

The Center for Research Libraries scans to provide digital delivery of its holdings. In some cases problems with the quality of the original document or microfilm reproduction may result in a lower quality scan, but it will be legible. In some cases pages may be damaged or missing. Files include OCR (machine searchable text) when the quality of the scan and the language or format of the text allows.

If preferred, you may request a loan by contacting Center for Research Libraries through your Interlibrary Loan Office.

Rights and usage

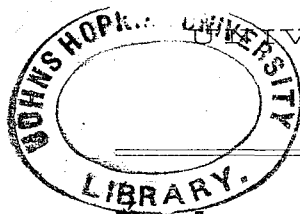
Materials digitized by the Center for Research Libraries are intended for the personal educational and research use of students, scholars, and other researchers of the CRL member community. Copyrighted images and texts are not to be reproduced, displayed, distributed, broadcast, or downloaded for other purposes without the expressed, written permission of the copyright owner.

Center for Research Libraries
Scan Date: November 1, 2012
Identifier: d-c-000199



Center *for* Research Libraries
.....
GLOBAL RESOURCES NETWORK

P-00019301



UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Etude sur le Domaine congéable

DE LA

CONDITION DU DOMANIER DANS LE BAIL A CONVENANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

LE VENDREDI 29 AVRIL 1898

PAR

AUGUSTE CHANCERELLE

AVOCAT

QUIMPER

TYPOGRAPHIE ARSÈNE DE KERANGAL

1898

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Étude sur le Domaine congéable

DE LA

CONDITION DU DOMANIER DANS LE BAIL A CONVENANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

LE VENDREDI 29 AVRIL 1898

PAR

AUGUSTE CHANCERELLE

AVOCAT

QUIMPER

TYPOGRAPHIE ARSÈNE DE KERANGAL

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

Année scolaire 1897-1898

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (*, I. ☞), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. TOUTAIN (*, I. ☞), professeur de *Droit administratif*.
DANJON (I, ☞), professeur de *Droit commercial* et de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (*, I. ☞), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé* (DOCTORAT).

LAISNÉ DES HAYES (☉, A. ☞), professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours de *Code civil*.

GUILLOUARD (*, I. ☞, C. *), professeur de *Code civil*.

LEBRET (I. ☞), professeur de *Code civil* (élu député du Calvados).

CABOUAT (I. ☞), professeur de *Droit international public et privé*, et de *Législation industrielle*.

MM. MARIE (I. ❸), assesseur du doyen, professeur de
Droit criminel, et chargé du cours sur la *Coutume*
de Normandie.

Ambroise COLIN (I. ❸), professeur de *Code civil*,
et chargé du cours d'*Histoire du Droit français*
(DOCTORAT).

BIVILLE (A. ❸), professeur de *Procédure civile*, et
chargé du cours d'*Histoire générale du Droit fran-*
çais (LICENCE).

AGRÉGÉS :

MM. DEBRAY, chargé d'un cours de *Droit romain*, du
cours de *Pandectes* et du cours de *Code civil*
approfondi et comparé.

René WORMS (A. ❸), chargé des cours d'*Histoire des*
Doctrines économiques et d'*Économie politique*
(DOCTORAT).

LE FUR, chargé des cours de *Législation financière*
et d'*Éléments du Droit constitutionnel*.

SECRÉTAIRE :

M. GILLET (I. ❸), secrétaire du Conseil de l'Université
de Caen.

JURY D'EXAMEN

MM. J. MARIE, *professeur*, PRÉSIDENT DE LA THÈSE ;

GUILLOUARD, *professeur* ;

LE FUR, *agrégé*.

A MON PÈRE

A MA FIANCÉE

DE LA

CONDITION DU DOMANIER

DANS LE BAIL A CONVENANT

*« Concedo tibi fundum precario,
et superficiem jure proprio. »*

(D'ARGENTRÉ. « Note sur l'Art. 266 de
l'Ancienne Coutume, » ch. 2, n° 16.)

INTRODUCTION

C'est un vieillard à la verte vieillesse, qui marche encore allègrement, sans s'appuyer sur son bâton. Il a vu pousser tous les chênés d'Armorique. Il a vu s'élever et tomber bien des dolmens et des menhirs. Il a vu dans les ajoncs les Korrigans danser en ronde, et le long des fossés plantés d'arbres, les lutins et les fées se promener par les nuits claires. D'un pas alerte, il va par la campagne, le long des creux sentiers et à travers la lande. Il préside à la culture des champs. Les Bretons sont devenus Français, mais

il est resté Breton. Il dut être bon marin, car il fit la traversée d'Angleterre avec les émigrants. Il est la providence des propriétaires éloignés ; il est le paradis du cultivateur économe et indépendant. Son âge, on ne le connaît pas, il est peut-être bien plus vieux qu'on ne pense, et lui donner 1400 ans serait sans doute le rajeunir, sans le flatter. Sa présence atteste encore le caractère de ténacité qu'ont en Bretagne les hommes et les choses. C'est un personnage original et mystérieux dont l'origine, nous dit Baudoin de Maisonblanche, « est couverte de « nuages d'autant plus épais qu'elle se confond dans « les siècles les plus reculés de la nation bretonne. » (*Institutions convenancières*, t. I^{er}, n° 1.)

Telle est une description du vieux domaine congéable, qui vaut bien encore la peine qu'on s'occupe un peu de lui.

Une loi récente vient d'ailleurs de le rajeunir.

C'est cette vieille et vivace institution que nous voulons étudier dans ce travail.

Système tout particulier d'amodiation des terres, le domaine congéable est, après le faire-valoir, le meilleur mode d'exploitation du sol, car il présente sur le fermage et le métayage de grands avantages : le propriétaire, délivré de tout souci de sa terre, n'est tenu d'aucune réparation ; il touche sa rente périodiquement et intégralement ; le domanier, excité par son propre intérêt à une bonne culture du sol,

a les droits les plus étendus et la plus grande sécurité.

L'utilité de ce mode de tenue est attestée par son ancienneté, et la ténacité avec laquelle elle a subsisté, malgré les modifications qui en ont changé la nature, et malgré les attaques nombreuses de gens, qui en ont méconnu le caractère et ignoré les services.

Toutefois, il faut le reconnaître, le domaine congéable n'a jamais été en usage que dans un territoire restreint. C'est une coutume locale ; ses avantages pourraient ne point se faire sentir en dehors du pays où il est pratiqué. A tel peuple convient telle institution plus en rapport avec son caractère.

Nous ferons remarquer qu'il y a dans le domaine congéable une idée essentiellement juste et utile : celle d'une indemnité payable par le propriétaire foncier au domanier, à raison des améliorations faites par celui-ci. Cette idée, la loi anglaise l'a comprise, puisqu'un acte du 13 Août 1875 en a fait l'application (*Annuaire de la Société de législation comparée*, année 1876, p. 196). Et bientôt notre Parlement sera saisi de la même question : récemment, un projet de loi a été déposé en ce sens à la Chambre des Députés.

Une tendance existe déjà, depuis quelques années, chez nous, à insérer dans les baux à ferme une clause analogue concluant au remboursement d'une façon plus large au fermier, lors de sa sortie, des dépenses utiles procurant à la terre une plus-value.

Cette clause, élargissant l'application de l'article 1778 de notre Code Civil, est une bonne mesure de protection pour les intérêts agricoles. Elle existe de plein droit dans le bail à domaine congéable. Elle est de la nature de ce contrat, et pour cette raison, nous proposerions de dire que : bailler à convenant, c'est trouver un améliorateur de sa tenue.

« L'amélioration, dit Baudoin, est la fin principale de la tenue convenancière. »

« Le domaine congéable, dit M. Grivart, loin de « d'établir un régime d'exploitation de la terre contraire à l'intérêt public et aux principes du droit moderne, renferme des stipulations dont certains réformateurs du droit civil n'hésitent pas aujourd'hui à demander, au nom de la justice et du progrès, l'application obligatoire au bail d'immeubles en général. » (*Rapport au Sénat*, p. 11. Séance du 2 Juillet 1896.)

Aujourd'hui reconnue par des jurisconsultes très éminents, des hommes de loi et de pratique très autorisés, l'utilité du domaine congéable nous est une raison de nous occuper de ce genre de tenue.

Bien des ouvrages ont traité principalement ou incidemment du domaine congéable. Nous viendrons, après bien d'autres, étudier cette originale institution. Aussi, pour éviter des redites et nous écarter des sentiers battus, laisserons-nous de côté beaucoup de questions qui occupèrent jadis les hommes de loi de

la province, et qui, aujourd'hui résolues, n'ont plus aucun intérêt pratique.

Faisons observer que la nouvelle loi du 8 Février 1897 n'a pas modifié profondément l'état de choses existant, mais seulement amélioré la condition du domanier, en augmentant son crédit, en diminuant ses charges, en lui donnant une plus grande facilité de sortir d'une situation qu'il trouverait trop onéreuse.

C'est cette condition du domanier qui fera l'objet de notre étude, divisée en trois parties :

1^{re} PARTIE. — *De la naissance des droits et obligations du domanier.*

2^e PARTIE. — *De l'exercice des droits et obligations du domanier.*

3^e PARTIE. — *De l'extinction des droits et obligations du domanier.*



PREMIÈRE PARTIE

DE LA NAISSANCE DES DROITS & OBLIGATIONS DU DOMANIER

*Ces droits et obligations naissent du contrat
de bail à domaine congéable.*

CHAPITRE I^{er}

NATURE DU DOMAINE CONGÉABLE

§ I^{er}

Distinction du fonds et des édifices et superficies.

Le domaine congéable ou bail à convenant était usité depuis des siècles en Basse-Bretagne, c'est-à-dire dans cette partie de notre territoire dont on a fait, en 1789, les trois départements du Morbihan, du Finistère et des Côtes-du-Nord.

On le rencontre encore, aujourd'hui, spécialement dans le pays de Pont-l'Abbé, au Sud-Ouest du Finistère, où il constitue le tiers de la propriété rurale.

C'est un mode de tenue qui permet, moyennant certaines prestations, au tenancier, aussi appelé

domanier ou colon, de jouir en bon père de famille d'un fonds de terre appartenant à autrui, et d'agir comme propriétaire de la superficie de ce fonds.

C'est un contrat qui autorise le propriétaire foncier à expulser à certaines époques le preneur, et à lui retirer, avec la jouissance du fonds, la propriété de la superficie, en la lui remboursant toutefois à sa juste valeur.

La notion du domaine congéable repose sur une distinction : celle du fonds et des édifices et superficies :

Le fonds appartient au propriétaire foncier.

Les édifices et superficies sont la propriété du domanier, propriété résoluble par l'effet du congément.

Comme disait Georgelin, dernier sénéchal de Corlay :

« Le seigneur a le fonds et l'homme l'édifice. »

(*L'usage de Rohan*, en vers français et latins ; *Bulletin de la Société Archéologique du Finistère*, année 1886, t. XIII, p. 339.)

Il y a là comme une dérogation à l'article 552 du Code Civil, d'après lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Mais cette dérogation n'est pas contraire aux principes de notre loi. Il suffit de lire, par exemple, les articles 553 et 664 du même Code Civil, ou de se reporter à la loi du 21 Avril 1810, pour être persuadé que le

législateur admet la répartition entre plusieurs du droit de propriété d'une même chose. L'attribution de la superficie et du tréfonds à deux propriétaires différents apparaît donc comme une exception très logique à la règle : *superficies solo cedit*.

D'ailleurs, la propriété du colon sur les édifices et superficies se concilie très bien, indépendamment de toute idée d'exception au droit commun, avec la propriété du foncier sur le fonds, si le propriétaire des édifices a en même temps la jouissance du fonds, ce qui existe dans le domaine congéable.

Le droit de propriété, en effet, est un ensemble de plusieurs droits : le *jus utendi*, le *jus fruendi*, le *jus abutendi*. Ce sont les trois éléments de la pleine propriété. Si l'un de ces droits est séparé des autres, il ne reste plus entre les mains du propriétaire qu'un droit bien précaire. Le *jus abutendi* suppose les deux autres ; le *jus fruendi* ne peut pas se concevoir sans le *jus utendi*. Inversement on peut avoir l'*usus* sans avoir le *fructus*, et le *fructus* sans avoir l'*abusus*. Ce démembrement a souvent lieu.

Mais lorsque le titulaire du droit de propriété transporte à un autre le droit de jouissance, on peut dire que sa propriété est comme inexistante ; tous ses droits sont paralysés : N'ayant plus le droit de jouissance matérielle qu'il a concédé, il ne peut plus se servir de sa chose et son *jus abutendi* a aussi disparu. Il ne lui reste que l'assurance de recouvrer,

avec la jouissance matérielle, concédée temporairement, l'exercice de ses autres droits qui lui rendront tous les avantages de la pleine propriété.

Dans le domaine congéable s'opère ce démembrement tout spécial de la propriété. Le foncier n'a plus l'*usus* de son fonds ; quant au second élément de son droit : le *fructus*, il subit une transformation : le foncier aliène son droit de jouissance matérielle, il ne jouit plus que par la perception d'une rente. Le *jus abutendi* disparaît aussi, bien qu'il semble survivre dans une certaine mesure. S'il est vrai que le foncier conserve parfois le droit d'exploiter des bois ou d'ouvrir des carrières, il est certain qu'il ne pourra jamais nuire à l'exploitation du domanier. Son droit sur le sous-sol doit céder en principe devant le respect qu'il doit à la propriété superficielle du colon.

Le domanier a l'*usus* et le *fructus*. Il en résulte que l'*abusus* du fonds n'appartient à personne, et tant que durera cet état de choses, pendant toute la durée du bail, il est facile de concevoir qu'il puisse y avoir deux propriétaires d'une même chose : le sol ; car les deux propriétaires sont dans l'impossibilité de se nuire l'un à l'autre.

Le caractère de la propriété est bien d'être exclusive, mais ce caractère s'entend de la pleine propriété, il est donc très naturel d'admettre que le foncier n'ait aucun droit sur la superficie, en vertu des

règles de l'accession, pendant tout le temps où il a renoncé à l'exercice de ses droits.

Si l'on veut savoir où commence la propriété du colon, où finit la propriété du foncier, ce qu'est la superficie, où commence le fonds, il suffit d'imaginer un sol inculte sur lequel ont été faites peu à peu des améliorations. Le sol inculte est la propriété du foncier ; toutes les innovations appartiennent au colon, toutes celles qu'il a faites lui-même ou celles qui avaient été faites avant son entrée en jouissance, et dont il a payé la valeur qui lui en sera remboursée à la fin du bail.

La séparation du fonds et des superficies étant fictive est par suite très arbitraire, et lorsqu'il s'agit de déterminer quels sont les édifices et superficies, il n'est pas possible de suivre un principe bien défini, il faut procéder par énumération et constater l'usage.

Ce qui rend l'analyse du domaine congéable assez compliquée au premier abord, et difficile à saisir, la première notion qu'on en doit avoir, est précisément cette absence d'harmonie entre la réalité et la théorie que l'on a justement imaginée pour donner une explication de ses caractères complexes.

Cette complexité est une preuve de plus que le domaine congéable n'est point un dérivatif d'autres contrats, mais une institution antique autant qu'originale, à laquelle d'autres actes juridiques se sont trouvés dans la suite ressembler.

Les édifices et superficies sont trop inhérents au fonds, les droits réparatoires trop confondus en réalité avec les droits fonciers, puisqu'ils comprennent une même chose : la propriété du sol, pour qu'il soit possible d'en faire une analyse séparée sans avoir recours à la fiction, fiction en vertu de laquelle sur une même propriété il y a deux propriétaires, sans qu'il y ait indivision entre eux.

Si confondues que soient en effet, dans l'ordre matériel, les choses sur lesquelles portent les droits du propriétaire et du domanier, ces droits n'en sont pas moins, dans le domaine juridique, des droits très distincts et très séparés, dissemblables et inégaux.

Rien d'analogue à ce qui constitue des droits indivis.

Il y a superposition de propriétés, il n'y a pas indivision entre propriétaires. Et c'était demander une fausse application de l'article 815 du Code Civil, que de vouloir autoriser le domanier à demander la licitation. (Proposition de M. Guyesse à la Chambre des Députés, déposée le 22 Juin 1891 ; *Journal Officiel* du 14 Août 1891 ; *Documents parlementaires*, Chambre des Députés, p. 1529.)

L'article 1^{er} de la proposition de loi de M. Guyesse était ainsi conçu :

« Les co-propriétaires (le foncier et l'édificier) des
« tenues dites à domaine congéable, auront toujours

« et nonobstant toute convention contraire, le droit
« d'exiger l'adjudication de la propriété entière du
« domaine, soit à l'un d'entre eux, soit à un tiers,
« suivant le mode usité et d'après les règles suivies
« en matière de propriété indivise et sous les modi-
« fications ci-après. »

Il n'y a rien de moins indivis que le droit du foncier, propriétaire unique du fonds ; il n'y a rien de plus exclusif que le droit du domanier sur ses édifices et superficies, puisqu'il peut les vendre et aliéner sans autorisation de personne.

Le droit de propriété du domanier est le premier élément constitutif du bail à domaine congéable. A ce droit, il faut en ajouter un autre, sans lequel le droit de superficie serait illusoire : le droit de jouissance du fonds.

On conçoit que la propriété du domanier serait un vain mot, s'il ne pouvait toucher au fonds sur lequel repose son bien, et si le foncier ne s'était pas engagé, en renonçant temporairement à son *jus abutendi* sur le fonds, à laisser le colon exercer le sien sur la superficie.

Il ne faut pas perdre de vue que, comme le dit M. Guillouard, le domaine congéable est principalement un louage d'immeubles (*Traité du Contrat de louage*, t. II, p. 221) ; et que la propriété du colon, si elle constitue la caractéristique et l'originalité du bail à convenant, n'est toutefois que l'accessoire de

son droit de jouissance et, en quelque sorte, qu'une faveur faite à un cultivateur, comme un moyen d'encouragement pour arriver à une meilleure exploitation du sol.

§ II

De la faculté de congédier.

Le droit de jouissance est naturellement temporaire.

Lorsque le foncier reprendra la pleine propriété de son fonds, l'exercice du droit du domanier deviendra impossible. Aussi, enlevant au domanier l'exercice de son droit de propriété, le foncier devra-t-il lui enlever son droit lui-même, en le lui payant à sa juste valeur. Le droit de propriété du domanier sera donc temporaire, comme son droit de jouissance, dont il n'est que l'accessoire : il prendra fin par le congément.

Le foncier n'aurait plus été propriétaire, sans ce caractère de résolubilité dont est nécessairement imprégné le droit du colon.

Cette faculté pour le propriétaire du fonds d'exercer le congément, constitue le troisième élément constitutif du domaine congéable.

Et nous avons ainsi indiqué les *tria substantialia* dont parle Hévin (*Consultation 104*), c'est-à-dire « d'un côté, la rétention d'une espèce de seigneurie « foncière ou directe pour raison de quoi le bailleur « est appelé seigneur foncier ; d'autre côté, l'acquisition des édifices et superficies, avec la faculté de « jouir du fonds payant *annuum canonem*, à raison « de quoi le preneur est appelé domanier superficiaire et colon ; et enfin, la faculté qu'a le seigneur « foncier d'expulser le colon, nonobstant quelque « longue suite d'années que ce soit, en le remboursant de ses édifices à dire d'experts. C'est cette « dernière condition, propre et spéciale à ce contrat, « qui lui a donné le nom de domaine congéable, « *dominium migratorium*. »

On le voit, le célèbre jurisconsulte breton considère le droit de congément comme étant de l'essence du bail à domaine congéable.

Nous ne croyons point téméraire d'adopter son avis, bien qu'il soit contraire à la jurisprudence, et qu'il ait contre lui l'importante autorité de M. Guilouard. (*Traité du Contrat de louage*, t. II, n° 650.)

Un Arrêt de la Cour de Cassation, du 5 Mars 1851 (D. P., 51, 1, 86), déclare que la renonciation par le propriétaire foncier à la faculté de congédier, est une

clause licite qui doit recevoir son entière exécution.

La Cour suprême s'exprime en ces termes :

« Sur le moyen unique pris de la violation de
« l'article 16 du décret des 7 Juin et 6 Août 1791,
« de l'article 6 du décret du 4 Août 1789, de l'arti-
« cle 1^{er} du décret des 18-29 Décembre 1790, et des
« articles 530 et 1709 du Code Civil, en ce que
« l'Arrêt attaqué (Rennes, 26 Janvier 1850) aurait
« admis comme valable une convention de bail per-
« pétuel.

