

Rapport par M. Delley-d'Agier sur l'aliénation des biens domaniaux et ecclésiastiques, lors de la séance du 9 mai 1790

Claude Pierre de Delay-d'Agier ou Delay

Citer ce document / Cite this document :

Delay-d'Agier ou Delay Claude Pierre de. Rapport par M. Delley-d'Agier sur l'aliénation des biens domaniaux et ecclésiastiques, lors de la séance du 9 mai 1790. In: Archives Parlementaires de 1787 à 1860 - Première série (1787-1799) Tome XV - Du 21 avril au 30 mai 1790. Paris : Librairie Administrative P. Dupont, 1883. pp. 446-448;

https://www.persee.fr/doc/arcpa_0000-0000_1883_num_15_1_6823_t1_0446_0000_7

Fichier pdf généré le 10/07/2020

sion ou une retraite à l'hôtel, et là vous serez nourri et entretenu. Un soldat, ayant rempli les conditions du traité, demande qu'on les remplisse à son égard : mais le nombre des individus que peut recevoir l'hôtel des Invalides est fixé; il faut donc que le soldat attende que ce nombre ait cessé d'être complet; enfin son tour arrive; il reçoit l'ordre de ce rendre à l'hôtel : mais, arrivé, on lui dit qu'il n'y a point de place pour lui, parce qu'il n'est pas estropié, parce qu'il n'est pas sexagénaire. Il faut alors qu'il reprenne le mousquet et qu'il entre dans les compagnies détachées, où il y a moins de paie et autant de travail, où il ne trouve pas les avantages que lui offrait son corps. L'ennui, le regret, la fatigue, le dépérissement de ses forces le conduisent bientôt au tombeau. Sans doute, vous regarderez avec intérêt le sort de ces braves vétérans, et vous vous empressez de venir à leur secours. Cinq mille invalides béniront vos travaux, ainsi que l'armée, qui verra un repos assuré pour la fin de sa carrière.

« L'Assemblée, prenant en juste considération le sort des vétérans qui, après avoir longtemps porté les armes pour le service de la patrie, sont encore utiles par un service actif, décrète qu'à l'avenir la paie des invalides détachés sera portée à 10 sous par jour, c'est-à-dire à 3 sous pour le pain, y compris 1 sous de plus-value, et à 7 sous pour le prêt, linge et chaussure. L'Assemblée se réserve de statuer sur le sort des officiers lorsqu'elle s'occupera de l'organisation de l'armée. »

M. le vicomte de Noailles. La plus-value d'un sou de pain n'est point encore déterminée; il est important de ne rien préjuger sur cette question. Je propose, en conséquence, de décréter simplement « que les invalides détachés recevront, à compter du 1^{er} mai, l'augmentation de solde que l'Assemblée nationale a décrétée pour l'armée. » Ce décret présente absolument les mêmes avantages.

M. le Président met aux voix l'amendement de M. de Noailles : Il est adopté et le décret est ainsi rendu :

« L'Assemblée nationale décrète que les invalides détachés recevront, à compter du 1^{er} mai présent mois, l'augmentation de solde que l'Assemblée nationale a décrétée pour l'armée. »

M. Delley d'Agier, membre du comité pour l'aliénation des biens domaniaux et ecclésiastiques, fait le rapport suivant sur les ventes de ces biens.

Messieurs, votre comité pour l'aliénation des biens domaniaux et ecclésiastiques va vous soumettre un projet de règlement, pour fixer les bases des opérations auxquelles il doit se livrer pour l'exécution de vos décrets.

Il a cru devoir ranger, dans trois titres particuliers, la série d'articles qu'il vous proposera de décréter.

Les ventes aux municipalités sont l'objet du titre 1^{er}.

Votre comité, dans ce titre, a d'abord classé les diverses espèces de biens actuellement en vente, d'après les avantages plus ou moins assurés qu'ils présentent aux acquéreurs; il a déterminé la manière d'en évaluer les revenus. Il a fixé pour chaque classe, l'estimation des prix capitaux, à raison de ces revenus.

