
Rapport des comités ecclésiastique et d' aliénation sur les baux emphytéotique 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. Rapport des comités ecclésiastique et d' aliénation sur les baux emphytéotique 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. 195-196;

https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1886_num_24_1_12988_t1_0195_0000_4

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 Dumoulin.

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 déterminé 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.

même que vous ferez peu de difficulté de les appliquer aux baux à rentes foncières et perpétuelles, la différence entre ces actes et les locateries perpétuelles se trouvant beaucoup plus dans la dénomination que dans la nature même des contrats.

III. Il serait aussi inutile qu'impossible de rechercher quels étaient les usages, les règles observées dans toutes les parties du royaume sur les époques auxquelles les possesseurs ecclésiastiques pouvaient légitimement renouveler leurs baux pendant la durée de ceux courants.

Un règlement émané en 1572 du parlement de Paris, et qui était observé dans la vaste étendue de pays qui étaient soumis à sa juridiction est fort connu. Il n'en est pas moins vrai que les usages variaient d'une province à l'autre. Mais deux vérités sont très constantes.

Un cultivateur a nécessairement besoin d'un temps quelconque pour se préparer à l'exploitation du bien qu'il veut prendre à ferme, et il faut que ce temps soit plus étendu dans les pays où la culture se divise en soles de trois années.

Ce qui est encore certain, c'est que partout la qualité des possesseurs ecclésiastiques était la même. Partout ils n'étaient que des usufruitiers, de simples administrateurs. Les usages devaient varier suivant la diversité des cultures; mais que l'application du principe fût plus ou moins sévère, le principe n'en était pas moins partout le même, partout il défendait à des usufruitiers, à de simples administrateurs de disposer de leurs jouissances longtemps avant l'expiration des baux courants. L'important n'est donc pas de rechercher quels étaient tous les usages locaux et particuliers, mais de laisser à votre disposition assez de latitude pour être certains qu'elle n'ajoutera point à la sévérité des règles ou des usages les moins rigoureux. Vous empêcherez sans doute aussi par de sages dispositions que votre loi n'entraîne des injustices particulières. Ce sera l'objet de quelques modifications à la disposition générale que vos comités vous proposeront.

IV. Ils pensent, Messieurs, que vous en userez de même relativement aux baux faits pour un terme au delà de neuf années.

Ils eussent désiré pouvoir vous proposer de confirmer indistinctement les baux de 18 et de 27 ans; mais quelque plaisir qu'ils eussent trouvé à vous présenter une disposition dictée par la bienfaisance, une discussion approfondie du principe leur a paru ne le leur pas permettre.

Ce n'est pas le pur hasard qui a renfermé dans le terme de neuf années la durée ordinaire des baux; ce qui a fondé un usage aussi universel, est le vœu certain et connu des lois aux yeux desquelles l'espace de dix années est un long temps qui a trait à la propriété et sort des bornes d'une simple jouissance, d'une simple administration.

Vous déterminerez encore, Messieurs, dans votre sagesse, les exceptions dont l'application du principe vous paraîtra susceptible.

V. Vous déciderez enfin, Messieurs, si vous croyez devoir ou ne devoir pas aliéner les rentes emphytéotiques ou à vie et les nues propriétés qui y sont attachées.

S'il est impossible de vendre ces objets sans une perte considérable, vous ne balancerez pas à vous y refuser.

Mais une de vos plus fermes et plus sages résolutions est de faire rentrer dans les mains des citoyens toutes les propriétés nationales. Vous ne ferez donc exception pour celles de cette nature

que dans le cas où le seul mode praticable causerait un préjudice à la nation. Vos comités pensent, Messieurs, qu'il en est un d'une exécution simple et facile, et qui ne présente pas cet inconvénient.

Quels sont les droits d'un bailleur à emphytéose? De recevoir annuellement pendant la durée du bail la redevance stipulée, et à son expiration de reprendre la libre et entière jouissance de sa propriété (assez ordinairement et surtout après un certain nombre d'années la rente se trouve inférieure au vrai revenu du bien donné à emphytéose.)

Si le bailleur veut aliéner et transmettre ses droits, rien d'aussi simple que les conditions qu'il doit proposer.

L'acquéreur jouira à sa place, dès le moment de son acquisition, de la redevance portée au bail, et y recouvrera la libre et entière jouissance de la propriété à l'expiration du bail.

L'acquéreur doit donc payer d'un côté le prix capital de la rente dont la jouissance lui est dès à présent assurée, et de l'autre le capital de l'excédent de revenu dont la jouissance est suspendue, mais dont il est également certain de jouir à l'expiration du bail; il n'est donc question que de connaître la valeur actuelle de cet excédent de revenu dont la jouissance, pour n'être pas présente, n'en est pas moins certaine. Cette valeur dépend évidemment de la durée plus ou moins longue du temps pendant lequel il faut attendre cette entière jouissance, et il est certain que cette valeur peut être facilement et très exactement calculée; elle le sera dans des tables graduelles et proportionnelles au temps à écouler jusqu'à l'expiration des baux emphytéotiques ou à vie.

Il n'est pas plus difficile de déterminer la valeur d'une rente due par un preneur à vie: c'est absolument la même théorie. La seule différence consiste en ce que le moment où l'adjudicataire d'un bien donné à emphytéose entrera dans l'entière et libre jouissance est certain, fixé par le contrat même, et que, relativement aux biens donnés à vie, ce moment est incertain.

Mais personne n'ignore que des calculs également exacts sur la durée probable de la vie humaine font disparaître cette espèce d'incertitude, et servent tous les jours de base à une grande quantité de transactions sociales.

Si le procédé est certain, ce serait affaiblir les ressources de la nation que de les diviser, de les renvoyer à des temps fort éloignés les uns des autres, et c'est de leur réunion, de leur ensemble qu'elles tiendront leur principale action et leur plus heureux effet.

Voici, Messieurs, les articles que vos comités m'ont chargé de vous présenter :

PROJET DE DÉCRET.

« L'Assemblée nationale expliquant les dispositions de l'article 9 du titre premier du décret du 14 mai, et celles de l'article 19 du décret des 25, 26 et 29 juin dernier, décrète ce qui suit.

« Art. 1^{er}. Les baux emphytéotiques légitimement faits sont ceux qui ont été revêtus de lettres patentes dûment enregistrées ou qui ont été homologuées par arrêts ou jugements en dernier ressort sur les conclusions du ministère public.

« Art. 2. Seront aussi exécutés, quoique non revêtus des formalités ci-dessus :

« 1^o Les baux emphytéotiques qui subsistaient depuis 40 ans sans réclamation au 2 novembre 1789.