« Attendu que, par acte notarié, du 30 Floréal
« an XI, Raison du Cleuziou a donné à Pelloté et
« consorts, colons du convenant Kerhoadou, la bail-
« lée et assurance de n'être jamais congédiés du dit
« convenant, moyennant une commission de 120 fr.,
« payable tous les 9 ans, à perpétuité, et une rente
« convenancière de 36 fr., payable annuellement,
« aussi à perpétuité ; — qu'il a été stipulé qu'à défaut
« de paiement de la dite commission novennale, le
« propriétaire rentrerait dans ses droits primitifs,
« aux termes de ses titres et déclarations, dont il se
« réservait l'exécution ; — que, de leur côté, les
« domaniers ont renoncé à le provoquer en aucune
« espèce de remboursement pendant 90 ans ; qu'en
« décidant que, sauf les modifications résultant de
« cette double renonciation au droit de congément
« et à la faculté de remboursement, le propriétaire
« et les colons avaient entendu rester dans les liens

« du contrat à domaine congéable qui existait antérieurement entre eux, l'Arrêt attaqué a sainement interprété les conventions des parties.

« Qu'il a décidé, avec non moins de raison, que la clause par laquelle le propriétaire s'était interdit à toujours le droit de congément, n'entraînait pas la nullité de l'acte du 30 Floréal an XI ; — qu'en effet, l'article 13 du décret des 7 Juin et 6 Août 1791, sous l'empire duquel cet acte a été passé, permettait à l'avenir aux parties de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeraient à propos, notamment sur la durée des dits baux ; — qu'à la vérité, l'article 16 du même décret subordonnait les conventions des parties aux lois générales, établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relativement aux baux à ferme, en ce qui serait applicable au bail à convenant ; — mais que pour prétendre que cette dernière disposition interdit aux propriétaires de renoncer pour toujours, on ne peut se prévaloir avec succès d'aucun des textes de loi invoqués par le demandeur en cassation.... » (1).

(1) La jurisprudence de la Cour de Rennes est aussi bien établie dans le même sens :

Voir notamment : Arrêt du 12 Février 1827 (*LEUR, Recueil des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. VIII, p. 351).

Arrêt du 29 Mai 1843 (cité dans AULANIER. Édition 1874, n° 15).

Arrêt du 23 Mars 1861 (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes et des Tribunaux du ressort*, t. I^{er}, p. 413).

Arrêt du 6 Août 1873 (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. IV, p. 463).

La convention faisant la loi des parties, il est certain que le propriétaire foncier peut renoncer à sa faculté de congédier. Mais alors il s'opère une novation par changement de cause. Ce qui était dû en vertu du bail à convenant, sera dû en vertu d'une constitution de rente foncière : la redevance a changé de nature, la propriété résoluble du domanier sur la superficie est devenue incommutable, son droit de jouissance sur le fonds s'est transformé en un droit de propriété. En un mot, il s'est opéré une consolidation des édifices et superficies au fonds au profit du domanier. Dès lors, que subsiste-t-il du contrat primitif ?

Qui dit propriétaire foncier suppose une personne qui a sur le fonds les trois éléments du droit de propriété, ou qui du moins a conservé la faculté de reprendre l'exercice de son *jus utendi*, de son *jus fruendi*, de son *jus abutendi*.

Qui dit domanier se fait l'idée d'un cultivateur qui n'a sur le fonds qu'un droit de jouissance, qui n'a sur la superficie qu'un droit de propriété résoluble, et qui a la perspective d'être remboursé de ses améliorations lorsque prendra fin son contrat.

Comment concevoir un domaine congéable sans domanier et sans propriétaire foncier ?

« Il ne nous est pas donné, dit Aulanier, de
« comprendre comment un domaine qui n'est plus
« susceptible d'être congédié, continue cependant

« de constituer un domaine congéable. Nous ne
« comprenons pas davantage, ajoute-t-il, comment
« on peut acquérir le droit de se maintenir à perpé-
« tuité en jouissance d'un fonds, sans en devenir
« propriétaire. » (*Traité du domaine congéable*,
n° 15.)

Il est, en effet, de la nature du droit de jouissance
d'être un droit temporaire.

Supprimer le congément, c'est anéantir le domaine
congéable. La durée du convenant peut être illimitée,
elle ne peut être perpétuelle. En fait, le congément
peut n'avoir jamais lieu ; en droit, il doit toujours
être possible.

On objecte que la renonciation au congément n'ôte
pas au convenant ses principaux attributs, à savoir
l'imprescriptibilité de la tenue, le droit pour le pro-
priétaire de vendre les édifices et superficies sur
simples bannies, et de disposer des droits fonciers.

Nous répondrons que ces prétendus attributs du
droit de propriété sont purement accessoires. Ils
subsistent en vertu de la volonté tacite des parties,
auxquelles il était bien libre de rattacher au contrat
de constitution de rente, certaines clauses du bail à
convenant.

La jurisprudence nous dit encore que l'article 13
du décret des 7 Juin-6 Août 1791 « permet aux par-
« ties de faire à l'avenir des concessions de bail à
« convenant sous telles conditions qu'elles juge-

« raient à propos, notamment sur la durée des « baux. »

Nous ferons remarquer que l'article 16 du même décret « subordonne les conventions des parties aux « lois générales établies ou à établir dans l'intérêt « de l'agriculture, relativement aux baux à ferme. »

Nous ajouterons que notre solution est admise par Baudoin. (*Institutions convenancières*, t. II, n° 40), par Merlin (*Solution analogue pour le bail à complant*. Répertoire : Vignes, n° 22), par M. Henry (*Une vieille coutume bretonne*, p. 64.)

En résumé, le domaine congéable est l'ensemble de deux propriétés *superposées* dont les propriétaires ont chacun sur la propriété de l'autre un droit spécial : le domanier un droit de jouissance sur le bien du propriétaire foncier ; celui-ci, la faculté d'exproprier le colon en lui payant une juste et préalable indemnité.

Il est difficile de donner du domaine congéable une définition à la fois courte et complète. Nous proposerons la suivante :

Le bail à domaine congéable, ou bail à convenant, quelquefois aussi appelé bail à grand renable, est un contrat synallagmatique, d'origine coutumière, par lequel une personne, le propriétaire foncier, moyennant une redevance et des deniers d'entrée, concède la jouissance de son fonds et la propriété des édifices et superficies inhérents au fonds à une autre per-

sonne, le domanier ou colon. Celui-ci accepte que son droit de jouissance prendra fin, et que son droit de propriété sera résolu par un acte dépendant de la seule volonté du foncier : le congément, moyennant le remboursement de ses droits réparatoires ou convenanciers, c'est-à-dire des édifices et superficies à lui transmis par le foncier et de ceux créés sur le fonds avec l'assentiment du propriétaire foncier.

Il est intéressant de remarquer qu'il y a, dans le domaine congéable, une vente et un louage.

Il y a vente dans l'acte par lequel le foncier transfère au colon la propriété des édifices et superficies moyennant un prix : les deniers d'entrée ; et l'acte par lequel le domanier obtient, moyennant une redevance, le droit de jouir du sol, peut bien être considéré comme un louage.

C'est ce que nous dit un jugement du Tribunal d'Appel de Rennes, du 6 Pluviose, an X : « La concession à domaine congéable tient de la nature du contrat de vente et de celle du bail à ferme. Le premier détachement des édifices et superficies, qui jusque là faisaient partie du fonds, est une aliénation de la part du foncier au profit du colon, comme la faculté de jouir du fonds pendant un temps convenu, moyennant une redevance annuelle, est un bail entre eux. »

Mais est-il bien vrai de dire, avec M. de Carné (*Rapport à la Société d'Économie sociale*, Séance du

25 Mai 1887 ; *Réforme sociale*, 1887, p. 433 et suiv.) (1). que le bail à convenant est un contrat « mélangé » de vente et de louage ? » Nous pensons qu'il est plus juste d'employer le mot : combinaison ; c'est le terme opposé à mélange, en chimie.

Le domaine congéable est la combinaison du louage et de la vente, c'est-à-dire que, bien que toujours composé de ces deux contrats, il n'est à proprement parler ni louage, ni vente.

Alors même que le domaine concédé en premier détachement est une terre aride et inculte, sur laquelle n'existe aucune construction, on doit admettre qu'il y a, dans la convention intervenue entre les parties, une vente. Quelle est la chose vendue ? Il n'est peut-être pas facile de la déterminer exactement, mais elle existe : c'est le tissu qui recouvre le sol, tout ce qui est superficie. On ne pourrait comprendre, sans cette première notion, le caractère immobilier des édifices et superficies, qui, en dehors de cette idée, ne pourraient être considérés que comme meubles, en qualité de constructions élevées sur le sol d'autrui.

D'autre part, la définition que l'article 1709 du Code Civil donne du louage, peut bien convenir à la concession de jouissance faite au domanier. Car si le

(1) Voir aussi : COLMET DE SANTERRE, *Cours analytique*, t. II, n° 378 bis, VII ; GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, t. II, n° 638.

foncier n'est pas tenu des réparations (cela est naturel que le domanier répare ce qui lui appartient), il est cependant obligé à faire jouir, en ce sens que le colon, troublé dans sa jouissance, aura un recours contre lui et pourra lui demander des dommages-intérêts, en cas d'éviction.

Mais cette vente et ce louage sont tellement confondus dans le convenant, qu'il n'est pas possible de les séparer, de les considérer distinctement, de faire une analyse successive de leurs éléments. Les principes de ces deux contrats sont combinés pour former des règles propres au domaine congéable, dans lequel il y a autre chose qu'un bail à ferme avec faculté de construire, autre chose qu'une vente avec faculté de rachat.

Ainsi s'exprime un arrêt de la Cour de Rennes, du 6 Août 1873 :

« Considérant que si le bail à convenant participe
« dans une certaine mesure du louage, de la vente
« et de l'emphytéose, il constitue cependant un
« contrat *sui generis*, qui a ses règles propres, et
« reste soumis aux dispositions d'une législation
« particulière, qui ne permet pas de le confondre
« avec l'un ou l'autre de ces contrats. » (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IV, p. 563.)

L'arrêt de la Cour de Cassation du 5 Mars 1851 disait aussi :

« Attendu qu'en effet, le convenant n'est ni une

« vente, ni une emphytéose, ni un bail ; que s'il a
« quelques traits de ressemblance avec quelques-
« uns de ces contrats, il diffère essentiellement de
tous... » (Cassation, 5 Mars 1851 ; D. P. 51, 1, 86.)

Nous indiquerons les différences qui existent entre
le bail à convenant et le louage, en étudiant le droit
de jouissance du domanier.

Examinons les rapports qui existent entre le
domaine congéable et divers autres contrats.



CHAPITRE II

CARACTÈRES DISTINCTIFS DU DOMAINE CONGÉABLE

§ 1^{er}

Comparaison du domaine congéable et du précaire.

Le bail à convenant rappelle le contrat de précaire. Certains prétendent même qu'il en dérive. (M. HENRY : *Une vieille coutume bretonne*, p. 11.)

Le précaire est absolument révocable, le bail à convenant est essentiellement résoluble. Mais si un caractère commun rapproche ces deux contrats : la précarité de la possession du preneur, il faut remarquer que la révocation du précariste et le congément exercé contre le domanier ne sont pas une même chose.

Ce qu'il y a de plus remarquable dans la situation du colon ce n'est point la précarité de son titre, mais bien son droit de propriété. Pour cette raison, nous pensons que l'on ne doit point faire venir le domaine congéable du précaire. Par ce caractère, il en diffère essentiellement, et si l'on rencontre dans le domaine congéable un élément de précarité, il faut bien remarquer que cette précarité n'enlève pas au colon comme au précariste son droit de propriété.

Il est curieux d'observer que cette détention précaire du colon est, en fait de durée, indéfinie, il tient ses droits le plus souvent d'un contrat qui remonte à des siècles ; les assurances qu'il obtient de continuer sa jouissance ne sont point, en effet, comme l'observe Baudoin, de nouveaux baux, elles empêchent seulement la résolution du bail. (*Institutions convenancières*, t. II, n° 237.)

Dans le précaire, le concédant peut révoquer sa possession quand bon lui semble.

Le bailleur à convenant, au contraire, ne pourra pas exercer le congément quand il voudra, mais seulement à la Saint-Michel, en prévenant six mois d'avance ; c'est-à-dire qu'il devra laisser au domanier le temps nécessaire pour percevoir les fruits d'une année au moins.

La loi 12 au Digeste (*De precario*, XLIII, 26 pr.) nous apprend que le concédant ne peut pas accorder au précariste un terme exprès à sa révocation,

et que c'est là ce que nous appellerions aujourd'hui une prohibition d'ordre public, à laquelle on ne peut donc pas déroger. Tandis que dans le domaine congéable, le plus souvent, le propriétaire a concédé au colon une assurance de 6 ans ou 9 ans, c'est-à-dire qu'il s'est engagé à ne pas exercer le congément pendant 6 ans ou 9 ans, suivant les différents usages du pays, et cet engagement est valable ; il est presque devenu une clause de style dans les baux à domaine congéable et dans les baillées de renouvellement.

Le concédant ne devra jamais au précariste le remboursement d'aucune impense. Le propriétaire doit rembourser au domanier les améliorations qui ne rentrent pas dans la classe des novalités.

Les novalités sont les améliorations et dépenses faites sur le fonds, sans le consentement exprès ou implicite du propriétaire foncier.

Le précaire est gratuit ; le bail à domaine congéable est à titre onéreux.

Une dernière observation nous montrera la distance qui sépare ces deux contrats, différents par leurs caractères et différents par leur origine. Tandis que le domanier est investi d'un véritable droit, transmissible à ses héritiers, le précariste, dans le premier état du droit, ne peut pas avoir d'ayants-cause à titre universel, ni même d'ayants-cause à titre particulier : le précaire ne confère qu'un sim-

ple droit d'usage, droit incessible de sa nature.

D'ailleurs, les mêmes besoins n'ont pas fait naître le précaire et le bail à domaine congéable.

Festus nous apprend (au mot *Patres*) que c'est à titre de libéralité que les patriciens concédaient à leurs clients des terres et des sommes d'argent.

Et nous lisons dans Baudoin de Maisonblanche qu'au contraire « le but des propriétaires bretons « ne fut point de s'attacher une milice fidèle par des « bénéfices gratuits, mais suivant l'expression de « Gatechair, de former un simple contrat de ménagement et labourage. » (*Institutions convenancières*, chapitre préliminaire.)

§ II

Comparaison du domaine congéable et de la superficie.

Avec la superficie notre contrat présente une analogie plus grande.

Il est permis, avec Baudoin, d'appliquer au domaine congéable la maxime par laquelle d'Argentré définit

les caractères de la superficie : « *Concedo tibi fundum « precario, et superficiem jure proprio.* » (Notes sur l'ancienne coutume, art. 266, ch. II, n° 16.) Le domanier et le superficiaire ont des droits semblables sur le fonds et sur la superficie. On peut ajouter que ces deux contrats confèrent au preneur un droit réel et immobilier.

Le droit du domanier est bien un droit réel, puisqu'il s'appelle propriété. C'est bien un droit immobilier : les édifices et superficies sont immeubles par nature.

C'est ici le lieu de signaler une des grandes originalités du bail à domaine congéable, qui va nous montrer ce contrat comme bien différent de la superficie.

Les droits réparatoires sont bien immeubles d'après le droit commun, ils sont immeubles vis-à-vis du colon, immeubles au respect des tiers. Mais ils ne sont pas immeubles *erga omnes* : Vis-à-vis du propriétaire foncier, les droits réparatoires sont meubles.

Cette assertion peut paraître étrange. Elle est cependant un principe en matière de bail à convenant ; principe assurément fondé sur une fiction, mais on le sait, ce procédé est légitime et fréquemment employé dans le domaine du droit.

« Nous avons aussi en Bretagne, dit Poullain Duparc, « des immeubles qui sont meubles par fiction : « savoir, les édifices et superficies des domaines

« congéables, qui perdent respectivement au seigneur foncier leur qualité d'immeubles réels, et « qui la conservent à l'égard de toutes autres personnes. » (*Principes du Droit français*, t. II, ch. II, n° 19.)

En quoi consiste exactement cette fiction, et pourquoi y a-t-on eu recours en notre matière ?

Elle est le résultat logique de la distinction essentielle du fonds et des édifices et superficies.

La nature du domaine congéable explique très bien comment on a pu attribuer à un même droit le caractère tantôt mobilier, tantôt immobilier.

Les édifices, en effet, ne sont immeubles que par accession; ils sont immeubles en vertu de la maxime romaine : *Omne quod solo inædificatur solo cedit*. « Par où l'on voit, dit Baudry Lacantinerie, que les « bâtiments sont immeubles par incorporation ou « accession, plutôt que par nature; il n'y a de tels, « à proprement parler, que les fonds de terre. » (*Précis de droit civil*, t. I^{er}, n° 1212.)

Or, les édifices, vis-à-vis du propriétaire foncier, ne sont point l'accessoire du fonds; nous avons déjà dit que les principes du domaine congéable dérogeaient à ce point de vue aux règles de l'accession. Le foncier a un droit sur le fonds, il n'en a aucun sur les édifices et superficies.

Dès lors, il est très naturel d'admettre que les droits réparatoires à l'égard du propriétaire foncier

soient meubles et n'empruntent point son caractère immobilier au fonds, dont ils sont absolument séparés. Ils sont, à l'égard du foncier, tant que dure le bail, comme une chose n'existant pas sur le fonds.

On le voit, ce caractère mobilier des droits réparatoires, qui paraît étrange au premier abord, est très conforme aux principes qui régissent le domaine congéable.

Et nous n'approuvons pas le raisonnement de Poullain-Duparc :

« Ne pourrait-on pas, dit-il, les comparer (les « édifices et superficies des domaines congéables) « aux maisons bâties sur le fonds d'autrui, pour un « temps limité, qui sont meubles, sans aucune « fiction, parce que le propriétaire de ces édifices « n'a aucun droit dans le fonds. Cet exemple pourrait conduire à décider que les édifices et superficies des domaines congéables n'ont qu'une immobilité fictive respectivement à tous autres que le « seigneur foncier, puisque le domanier n'a aucun « droit dans le fonds. » (*Principes du droit français*, livre II, ch. II, n° 20.)

Cette comparaison est inexacte, car les édifices des domaines congéables sont bâtis sur la superficie qui appartient au domanier.

Faisons remarquer d'ailleurs que Poullain-Duparc contredit ici le passage précédemment cité.

Ce qui est fictif, ce n'est pas le caractère immo-

bilier des droits réparatoires à l'égard des tiers, c'est leur caractère mobilier vis-à-vis du propriétaire foncier.

Pourquoi la superficie elle-même et les droits réparatoires sont-ils immeubles vis-à-vis du domanier et au respect des tiers ?

Leur caractère immobilier est né de la *convention* et de l'usage :

« Accoutumés à jouir longtemps de leurs tenues
« améliorées, les colons donnèrent insensiblement
« aux droits superficiels qui faisaient leur unique
« patrimoine, la qualité d'immeubles héréditaires,
« ils les partagèrent entre eux, les hypothéquèrent,
« les vendirent comme immeubles. L'on voit, dans
« Lefrat, Dufail et d'Argentré, que cette immobilité
« ne devint certaine qu'assez tard. » (BAUDOIN DE MAISONBLANCHE, *Institutions convenancières*, t. II, p. 12.)

Cet usage d'ailleurs avait de justes motifs de s'établir. Laissons Baudoin nous les indiquer :

« La propriété des droits convenanciers jusqu'au
« remboursement, la détention utile du fonds pour
« un temps indéfini et le revenu annuel que l'un et
« l'autre produisent, ont fait attribuer à ces superficies une immobilité entière respectivement à tous
« autres que le seigneur foncier. » (*Institutions convenancières*, t. II, livre II, n° 336.)

A l'égard du domanier, les édifices et superficies sont l'accessoire du fonds sur lequel il a un droit de

jouissance; il est donc très naturel d'admettre qu'ils empruntent au fonds son caractère immobilier.

Et voilà ainsi justifiée cette singulière distinction qui veut qu'un même droit, le droit de propriété du colon, soit mobilier à l'égard d'une personne, et immobilier à l'égard des autres.