Le mode d'évaluation des revenus présentait des difficultés, avec lesquelles il a fallu transiger : exiger des estimations, pour chaque propriété,

eût été, sans doute, le parti le plus sûr avec des experts intègres et éclairés.

Mais, les détails, les longueurs, les dépenses de ce moyen, la difficulté de se procurer des experts, tels qu'il les faudrait; tout devait porter votre comité à n'employer cette voie, que lorsque l'absence des baux à ferme la rendrait indispensable. Votre comité ne s'est point dissimulé l'insuffisance de ces baux; mais, nous le répétons, il a fallu transiger avec les difficultés.

Le nombre de fois le *revenu net* d'un bien que que votre comité vous proposera de déterminer, pour le prix capital d'estimation de ce bien, est calculé, pour les diverses classes, à un denier très modéré, afin que les municipalités ne soient point retenues par la crainte d'y perdre, et surtout pour que les acquéreurs particuliers, attirés par cette estimation, qui fixera leur première offre, s'empressent d'enchérir et de retirer promptement, des mains des municipalités, des biens qu'elles ne pourraient conserver longtemps sous leur administration, sans de grands inconvénients.

Les conditions des ventes aux municipalités ont pour objet général d'assurer la prompte exécution de vos décrets, en offrant aux municipalités, même les moins importantes, non seulement la possibilité d'y concourir, mais encore un très grand intérêt à le désirer.

En effet, si elles ne peuvent revendre sur-le-champ, elles auront, sur le revenu de l'objet par elles acquis, un bénéfice annuel très assuré, déduction faite des frais de régie et réparations locatives.

Elles auront, de plus, un bénéfice en capital sur la revente, que l'on peut évaluer (les frais dont elles sont chargées déduits) à un onzième du prix capital de cette revente, lorsque ce prix aura été d'un quart au-dessus de celui de l'estimation. Un exemple va rendre très palpables ces deux aperçus.

Supposons que les baux à ferme, ou l'évaluation, aient fixé à 4,000 livres le revenu d'un bien de la première classe, la municipalité acquérante sera tenue de porter l'estimation du prix capital à vingt-deux fois ce revenu, c'est-à-dire à 88,000 livres, et de déposer, à la caisse de l'extraordinaire, des obligations à concurrence des trois quarts de ce prix capital d'estimation de 88,000 livres, c'est-à-dire pour 66,000 livres.

Tant que la municipalité ne pourra revendre ce bien, elle payera l'intérêt de ses obligations, à raison de cinq pour cent, sans retenue, montant à 3,300 livres; mais elle recevra les 4,000 livres du bail à ferme; donc il lui restera 700 livres pour ses frais de régie, les réparations locatives et son bénéfice annuel.

Lorsqu'au contraire la municipalité revendra ce bien dont l'estimation, d'après les baux à ferme, a été de 88,000 livres, il est probable que la concurrence des enchères et les facilités accordées aux acquéreurs particuliers, porteront son prix à un quart en sus, à 110,000 livres; alors la municipalité aurait : 1^o le seizième du prix de l'estimation, fixé à 88,000 livres, valant 5,500 livres; plus, le quart de l'excédent de la revente sur le prix de l'estimation, que nous avons supposé d'un quart en sus, ou de 22,000 livres, valant encore 5,500 livres, au total 11,000 livres, sur lequel il faut prélever les frais d'estimation, lorsqu'elle aura lieu, ceux de vente et revente, etc., les risques possibles d'une grosse réparation, pendant l'intervalle de l'acquisition et de la revente, tous objets dont les municipalités resteront chargées; et que, dans ce cas-ci, l'on doit évaluer

à 1,000 livres au moins. Reste donc de net, pour la municipalité, qui s'est chargée d'un bien d'abord estimé 88,000 livres, et qui est ensuite revendu 110,000 livres, une somme de 10,000 livres, égale au onzième de ce dernier prix.

