200 livres ;

« 4° Enfin ceux faits au profit des preneurs qui prouveront que, par des constructions, plantations ou améliorations faites à leurs dépens, les biens ont acquis une valeur double de celle qu'ils avaient à l'époque du bail. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article 3 du projet de décret.

M. d'André. Je demande, par amendement, l'ajournement de la dernière phrase de l'article, qui est ainsi conçue :

« Il en sera rendu compte dans une séance publique, après laquelle les membres du directoire se retireront pour délibérer sur ladite indemnité. »

Je dis que la question de la publicité des séances des départements et des districts est une question trop importante pour être traitée incidemment dans un décret sur les baux emphytéotiques.

Je demande que cette question soit renvoyée au moment où elle sera discutée dans l'Assemblée.

M. Mougins de Roquefort. Les changements faits à l'article 2 rendent absolument inutile l'article 3; ainsi je demande la question préalable sur l'article.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. Nous consentons à retirer l'article.
(L'article 3 du projet de décret est retiré.)

M. Tronchet. Messieurs, j'ai une observation à vous faire. Il est certain que lorsqu'on évincéait un homme dont le bail n'était pas légal, on ne lui refusait pas l'indemnité des améliorations qui augmentaient la valeur du fonds; mais alors on le condamnait à la restitution des fruits, et il se faisait une compensation.

Je crois donc que, très sagement, vous avez dû rejeter ces indemnités, mais que, dans ce cas-là, il faut dire que ceux qui ne seront pas dans le cas des exceptions ci-dessus, et qui seront évincés, le seront sans restitution de fruits.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. J'adopte cet article additionnel qui deviendrait l'article 3 ainsi conçu :

Art. 3 (nouveau).

« Il ne sera exercé aucune restitution de fruits contre les détenteurs qui, n'étant dans aucune des exceptions ci-dessus, ne se trouvent pas maintenus dans leur jouissance. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article 4 du projet de décret.

M. Legrand. Je demande, par amendement, qu'il soit ajouté à la fin de cet article une exception en faveur des baux à cens, rentes foncières locatives et autres de cette nature, de biens rentrés dans les mains de possesseurs ecclésiastiques et dont les lois les obligent à les vider incessamment.

M. Tronchet. En adoptant cet amendement, il faut y ajouter cette disposition : « ... pourvu néanmoins que les nouvelles redevances ne soient pas inférieures à celles qui étaient payées antérieurement, » parce qu'alors l'aliénation ne vaudrait rien.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. J'adopte l'amendement de M. Legrand et le sous-amendement de M. Tronchet, et je propose pour l'article la rédaction suivante :

Art. 4.

« Les dispositions de l'article 1^{er} et les première et troisième exceptions portées en l'article 2 auront lieu, tant pour les contrats appelés locateries perpétuelles, que pour les baux à rentes foncières ou perpétuelles.

« Et quant aux baux à cens, ou rentes foncières de biens qui étaient rentrés dans les mains des possesseurs ecclésiastiques, et dont ils étaient tenus de les vendre aux termes des lois, lesdits baux à cens ou rentes foncières seront exécutés, pourvu néanmoins que les nouvelles redevances ne soient pas inférieures aux anciennes. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article 5 du projet de décret.

M. Martineau. Vous avez tardé d'adopter une distinction qui, je crois, doit retrouver ici sa place; c'est la différence à faire des baux passés par des chapitres, corps et communautés, et des baux passés par de simples bénéficiers.

Je demande donc que ceux passés par les chapitres, corps et communautés soient maintenus, et qu'à l'égard des baux faits par les bénéficiers on suive les dispositions qu'on nous présente dans l'article.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. Je crois qu'on peut adopter la proposition de M. Martineau, c'est-à-dire conserver les baux au delà de 9 ans, lorsqu'ils seront passés par des communautés, corps et chapitres, et adopter la disposition, telle qu'elle est présentée par le comité, relativement aux baux passés par de simples titulaires. (L'amendement de M. Martineau est adopté.)