C'est un principe duquel sortiront d'importantes conséquences :

Il donnera naissance à une procédure spéciale : la vente sur simples bannies, voie d'exécution intermédiaire entre la saisie immobilière et la saisie mobilière.

Les droits d'enregistrement ne seront pas les mêmes, suivant que l'aliénation des droits réparatoires sera une vente de meubles ou une vente d'immeubles.

Cette distinction est assez étrange, pour qu'on ne la retrouve dans aucun autre contrat.

Nous comparions le domaine congéable au contrat de superficie. Indiquons les autres différences qui existent entre eux.

On ne retrouve dans la superficie, rien d'analogue au congément, avec remboursement des améliorations. A cet égard, le superficiaire a un droit plus absolu que le domanier : son droit de propriété prendra fin par les modes du droit commun ; il n'est point sujet, comme celui du colon, à une clause de résolution dépendant du propriétaire foncier.

Le superficiaire n'a point à payer de redevance.

Enfin, la superficie est un état de choses résultant d'une convention, qui n'a point pour but la mise en valeur de terres.

§ III

Comparaison du domaine congéable et de l'emphytéose.

La destination agricole était au contraire la raison d'être de l'emphytéose, un autre contrat avec lequel on a comparé souvent le domaine congéable. On rencontre la même idée dans les concessions d'*agri vectigales* faites par les cités romaines et dans la concession de nos domaines congéables faite sur le sol breton par des propriétaires qui n'ont point le temps de s'occuper de leurs terres.

L'une et l'autre convention autorisent les propriétaires à percevoir une redevance qui s'appelle dans un cas : *vectigal* ; dans un autre cas : *rente conventionnière*.

L'une et l'autre concession attribuent au colon tous les avantages pratiques de la propriété.

Ces rapports de grande ressemblance qui existent entre les deux contrats ont fait définir le domaine congéable : « Une espèce de contrat emphytéotique, « par lequel les seigneurs ont excité les laboureurs « à entreprendre les défrichements et culture. » (*Supplément à l'usage de Broërec ; Extrait des mémoires de Gatechair.*)

Et l'on comprend que M. Derôme ait pu dire que « le domaine congéable de la Basse-Bretagne n'est « autre chose qu'une dégénérescence de l'emphytéose romaine. » (*De l'usage de Rohan et du domaine congéable ; Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1862.)

On verra dans le chapitre suivant que nous avons une opinion différente sur l'origine du domaine congéable.

Si une grande analogie existe d'ailleurs entre l'emphytéose et le bail à convenant, les différences entre la situation de l'emphytéote et celle du domanier sont encore plus frappantes.

Il n'y a dans le bail emphytéotique aucun des caractères originaux qui constituent la nature du domaine congéable :

— Ni le congément : l'emphytéote ne peut pas être expulsé suivant le bon plaisir du bailleur ; tant qu'il paie régulièrement le vectigal il doit être maintenu en possession ;

— Ni le remboursement des améliorations : au

temps où l'emphytéose n'était pas perpétuelle, à l'expiration du temps convenu, le bailleur rentrait dans sa propriété sans payer aucune indemnité ;

— Ni le droit de propriété du preneur : l'emphytéote ne peut ni aliéner, ni hypothéquer ;

— Ni le droit de jouissance pour un temps indéfini : (1) « Le droit de l'emphytéote, dit Baudoin « de Maisonblanche, expire au terme préfixe du bail « emphytéotique, sans reprise de ses améliorations » (*Institutions convenancières*, t. II, n° 239) ;

— Ni la distinction du fonds et des édifices et superficies : l'emphytéote n'a qu'un droit unique, un droit de jouissance d'une nature spéciale, se rapprochant beaucoup de celui de fermier ; il n'a pas, comme le domanier, la double qualité de fermier du fonds et de propriétaire de ses améliorations.

Si le domaine congéable a été, comme le veut M. Derôme, une transformation de l'emphytéose, il faut avouer que la transformation a été bien complète.

(1) Le *Traité de Rosmar* (art. 3) dit des anciennes concessions à convenant, qu'elles sont « sans limitation de durée..... et peut en jouir le preneur à perpétuité ». Expression que justifie d'Argentré (*Traité des lods et rentes*, § 40) : « Sufficit enim habitu perpetuas esse posse, et si actu non contingat esse perpetuas propter incertum resolutionis gradum. »

§ IV

**Comparaison du domaine congéable
et de la vente à réméré.**

Nous avons déjà dit qu'il y avait dans le bail à convenant une vente : le foncier concède au colon, alors même qu'il n'y a pas d'édifices et superficies, la superficie du sol. Et le colon paie comme prix les deniers d'entrée.

Cette vente est affectée d'une modalité ; elle est soumise à la condition résolutoire d'un congément. Cette clause résolutoire peut-elle être assimilée à une autre clause de même nature, que l'on rencontre souvent dans les ventes du droit commun : le pacte de rachat dont parle l'article 1659 du Code Civil ?

A notre avis, l'assimilation n'est pas possible, il y a simplement analogie entre le congément et le réméré, c'est-à-dire des ressemblances et des différences.

Le congément et le réméré ont ceci de commun,

que l'un et l'autre sont un retrait conventionnel, que l'un et l'autre étant une condition résolutoire, on appliquera à tous deux la règle : *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*, en ce sens du moins que toutes les charges et hypothèques consenties par le domanier et par l'acheteur à réméré seront considérées comme non avenues, lorsque la condition résolutoire sera accomplie.

Mais le congément et le réméré n'ont pas les mêmes effets, et les conséquences de la résolution du contrat seront tantôt plus rigoureuses, tantôt moins rigoureuses dans le congément que dans le réméré.

C'est ainsi qu'aux termes de l'article 1673, C. C. *in fine*, le vendeur qui rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat est tenu de respecter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

Nous pensons, au contraire, que le congément ne laisse pas subsister les baux consentis par le domanier.

Mais tandis que le réméré, conformément à l'article 1183 du Code Civil, remet les choses au même état que si la vente n'avait jamais eu lieu, le congément n'efface point la propriété du colon; on ne peut pas dire qu'il rend non avenue la vente des édifices et superficies.

Il en résulte qu'un droit de mutation n'est point dû par le vendeur qui exerce le rachat, tandis que

le propriétaire qui congédie devra payer un droit de 2 %.

Le propriétaire foncier, en effet, rachète des meubles, si l'on se rappelle le principe posé plus haut, relativement au caractère des droits réparatoires ; le vendeur à réméré recouvre des immeubles.

Le vendeur qui exerce le rachat d'un immeuble, et le foncier qui congédie ne sont ni l'un ni l'autre assujettis à transcrire ; mais cette similitude de situation tient à une grande diversité de cause.

Si le vendeur ne transcrit pas, c'est en vertu de l'effet rétroactif du réméré et parce qu'il est censé n'avoir jamais cessé d'être propriétaire de la chose vendue. Il est certain, au contraire, que le domanier congédié aliène ses droits réparatoires ; on ne peut pas effacer rétroactivement sa propriété. Mais si le congément est un acte translatif de propriété, c'est un acte translatif de propriété mobilière, et c'est pour ce motif que le propriétaire foncier ne sera point soumis à la formalité de la transcription. La publicité à l'égard des tiers sera d'ailleurs suffisamment établie par les formes du congément.

Les obligations du vendeur à réméré et celles du propriétaire qui exerce le congément sont bien différentes. Le premier doit accomplir une prestation connue d'avance ; le second ne connaîtra qu'après l'estimation des experts la somme qu'il devra fournir.

Pour se convaincre de cette diversité de situation,

il suffit de comparer l'article 1673 du Code Civil avec l'article 11 de l'*Usement de Rohan* ainsi conçu : « Toutefois, au cas que les deniers auraient esté « baillez au seigneur pour le prix des édifices, il ne « serait pas tenu rembourser que la valeur des édifices. »

Les droits de l'acheteur sont loin d'être aussi étendus que ceux du domanier : il doit conserver la chose telle qu'elle est et ne peut rien modifier.

Le domanier est propriétaire pour un temps illimité. La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années (art. 1660, C. C.).

Nous trouvons encore une autre différence entre le congément et le réméré en rapprochant l'article 1672 du Code Civil de l'article 3 *in fine* de la loi du 6 Août 1791. Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part. Au contraire, les héritiers du domanier sont solidaires ; c'est le principe de l'indivisibilité de la tenue.

Le principe de l'indivisibilité de la tenue est traditionnel en matière de domaine congéable.

On le rencontre dans les Usements. « Et ne se « peuvent lesdites tenues diviser sans le consentement du seigneur et du détenteur tenancier, » disait l'article 19 de l'*Usement de Rohan*.

Baudoin le formulait en ces termes : « Le bailleur n'est pas tenu de morceler ni sa rente, ni

« son héritage. » (*Institutions convenancières*, t. II, n° 253.)

La loi du 6 Août 1791 le consacre formellement dans son article 3.

Et maintes fois la jurisprudence a fait l'application du principe de l'indivisibilité de la tenue, qui permet au propriétaire foncier d'exercer le congément contre l'un quelconque des colons, ou de demander à l'un seulement d'entre eux le paiement intégral de la redevance. (Voir notamment : Arrêts de la Cour de Rennes du 25 Janvier 1866 et du 5 Mars 1868. *Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. III, pp. 46 et 346.)

Le principe de l'indivisibilité de la tenue a été étendu par la jurisprudence au profit des domaniers. Des arrêts de la Cour de Rennes du 15 Avril 1811 ; du 5 Mai 1813 ; du 28 Mars 1831 (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IV, p. 119 ; t. V, p. 80 ; t. IX, p. 159) ont permis à l'un des co-domaniers de provoquer sans le concours et contre le gré des autres, le remboursement des édifices et superficies conformément à l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, autorisant ainsi ce que M. de Villeneuve appelle avec beaucoup de raison « une expropriation pour cause « d'utilité privée. » (DE VILLENEUVE, *du Domaine congéable*, p. 373.)

Enfin, la faculté de congément est une clause qui existe de plein droit dans le bail à domaine con-

géable, tandis que le réméré ne fait point partie du contrat de vente, c'est un simple pacte qui peut lui être adjoint.

§ V

Comparaison du domaine congéable et de la censive.

Comparons encore le domaine congéable avec un autre contrat, la censive, qui fut très usité dans les mêmes pays et qui est aussi très ancien.

Le bail à domaine congéable, comme le bail à cens, constitue au profit du possesseur de la tenue un démembrement de la propriété grevé d'une redevance annuelle. L'un et l'autre confèrent au preneur le domaine utile.

Mais il faut se garder de confondre ces deux contrats. Si le domanier et le censitaire doivent payer une rente, cette obligation ne représente pas pour les deux tenanciers les mêmes avantages : car le censitaire est propriétaire de la totalité de la tenue, le fonds compris, tandis que le domanier n'a la pro-

priété que de la superficie. Le bailleur à domaine congéable a le fonds et la rente convenancière ; le seigneur de censive ne retient que le cens. C'est ce que nous dit Dufail : « Ce n'est censive, *in quo domini-
um transfertur*, et le bailleur ne retient que la
« rente ; car en contrat de domaine congéable, le
« bailleur demeure seigneur. » (*Arrêts*, livre I^{er},
ch. 243.)

La propriété du domanier, moins étendue que celle du preneur à cens, est aussi moins stable et plus précaire, puisqu'elle est résoluble par l'effet du congément.

Inversement, le censitaire devait reconnaître la seigneurie du concédant, le seigneur de censive : le bail à cens est un afféagement roturier ; tandis que le domanier était, comme dit M. Henry, « libre de tout lien seigneurial. » Le bail à domaine congéable n'a en lui-même rien de féodal et le mot seigneur foncier souvent employé n'est qu'une traduction peu précise de *dominus fundi*.

Et nous arrêterons là nos comparaisons, pensant avoir suffisamment fait ressortir les éléments essentiels du domaine congéable, et démontré le caractère à part de ce contrat *sui generis*. Qu'on le remarque bien, son analyse révèle des traits tellement originaux qu'il n'est pas possible de penser qu'il est un contrat dégénéré ayant emprunté à d'autres institutions leurs principes.

Nous pourrions continuer encore nos comparaisons, mais cela nous entraînerait trop loin en dehors des limites de notre véritable sujet qui est la condition du domanier. En montrant que cette condition ne ressemblait à aucune autre, nous avons pu mieux l'étudier et l'analyser, car c'est la meilleure méthode celle qui procède ainsi en indiquant les analogies et les divergences. Il nous semble que nous aurons par ce procédé mieux fait connaître cette intéressante institution, dont il faut déplorer le déclin.

Avant d'indiquer dans le détail les droits du domanier, nous allons rechercher les origines du contrat qui leur donne naissance.



CHAPITRE III

ORIGINE DU DOMAINE CONGÉABLE

Le domaine congéable est une vieille coutume celtique. Il remonte aux siècles les plus reculés de la nation bretonne.

Cette assertion pourra paraître audacieuse ; nous la formulons après Baudoin, qui considérait « comme « une vérité historique » l'existence de cet usage chez les premiers Bretons.

Il y a de sérieux motifs de croire que Baudoin avait raison ; aussi repousserons-nous les autres versions qui ont été données touchant l'origine du domaine congéable, pour nous rattacher à l'opinion qui veut que cette vieille coutume soit aussi vieille que le peuple chez lequel elle est née, et chez lequel elle s'est développée avec le temps et les circonstances.

§ 1^{er}**L'origine du domaine congéable
n'a rien de féodal.**

L'origine du domaine congéable est ancienne ; ce point est incontesté. Il remonte au moins à la Féodalité ; les institutions de cette époque sont assez connues, et l'on sait que la plupart des vassaux des seigneurs de Rohan étaient des domaniers. (DOM MORICE. *Preuves de l'Histoire de Bretagne*, t. 1^{er}, préface, p. 17.)

Mais le domaine congéable ne date pas de l'époque féodale.

Entre le convenant et le fief il y a une forte dissemblance, et Poullain Duparc n'en disconvient pas en disant que « le domaine congéable était regardé « comme un fief anomal, et hétéroclite roturier ». Il ne faut point lui reprocher d'avoir méconnu le caractère du domaine congéable. Si l'on se rend bien compte de ce qu'il a voulu dire, on devra convenir qu'il a simplement constaté un fait positif et

incontesté : à savoir que la féodalité n'a pas été sans influence sur la condition des domaniers.

Et comment aurait-il pu en être autrement ? Qu'un régime qui modifiait aussi profondément la condition des terres n'eût pas affecté les domaines congéables ? Ce dont on aurait pu à bon droit s'étonner, c'eût été, au contraire, que les domaniers restassent à l'abri d'une révolution qui bouleversait tout à côté d'eux.

On s'expliquera donc facilement que le colon ait été astreint envers le propriétaire foncier à d'autres obligations que celles qui étaient dans la loi de son contrat ; qu'il ait dû suivre le moulin du seigneur et se soumettre à sa justice ; qu'il ait dû se soumettre à certaines corvées, ou reconnaître au seigneur d'autres droits féodaux, tels que le droit de déshérence constaté par l'*Usement de Rohan*.

Mais conclure de là à l'assimilation du domaine congéable au fief, et dire que tout domanier est vassal, c'est raisonner aveuglément.

L'état de surexcitation et de partialité des esprits aux temps de la période révolutionnaire peut seul expliquer — et les récriminations des cahiers du Tiers-État de la Sénéchaussée de Rennes, réclamant la suppression des usements de domaine congéable « restes odieux de la tyrannie féodale » ; — et les plaintes présentées à l'Assemblée constituante, le 24 Septembre 1789, par un député du Morbihan qui alléguait que « la nuit du 4 Août, qui avait brisé les

« fers de tant de citoyens, avait été inutile pour les « Bas-Bretons, qui restaient dans l'esclavage et sans « aucune consolation ; » — et l'injustice inouïe de la loi du 27 Août 1792 qui déclarait les « ci-devant « domaniers propriétaires incommutables du fonds », sous le prétexte que le domaine congéable participait de la nature des fiefs, et « qu'il était instant de faire « jouir les domaniers de l'abolition du régime féodal ».

Tronchet a très bien démontré, dans son discours au Conseil des Anciens (*Séance du 9 Brumaire an VI*), que les baux à domaine congéable avaient été faussement qualifiés d'actes féodaux. Et il fait, après nos anciens auteurs, la remarque qu'il n'est pas nécessaire d'avoir un principe de fief pour donner ses biens à domaine congéable. Le domanier pouvait être vassal comme tout autre cultivateur, et son domaine, comme toute terre, pouvait être considéré comme fief ; mais, de même qu'il y avait bien des vassaux qui n'étaient pas domaniers, de même il y avait aussi beaucoup de domaniers qui n'étaient pas vassaux.

Poullain Duparc nous atteste que le domaine congéable ne constitue ni *féodalité*, ni *lien de foi*, et s'il le considère quelquefois comme un fief anormal, c'est seulement, nous dit-il, lorsque les bailleurs ont principe de fief. (*Principes du Droit français*, t. II, pp. 114 et 89.)

De même, Baudoin fait observer que « le féage

« présuppose essentiellement dans le bailleur un « principe de féodalité. » La dénomination de fief est à peine tolérable, ajoute-t-il, à l'égard des conventions qui dépendent immédiatement de la glèbe seigneuriale sur lesquels le foncier a la suite de moulin et de justiciement. (*Institutions convenancières*, t. II, n° 240.) « Le covenant n'est, ni ne peut « être estimé fief, » nous dit Frain, dans sa plaidoirie 113 (*Editeur de Devolant*, lettre U, 2^e partie, p. 183.) « Par ces baux à domaine il ne se fait point « de changement de vassal à l'égard du seigneur de « fief. »

« Ce n'est point *feudum*, dit Lefrat, car le tenancier peut être mis dehors quand le seigneur le « veut, et ne lui doit hommage, ni service de guerre. » (*Arrêts*, 2, folio 29.)

Et si nous interrogeons d'Argentré : « *Per hoc non « introducitur inter dominum et accipientem ulla « obligatio feudalis.* » (*De laud.*, 240.)

Point n'est besoin, d'ailleurs, de l'avis d'autorités aussi importantes en la matière, pour se convaincre de la diversité de nature de deux contrats, dont l'un est à titre gratuit, contenant concession perpétuelle et irrévocable, conférant au preneur la propriété pleine et entière d'un immeuble au caractère immobilier, moyennant le lien de foi et autres obligations spéciales — et l'autre un contrat à titre onéreux, révocable par la volonté du bailleur, ne conférant

au preneur que la jouissance d'un fonds avec la propriété des superficies dont le caractère n'est immobilier que par fiction, moyennant le paiement d'une rente annuelle.

On ne rencontre pas toujours, d'ailleurs, les points de ressemblance que l'on a voulu voir entre le fief et le bail à convenant.

Le seigneur n'avait pas toujours la suite de moulin ou de justiciement sur ses domaniers. Il avait la suite de moulin seulement, si son domanier habitait dans sa seigneurie. Et le supplément à l'usage de Brouërec assure que « le seigneur foncier n'a pas en « vertu de ce seul titre de convenant, de juridiction « ni justice civile ou criminelle sur ses domaniers », mais seulement en qualité d'habitant dans le ressort de sa juridiction.

Si le domanier et le vassal ne peuvent prescrire contre leur seigneur, ce n'est pas pour la même raison : le domanier, c'est en sa qualité de détenteur précaire ; le vassal, c'est en vertu du lien de foi.

Les mots vassal et domanier éveillent donc des idées très différentes.

Et il n'y a pas lieu de se demander si le domaine congéable est une tenue noble ou une tenue roturière ; car ainsi que l'observe très justement M. Lecerf (*Du domaine congéable ou bail à convenant*, p. 52), il est en dehors de l'échelle féodale.

« S'il y a des conventions nobles et d'autres rotu-

« riers, c'est que, dit Sauvageau (livre I^{er}, ch. 57),
« les terres roturières ayant été données à domaine
« congéable, les conventions sont de soi originaire-
« ment roturiers ; et les autres terres nobles dans
« leur origine demeurent nobles : la culture du
« colon ne changeant pas la qualité de la terre. »

Si le bail à convention avait été un acte féodal, il n'aurait point dû survivre aux lois de la Révolution qui firent disparaître les derniers restes de la féodalité. Et il faut rendre justice aux législateurs de cette époque d'avoir eu le bon sens de reconnaître que le bail à convention n'avait en lui-même rien de contraire aux principes nouveaux, et assez d'impartialité pour maintenir les domaines congéables.