Ces bénéfices, accordés aux municipalités, paraîtront peut-être trop considérables ; mais des raisons puissantes ont déterminé votre comité. Pour assurer le succès de cette opération publique il devient si essentiel d'y attacher les municipalités, qu'un onzième accordé à leur médiation, et surtout à l'obligation rigoureuse que vous leur imposerez de vous fournir des sûretés, pour que rien ne puisse suspendre leurs paiements aux époques fixées, paraît un sacrifice aussi politique que modéré : ce dédommagement, accordé aux municipalités, prend d'ailleurs, Messieurs, un caractère bien favorable, lorsqu'on considère que les malheurs, occasionnés par la cherté des grains et la diminution du commerce, ont jeté ces municipalités dans des dépenses si peu proportionnées à leurs moyens ordinaires, que peut-être l'État serait obligé de venir à leur secours, si la grande et sage opération, sur laquelle vous allez statuer, ne leur offrait une ressource aussi naturelle que nécessaire. Les demandes multipliées que vous recevez chaque jour, pour obtenir des permissions d'emprunter, viennent à l'appui de cette assertion.

Votre comité, Messieurs, toujours conduit par les mêmes principes, a cru devoir charger la nation des frais des emprunts excédant l'intérêt des obligations municipales à cinq pour cent, dans le cas où les municipalités seraient autorisées à en faire pour acquitter ou accélérer l'acquit de leurs engagements, si, contre toute probabilité, les reventes éprouvaient quelques retards.

Votre comité regardant également comme d'une justice exacte les moyens de mettre toutes les municipalités du royaume à même de jouir du bienfait de vos décrets sur ces ventes, et de rassurer celles qui sont le plus étrangères à des combinaisons et des engagements, a pensé qu'il devait vous proposer d'étendre à quinze années, pour les municipalités, les termes de leur acquittement, à raison d'un quinzième par an.

Cette disposition si favorable aux conditions à imposer aux acquéreurs particuliers, et qui doit nécessairement contribuer à la promptitude et aux bénéfices des reventes, trouve, dans les articles subséquents, des modifications qui répondent aux objections qui pourraient être faites.

Les paiements en capitaux et intérêts à 5 pour cent, sans retenue, de toutes les reventes, seront directement versés, par les acquéreurs particuliers, dans la caisse de l'extraordinaire, sans passer par les mains des municipalités, de sorte que les termes des paiements accordés aux municipalités, dans le cas où elles ne pourraient trouver à revendre promptement, seront extrêmement rapprochés, en cas de reventes, par la recette directe de tous les produits de ces reventes.

Enfin, Messieurs, votre comité, considérant que les biens dont vous avez décrété la vente, sont déjà affranchis, par vos décrets, de toutes charges, dettes et hypothèques ; considérant aussi qu'ils sont presque tous ou amortis, ou francs de toutes prestations, mouvances ou directes, a cru que le petit nombre de ceux susceptibles d'exception, ne devait point l'empêcher de vous proposer une clause générale d'affranchissement, qui met tous les acquéreurs de ces biens dans une parfaite sécurité sur toutes les réclamations ; et votre co-

mité a pensé que les dédommagements particuliers dont la nation se chargerait vis-à-vis de ceux qui prouveraient la légitimité de leurs droits, lui seraient moins onéreux que le préjudice nécessaire que porterait, au prix des ventes, la moindre incertitude des enchérisseurs.

Dans le titre second, votre comité traite de la préférence réservée aux municipalités sur les biens situés dans leur territoire.

Il était nécessaire de prévenir l'espèce d'accaparement que pouvaient exercer les municipalités jouissantes d'un grand crédit, et de ménager à toutes un moyen de réparer, dans les formes, les conditions et les délais prescrits, le retard souvent involontaire apporté à leur détermination.

Certes, il eût été pénible pour des municipalités qui supportaient, depuis tant de siècles, le fardeau des privilèges attachés aux biens domaniaux et ecclésiastiques de leurs territoires, de voir passer, sans retour en des mains étrangères, la disposition de ces biens, lorsque votre sagesse et votre justice semblent les créer pour la patrie, en les rendant à la circulation et à toute l'activité de l'industrie.

Mais votre comité, Messieurs, en se conformant sur cet objet, à l'esprit d'un de vos décrets, a cru devoir vous proposer de conserver aux municipalités qui se seront présentées les premières pour acquérir, un dédommagement de l'emploi de leur crédit, et, pour ainsi dire, une marque de satisfaction du zèle qu'elles auront montré pour le succès d'une opération si importante.

