
Discussion de l'article 9 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, Louis Boutteville-Dumetz, Antoine Balthazar d' André, Claude
Pierre de Delay ou Delley d'Agier, François Denis Tronchet

Citer ce document / Cite this document :

Martineau Louis Simon, Boutteville-Dumetz Louis, André Antoine Balthazar d', Delay ou Delley d'Agier Claude Pierre de, Tronchet François Denis. Discussion de l'article 9 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. 201-202;

https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1886_num_24_1_12989_t1_0201_0000_15

Fichier pdf généré le 13/05/2019

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. Pervinquière. 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.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. Messieurs, au premier coup d'œil, on peut penser, comme le préopinant, que ce ne serait pas une vente avantageuse que celle qu'on fait actuellement d'une nue propriété, parce que tout homme qui saura qu'il ne jouira que dans un terme fort éloigné ne peut pas aisément se déterminer à donner la vraie valeur d'une telle propriété. Voilà, Messieurs, l'objection dans toute sa force.

Voilà la réponse; mais elle devient nulle si vous avez un moyen d'apprécier à sa juste valeur une nue propriété. Or, il est des moyens; car la différence, Messieurs, se gradue suivant le temps plus ou moins long pendant lequel il faut attendre cette jouissance, et elle est infiniment facile à saisir.

M. d'André. Je conviens avec M. le rapporteur qu'on peut fixer la vraie valeur d'une nue propriété; mais je ne pense pas avec lui qu'il soit avantageux pour la nation de vendre des nues propriétés. Il n'y a pas de plus mauvaises opérations que celle-là.

Ainsi donc, la question préalable.

M. de Delley. Je demande, au lieu de la question préalable, le renvoi de l'article au comité de l'aliénation, parce qu'il est susceptible de modification.

M. Tronchet. Il y a, dans le projet du comité, deux choses qu'il faut bien distinguer: d'un côté on vous propose de vendre les baux emphytéotiques qui ont plus ou moins de temps à courir; d'un autre côté, les baux à vie. Quant aux baux à vie, c'est absolument inadmissible, ce serait au vrai une spéculation aux capitalistes et aux financiers, pour faire un emprunt en rente viagère. *(Applaudissements.)*

Mais il n'en est pas de même pour les baux emphytéotiques; il y a une base certaine pour évaluer le taux auquel on pourrait les vendre. En effet, dans le tarif du comité, il y a une échelle de gradation, par laquelle on peut connaître dès aujourd'hui la valeur certaine du fonds; il ne s'agit donc plus alors, entre la nation et l'acquéreur, que de calculer l'espèce d'escompte qu'il s'agit de payer à l'acquéreur pour le retardement de sa jouissance.

Cependant je crois qu'il ne peut jamais être du plus grand intérêt de la nation de vendre dès à présent ces fonds; car si aujourd'hui on peut dire qu'elle recevra la vraie valeur des fonds, elle perdra évidemment le bénéfice qu'il y a dans la progression que le temps même ajoute à la valeur des fonds; et s'il était possible d'admettre une vente de baux emphytéotiques, ce serait tout au plus ceux qui n'auraient que dix ans à courir; parce qu'étant si près d'expirer il n'y a presque pas d'espérance à avoir sur le bénéfice de l'augmentation.

Je crois donc que l'Assemblée nationale ne doit pas vendre les biens donnés à rentes viagères, mais qu'il ne doit pas en être de même des biens en bail emphytéotique. Mais pour éviter maintenant toute discussion ultérieure, je demande le renvoi des articles au comité.

(L'Assemblée décrète le renvoi au comité des articles 9 et 10 du projet de décret, ainsi que des tables de proportion annexées à l'article 10.)

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur, donne lecture de l'article additionnel présenté par le comité.

Un membre propose d'ajouter à cet article une disposition tendant à ce que les receveurs de district, qui auraient reçu des sous-fermiers les fermages des bénéficiers, ou partie de ces fermages, échus en 1791, seront tenus d'en remettre le montant aux personnes qui ont souscrit les traités, à la charge par ces derniers de remplir les obligations qu'ils avaient contractées.

M. Boutteville-Dumetz, rapporteur. J'adopte l'amendement et je rédige comme suit l'article, qui devient article 8.

Art. 8 (ancien article additionnel au projet de décret).

« 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 des traités faits entre de 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 ce, pendant un nombre d'années convenu, quel que fût le bénéfice dont le titulaire qui traitait se trouvait 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 les 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^{er} janvier dernier; et seront tenus les receveurs de district qui auraient reçu des sous-fermiers les fermages des baux bénéficiers, ou partie d'iceux, échus en 1791, d'en remettre le montant aux personnes qui ont souscrit lesdits traités, à la charge par ces derniers de remplir les obligations qu'ils y avaient contractées. » *(Adopté.)*

M. Georges. Voici, Messieurs, un article additionnel que je présente au nom du comité des domaines:

Art. 9 (nouveau).

« Les dispositions du présent décret ne s'appliquent qu'aux biens ci-devant ecclésiastiques, et non aux biens domaniaux. » *(Adopté.)*

M. d'André. Monsieur le Président, M. Bouche a fait, à l'ouverture de la séance, une motion relative à l'adjudication des vivres de la marine. Il a été décrété que, lorsque l'Assemblée serait plus complète, vous intimerez au comité de la marine de nous faire son rapport à cet égard.

Je vous prie de vouloir bien intimer cet ordre au comité de la marine.

M. le Président. Messieurs, l'Assemblée nationale a décrété ce matin que le comité de la marine lui rendrait incessamment compte de son travail sur les vivres de la marine.