L'article 2 de la loi du 6 Août 1791, en supprimant les droits féodaux qui, accidentellement, auraient pu s'ajouter au domaine congéable, ne portait aucune atteinte à l'essence même de cette institution, qui demeurait intacte et telle que l'avaient connue les domaniers antérieurs à la féodalité.

Lorsque, en 1792, une loi d'une injustice inouïe vint anéantir en fait les domaines congéables, on entendit, dès qu'elles purent se produire, les protestations les plus indignées et les plus vives réclamations. Et les citoyens propriétaires et autres habitants de la commune de Quimper s'exprimaient en les termes les plus justes et les plus convaincus, dans une pétition adressée à l'Assemblée nationale :

« Il est évident, disaient-ils, qu'on en a imposé à
« l'Assemblée législative, quand on lui a dit que
« cette tenue participait de la nature des fiefs. On
« ne peut participer de ce qui n'existe pas. Le
« domaine congéable a pris naissance dans le iv^e ou
« v^e siècle, et tout le monde sait que la féodalité ne
« s'est introduite que vers le ix^e. »

Droits convenanciers et droits féodaux ont seulement ceci de commun, d'avoir existé simultanément pendant une même époque, et de s'être quelquefois mélangés les uns aux autres, parce qu'ils avaient les uns et les autres une base commune : la terre.

Il n'est donc point téméraire d'affirmer que le domaine congéable est antérieur aux institutions féodales.

Nous croyons trouver, dans le Cartulaire de Landévennec, un acte qui autorise à penser que des terres furent baillées à convenant au v^e siècle. C'est un acte de donation par lequel le roi Grallon concédait aux moines de l'Abbaye de Landévennec la trêve de Lantzen. Le Cartulaire ne dit pas si ces terres qui composaient la trêve de Lantzen étaient sous le régime du domaine congéable entre les mains de Grallon, et si elles ont continué d'être domaines congéables alors qu'elles dépendirent de l'Abbaye de Landévennec ; mais il est très naturel de l'admettre.

La trêve de Lantzen, située en Plonévez-Porzay, dans le Finistère, comprenait huit villages qui sont

encore aujourd'hui : Le Nergoz, Camézen, Penfrat-Bras, Penfrat-Bihan, Keravéo, Bridan, Tréguer et Creac'h-Levern.

Il est certain que ces terres étaient domaines congéables au moment de la Révolution : lorsqu'à cette époque les biens du monastère furent confisqués et vendus, les convenanciers de ces huit villages acquirent les rentes de leurs tenues. (*Mémoire de M. de Blois, au sujet de l'affaire des Palues de Sainte-Anne*, Rennes, 21 Juin 1848.)

Il est bien probable que ces villages étaient sous le régime du domaine congéable depuis un temps immémorial, sans doute depuis la donation faite par le roi Grallon à l'Abbaye de Landévennec.

Que l'on considère, d'ailleurs, que c'était pour les moines le meilleur moyen de toucher les revenus de leur don, puisqu'ils n'avaient pas ainsi à s'occuper de l'administration de leurs terres éloignées.

Que l'on observe aussi que c'est dans nos anciennes abbayes où les choses ont le mieux gardé leur caractère d'ancienneté et où les vieilles traditions sont les plus suivies. Les moines n'avaient pas l'esprit de changement, et tout porte à croire que ceux de Landévennec avaient reçu de Grallon ces terres à titre de domaine congéable.

Il est peu contesté, d'ailleurs, malgré le défaut de preuve certaine, que le domaine congéable ait rendu service aux sujets de Grallon.

Si cet usage était sanctionné par l'autorité royale, c'est qu'il répondait bien aux besoins et au caractère du peuple ; c'est qu'il existait déjà depuis longtemps.

§ II

Le domaine congéable n'est pas le dérivatif d'une institution romaine.

Le domaine congéable datait au moins de l'occupation des Gaules par les Romains.

Et nous voyons des auteurs très autorisés soutenir qu'il est une institution romaine dérivée.

Girard, dans son traité des *Usements ruraux de la Basse-Bretagne* (p. 5 et suivantes), rattache le domaine congéable au droit romain, et cite notamment le texte suivant du digeste sur lequel il se fonde pour défendre son système :

« *In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid
« necessario vel utiliter auxerit, vel ædificaverit, vel
« instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda*

« *ea quæ impendit, ex conducto cum domino fundi
« experiri potest.* »

Ce passage dénote seulement une communauté d'idées, mais non une similitude d'origine dans le principe applicable au bail à convenant et les règles qui pouvaient régir un autre mode d'amodiation des terres usité à Rome. On sait que le droit romain était imprégné des idées les plus larges et les plus justes ; on y faisait une fréquente application du principe qui dominait dans la législation romaine : que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. Il ne faut donc point s'étonner si en dehors de toute convention les dépenses utiles ou nécessaires faites par le preneur étaient largement remboursées.

Dans le domaine congéable, le remboursement des améliorations n'a point lieu en vertu du même principe d'équité ; lors du congément, il s'opère au profit du foncier une transmission de propriété qui ne peut être gratuite ; le domanier, sans doute, en sa qualité de fermier du fonds, est remboursé des dépenses utiles et nécessaires qu'il a faites, mais ce qu'il y a surtout de remarquable dans sa situation, c'est que l'estimation de ses droits réparatoires a pour cause la résolution de son droit de propriété.

M. Derôme aussi fait venir le domaine congéable de l'emphytéose.

« L'emphytéose, dit-il, a dû être nécessairement
« importée chez les peuplades celtiques de la Basse-

« Bretagne comme dans le reste de l'empire romain ;
« et l'on découvre dans cette institution les premiers
« linéaments du domaine congéable. Bien que séparés par des nuances tranchées, ces deux contrats
« ne sont autre chose que de simples variétés d'un
« même genre. » (*De l'Usement de Rohan ou du domaine congéable ; Revue critique de législation et de jurisprudence*, t. XXI, 1862, p. 237.)

M. Derôme fait remarquer que la Bretagne fut occupée jusqu'en l'année 401 après Jésus-Christ, et que la création dans l'empire romain du contrat emphytéotique remonte précisément aux trois premiers siècles de notre ère.

Le domaine congéable comme l'emphytéose a pour but le défrichement des terres ; le paiement du vectigal par l'emphytéote a la même cause que celui de la rente convenancière par le colon ; dans ces deux contrats la situation du preneur, qui est plus qu'un simple fermier, a quelque chose d'original.

Il est vrai que l'emphytéote ne peut être expulsé tant qu'il paye régulièrement le vectigal, tandis que le domanier est congéable. Mais il est bien permis de supposer que la faculté de congément, que nous considérons aujourd'hui comme étant de l'essence du bail à convenant, n'a pas toujours existé ; et M. Derôme pense que la limitation des droits du domanier est une transformation survenue par suite des circonstances dans l'économie primitive du bail

à convenant, transformation dont il n'y a pas lieu de tenir compte lorsqu'on recherche l'origine du contrat.

L'emphytéose, observe M. Derôme, a partout donné lieu à des tenures spéciales ; en Basse-Bretagne le génie de la population l'a transformée en domaine congéable ; et en Provence aussi l'on retrouve l'emphytéose modifiée de la même manière pour former le bail à convenant. Terrasson (*Histoire de la jurisprudence romaine*, Paris, 1750, *preuves*, p. 21) signale un acte de 540 passé près de Fayeance, en vertu duquel le bailleur vendait au preneur les édifices et superficies et lui concédait pour 25 ans la jouissance du fonds.

Dans une question comme celle de l'origine du domaine congéable, où l'on est réduit à des conjectures, le système de M. Derôme est assurément vraisemblable et ingénieux, et il ne faut pas s'étonner qu'il ait été suivi.

M. Henry (*Une vieille coutume bretonne*, p. 11) est également partisan de l'origine romaine.

« Les premières concessions de domaines congéables, dit-il, durent vraisemblablement affecter la forme du *precarium* romain. Le principe du droit de congément se rencontre dans cette concession essentiellement révocable. » Et le *precarium* comme l'emphytéose dut nécessairement être importé en Bretagne comme dans le reste de l'Empire romain.

« L'extension des droits attribués au domanier
« précariste, ajoute M. Henry, le rapprochèrent d'un
« emphytéote avec lequel il finit par se confondre,
« mais toujours cependant avec cette particularité
« empruntée au *precarium* qu'au moins dans cer-
« taines conditions, la tenue pouvait lui être enlevée
« par le congément. »

Nous croyons avoir suffisamment fait ressortir dans notre chapitre précédent les différences profondes qui existent entre le domaine congéable et le *precarium*, d'une part ; entre le domaine congéable et l'emphytéose, d'autre part.

Pourquoi faire venir l'une de l'autre des institutions qui se ressemblent si peu ?

D'ailleurs, fût-il prouvé, observe avec justesse M. Chénon (*L'ancien droit dans le Morbihan*, p. 64) que le domaine congéable est une combinaison de ces divers contrats romains, qu'il resterait toujours à expliquer dans quelle circonstance cette combinaison a pris naissance, tant elle offrirait encore d'originalité. « Il est beaucoup plus simple et plus rationnel, « ajoute-t-il, d'y voir un contrat *sui generis* propre « à cette race bretonne qui seule l'a pratiqué. »

Nous repoussons aussi le système de l'origine romaine.

Une armée envahit plus facilement un territoire qu'une institution n'y pénètre ; et si les légions de César éprouvèrent tant de peine à s'implanter sérieu-

sement dans l'Armorique, on conçoit combien plus de difficultés auraient eu l'emphytéose et le précaire à pénétrer chez des peuplades d'un autre caractère.

Une institution est faite pour un peuple et ne peut facilement s'étendre à un autre. Elle ne peut d'ailleurs s'implanter que par l'usage, et l'usage ne se fait qu'avec le temps.

Or il est un fait reconnu, c'est que l'Armorique ne fut occupée que peu de temps et que cette occupation ne fut pas sérieuse. L'influence romaine n'eut donc ni le temps ni les moyens de se faire sentir.

L'emphytéose et le précaire ont pu passer par la Bretagne avec les Romains, ils n'ont laissé nulle trace de leur passage.

Il y avait incompatibilité de caractère entre les Romains et les Bretons ; et l'on sait encore aujourd'hui que le propre du caractère breton est le culte que ce peuple professe pour ses vieilles coutumes, et l'opposition qu'il fait aux innovations, suivant la devise de Brizeux : « *Ar c'hiz goz, ar c'hiz gwirion* : « Les vieilles coutumes sont les bonnes coutumes. » (*Sagesse de Bretagne.*)

Une objection invincible d'ailleurs se pose aux partisans de l'origine romaine. Si l'emphytéose et le *precarium* ont été importés chez les peuplades celtiques de la Basse-Bretagne, ils ont été importés aussi dans les autres contrées de l'Empire Romain, et alors ce domaine congéable qui est né du *precarium*

ou de l'emphytéose devrait être sinon pratiqué, au moins connu de tous les pays qui ont subi l'influence de Rome. Or, il n'en est rien. Demandez au paysan de Gascogne ou à l'agriculteur provençal ce que c'est qu'un domaine congéable, il n'en a jamais entendu parler.

L'acte de 540, rapporté par Terrasson, et invoqué par M. Derôme, constate une convention isolée et exceptionnelle en Provence ; le domaine congéable de Basse-Bretagne forme au contraire le droit commun ; il est « universel », suivant l'expression de l'article 1^{er} de *l'Usement de Cornouaille*, et à défaut de titre particulier toute terre est de droit présumée tenue à domaine congéable.

D'ailleurs, il est aujourd'hui reconnu que cet acte de 540 fut passé non pas en Provence, mais à Faëenza en Italie, et qu'il relate une convention qui ne ressemble en rien au bail à convenant ; le vendeur promet de rembourser à l'acheteur, en cas d'éviction, le montant de ses dépenses utiles ; c'est là simplement une vente avec stipulation de garantie. (M. CHÉNON. *L'ancien droit dans le Morbihan*, p. 66, note 1.)

C'est au contraire dans le pays qui a le moins subi l'influence romaine que cet usage est pratiqué, tandis qu'il fut longtemps inconnu même dans une partie de la Bretagne, le Léon, parce que le Léon, ainsi que le témoigne l'étymologie de son nom et

que le rend vraisemblable la fertilité de son sol, fut plus fortement occupé par les Romains. Cette circonstance vient encore corroborer notre opinion.

§ III

Le domaine congéable est une vieille coutume celtique.

L'on est obligé d'admettre que le domaine congéable est une vieille coutume bretonne, comme nous le disions au début de ce chapitre.

Existait-elle déjà avant l'occupation des Romains ? Dufail ne craint pas de l'affirmer : « C'était une sorte « de contrat *quæ caret nomine eleganti*, — dit-il, — « introduit dès le temps que César était en ce « pays. » (*Arrêts de Dufail*, l. 1^{er}, chap. 355, édition de 1654.) Il est vrai que les *Commentaires* n'en parlent pas ; mais César ne notait qu'en passant les institutions des Barbares qu'il réduisait sous sa domination, il n'écrivait point leur histoire, il narrait simplement les faits et gestes de ses armées et

avait soin de mettre en lumière ce qui faisait mieux ressortir ses victoires. On conçoit qu'il ait jugé sans importance de noter une convention agricole, qui pouvait être d'ailleurs peu fréquente à cette époque chez les peuples de l'Armorique.

Comment cette vieille coutume s'est-elle formée et d'où date-t-elle ?

Nous répondrons qu'elle s'est formée comme se forment toutes les coutumes, c'est-à-dire avec le temps, et qu'elle s'est développée avec les circonstances.

Nous admettrons donc très volontiers que les premiers Bretons ne connaissaient pas notre domaine congéable d'aujourd'hui. Il a subi assez de transformations connues pour qu'on puisse raisonnablement admettre qu'il en a subi d'inconnues, et c'est en interrogeant bien loin dans le passé l'histoire de la Bretagne et des Bretons, qu'on pourrait y trouver les premiers rudiments de notre domaine congéable. Malheureusement l'incertitude et la nuit règnent sur les origines de notre Armorique, de ses premiers habitants et de leurs usages, et l'on se voit réduit à de vraisemblables hypothèses.

Suivant les uns (Baudoin de Maisonblanche), les premières émigrations des Bretons dans la presqu'île armoricaine furent la cause qui donna naissance au domaine congéable. Fugitifs devant l'invasion des Saxons, ils trouvèrent le plus favorable accueil chez

les habitants des côtes de l'Armorique. Ceux-ci, possesseurs d'étendues immenses de terrains sous landes et sous bois, manquaient de bras pour défricher et cultiver leurs terres. Aussi accordèrent-ils avec empressement aux nouveaux venus des terres pour les cultiver, ils les leur accordèrent moyennant une faible redevance en nature, en convenant que toutes améliorations faites par eux leur appartien- draient.

Suivant d'autres (Poullain Duparc), l'idée de ce genre de tenure fut importée d'Angleterre par les émigrants qui trouvèrent dans l'émigration une circonstance favorable à pratiquer leur mode habituel d'amodiation des terres.

Mais ne pourrait-on pas dire avec autant de raison que chez les Bretons de la Grande-Bretagne, comme chez ceux de l'Armorique, le principe du domaine congéable existait déjà. Qu'importe, d'ailleurs, à l'intérêt de l'histoire, de savoir si le domaine congéable est né dans l'île, ou dans la presqu'île ? Ce qu'il est intéressant de savoir, c'est qu'il est né des Bretons.

Un usage existait en germe chez ce peuple ; cet usage s'est développé chez les Armoricains comme chez les Ilotes leurs frères. Une même race habitait en effet l'île de Bretagne et la Bretagne du continent. Les mêmes mœurs, les mêmes usages, les mêmes coutumes étaient celles de ces deux peuples. Ils par-

laient la même langue, et de fréquents rapports existaient entre eux.

César ne nous dit-il pas que les Vénètes étaient les plus habiles marins et qu'ils faisaient de nombreuses expéditions dans la Grande-Bretagne : « *Naves « habent Veneti plurimas quibus in Britanniam navi- « gare consueverant et scientiâ atque nauticarum re- « rum cæteros antecedunt.* » (*Bell. Gall.*, livre III, ch. n.)

Au nombre des institutions de ces deux peuples étaient le douaire, le droit de juveigneurie, et sans doute le convenant, convention agricole qui est devenue à travers les transformations du temps notre bail à domaine congéable. Ce qui porte à le croire, c'est l'étymologie du mot qui ne vient pas du latin *conventus*, ainsi que le veulent certains auteurs, mais du mot celtique *kofnat*, pacte, engagement.

Le dictionnaire du Trévoux dit sur le mot *convenant* que le terme est fait de l'anglais et fréquent dans les auteurs qui ont écrit l'histoire d'Angleterre. (Note de BAUDOIN, *Institutions convenancières*, ch. prélim., p. 3.)

Enfin, nous observerons, avec M. Chénon, que l'Angleterre est encore la terre classique des tenures congéables, et que la langue des habitants du pays de Galles diffère bien peu, de nos jours, de celle parlée par les Bretons de nos côtes.

Ce genre d'amodiation des terres convenait sans doute au génie du peuple Breton :

« Outre les baux *at will*, qui forment le droit commun, on trouve en Angleterre une tenure dite *Copyhold* qui est régie par la coutume de la seigneurie (*manor*) et dont le tenancier n'a eu jusqu'à Édouard IV qu'une possession absolument précaire, laissée à la discrétion du seigneur : on l'appelait : *tenant at the will of the lord according to the custom of the manor*. » (CHÉNON, *l'Ancien droit dans le Morbihan*, p. 70.) (1)

Le bail à domaine congéable est une institution de pur droit breton.

« De ce droit breton, dit M. Giraud, qui présente une originalité qu'on ne retrouve dans le droit contemporain d'aucune autre province de France. Ce n'est point le droit romain, ce n'est pas le droit germanique. C'est un droit national, imparfaitement modifié par le catholicisme et dérivant d'anciennes coutumes celtiques dont la généalogie et la tradition ne se retrouvent plus que dans le pays de Galles en Angleterre. » (*Recherches historiques et bibliographiques sur les coutumes de Bretagne, Revue de législation et de jurisprudence*, année 1843, p. 572.)

(1) Voir aussi : GARSONNET, *Histoire des locations perpétuelles*, Paris, Larose et Forcel, 1879, p. 463 et suiv.; et ERNEST LEHR, *Éléments de droit civil anglais*, Paris, Larose et Forcel, 1885, p. 212.

Que le domaine congéable ait trouvé lors des émigrations des Bretons la principale occasion de se développer et de prendre plus de consistance, nous n'en voulons point douter.

Tout se prêtait à l'extension d'un semblable régime pour la terre : et le besoin qu'avaient les habitants des côtes de bras pour cultiver les terres de l'intérieur moins fertiles et moins habitées, et le naturel désir qu'avaient les émigrés de trouver les moyens de vivre et de s'occuper.

Après ces émigrations, cause qui développe le germe du domaine congéable, les circonstances se prêtent encore à son extension et à son maintien.

L'état continuel de guerre où se trouve le peuple Breton, à chaque instant de son histoire, ne pouvait que favoriser un pareil mode de tenure. Le danger d'une expédition à faire ou d'une attaque à repousser étant toujours à craindre, il importait qu'une portion du peuple fût toujours sous les armes, alors que l'autre s'adonnait aux travaux des champs. Or il n'eût point été juste que les guerriers fussent privés des ressources de la terre et d'aucuns droits de propriété.

Le domaine congéable a toujours répondu aux mêmes besoins.

Carré exprime très justement sa raison d'être dans son *Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable* (pp. 6 et 7) : « Un marin, dit-il, entreprend

« un voyage au long cours ; un général est obligé
« de s'absenter pour la défense de la patrie ; un
« négociant est obligé, pour suivre son commerce,
« de s'éloigner de ses possessions ; un propriétaire
« veut s'affranchir des frais d'entretien et de réparation qui lui sont onéreux ; mais aucun ne veut
« abandonner sa propriété par une aliénation absolue ; tous s'arrêteront nécessairement à un mode
« de jouissance qui leur épargne tous les embarras
« de l'administration de leurs biens, et en les dispensant des réparations, leur donne la certitude
« que les bâtiments seront entretenus, les terres
« bien cultivées et que la portion des fruits qu'ils se
« réservent leur sera exactement payée sans avoir à
« craindre aucune insolvabilité : or le bail à convention est le seul qui puisse leur garantir ces avantages. »

Ce qui explique la localisation du domaine congéable en pays breton, c'est donc son origine bretonne ; c'est ensuite l'aspect du sol désert, inculte, aride et souvent dévasté par les Barbares ; c'est enfin le caractère du paysan breton : son attachement pour la terre qui l'a vu naître est légendaire, ainsi que son amour de l'indépendance. Avoir un domaine, qui n'a eu pendant longtemps de congéable que le nom, réalisait tout son désir. N'étant pas assez riche pour posséder une terre en pleine propriété, il pouvait cependant se considérer comme

propriétaire, et sa tenue se transmettait de père en fils juveigneur pendant des siècles sans que le foncier, régulièrement payé de sa rente, songeât à s'immiscer dans l'administration de son domaine.