Vous vous y déterminerez, Messieurs, avec d'autant plus de facilité, que les municipalités qui se sont annoncées jusqu'ici par des offres dignes de leur patriotisme et de tous vos suffrages, sont précisément celles qui vous ont donné les preuves les plus éclatantes de leur attachement à la Constitution, malgré les pertes inséparables des grands changements qu'ont éprouvés toutes les branches de leur commerce.

Votre comité a réuni dans le titre troisième les conditions les plus propres à éloigner, des reventes aux particuliers, l'arbitraire et l'intrigue, en les soumettant à des formes précises, en leur assurant une grande publicité. Il a cherché, surtout, à remplir deux vues également importantes : la première, de ne laisser que le moins possible, sous les administrations municipales, des propriétés qui ne sauraient, en leurs mains, contribuer à la richesse de l'Empire ; la seconde, d'appeler à la propriété, à cette espèce de dignité, la première peut-être chez une nation libre, le plus grand nombre possible de citoyens. Ainsi, les municipalités ne pourront refuser de mettre sur-le-champ aux enchères les objets sur lesquels il sera fait un offre égale à leur estimation. Ainsi, les enchères partielles, lorsque leur réunion offrira une somme égale à celle des enchères en masse, auront une préférence assurée ; par une juste et salutaire répartition dans le mode et le termes de paiement, l'habitant des campagnes ne craindra plus d'entrer en concurrence avec le capitaliste, et les richesses mobilières de ce dernier ne le rendront plus l'arbitre tyrannique des adjudications.

Mais en se prêtant aux facultés, si souvent bornées du grand nombre de ceux qui se présenteront aux enchères, votre comité n'a pu s'éloigner des règles que la prudence lui dictait, pour prévenir les dégradations d'un acquéreur insolvable.

Il a donc cherché à en éloigner le danger, en

obligeant l'adjudicataire à payer comptant une partie du prix, suffisante pour répondre à son administration.

Votre comité n'a pas cru, Messieurs, devoir interdire aux municipalités la faculté de conserver, pour des objets d'utilité publique, quelques-unes des propriétés par elles acquises; mais il a exigé qu'elles se conformassent préalablement à ce qui leur est prescrit par vos décrets, pour pouvoir acquérir, et qu'elle ne pussent agir en cette occasion, que concurremment avec les particuliers, et en se soumettant aux règles qui leur sont imposées.

Enfin, Messieurs, votre comité, de plus en plus persuadé que la vente des biens domaniaux et ecclésiastiques, que quelques personnes semblent ne considérer que comme une opération momentanée de finance, doit avoir, pour les temps à venir, une influence majeure sur la population, le commerce et l'industrie, a cru que la nation devait hâter ces effets, en apportant à la division et sous-division de ces propriétés toutes les facilités qui sont en sa puissance.

C'est dans ces vues que votre comité proposera de décréter que tous les genres d'actes, relatifs à ces ventes, reventes, cessions, rétrocessions, divisions, sous-divisions, même les actes d'emprunts et délibération qui en seront la suite, soient dégagés de toutes les entraves de l'impôt pendant un délai déterminé.

Tels sont, Messieurs, les développements que votre comité vous présente sur les articles du projet de décret dont il va vous faire la lecture.

Projet de décret.

L'Assemblée nationale, considérant qu'il est important de répondre à l'empressement que lui témoignent les municipalités et tous les citoyens, pour l'exécution de ses décrets sur la vente des biens domaniaux et ecclésiastiques, et de remplir en même temps les deux objets qu'elle s'est proposés dans cette opération importante, le bon ordre des finances, et l'accroissement heureux, surtout parmi les habitants des campagnes, du nombre des propriétaires, par les facilités qu'elle donnera pour acquérir ces biens, tant en la divisant qu'en accordant aux acquéreurs des délais suffisants pour s'acquitter, et en dégageant toutes les transactions auxquelles ces ventes et reventes pourront donner lieu, des entraves gênantes et dispendieuses qui pourraient en retarder l'activité, a décrété et décrète ce qui suit :

TITRE PREMIER.