Un membre : J'ai l'honneur d'observer que, dans les pays vignobles du Blaisois, les baux se font pour 29 ans. Je demanderais donc que l'on mit dans l'article le terme de 29 ans au lieu de 27, pour les baux passés par des chapitres, corps et communautés.

(Cet amendement est adopté.)

M. Boutteville-Dumetz. Voici, en conséquence, quelle serait la rédaction de l'article :

Art. 5.

« Ne sont pas compris dans les dispositions de l'article 9 du titre 1^{er} du décret du 14 mai 1790, les baux passés par de simples bénéficiers, pour un terme au delà de 9 années, et jusqu'à 18; mais lesdits baux seront exécutés pour ce qui reste à écouler des 9 premières années qui excèdent ce terme, si la première desdites années excédantes se trouvait commencée au 2 novembre 1789, et cette seconde partie du bail exécutée à cette époque.

« Quant aux baux de 18 à 27 ans, ils seront exécutés pour les années qui resteront à courir, si la dix-neuvième année se trouve commencée lors de la publication du présent décret.

« Seront enfin exécutés les baux faits pour plus de 9 ans et jusqu'à 29, et passés par les ci-devants chapitres, corps et communautés. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article 6 du projet de décret.

Un membre propose d'ajouter à cet article une disposition exceptant les baux qui auront été

faits par les ci-devant chapitres, corps et communautés.

M. Boutteville-Dumetz. J'adopte l'amendement et je rédige comme suit l'article :

Art. 6.

« Sont également nuls les baux faits par anticipation; c'est-à-dire : pour les maisons d'habitation, un an; et pour les autres biens ruraux, trois ans avant l'expiration du bail courant, excepté néanmoins lorsque lesdits baux auront été ainsi faits par les ci-devant chapitres, corps et communautés. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article 7.

M. Pervinière. Il ne peut pas suffire qu'un fermier soit chargé, par son bail, de faire des plantations ou améliorations pour qu'on perpétue son bail. Pour ôter l'arbitraire, il faut fixer l'importance de ces améliorations; en conséquence, je voudrais qu'à ces mots de constructions, etc., on ajoutât ceux-ci : « équivalentes à une année du prix du bail à ferme. » Ces termes fixeront la valeur.

(Cet amendement est rejeté par la question préalable.)

Plusieurs membres présentent des observations sur l'article 7.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, propose une nouvelle rédaction de l'article ainsi conçu :

Art. 7.

« Les baux faits par anticipation, par de simples bénéficiers, seront encore maintenus lorsque l'exécution en aura été commencée avant le 2 novembre 1789, ou que le preneur, jouissant en vertu d'un premier bail, en aura obtenu un second, sous la condition de faire des constructions, plantations ou autres améliorations, et prouvera qu'il a rempli la condition. » (Adopté.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. Je crois devoir observer que l'article 8 du projet de décret contient la même disposition que l'article 3, qui a été retiré; ainsi je le passe.

Nous passons donc à l'article 9.

M. Martineau. Je soutiens que ce serait de la plus haute imprudence, que ce serait porter un préjudice très considérable aux intérêts de la nation que de vendre des rentes emphytéotiques avec la nue propriété des biens qui en sont l'objet. En effet, Messieurs, une propriété dont on ne peut espérer de jouir que dans un temps très éloigné est un objet très éventuel, qui se vend toujours à très bas prix. Si la nation était dans la nécessité indispensable de faire promptement de l'argent avec une nue propriété, je consentirais à l'article; mais je crois, Messieurs, que, dans ce moment-ci, vous avez assez d'autres biens-fonds à vendre pour ne pas mettre en vente une rente emphytéotique avec la nue propriété, qui a encore vingt, trente, cent années à courir. Dans cent ans la nation, j'espère, existera encore, elle trouvera le bénéfice de l'augmentation de cette propriété.

Je demande donc la question préalable sur l'article 9, qui concerne la vente, et sur l'article 10 y relatif. (Applaudissements.)