« Ce système, observe M. Chénon, a sur tous les autres ce grand avantage de donner d'un fait local une raison locale et d'expliquer pourquoi le domaine congéable n'a pas dépassé les limites du pays breton. » (*L'ancien droit dans le Morbihan*, n° 20.)



CHAPITRE IV

APERÇU HISTORIQUE SUR LE DOMAINE CONGÉABLE

§ 1^{er}

Le domaine congéable sous les Usements.

Si une législation uniforme régit aujourd'hui le bail à domaine congéable, il n'en a pas toujours été de même, ainsi qu'on peut s'en convaincre par la considération des Usements divers qui ont été suivis en Basse-Bretagne.

Ces Usements sont les premiers écrits que nous ayons sur le bail à covenant ; œuvre privée de juriscultes qui prirent soin de constater un usage très répandu en leur pays ; ouvrages auxquels il ne faut point attacher une grande authenticité, mais

qui, par l'application des principes qu'ils contiennent, ont joué un grand rôle dans l'histoire du domaine congéable.

« On s'en sert depuis longtemps, dit Baudoin
« de Maisonblanche, et insensiblement ils ont acquis
« une grande autorité. »

La date de leur rédaction est inconnue, mais on peut assurer qu'elle fut antérieure au ^x^e siècle ; car plusieurs des Comtés où les Usements furent en vigueur ont été réunis à la Couronne à cette époque. Poher en 1040 ; Vannes peu après. (Voir *Actes de Bretagne.*)

La *Très ancienne Coutume de Bretagne* qui, d'après Hévin, fut rédigée en 1330, recommande aux chapitres 274 et 336 l'observance des « Usements particuliers ».

Et les deux réformations de cette coutume semblent aussi confirmer les Usements de domaine congéable. (Art. 636 de la *Première Réformation*, 1539 ; art. 684 de la *Deuxième Réformation*, 1580.)

Aujourd'hui encore on observe leurs principes dans le silence de la loi.

Des règles générales et des principes communs y étaient appliqués, mais des dispositions de détail dans chaque Usement venaient donner à chaque région un caractère propre et une physionomie particulière.

Cette diversité s'explique par cette observation :

que les Usements n'étaient point des dispositions émanant d'une autorité législative, mais une simple constatation d'usages, nés de conventions multiples, dans lesquelles les parties avaient dérogé aux principes par des clauses différentes.

Aujourd'hui encore, alors que la législation est cependant uniforme, l'on est obligé de distinguer dans les pays du domaine congéable deux régions, dans lesquelles le même contrat de bail à convenant ne se forme pas de la même manière : les pays de baillée où le contrat est renouvelé après chaque période d'un certain nombre d'années ; les pays de tacite reconduction dans lesquels les conditions primitives du contrat ne sont pas susceptibles de changement à un moment déterminé ; dans ces derniers pays la redevance convenancière étant restée minime, le nombre des congéments a rendu plus rares les domaines congéables.

Les Usements régissaient tous les pays où fut parlé la langue bretonne.

Un des plus importants fut celui de Tréguier et Goëlle. Il comprenait l'ancien diocèse de Tréguier, l'ancien comté de Goëlle, Paimpol, Lanvollon, Quintin, Portic et plusieurs autres cantons dans les diocèses de Saint-Brieuc et de Dol, notamment.

L'Usement de Tréguier et Goëlle contient le droit commun des Usements. La sagesse et la simplicité de ses dispositions mises en lumière par l'autorité

de Baudoin de Maisonblanche ont fait dire des Institutions convenancières « qu'elles sont devenues le « véritable Code des pays inféodés au système du « domaine congéable. »

« L'Usement de Tréguier, dit M. Derôme, a l'in-
« contestable avantage d'être le plus simple, de pré-
« senter les règles les plus générales, de s'arrêter à
« la limite précise où les autres usances commencent
« à se singulariser. » (*Revue critique de législation
et de jurisprudence*, année 1862, p. 252.)

Dans le département du Morbihan l'on rencontrait les trois Usements principaux : de Rohan, du Porhoët et de Brouërec.

Celui de Rohan était remarquable surtout par son importance et quelques particularités très originales ; d'après M. Derôme, il était en vigueur dans plus de quatre-vingts paroisses.

On y rencontre le droit de juveigneurie, sorte de droit d'aînesse à rebours consacré par les art. 17 et 18 : « En succession directe des père et mère, le fils
« juveigneur et dernier né desdits tenanciers succède
« au tout de ladite tenue et exclut les autres soit
« fils, soient filles.

« Et en cas qu'il n'y aurait enfant mâle la fille
« dernière née exclut les autres. »

Montesquieu (*Esprit des lois*, liv. XVIII, ch. XXI) fait observer qu'une coutume analogue au droit de juveigneurie était observée dans quelques petits dis-

tricts de l'Angleterre ; circonstance qui est bien de nature à confirmer notre opinion sur l'origine bretonne du domaine congéable.

La coutume du Comté de Kent porte, en effet : « *L'astre demurra al puné.* » Dans cette coutume le plus jeune a le foyer et quarante pieds autour. (MICHELET, *Origine du droit français*, p. 63.)

Une autre particularité de l'*Usement de Rohan* était encore le droit de déshérence (art. 5) en vertu duquel le seigneur recueillait les droits édificiers à l'exclusion des collatéraux autres que les frère et sœur « non mariés et faisant leur continuelle résidence, en la tenue ».

L'*Usement de Brouërec* s'étendait de la rivière de la Roche-Bernard à celle de Quimperlé, et depuis la mer jusqu'au comté de Porhoët et à la vicomté de Rohan.

Quant à l'*Usement de Porhoët*, son existence a été contestée (1).

Il n'en existe aujourd'hui aucun commentaire.

Mais un procès-verbal que dressèrent en 1581 les commissaires de la Réformation, relate « le cahier « des Usements observés au dit comté de Porhoët « pour les tenues baillées par leur seigneur à leurs « hommes à domaine congéable. »

(1) (POULLAIN-DUPARC, *Principes du droit français*, t. III, p. 37.) — (BAUDOIN DE MAISONBLANCHE, *Institutions convenancières*, t. I^{er}, p. 18 et suiv.) — (GIRARD, *Traité des Usements ruraux*, t. I^{er}, p. 20.)

Les principales circonscriptions de la tenue convenancière dans le département du Finistère étaient les suivantes : la Cornouaille, le pays de Poher et le Léon.

« Le domaine congéable, dit l'art. 1^{er} de l'Usement
« de Cornouaille, est universel par tout l'évêché et
« comté de Cornouaille, fors en la juridiction de
« Daoulas, laquelle, comme ramagère de la princi-
« pauté de Léon, tient même nuance que la dite
« principauté, en laquelle le colon ou rustique ne
« peut par aucun laps de temps s'attribuer droit aux
« superficies des lieux par eux profitez sans titre
« particulier. »

Aujourd'hui, le domaine congéable n'est plus « universel » suivant l'expression de l'Usement, mais on peut dire que c'est en Cornouaille que l'on rencontre encore le plus de domaines congéables ; nous avons déjà cité particulièrement le pays de Pont-l'Abbé, où ce genre d'amodiation des terres est très commun.

L'Usement de Cornouaille ne régissait que la partie occidentale de la Cornouaille, c'est-à-dire : la juridiction royale et présidiale de Quimper de laquelle dépendaient le fief des Reguaires, la baronnie de Pont-l'Abbé ; la baronnie de Pont-Croix, celle de Névet et la seigneurie du Quemenet ; la petite sénéchaussée de Concarneau dont le ressort occupait le pays compris entre l'Odet et l'anse de Bélon ; la séné-

chaussée royale de Châteaulin qui comprenait le pays de Porzay où l'on rencontrait le fief de l'antique abbaye de Landévennec ; enfin l'Usement de Cornouaille était observé à Châteauneuf-du-Faou, au pays de Gourin et dans quelques fiefs dépendant du siège royal de Quimperlé.

La partie orientale de la Cornouaille formait le pays de Poher soumis à un Usement particulier, qui n'était point écrit, et différait seulement de celui de Cornouaille par cette injuste disposition qui mettait à la charge du domanier les frais du congément.

L'Usement de Poher comprenait tous les environs de Carhaix, dont les principaux fiefs étaient la baronnie de Callac et la baronnie de Rostrenen. (AYMAR DE BLOIS, *Bulletin archéologique de l'Association bretonne*, année 1857, p. 191, année 1858, p. 210.)

Il en est fait mention dans le procès-verbal de 1581 : « Sommaire déclaration que fait le sénéchal
« de Kerhaye de l'usage observée de tout temps au
« terrouer de Poher pour les détenteurs de tenues à
« titre de convenant franc et congéable. »

Quant au pays de Léon, on sait qu'il fut longtemps rebelle à l'établissement du domaine congéable.

« La simple ferme de 9 ans y est universelle, » disait l'art. 1^{er} de l'Usement de Léon et Daoulas. Les quelques convenants qui s'y établirent empruntèrent sa législation à l'Usement voisin de Tréguier et Goëlle.

Il convient de citer encore deux Usements parti-

culiers observés dans certains diocèses du Léon, à Crozon et au Relecq.

Dans l'Usement de Crozon, les colons étaient sujets au droit de motte, qui faisait leur condition très défavorable : les enfants mâles seulement étaient appelés à succéder à la tenue ; de laquelle le seigneur héritait également si le tenancier venait à la délaisser pendant plus d'un an et jour.

L'Usement du Relecq se distinguait par le droit de quévaise, usité aussi dans le ressort de l'abbaye de Bégard et de la commanderie du Pallacret.

Dans l'Usement de quévaise, on retrouve le droit de juveigneurie, et le droit de déshérence appliqué plus rigoureusement qu'en Rohan, puisque les collatéraux sont toujours exclus par le seigneur.

La condition des mottiers et des quévaisiers rappelait beaucoup celle des serfs d'héritage, « Serfs, « d'après la définition du dictionnaire de Claude « de Ferrière, par le ténement qu'ils font d'un héritage servile. » Ils ne pouvaient quitter leur tenue, et s'ils étaient congédiés, c'était sans recevoir le remboursement de leurs améliorations.

Cette condition servile des tenanciers du Léon était assurément bien différente de la situation indépendante des preneurs à domaine congéable. Elle s'explique par cette considération que ce pays fut plus longtemps soumis à l'influence romaine. Lorsque les seigneurs bretons succédèrent aux Romains,

ils trouvèrent dans ce pays des terres que ceux-ci avaient achevé de défricher. Rien ne les encourageait donc à favoriser l'établissement du domaine congéable ; et l'on comprend ainsi facilement pourquoi dans le Léon les conventions ont été plus rares.

Le domaine congéable a vécu régi par les seuls Usages, jusqu'en 1791.

Mais bien avant que sa législation ne fût modifiée, il eut à subir un assaut. En 1556, le roi de France Henri II rendit des lettres patentes portant abolition du contrat convenancier : « Le Roi, y est-il dit, avait
« grand hâte de voir disparaître une institution qui
« emportait si grande incommodité, subjection et
« servitude à ses sujets. »

Ce n'était là que le prétexte. Le véritable motif de cet édit de 1556 était de procurer des finances au royaume en convertissant la rente convenancière en rente féagère « moyennant une finance modérée qui, « suivant les termes de l'Ordonnance, devait être « arbitrée par commissaires ».

Aussi lorsqu'il s'agit de l'enregistrement, le Parlement de Bretagne opposa-t-il une vive résistance et obtint une modification qui en restreignait l'effet « quant aux terres appartenant audit seigneur Roi, « baillées à domaine congéable seulement ».

§ II

**Le domaine congéable au temps
de la période révolutionnaire.**

A l'époque de la Révolution une nouvelle crise passa sur le domaine congéable. La suppression en fut demandée.

On alléguait encore l'état de servitude dans lequel se trouvait le pauvre colon : « La nuit du 4 Août, « qui avait brisé les fers de tant de citoyens, avait « été inutile pour les Bas-Bretons qui restaient dans « l'esclavage et sans aucune consolation, » (Paroles d'un député du Morbihan, séance du 24 Septembre 1789), et il était urgent de faire disparaître pour eux aussi toute trace de féodalité.

Comme autrefois par la résistance du Parlement de Bretagne, en 1789 par l'énergie des députés bretons le domaine congéable fut sauvé de la ruine. Éclairée par leur témoignage, par l'avis de la Société d'Agriculture, par l'examen approfondi des Comités de féodalité, de constitution, des domaines, d'agriculture, du commerce, l'Assemblée constituante n'eut

pas de peine à reconnaître combien peu étaient fondés les reproches adressés au domaine congéable. Persuadée au contraire de l'utilité de son maintien, elle décida de consacrer cette institution par une loi, qui fut promulguée le 6 Août 1791 et que l'on a appelée la Charte du domaine congéable.

Et pour faire droit à certaines réclamations qui lui avaient paru justes et équitables, le législateur de 1791 modifiait en certains articles la législation des anciens Usements. Tandis que l'article 2 déclarait abolis tous droits de même nature et qualité que les droits féodaux qu'auraient pu prétendre les seigneurs fonciers, l'article 11, dans le but d'établir un système de réciprocité entre les propriétaires et les domaniers, accordait à ceux-ci le droit de provoquer le remboursement de leurs droits édificiers.

L'article 2 ramenait à sa véritable nature le domaine congéable en effaçant toute trace de féodalité des baux convenanciers. Mais l'article 11, conçu dans une bonne intention, améliorait la condition du domanier, sans respecter suffisamment le droit des propriétaires fonciers ou du moins sans tenir compte assez de leurs intérêts.

Pour être une disposition de circonstance, l'article 11 n'était pas une disposition équitable. Pour vouloir trop accorder au domanier, elle empiétait un peu sur les droits du foncier. Il ne donnait pas la solution d'un problème particulièrement difficile :

celui qui consiste dans le contrat de convenant à concilier les intérêts des deux parties. Aussi, cet article 11 fut-il la cause et l'objet de critiques, de controverses et de systèmes qui occupèrent pendant plus d'un siècle, en Basse-Bretagne, les avocats et les Tribunaux, — et de tout un mouvement qui se fit autour du domaine congéable, mouvement qui devait aboutir à la loi du 8 Février 1898.

Nous examinerons plus en détail au cours de cette étude, en parlant de l'exponse, le défaut de la situation à laquelle l'article 11 avait essayé de porter remède, et la solution donnée par la nouvelle loi au problème posé depuis si longtemps.

La loi du 6 Août 1791 fut d'autant mieux accueillie par les domaniers bretons qu'elle leur faisait une trop favorable concession dans son article 11. On ne pouvait plus dire désormais que le colon était attaché à la terre.

Cependant, les adversaires du domaine congéable n'étaient pas désarmés.

Avec la plus évidente mauvaise foi et la plus grande audace, invoquant un prétexte qui n'existait plus, puisque la loi du 6 Août 1791 avait dégagé le domaine congéable de toute empreinte de féodalité, ils réclamèrent encore la suppression de ce mode de tenue, et ils l'obtinrent. Aveuglé dans la tourmente révolutionnaire, le législateur se laissa entraîner aux décisions de l'arbitraire ; la loi du 27 Août 1792

déclara les ci-devant domaniers... « propriétaires
« incommutables du fonds comme des édifices et
« des superficies de leur tenue. »

La Convention alla plus loin encore, et, par un décret du 29 Floréal an II, elle consommait l'injustice en supprimant également sans indemnité la rente conventionnière que la loi de 1792 avait déclarée rachetable.

Une réaction devait nécessairement se produire.

L'injustice de telles dispositions législatives amena les plus indignées protestations, et le législateur, reconnaissant son œuvre néfaste, et sensible à l'argument invoqué par le Ministre des Finances qui faisait observer la perte éprouvée par la République elle-même dans ses domaines congéables, rapporta par une loi du 9 Brumaire an VI la loi du 27 Août 1792 et le décret du 29 Floréal an II, ramenant ainsi le domaine congéable à la situation que lui avait créée la loi de 1791.

Cette loi intervenue pour réparer une iniquité devait avoir un effet rétroactif entre les parties. (Voir M. HENRY, p. 30, *Une vieille coutume bretonne*.)

Ainsi l'a décidé un Arrêt de la Cour de Rennes du 5 Février 1828, fondé sur les motifs suivants :

« La Cour, considérant que par la loi du 27 Août
« 1792 le domaine congéable avait été confondu
« parmi les institutions dont l'anéantissement du
« régime féodal devait entraîner la suppression ;

« mais qu'après un laps de six années, et lorsque
« les esprits étaient devenus capables de juger les
« choses avec plus de calme et de sang-froid, on
« reconnut que les auteurs de la loi précitée s'étaient
« égarés ; que le domaine congéable n'était autre
« chose qu'une concession faite par le propriétaire,
« de la jouissance de son héritage moyennant une
« redevance que le concessionnaire se soumettait à
« lui payer, et que si ce mode de location différait
« des baux ordinaires, en ce que la propriété des
« édifices et superficies était transportée au colon,
« sur la condition que le foncier pourrait les repren-
« dre en lui en remboursant la valeur, une pareille
« convention ne présentait aucun caractère féodal,
« et n'était que l'exercice légitime d'un droit qu'a
« tout propriétaire de disposer de la totalité ou de
« partie de sa chose, de telles manières et à telles
« conditions qu'il juge convenable ;

« Que la nature du domaine congéable ainsi déter-
« minée et reconnue, il devenait évident que la loi
« du 27 Août 1792, qui avait déclaré les colons pro-
« priétaires de la totalité du fonds de leurs tenues,
« et les avait autorisés à s'affranchir des redevances
« annuelles auxquelles ils étaient assujettis, en en
« remboursant le capital, consacrait au préjudice
« des légitimes propriétaires, une véritable spolia-
« tion ;

« Considérant que par la loi du 9 Brumaire an VI

« le législateur s'est proposé d'accorder aux proprié-
« taires une réparation complète de la perte que leur
« avait causée l'expropriation prononcée contre eux,
« et que pour atteindre ce but, il fallait une loi qui
« effaçât entièrement celle du 27 Août 1792 et remit
« les choses au même état que si elle n'avait jamais
« eu d'existence ;

« Considérant qu'une fois admis que tel est l'esprit
« dans lequel a été rendue la loi du 9 Brumaire
« an VI, il en résulte qu'elle est essentiellement
« rétroactive, puisque sans cela son objet qui était
« de réparer l'injustice de celle qui l'avait précédée,
« serait évidemment manqué.

« Que c'est bien ici le cas d'apporter au principe de
« la non rétroactivité des lois l'exception formelle-
« ment admise par Voët, qui dans son commentaire,
« sous le titre *De legibus*, s'exprime en ces termes :
« *Sed et ad negotia ante gesta sese leges extendunt, si*
« *negotiis preteritis manifesta, atque permanens ini-*
« *quitas cohærent aut turpitudine.*

« Considérant que la rétroactivité de la loi du
« 9 Brumaire an VI résulte encore clairement des
« termes dans lesquels elle est conçue, puisqu'elle
« porte que les propriétaires sont *maintenus* dans la
« propriété de leurs tenues..... » (LEHIR, *Recueil des*
Arrêts de la Cour de Rennes, t. VIII, p. 487.)

La Cour de Rennes ne fait dans cet Arrêt qu'une
très logique application des règles qui veulent que

dans certains cas des exceptions soient apportées au principe de la non-rétroactivité des lois.

Mais jusqu'où doit aller la rétroactivité de la loi du 9 Brumaire an VI ?

L'ancien foncier pourra-t-il l'invoquer contre le tiers acquéreur auquel l'ex-colon a vendu le fonds dont il était devenu propriétaire, en vertu de la loi du 27 Août 1792 ?