Des ventes aux municipalités.

Art. 1^{er}. Les municipalités qui voudront acquérir seront tenues d'adresser leurs demandes au comité établi, par l'Assemblée nationale, pour l'aliénation des biens domaniaux et ecclésiastiques. Ces demandes seront faites en vertu d'une délibération du conseil général de la commune.

Art. 2. Le prix capital des objets portés dans les demandes sera fixé, d'après le revenu net, effectif ou arbitré, mais à des deniers différents, selon l'espèce de biens actuellement en vente, qui, à cet effet, sont rangés en quatre classes.

1^{re} classe. Les biens ruraux consistant en terres labourables, prés, bois, vignes, pâtis, marais salants, etc., et les bâtiments et autres objets relatifs à leur exploitation.

II^e classe. Les rentes et prestations en nature de toute espèce, et les droits casuels rachetables en même temps.

III^e classe. Les rentes et prestations en argent, et les droits casuels sur les biens, par lesquels ces rentes et prestations sont dus.

Toutes les autres espèces de biens formeront la quatrième classe.

Art. 3. L'estimation du revenu des trois premières classes de biens sera fixée, d'après les baux à ferme existants, passés ou reconnus par devant notaire, ou d'après un rapport d'experts, à défaut de bail de cette nature, déduction faite de toutes charges et impositions foncières.

Les municipalités seront obligées d'offrir, pour prix capital des biens des trois premières classes dont elle voudront faire l'acquisition, un certain nombre de fois le revenu net, d'après les proportions suivantes :

Pour les biens de la première classe, 22 fois le revenu net ;

Deuxième classe, 20 fois ;

Troisième classe, 15 fois.

Le prix des biens des trois premières classes sera fixé d'après une estimation.

Art. 4. Au moment de la vente aux municipalités, elles déposeront dans la caisse de l'extraordinaire, à concurrence des trois quarts du prix capital fixé et convenu, quinze obligations payables d'année en année.

Elles pourront rapprocher le terme desdits paiements, mais elles seront tenues d'acquitter une obligation, chaque année, et de fournir des sûretés pour le paiement des sept premières.

Art. 5. Les obligations des municipalités porteront intérêt à cinq pour cent, sans retenue, et cet intérêt sera versé, ainsi que les capitaux, dans la caisse de l'extraordinaire.

Art. 6. Les biens vendus seront francs de toutes rentes, redevances ou prestations foncières, comme aussi de tous droits de mutation, tels que quint et requint, lods et ventes, reliefs, et généralement de tous les droits seigneuriaux ou fonciers, soit fixes, soit casuels, qui ont été déclarés rachetables par les décrets du 4 août 1789 et 15 mars 1790, la nation demeurant chargée du rachat desdits droits, suivant les règles prescrites, et dans les cas déterminés par le décret du 3 de ce mois.

Art. 7. Seront pareillement lesdits biens affranchis de toutes dettes, rentes constituées et hypothéquées, conformément aux décrets des 10, 14 et 15 avril 1790.

Art. 8. Les baux à ferme ou à loyer desdits biens qui auront une date certaine et authentique, antérieure au 2 novembre 1789, seront exécutés selon leur forme et teneur, lorsque leurs fermes auront été vendues en un seul lot, sans que les acquéreurs puissent, même sous l'offre des indemnités de droit et d'usage, expulser les fermiers qui seront entrés, avant cette époque, en jouissance de baux. Quant aux fermes qui auraient été démembrées, les acquéreurs partiels seront tenus à indemniser les fermiers, selon l'usage, s'ils ne leur laissent pas continuer l'exploitation.

Art. 9. Les municipalités revendront à des particuliers, et compteront de *clerc à maître* avec la nation, du produit de ces reventes.

Art. 10. Les municipalités seront chargées de tous les frais relatifs aux estimations, ventes, subrogations et reventes. Il leur sera alloué, et annuellement fait raison par le receveur de l'extraordinaire, et proportionnellement aux sommes