La jurisprudence semble, à bon droit, fixée dans le sens de la non-rétroactivité de la loi de Brumaire an VI, à l'égard des tiers acquéreurs. (Voir notamment *Arrêts de la Cour de Rennes* du 28 Août 1807 et 31 Décembre 1841) (1).

« Que le glaive de la loi, disait Malleville, s'étende
« jusqu'à ceux qui sans intérêt dans le premier acte
« ont seulement acquis de l'usurpateur, qu'une loi
« intermédiaire avait déclaré propriétaire, c'est là
« un arrêt auquel l'équité refuse de souscrire... »
« L'acquéreur a en sa faveur la loi, sur la foi de
« laquelle il a acquis, et du vice de laquelle il ne
« peut être puni puisque ce n'est pas lui qui l'a
« provoquée. »

Il existe, touchant l'effet de la loi du 9 Brumaire an VI, une autre question beaucoup plus délicate et qui fut vivement discutée.

(1) En sens contraire : Décision du 13 Thermidor an IX ; Arrêt du 21 Décembre 1820. (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. 1^{er}, p. 74, t. VI, p. 775.)

Nous venons de dire que cette loi ne peut porter atteinte aux droits acquis par les tiers acquéreurs, mais que, dans les rapports entre l'ex-foncier et le ci-devant domanier, rendu propriétaire incommutable par la loi du 27 Août 1792, le principe de la non-rétroactivité devait souffrir exception.

Suivant nous, entre les parties, la loi du 9 Brumaire an VI est toujours rétroactive ; tous les propriétaires dépossédés, sans exception, doivent rentrer dans la propriété de leur fonds, dont la loi de 1792 les a dépouillés au profit des domaniers, si le fonds est encore entre les mains des spoliateurs.

Ce principe absolu est contesté :

La jurisprudence de la Cour de Cassation refuse, dans un cas, de reconnaître à la loi de Brumaire an VI son caractère réparateur et rétroactif : lorsque les colons ont racheté leurs rentes, dit la Cour, ils doivent être maintenus dans leur propriété, consolidée à titre incommutable.

L'arrêt du 28 Novembre 1846 s'exprime ainsi :

« Attendu que la loi de 1792 donne aux anciens
« colons, qu'elle déclare propriétaires incommuta-
« bles du fonds, la faculté perpétuelle de racheter
« leurs rentes ci-devant convenancières et devenues
« purement foncières ; que, lorsque l'abrogation pro-
« noncée par la loi de l'an VI a trouvé entre les
« mains des débiteurs cette faculté non encore exer-
« cée, son effet a bien pu être de la retirer à ceux

« qui ne la tenaient que de la loi abrogée ; mais
« que, lorsque cette faculté a été réduite en actes,
« par l'exercice que les parties en ont fait sous
« l'empire de la loi qui la leur donnait, elle s'est
« convertie pour elles en un droit acquis ; que l'exer-
« cice de ce droit a eu tous les effets légaux qu'at-
« tache au rachat des redevances foncières la nature
« du contrat d'arrentement, c'est-à-dire l'affranchis-
« sement de la propriété grevée et sa consolidation
« à titre incommutable dans les mains du détenteur ;
« qu'en effet, le remboursement n'a été et n'a pu
« être offert par ce dernier qu'en sa qualité de pro-
« priétaire du fonds, laquelle qualité est inséparable
« du droit qu'il exerce ; que, refuser de reconnaître
« cette conséquence, c'est annuler le rembourse-
« ment dans son effet principal et nécessaire ; et que
« ce retour sur un fait ainsi accompli sous la garan-
« tie d'une loi non encore abrogée constitue l'effet
« rétroactif. » (SIREY, 1847, 1, 97.)

Nous ne comprenons pas beaucoup le motif de cette différence entre les propriétaires fonciers qui ont consenti au rachat de la rente convenancière, et ceux qui n'avaient pas accepté ce rachat par le domanier. Les uns et les autres devaient avoir droit à une égale réparation de la même injustice ; il semble même que ceux qui avaient consenti au rachat de leur rente étaient plus dignes d'intérêt encore que les autres, et c'est à ceux-là cependant

que le système de la Cour refuse la protection d'une loi plus spécialement faite pour eux.

Comme l'observe si judicieusement M. Aulanier, c'est absolument comme si la Cour suprême avait tenu aux fonciers dépossédés ce langage : « Si vous n'aviez perdu que votre fonds, il vous serait rendu ; mais vous avez de plus perdu votre rente, en conséquence vous n'avez rien à prétendre. » (*Traité du domaine congéable*, n° 559.)

Nous admettons sans difficulté, avec la Cour de Cassation, que l'exercice par le colon de la faculté à lui accordée dans l'article 11 de la loi du 27 Août 1792 de racheter sa rente convenancière constitue pour lui un droit acquis ; mais c'est assurément une erreur de croire que, du maintien de ce rachat, il doit résulter, pour le foncier, l'impossibilité d'être réintégré dans la propriété de son fonds.

Le fonds et la rente sont deux choses que l'on peut très bien séparer ; il convient donc d'envisager séparément le résultat de l'acquisition du fonds et le résultat de l'acquisition de la rente par le domanier.

Il ne résulte pas pour le foncier la même injustice du remboursement de la rente et de sa dépossession du fonds. Le foncier, obligé d'aliéner sa rente, ne recevait assurément qu'un vil prix, mais le préjudice qui en résultait pour lui tenait à ces circonstances de fait étrangères à la question de droit qui nous préoccupe. En fait, le remboursement lui était très pré-

judiciaire puisqu'il n'était payé qu'en assignats sans valeur. Mais en droit, le remboursement n'était pas injuste, puisque le foncier était censé recevoir l'équivalent de sa rente aliénée. Ce préjudice n'était pas une raison suffisante pour faire rétroagir une loi, tandis que l'injustice de la dépossession du fonds était flagrante, et elle devait être réparée dans tous les cas.

Les termes mêmes de l'article 2 de la loi de Brumaire an VI contredisent le système de la Cour de Cassation.

« *Tous les propriétaires* fonciers de domaine congéable, dit cet article, sont maintenus dans la propriété de la tenue. »

Le législateur ne distingue pas, et il savait bien, cependant, que beaucoup de fonciers avaient été remboursés de leur rente.

La Cour de Cassation commet une autre erreur, en disant que le rachat de la rente convenancière devenue foncière a eu pour effet de « consolider à titre incommutable » la propriété grevée entre les mains du détenteur.

Qui parle de consolidation suppose, qu'avant l'acte qui opère cette consolidation, il existait un démembrement de la propriété qui empêchait cette propriété d'être entière entre les mains du détenteur. Or, il est certain que le domanier avait la propriété entière et incommutable du fonds avant le rachat de la rente.

Il apparaît, à la simple lecture des articles 1^{er}, 11 et 12 de la loi du 27 Août 1792, que le but du législateur était bien de rendre les domaniers propriétaires de leur tenue dès l'instant même, et que la loi ne faisait point du rachat de la rente une condition du transfert de propriété. Ce n'est donc point de l'exercice du rachat que résulte la propriété du domanier.

« Celui qui rembourse une rente foncière sur son « fonds, dit Aulanier, n'ajoute rien à son droit de « propriété, qui est dès auparavant entier et absolu. » (*Traité du domaine congéable*, p. 377.)

« *Non ut ex pluribus causis deberi nobis idem potest,*
« *ita ex pluribus causis idem possit nostrum esse.* »
(*L. 159, ff. de reg. jur.*)

Dans deux autres arrêts (1^{er} Juin et 5 Juillet 1853 ; SIREY, 1853, pp. 625 et 627), la Cour de Cassation maintient son opinion :

« Attendu, dit l'arrêt du 1^{er} Juin 1853, que la loi
« du 27 Août 1792, en abolissant la tenue à domaine
« congéable, et en déclarant les ci-devant domaniers
« propriétaires incommutables de leurs tenues, leur
« avait concédé en même temps la faculté perpé-
« tuelle de racheter leurs rentes convenancières, assi-
« milées désormais aux rentes purement foncières.

« Attendu que dans cet état de choses, les ci-
« devant domaniers, qui ont usé de cette faculté
« légale de remboursement, ont pleinement affranchi

« leur propriété, qui s'est trouvée dès lors consoli-
« dée entre leurs mains à titre irrévocable.

« Attendu qu'on ne pouvait sans effet rétroactif
« leur enlever un droit ainsi acquis à titre incommu-
« table et leur appliquer la loi du 9 Brumaire an VI,
« qui après avoir abrogé la loi du 27 Août 1792 a
« remis en vigueur le décret du 6 Août 1791 et
« maintenu les propriétaires fonciers des domaines
« congéables dans la propriété de leurs tenues.

« Que si, en matière de domaine congéable, on a
« pu admettre que la rente convenancière pouvait
« être séparée du fonds, cette distinction n'a plus
« été possible depuis la loi du 27 Août 1792, qui
« abolissant la tenure elle-même n'avait laissé sub-
« sister que la redevance qu'elle avait permis de
« racheter ; et que dès lors qu'usant du bénéfice de
« cette loi, les anciens domaniers avaient affranchi
« leurs propriétés de tous droits quelconques à
« l'égard de l'ancien propriétaire de la foncialité,
« cette foncialité désormais éteinte avec tout son
« effet, dans toutes ses conséquences, n'a pu renaître
« par l'effet de la loi du 9 Brumaire an VI ; qu'ad-
« mettre cette conséquence, ce serait donner à cette
« loi un effet rétroactif en violation de tous les
« principes. »

Les motifs donnés par la Cour suprême ne sont pas faits pour nous convaincre.

Ils peuvent se résumer en cette raison : la réinté-

gration des fonciers qui ont été remboursés de leurs rentes dans leurs domaines ne peut avoir lieu, sans accorder à la loi un effet rétroactif.

Mais la question est justement de savoir si cette loi de Brumaire an VI est ou n'est pas rétroactive ; et la Cour de Cassation ne prouve pas contre la rétroactivité.

L'article 2 du Code Civil pose le principe que les lois n'ont d'effet que pour l'avenir, mais tout le monde reconnaît que des exceptions doivent être apportées à ce principe, et c'est bien ici le cas de faire l'une de ces exceptions.

Tel est le sentiment de tous les jurisconsultes des pays de domaine congéable, conforme à la jurisprudence de la Cour de Rennes, si versée en la matière, et dont l'opinion doit prévaloir sur les décisions émanées de la plus grande des autorités, il est vrai, « mais d'une autorité, dit Aulanier, peu familière « avec la matière à juger, et qui paraît avoir été « trompée sur les termes mêmes de la question. » (*Traité du domaine congéable*, p. 375.)

La Cour de Cassation s'appuie encore, pour soutenir son système, sur le fait que deux projets de résolution, adoptés par le Conseil des Cinq-Cents, furent présentés au Conseil des Anciens, que le premier seul fut converti en loi le 9 Brumaire an VI, et qu'il résulte du rejet de la seconde résolution que l'intention du législateur était contraire à la rétroac-

tivité de la loi en faveur des fonciers remboursés de leurs rentes.

Il suffit, pour répondre à l'objection de la Cour, de citer l'exposé des motifs, donnés lors de la discussion de la loi au Conseil des Anciens.

Malleville, rapporteur de la commission, en parlant des deux résolutions mentionnées, s'exprimait ainsi le 6 Thermidor an VI :

« La première résolution ayant été convertie en
« loi le 9 Brumaire, il n'y avait plus à contester ni
« sur la propriété du domaine congéable sur la tête
« du bailleur, ni sur la nécessité de la lui rendre,
« puisqu'il y avait été définitivement maintenu et
« regardé comme n'ayant pu en être dépouillé.

« La deuxième résolution, continua-t-il, n'est
« qu'une conséquence de la première ; elle prend
« pour base la pleine-maintenue déjà accordée au
« propriétaire, et d'après cela, elle abolit tous procès,
« toutes offres, tous jugements, tous rembourse-
« ments, dépôts ou consignations et tous autres
« actes qui auraient leur fondement dans les dispo-
« sitions de la loi du 27 Août 1792 et dans les lois
« subséquentes.

« En effet, il est bien sensible que la loi que vous
« avez passée n'aurait pas eu son exécution, et
« qu'elle aurait inutilement maintenu dans leurs
« tenues les propriétaires que celle de 1792 dépossé-
« dait, s'ils en étaient restés privés d'après les juge-

« ments rendus ou à rendre en conséquence de cette
« loi révoquée. »

Le rapporteur poursuit ce raisonnement ; il proclame avec énergie la nécessité que la loi, en ce cas extraordinaire, et pour corriger une autre loi brutalement rétroactive, ait un effet rétroactif ; et trouvant que cette intention du législateur ressort suffisamment de la première résolution, il conclut au rejet de la seconde pour le motif suivant :

« L'article 1^{er} de la résolution, dit-il, n'a pas
« excepté *les tiers acquéreurs* du délaissement qu'il
« ordonna en faveur des bailleurs à convenant, et
« notre commission a pensé que c'était là une lacune
« qui devait suffire pour faire rejeter la résolution. »

Les véritables principes applicables à la solution de la question ont été très bien exposés par la Cour de Rennes, dans une décision du 11 Prairial an X, fondée sur les motifs suivants :

« Considérant que l'article 1^{er} de la loi du 27 Août
« 1792, portant : « Les ci-devant domaniers sont et
« demeurent propriétaires incommutables du fonds,
« comme des édifices et superficies de leurs tenues »,
« avait, en dépouillant les anciens fonciers de la
« propriété, consacré l'immutabilité de celle des
« colons, sans la faire dépendre du rachat de la
« redevance, stipulée par le bail à convenant ; qu'elle
« y était si peu subordonnée, que les articles 11 et
« 12 laissaient aux domaniers, déclarés proprié-

« taires, la liberté de franchir cette redevance quand
« ils le jugeraient à propos, ou d'en continuer le
« service comme rente purement foncière : d'où il
« résulte que le franchissement effectué par Godeau,
« le 3 Ventôse an III, n'a rien ajouté au droit de
« propriété que la loi du 27 Août 1792 lui avait
« transporté ;

« Considérant que la loi du 9 Brumaire an VI, en
« abrogeant celles des 27 Août 1792 et 2 Prairial
« an II, et en ordonnant l'exécution du décret des
« 30 Mai, 1^{er}, 6 et 7 Juin 1791, a rappelé les anciens
« fonciers au droit de propriété dont ils avaient été
« dépouillés ; qu'elle les y a même maintenus ; que
« loin de faire une distinction entre ceux qui avaient
« reçu le remboursement de la rente déclarée fon-
« cière, et ceux auxquels elle était encore due, la
« loi les rétablit les uns comme les autres, par la
« généralité de ces expressions : Tous les proprié-
« taires fonciers de domaines congéables sont main-
« tenus dans la propriété de leurs tenures, confor-
« mément aux dispositions dudit décret ;

« Considérant que le rejet de la seconde résolution
« prise par le Conseil des Cinq-Cents, et relative
« aux domaines congéables, quel qu'en ait été le
« motif, a laissé la législation, sur cette matière, en
« l'état où elle était rétablie par la loi du 9 Brumaire
« an VI ; qu'en maintenant tous les anciens fonciers
« dans leurs propriétés, sans prononcer sur l'effet

« des remboursements des redevances qui avaient
« été converties en rentes foncières, cette dernière
« loi laisse aux colons qui les ont effectués tout le
« droit qui peut être compatible avec la restitution
« de la propriété faite aux fonciers ; c'est-à-dire
« celui de se faire servir la rente, dont ils ont payé
« le prix, jusqu'à ce que les propriétaires rétablis
« n'en fassent, à leur tour, le franchissement ; qu'il
« s'ensuit que, de débiteurs que les colons étaient
« d'une rente foncière, pendant qu'ils étaient pro-
« priétaires et avant le rachat, ils en sont devenus
« créanciers, par l'effet de ce rachat et du retour de
« la propriété dans les mains des fonciers. » (*Bulle-
tin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. I^{er}, p. 95.)

Un Arrêt du 29 Janvier 1825 proclamait aussi la rétroactivité en les termes les plus justes :

« Considérant que la loi du 17 Août 1792, portant
« abolition du domaine congéable, était une loi
« rétroactive, puisqu'elle dépouillait les propriétaires
« fonciers de la propriété de leurs tenues, pour en
« investir les colons, et qu'elle autorisait ceux-ci à
« racheter la redevance convenancièrè qu'ils devaient
« pour la jouissance, à titre de fermage du fonds ;

« Attendu que cette loi a été abrogée par celle du
« 9 Brumaire an VI ; qu'abroger une loi rétroactive,
« ce n'est pas seulement la faire cesser pour l'ave-
« nir, c'est encore restituer dans leur entier les
« droits qu'elle avait ravis, en annulant tout acte

« qui leur préjudicie ; que tel a été précisément le
« vœu de ladite loi du 9 Brumaire an VI, dont
« l'article 2 maintient purement et simplement les
« propriétaires fonciers dans la propriété de leurs
« tenues, en conséquence de l'abrogation de la loi
« qui les en avait dépouillés. » (*Bulletin des Arrêts
de la Cour de Rennes*, t. VII, p. 686.)

Ces différentes difficultés d'interprétation, nées de l'indécision du législateur, à une époque troublée, furent peu à peu résolues par l'usage et la jurisprudence des Tribunaux, et, sous l'empire de la loi du 6 Août 1791, jusqu'à ces derniers temps, le domaine congéable a vécu en paix.

§ III

Le domaine congéable sous l'influence de la crise agricole.

La crise agricole vint troubler cette paix et soulever les réclamations des domaniers dont la condition était devenue fort pénible.

Depuis longtemps, ils n'étaient plus protégés par

l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, dont la disposition était éludée dans les baux à convenant par une clause de style.

Les redevances convenancières avaient été augmentées à un moment de prospérité de l'agriculture, et les colons n'avaient plus le moyen d'en obtenir la diminution lorsque la dépréciation des denrées leur avait rendu trop onéreux le paiement d'une redevance devenue exagérée.

Leur suprême ressource était de déguerpir, sans rien recevoir en échange de la tenue dont ils faisaient l'abandon.

Leur sort attira l'attention du législateur.

Le domaine congéable fut encore une fois menacé par une proposition de M. Guyesse (déposée le 22 Juin 1891 au bureau de la Chambre) qui, méconnaissant la nature juridique du domaine congéable, offrait aux fonciers et aux domaniers, comme le meilleur moyen de régler leur situation respective : la licitation de leurs droits indivis.

Cette proposition eut peu de succès.

Les domaniers du pays de Pont-l'Abbé eux-mêmes, dans une pétition adressée à M. Méline, protestèrent contre un projet qu'ils « regardent, disaient-ils, « comme un droit à la spoliation ou à la confiscation vis-à-vis des propriétaires fonciers. » (*Journal La Bretagne*, n° du 26 Février 1890.)

Une seconde proposition de loi fut présentée par

MM. Le Cerf et Boucher, le 28 Mars 1892, demandant qu'il fut concédé au domanier, en cas d'exposition, une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies. Cette disposition pleine d'équité devait être prise en considération.

La Chambre des Députés nomma une commission chargée d'examiner la question de savoir quelles mesures devaient être prises au sujet des domaines congéables. Une enquête fut ordonnée, on prit l'avis des Conseils généraux et des Chambres de notaires du pays breton, on consulta deux jurisconsultes bretons : M. Grivart, du barreau de Rennes, M. Cadiou, du barreau de Lannion.

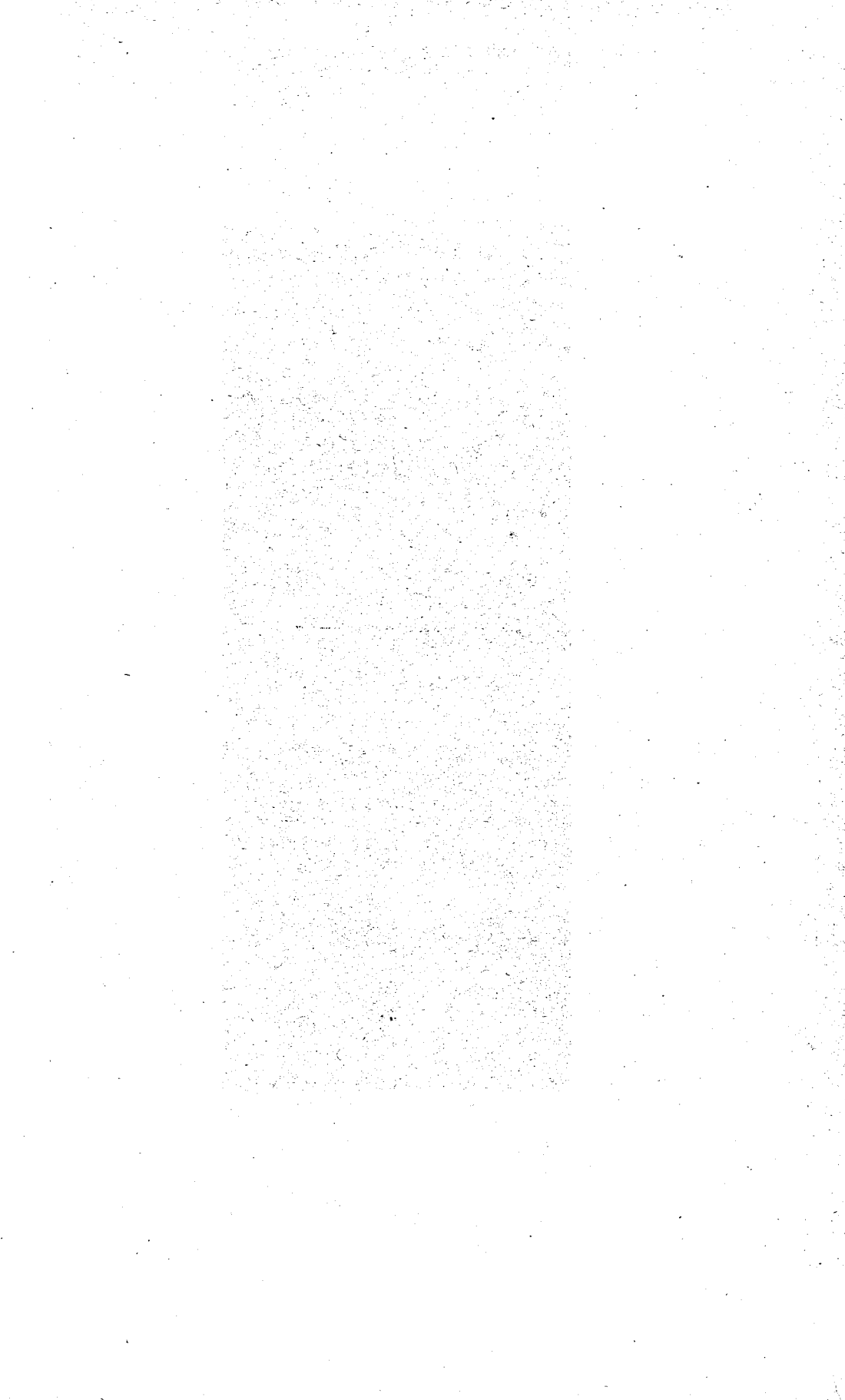
Et après mûres réflexions, le pouvoir législatif, éclairé par les Députés et les Sénateurs bretons, vota la loi du 8 Février 1897, qui, assurant au vieux domaine congéable les moyens de vivre encore longtemps, améliorerait à plusieurs points de vue la condition du domanier, sans porter atteinte aux droits des propriétaires fonciers.

Nous voulons croire que le dernier assaut a été donné contre ce solide survivant de notre vieux droit, et que M. Grivart n'aura pas à renouveler au Sénat, contre l'honorable M. de Saisy, son éloquent plaidoyer en faveur du domaine congéable. (Voir *Rapport de M. Grivart au Sénat*, pp. 10 et 11. Séance du 2 Juillet 1896.)

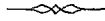
Nous souhaitons que, comme les peuples heureux, cette bonne institution n'ait plus d'histoire:

Le silence plane sur ses origines; si elle doit s'éteindre, que le calme règne sur ses derniers jours.





DEUXIÈME PARTIE



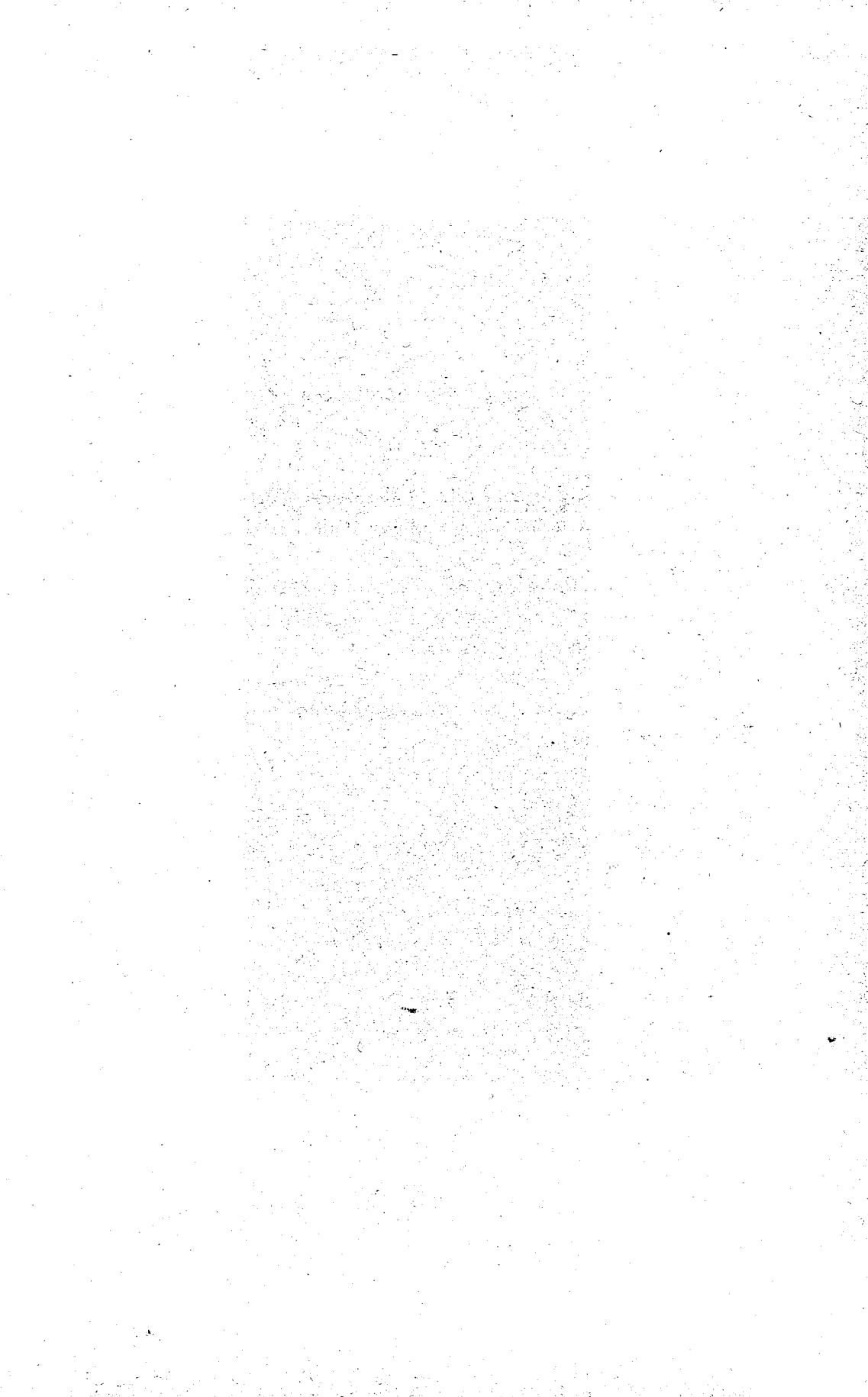
DE
L'EXERCICE DES DROITS & OBLIGATIONS
DU DOMANIER



Nous avons dit de quel contrat naissent les droits et obligations du domanier, et quelle était l'origine de ce contrat.

Examinons maintenant les droits du domanier proprement dits, et accessoirement les obligations qui sont la réciproque de ces droits.

La condition du domanier peut se résumer en deux droits principaux : un droit de propriété et un droit de jouissance.



CHAPITRE I^{er}

DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DU DOMANIER SUR SES ÉDIFICES ET SUPERFICES

§ I^{er}

De la cause du droit de propriété du domanier.

Le domanier tient du contrat de bail à convenant un droit de propriété sur ses édifices et superficies.

Il devient, de par l'effet du contrat, propriétaire *hic et nunc* des édifices et superficies existant ; il obtient, en outre, le droit de devenir propriétaire, au temps de leur création, des édifices et superficies qu'il lui est permis de créer dans l'avenir.

Mais le bail à domaine congéable est-il toujours un contrat translatif de propriété ? Comment la pro-

priété du domanier peut-elle se comprendre, lorsque le domaine concédé ne se compose que de terrains incultes et arides, sur lesquels aucune construction n'a été élevée, aucun travail commencé ?

Même dans ce cas, il faut admettre la concession de quelque chose, faite par le propriétaire au colon.

Il est de principe que des deniers d'entrée soient toujours perçus ; c'est un usage constant, que l'Enregistrement perçoive sur ces deniers d'entrée le droit de cession immobilière de 5 fr. 50, lors de la constitution d'un domaine en premier détachement.

Ces deniers d'entrée sont un prix qui ne peut pas être sans cause. Il y a donc une vente : s'il n'y a pas d'édifices et superficies, le droit de propriété porte sur la superficie du sol.

Cette théorie est la seule qui explique le domaine congéable, et justifie les droits du domanier. Elle est la plus conforme aux premiers principes, suivant lesquels durent être passés, à l'origine, les baux à convenant. Car les terrains concédés devaient être, dans l'ancien temps, pour la plupart déserts et sans culture.

Le contrat de bail à domaine congéable est donc toujours translatif de propriété.

Et ce point de départ va nous permettre d'expliquer facilement comment naît, dans l'avenir, le droit de propriété du colon sur les édifices et superficies créés postérieurement au contrat.

Étant propriétaire de la superficie, le domanier construit sur son propre sol ; il suffira d'appliquer les règles de l'accession, pour décider et concevoir que tout ce qui sera fait par lui sur cette superficie sera immobilier et à lui appartenant.

On voit que le droit de propriété du domanier peut avoir une double cause :

Par l'effet direct et normal du contrat, le colon devient propriétaire de la superficie et de tout ce qui s'y trouve ;

Indirectement, dans la suite, sa propriété s'augmente des améliorations qu'il fait, et des édifices qu'il est autorisé à construire, en vertu de la séparation fictive du fonds et de la superficie, et de la règle : *omne quod solo inædificatur solo cedit*.

On pourrait dire encore que l'effet du bail à convenant est de partager d'une façon toute spéciale un héritage entre deux personnes. L'une, le bailleur, conservant les droits fonciers, concède à l'autre, le preneur, les droits convenanciers. Le fonds, certains arbres, la faculté de congément et le droit de toucher la rente convenancière, constituent les droits fonciers. Quant aux droits convenanciers, ils sont de deux sortes : Les uns, droits existant au moment même du contrat, sont transmis par le bail à convenant au domanier ; on ne peut en donner qu'une définition énumérative : ce sont les constructions, les clôtures, les arbres qui ne font point partie des

bois fonciers, et tout ce qui est sur la superficie ; — Les autres, droits éventuels, droits futurs, seront créés par le domanier lui-même, au cours de sa jouissance ; il est plus facile de les définir sans les énumérer : ce sont toutes les améliorations faites sur la tenue par le colon.

La distinction de ces deux catégories de droits convenanciers est utile à faire lorsque l'on envisage le droit de propriété du domanier à sa formation, puisque nous avons vu qu'il n'en devenait pas propriétaire au même moment, ni de la même façon. Mais l'on se place, le plus souvent, dans la pratique, à la fin du bail pour les évaluer, et alors ces deux catégories de droits convenanciers se trouvent réunies et comprennent les édifices antérieurs au bail comme ceux postérieurs au contrat ; ils se confondent pour former les droits réparatoires, dont la valeur estimée par experts devra être remboursée au domanier propriétaire. C'est en se plaçant à ce dernier point de vue qu'on peut, avec Baudoin et Aulanier, considérer comme indiquant une même chose les mots : édifices et superficies, droits convenanciers, droits réparatoires. En matière de domaine congéable, ces mots sont synonymes, on les emploie indistinctement.

Chacun a cependant sa signification propre, l'on s'en aperçoit lorsqu'on étudie la cause du droit de propriété du colon, et nous pensons que, dans un

langage plus juridique et mieux raisonné, on ne devrait point les confondre : ils ont trait à une même chose, mais considérée à des points de vue différents.

Suivant nous, les droits réparatoires seraient les droits du colon considérés à la fin du bail ; — Droits convenanciers, désigneraient les droits qui naissent du bail à convenant, c'est-à-dire, le droit de jouissance du domanier, le droit de propriété que le colon tient d'une vente sur les édifices existant, au temps du contrat, le droit qu'il obtient de devenir propriétaire des améliorations qu'il doit faire ; — Les édifices et superficies sont toutes les améliorations faites sur un sol inculte, toutes les innovations dues à la main de l'homme. Quelques-uns font partie des droits convenanciers, presque tous des droits réparatoires.

§ II

De l'objet du droit de propriété du domanier.

Après ces considérations peut-être subtiles sur la cause du droit de propriété du domanier, examinons plus en détail l'objet de ce droit de propriété : les édifices et superficies.

Il faut considérer comme en faisant partie : tous les bâtiments nécessaires à l'exploitation de la tenue, telles que la maison d'habitation du domanier, les écuries, les étables ; — toute autre construction utile : les aires à battre, les fours, les clôtures, les fontaines ; — toute amélioration due au travail de l'homme : les chemins pratiqués pour l'exploitation de la tenue, les labours et engrais, le premier défrichement des terres, le tissu des prairies, les canaux d'irrigation.

En ce qui concerne les arbres et les bois, ils ne sont pas tous rangés parmi les édifices et superficies appartenant au domanier. Car le propriétaire du fonds se réserve aussi les bois fonciers. Il faut ranger dans cette catégorie tous les bois de haute futaie,

tous les bois dont on peut faire du bois d'œuvre, « tous les bois propres à merrain », comme le dit l'article 7 de l'*Usement de Cornouaille*, c'est-à-dire les chênes, les ormes, les frênes, les hêtres. Tous ces arbres, alors même qu'ils auraient été plantés par le colon, appartiennent au foncier (Voir HÉVIN, *Consult.* 10, n° 3, à la fin de ses *Questions féodales*). Arrêt du 31 Juillet 1834 (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IX, p. 617).

« Pourvu, dit Baudoin, qu'ils aient atteint une « grosseur suffisante pour pouvoir soutenir l'échelle, « et être à l'abri de la dent des bestiaux. » (*Institutions convenancières*, livre I^{er}, ch. II, p. 87.)

Cet usage est suivi en Cornouaille.

On pourrait discuter au foncier le droit de planter, attendu que le foncier ayant vendu sa superficie, a aliéné en quelque sorte son droit de jouissance effective du fonds.

Aulanier lui accorde cependant ce droit, à la condition que les plantations ne nuisent pas aux droits du colon, « qui sont ici, nous dit-il, parfaitement « d'accord avec l'intérêt de l'agriculture ». (*Traité du Domaine congéable*, n° 65.)

La difficulté sera de dire quand les plantations seront nuisibles au colon. Le propriétaire pourrait alléguer, en invoquant le droit de planter, que des jeunes plants n'auront point assez de racines pour gêner les racines voisines, ni assez de feuilles pour

projeter une ombre délétère sur le sol, et l'on conçoit que le domanier pourra se trouver dans une situation peu équitable, à laquelle il n'aura pas consenti.

Cette appréciation est très délicate, et l'arbitraire d'une décision en pareille matière pourrait être d'autant plus préjudiciable au colon, qu'une fois les arbres plantés et devenus bois fonciers, il ne peut obliger le propriétaire à les abattre, sous prétexte d'un encombrement nuisible à la culture.

Ainsi s'exprime, en effet, un Arrêt de la Cour de Rennes du 20 Novembre 1811 :

« Considérant ensuite sur la demande reconventionnelle des colons qu'elle est destituée de tout fondement ; qu'il est sans exemple que des colons convenanciers aient eu la prétention d'obliger leurs propriétaires à abattre des bois fonciers ou de décoration, sous prétexte d'encombrement nuisible à la culture des terres ;

« Considérant enfin que si le colon ne peut émonder, il peut encore moins abattre ou obliger le foncier de purger la terre de toute plantation. »
(*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IV, p. 285.)

Aussi, importe-t-il de n'accorder au propriétaire que, dans une limite restreinte, le droit de faire des plantations, comme de lui permettre de remplacer les arbres abattus.

Dans la catégorie des bois du domanier, il faut ranger tous les autres. Ce sont les arbres fruitiers, les bois taillis, les bois puisnais.

Les arbres fruitiers comprennent les châtaigniers et les noyers ; comme ces arbres sont aussi bois propres à merrain, on comprend aisément les contestations qui se sont élevées à leur sujet entre fonciers et domaniers.

La jurisprudence attribuait les châtaigniers et les noyers au seigneur ; la loi du 6 Août 1791, dans son article 8, les donne au domanier, à l'exception toutefois « de ceux qui seraient plantés en avenues, « masses ou bosquets ».

Quid des marronniers ? Nous ne doutons point qu'ils fassent partie des bois fonciers ; il ne faut point les assimiler aux châtaigniers, parce qu'ils ne produisent qu'un mauvais fruit, et pour une autre raison plus juridique, c'est qu'ils peuvent toujours être rangés dans l'exception de l'article 8 des arbres qui servent à l'ornementation.

Les bois que l'on appelle puisnais sont ceux énumérés en l'art. 5, titre 23 de l'ordonnance des Eaux, Bois et Forêts, à savoir : les saulx, morsaulx, épines, puïnes, sureaux, aulnes, genêts, genèvres et ronces. Le Guével dit qu'il faut y ajouter le coudrier, le houx et le bouleau (*Commentaire sur l'Usement de Rohan*, p. 117). C'est un usage constant que ces bois appartiennent au tenancier ; il en dispose alors

même que le bailleur s'est réservé le droit de bois, suivant le vieux dicton :

« *Hac a ve rezervet ar c'hoat dan aoutrou, ar pezh
« a pic zo dar merour.* »

Ces arbres croissent généralement sur les fossés. (On appelle fossés, en Bretagne, les talus.) Ils forment ce que l'on appelle les bois courants ; ils sont la grande ressource des domaniers. « Ce sont, à vrai « dire, les taillis des domaines qui en ont rarement « d'autres. Ils consolident les fossés et forment au- « tour des champs des haies impénétrables. » (LIMON. *Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère*, p. 290.)

Quant aux bois taillis, l'usage étant de les couper périodiquement, ils sont un fruit de l'héritage, et comme tels ils appartiennent au domanier.

Mais quel est le droit du domanier sur ces bois taillis ? Se limite-t-il aux coupes qu'il peut faire, aux époques fixées par l'usage ? La jurisprudence et les auteurs sont d'accord pour admettre que le colon est aussi propriétaire des souches des bois taillis. Elles n'ont point les deux qualités qui font attribuer au foncier la propriété des bois : ce n'est point haute futaie, ni bois d'œuvre.

Le domanier, propriétaire des arbres fruitiers, des bois puisnais et des bois taillis peut, en outre, avoir deux autres droits sur les bois dits fonciers : nous voulons parler du droit aux émondes et du droit de bois.

Lorsqu'il y a sur la tenue des arbres accoutumés d'être émondés, les émondes de ces arbres appartiennent au colon.

Les arbres émondables sont les chênes têtards plantés sur les fossés, et, par exception, les autres arbres, s'ils ont été écouronnés par le foncier dans le but de produire des émondes.

« Les convenanciers, dit Rosmar, art. 2, peuvent
« disposer à leur volonté des bois puisnais, arbres
« fruitiers, comme aussi des émondes des chênes
« seulement, sans les abattre ; mais quant aux rabi-
« nes et autres bois de décoration non accoutumés
« d'être émondés, ils n'en jouissent, ni disposent,
« pas même lorsqu'ils tombent par l'impétuosité des
« vents, si leur bail ne le porte. »

Une question fut vivement discutée dans l'ancien droit : celle de savoir si le domanier avait droit à une indemnité pour les émondes cessantes, autrement dit : lorsque le foncier abat un arbre accoutumé d'être émondé, doit-il dédommager le colon du préjudice qu'il lui cause, en le privant des émondes futures ?

Nous pensons que Baudoin s'opposait avec raison aux prétentions des domaniers. Le droit que ceux-ci ont sur les émondes n'est point un droit de propriété, c'est un droit d'usufruit de certains arbres fonciers, il doit prendre fin avec l'objet sur lequel il porte.

A cette raison, on peut en ajouter une autre :

Aulanier considère (*Traité du Domaine congéable*, n° 79), que le droit aux émondes accordé au colon est une simple compensation au dommage que peut causer aux récoltes l'ombre projetée par les branches. *Cessante causâ, cessat effectus*.

Quant au droit de bois, c'est celui qu'une clause spéciale du bail concède au domanier et qui a pour effet de supprimer les bois fonciers, de rendre tous les bois convenanciers. Le domanier devient propriétaire de tous les arbres de la tenue.

Il ne faut pas se méprendre sur l'étendue de ce droit de propriété, et en conclure que le domanier peut abattre des arbres et exploiter librement les bois de haute futaie.

La propriété qu'il acquiert sur les arbres est la même que celle qu'il a sur les autres édifices et superficies ; elle est résolutoire aussi par l'effet du congément. De même que le domanier ne peut pas détériorer ses édifices, de même il ne peut abattre de bois. Il possède les arbres à titre congéable.

Ainsi l'a formellement déclaré un Arrêt de la Cour de Rennes, du 11 Juin 1806 :

« Considérant que lorsqu'un propriétaire foncier
« fait au domanier la concession de bois de futaie
« autres que des arbres fruitiers, il est présumé
« ne l'avoir faite qu'à titre congéable, comme des
« autres édifices et superficies de la tenue.

« Qu'ainsi, pour qu'on pût accorder à la faculté

« d'abattre et d'exploiter les arbres de futaie qui
« existent sur la tenue de Villeneuve, il faudrait
« qu'il eût justifié que cette faculté lui aurait été
« concédée par un titre bien précis et exclusif du
« titre congéable... » (*Bulletin des Arrêts de la Cour
de Rennes*, t. II, p. 124.)

Mais alors on peut se demander quel peut bien
être pour le colon l'avantage d'avoir le droit de bois.

Cet avantage est triple :

1^o Le droit de bois évite au colon les inconvénients
que peut avoir l'abattage des arbres par le foncier ;

2^o Il lui accorde d'une façon plus large le droit
d'émonder ;

3^o Les arbres fonciers devenus droits réparatoires
seront estimés en congément.

Observons que ce droit de bois est utile à la con-
servation des bois, qui ne peuvent être abattus pen-
dant la durée du bail.

Tels sont les édifices et superficies sur lesquels
porte la propriété du colon, la plupart forment, à la
fin du bail, les droits réparatoires et lui seront rem-
boursés d'après leur valeur.

Une controverse existait en ce qui concerne les
pailles et engrais. D'après un arrêt du 31 Juillet 1834,
qui semble avoir fixé la jurisprudence, ils ne sont
pas droits réparatoires ; s'ils sont remboursés, c'est
en vertu des dispositions du Code Civil (art. 1778).

« Considérant, dit l'arrêt, que s'il est d'usage, lors

« du congément, d'estimer les pailles et foins et de
« les rembourser au domanier congédié, il ne faut
« pas en conclure que ces objets fassent partie des
« droits réparatoires proprement dits ; qu'ils sont de
« véritables récoltes, ou des débris de récoltes,
« appartenant au domanier congédié au même titre
« qui en donne la propriété aux fermiers ordinai-
res. » (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IX,
p. 617.)

L'intérêt de la question est celui-ci : les pailles, foins et engrais n'étant pas droits réparatoires, il sera loisible de procéder à leur estimation après le 29 Septembre ; tandis que s'ils étaient considérés comme faisant partie constituante des droits superficiels, les articles 21 et 22 de la loi du 6 Août 1791 s'opposeraient à leur prisage après cette époque.

§ III

Des conditions moyennant lesquelles existe le droit de propriété du domanier.

A quelles conditions existe le droit de propriété du domanier ?

Le domanier devra payer les deniers d'entrée,

considérés comme le prix de la vente des édifices et superficies existant au moment du contrat. Quant aux améliorations qu'il a droit de faire pendant la durée de sa jouissance, il en deviendra propriétaire, à la condition d'en supporter tous les frais.

Ces deniers d'entrée représentent-ils véritablement la valeur des édifices existant, et la rescision du contrat pourrait-elle être demandée pour vileté du prix ?

Si l'on pouvait considérer isolément les deux éléments qui forment le bail à domaine congéable : la vente et le louage, il faudrait appliquer à la cession des droits réparatoires au domanier, moyennant les deniers d'entrée, les règles de la vente, et admettre la rescision du contrat pour lésion de plus des $7/12$.

Mais nous avons dit que le domaine congéable n'est point un mélange de la vente et du bail ; qu'il est une combinaison de ces deux contrats. Il est formé avec leurs éléments, qui se trouvent confondus, et qu'on ne peut plus séparer, sans méconnaître la nature du domaine congéable.

Nous maintenons cette façon de penser, et pour être logique avec nous-même et avec les vrais principes, nous refuserons à celui qui baille à convenant son héritage, le droit de demander la rescision du contrat, sous le seul prétexte que les deniers d'entrée constituent un vil prix, par rapport aux édifices et superficies aliénés. Parce que s'il y a une sorte de

vente dans le bail à convenant, il y a autre chose qu'une vente.

Sans doute, il est juste de dire, avec Baudoin de Maisonblanche (*Institutions convenancières*, t. I, n° 231), « qu'en transportant une portion du fonds
« par la première concession à domaine congéable,
« il est juste que le propriétaire reçoive un prix égal
« à la valeur des édifices aliénés. »

Mais la lésion ne peut pas résulter nécessairement de l'insuffisance des deniers d'entrée. Il importe, pour l'estimer, de ne pas séparer ce que le foncier concède au domanier : le droit de propriété et le droit de jouissance ; de ne pas considérer isolément non plus les prestations que le domanier paiera au foncier, les deniers d'entrée et la rente convenancière.

Les deniers d'entrée ne sont pas, d'ailleurs, une condition *sine quâ non* de l'existence du contrat, qui peut très bien se concevoir sans qu'ils aient été stipulés, attendu que l'importance de la rente domaniale peut comprendre en même temps le prix de cession de la superficie et la location du fonds.

L'arrêt de la Cour de Rennes du 10 Août 1835 admet « que dans la formation de la rente convenancière, il entre quelquefois une portion du prix
« d'achat des droits édificiers. » (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. X, p. 248.)

L'usage des deniers d'entrée, en matière de domaine

congéable, comme la commission en matière de bail, sont nés de la libre convention des parties.

Si on ne peut fonder la lésion sur l'absence des deniers d'entrée, à plus forte raison ne pourra-t-on la fonder sur leur insuffisance. Ce qui est dû au foncier, en vertu du contrat, c'est la rente conventionnière ; cette rente peut avoir été surélevée pour tenir lieu des deniers d'entrée, ou suppléer à leur insuffisance. Souvent, dans la pratique, le prix d'aliénation et le prix de bail sont réellement confondus. Donc les deniers d'entrée ne représentent pas la valeur des édifices et superficies, et le bailleur ne pourra pas invoquer la lésion et obtenir la rescision du contrat, en prouvant seulement qu'ils ne sont pas les sept douzièmes de la valeur des édifices aliénés.

« Admettre le principe contraire, dit Aulanier, ce « serait autoriser à attaquer sans motifs des contrats « faits de bonne foi, et qui ne contiennent aucune « lésion. Le bailleur qui trouve dans l'augmentation « de la rente, la valeur des édifices qu'il aliène, au « lieu de la recevoir en deniers d'entrée, ne souffre « réellement aucun préjudice ; la chose qu'il cède « lui est payée à sa valeur et de la manière qu'il a « voulu qu'elle le fût. » (*Traité du Domaine congéable*, n° 53.) (1)

(1) En sens contraire : une décision du Tribunal d'appel de Rennes du 6 Pluviôse, an X, qui déclare « que l'on ne peut jamais faire envisager « une partie de la redevance annuelle comme représentative d'une por-

D'autre part, la rescision ne peut pas être demandée en se fondant sur la modicité de la rente, pour la double raison, qu'en matière de bail, les principes s'y opposent, et que, spécialement en matière de domaine congéable, il est d'usage que la rente convenancière, suivant l'expression de Baudoin, « n'équie pole point au revenu de la tenue. » (*Institutions convenancières*, t. I, n° 233.)

« Cette rente est souvent fort médiocre, eu égard
« aux grandes issues et largesses desquelles jouis-
« sent les rustiques au dit comté. » (Art. 10, *Usage-ment de Cornouailles*.)

La rescision sera donc très difficile à obtenir, on ne devra l'admettre que sur des preuves bien convaincantes, dans les cas de lésion monstrueuse ou lorsqu'il est bien certain que le domanier a agi par dol, en spéculant, par exemple, sur l'ignorance ou les besoins urgents du propriétaire foncier. (BAUDOIN, *Institutions convenancières*, n° 233.)

« tion de la vente des droits réparatoires ». (Citée dans AULANIER, *Traité du Domaine congéable*, n° 54.)

§ IV

**Des conséquences du droit de propriété
du domanier.**

Quelles sont les conséquences du droit de propriété du domanier ?

Le domanier a sur ses édifices et superficies les trois éléments du droit de propriété : *le jus uti*, *le jus fruendi*, *le jus abutendi*. Il peut en disposer, c'est-à-dire qu'il peut les aliéner et les hypothéquer.

L'aliénation des édifices ne suppose pas le consentement du foncier ; l'art. 3 de la loi du 6 Août 1791 le dit formellement.

Le colon qui vend ses droits convenanciers est dégagé de toute obligation envers le foncier, car il n'était tenu que *propter rem*. Cette faculté de vendre ses droits, qui dans la plupart des usements lui fut toujours reconnue (1), donnait au colon une grande indépendance vis-à-vis du foncier, qu'il pouvait ainsi

(1) « L'art. 19 de l'Usement de Rohan, qui exige le consentement du « seigneur pour vendre, est une disposition exorbitante particulière à « ce ressort, dans le cas où le tenancier n'a pas d'enfants. » (BAUDOIN DE MAISONBLANCHE, t. II, p. 174.)

quitter librement, et aurait dû mettre le domaine congéable à l'abri des reproches adressés touchant l'esclavage et la servitude du colon.

La vente des droits réparatoires est soumise à toutes les règles concernant les ventes d'immeubles.

C'est ainsi que l'acquéreur doit transcrire ; que le vendeur peut demander la rescision pour lésion de plus des sept douzièmes, etc.

Une difficulté s'était élevée sur la manière d'estimer la lésion. D'après Le Guével (*Commentaire sur l'Usement de Rohan*, p. 205), on devait estimer les droits réparatoires d'après leur revenu ; d'après d'autres, on devait considérer l'estimation par le menu, telle qu'elle serait faite en cas de congément. Baudoin (*Institutions convenancières*, p. 430), propose un moyen terme. Il admet la légitimité de la vente volontaire « toutes les fois que l'acquéreur paie le « juste prix soit sur le pied du revenu, soit à raison « de la valeur en congément ». (En ce sens, jugement du Tribunal de Lannion, 20 Octobre 1759 ; confirmé par arrêt du Parlement, 10 Février 1764.)

Le droit d'hypothéquer ses droits réparatoires appartient certainement au colon, puisque ces édifices sont immeubles et qu'ils sont sa propriété.

Mais, conformément à l'art. 2125 du Code Civil, et à la maxime *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*, les hypothèques conférées à des tiers sont

résolubles comme la propriété du colon ; elles sont purgées par le congément.

Il résultait de cet état de choses que le crédit, accordé au colon par le droit d'hypothèque, était insuffisant, puisque, par l'effet du congément, les créanciers perdaient toute sûreté réelle pour le paiement de leur créance. Dans leur intérêt, et plus encore dans celui du domanier, une réforme s'imposait pour assurer à ce dernier le moyen « d'utiliser, « au point de vue du crédit réel, sa propriété super-
« ficiaire dont la valeur est parfois considérable ». (Rapport de M. Grivart au Sénat, p. 26.) Elle fut proposée par M. Gourvil, député. (*Journal officiel* du 24 Mai 1893.)

Le sort du domanier a été amélioré à ce point de vue par la nouvelle loi du 8 Février 1897, dont l'art. 11 est ainsi conçu : « En cas de congément, « d'exponse ou de vente sur bannies, les créanciers « hypothécaires du domanier auront un droit de « préférence sur les sommes attribuées à ce doma-
« nier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans « aucun préjudice des droits du foncier. »

« Sera nul tout paiement effectué par le foncier, « à l'encontre de ce droit de préférence. »

« Le congément, l'exponse, et la vente sur bannies « rendent exigibles les créances hypothécaires consen-
« ties par le domanier sur ses droits convenanciers. »

C'est la même pensée qui a inspiré l'article 2 de

la loi du 19 Février 1889, et qui a dicté l'article 11 de la nouvelle loi sur les domaines congéables.

Lorsque la loi, pour de justes raisons, autorise certains créanciers à être préférés à d'autres, il importe que ces créanciers légitimement privilégiés, conservent le bénéfice de leur droit de préférence, tant que subsiste la cause qui le leur a fait attribuer.

Or, pourquoi un créancier serait-il privé de ce privilège parce que la sûreté qui garantissait sa créance s'est transformée en une chose d'une autre nature ? Si l'immeuble qu'il avait le droit de convertir en argent, par la saisie, s'est transformé sans qu'il ait eu besoin d'intervenir, en un prix qui en représente la valeur ? Il n'y a nul motif pour qu'il perde son droit et pour que sa créance, qui était préférable à d'autres, soit confondue avec celle des créanciers chirographaires. Son gage n'a pas péri, il s'est transformé. Il est, au contraire, très avantageux pour lui de n'avoir pas eu à diminuer le gage de son débiteur par les frais de saisie, l'événement qui les lui évite ne doit que lui être avantageux.

Et le motif d'équité, qui a fait voter l'article 2 de la loi 1889, militait encore bien plus en faveur des créanciers hypothécaires sur les droits convenanciers. Tandis que l'on pouvait objecter, que l'indemnité d'assurance pouvait être inférieure à la valeur de l'immeuble incendié, et qu'il y avait là une perte

partielle, qui devait être supportée aussi bien par les créanciers privilégiés, que par les créanciers chirographaires ; le même raisonnement ne peut être fait au sujet du remboursement des droits réparatoires : ce que le foncier doit rembourser, c'est la valeur exacte des édifices et superficies. M. Grivart en fait la judicieuse remarque dans son rapport à la commission du Sénat :

« Le principe qui a inspiré la loi de 1889, dit-il, « s'applique par un véritable *a fortiori* à la situation « que nous envisageons. »

Ce privilège des créanciers hypothécaires du domanier a donc une utilité considérable, un fondement très juridique.

Il importait, à l'intérêt du domanier, qu'il ne fût pas restreint au seul cas de congément, mais qu'il fût étendu aux autres cas de résolution de sa propriété : l'exponse et la vente sur simples bannies. Le législateur l'a compris : En cas de vente sur simples bannies, le privilège portera sur le prix d'adjudication ; en cas d'exponse, sur l'indemnité payée par le foncier.

Aucun intérêt n'est lésé par cette faveur faite au crédit du domanier.

Le foncier ne peut en souffrir ; l'article 11 a souci de ses droits, « sans aucun préjudice des droits du « foncier », dit la loi. Aucun préjudice d'ailleurs n'était possible pour le foncier. A son égard, les édi-

fices et superficies, étant meubles, ne peuvent être que libres entre ses mains.

D'autre part, le propriétaire foncier a sur les édifices et superficies, pour garantie du paiement de cinq années de rente (art. 2277, C. C.), un privilège analogue à celui que l'article 2102 du Code Civil accorde aux propriétaires ruraux sur les meubles garnissant la ferme.

Et l'article 7 de la nouvelle loi avait déjà fait remarquer, pour le cas d'exponse, que l'intérêt du foncier passait avant celui des créanciers hypothécaires.

Mais nous pensons que ces mots *sans préjudice des droits du foncier* peuvent aussi servir à combler une lacune, qui semble exister dans la loi.

Les créanciers ne conserveront leur droit de préférence, qu'à la condition d'avoir fait inscrire leur hypothèque. Cette inscription fait remonter leur droit de préférence à la date où elle est prise.

Les hypothèques légales, dispensées d'inscription, conservent le rang qui leur est assigné par l'article 2135 du Code Civil. (Voir *Rapport de M. Grivart*, p. 28.)

Mais, comment le foncier pourra-t-il connaître ces hypothèques, si elles n'ont pas été inscrites ?

Sa situation est en dehors de la situation de droit commun des acquéreurs d'immeubles, qui, aux termes des articles 2193 et suivants, sont soumis aux

formalités de la purge des hypothèques non inscrites.

Le foncier, en effet, est loin d'être un acquéreur d'immeubles. Il n'acquiert point d'immeubles, puisque à son égard les édifices sont meubles. Il ne fait même point, le plus souvent, une acquisition, les édifices rentrent dans son patrimoine, par l'effet d'une sorte de réméré.

Dès lors, il serait injuste que le foncier pût être inquiété par les créanciers dispensés d'inscription, lorsqu'il a payé des créanciers chirographaires, alors que rien ne dévoilait les droits des créanciers hypothécaires, ni une inscription, ni une opposition au paiement.

C'est ce que dit M. Grivart dans son rapport :
« Mais il doit être bien entendu, qu'à défaut d'ins-
« cription, ceux mêmes des créanciers qui en sont
« dispensés n'auront aucun recours à exercer contre
« le foncier, qui n'ayant, d'ailleurs, pas reçu oppo-
« sition, se sera libéré, au préjudice de leur hypo-
« thèque. »

Ces mots de l'éminent jurisconsulte justifient aussi, selon nous, ces termes de l'article 11 : « sans aucun
« préjudice des droits du foncier. »

Ils résolvent par l'affirmative la question que pose M. Henry : (*La Loi bretonne du 23 Novembre 1896*, p. 37.) « Les créanciers dispensés d'inscription ne
« doivent-ils pas prendre les devants, pour empê-
« cher les sommes soumises à leurs droits de pré-

« férence, de leur échapper ? » Ils font disparaître la lacune qui semble exister touchant la solution de cette question.

Désormais, le domanier peut ajouter aux avantages du droit d'aliénation, tous ceux du droit d'hypothéquer. La nouvelle loi, à ce point de vue, améliore sa situation en fortifiant son droit de propriété.

§ V

De certaines restrictions au droit de propriété du domanier.

Quoi qu'il en soit cependant, le domanier propriétaire n'a pas encore tous les avantages du droit de propriété.

Certaines restrictions peuvent entraver sa liberté, certaines limites peuvent être apportées à la durée de ses droits. Sa propriété est résoluble, et par cela même un de ses éléments le *jus abutendi* n'est pas absolu.

Intimement lié au droit de jouissance dont il n'est

qu'un accessoire, le droit de propriété doit s'éteindre par toutes les causes qui mettent fin au droit de jouissance. Chacun de ces deux droits est le complément de l'autre, et il faut les deux réunis pour qu'il y ait domaine congéable.

Nous étudierons, dans notre dernière partie, les modes d'extinction des droits convenanciers. Nous nous contenterons, ici, de mentionner les principaux :

Ce sont : le congément, — l'exponse, — la vente sur simples bannies, dans le cas spécial où le foncier se rend adjudicataire, — l'exercice du droit de provoquer le remboursement. Il faut ajouter : la vente amiable des droits réparatoires ou foncier.

De tous ces actes, qui opèrent entre les mains du propriétaire foncier la consolidation des édifices et superficies et du fonds, le seul qui soit une limite au caractère de perpétuité du droit de propriété, une restriction à son caractère d'être un droit absolu, c'est le congément, parce que le congément ne dépend pas de la volonté du domanier. Le colon n'a aucun moyen de l'éviter ; tandis que s'il met fin à ses droits par la vente amiable ou la demande de remboursement, c'est qu'il le veut bien ; s'il fait exponse, c'est par suite de circonstances où il s'est trouvé par son fait ; et s'il est dépouillé par la vente sur simples bannies, c'est par sa faute.

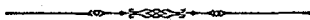
On peut justement comparer le congément à l'exer-

cice du droit de réméré, et la propriété superficière du colon à celle de l'acheteur à réméré.

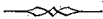
Limité dans sa durée, avons-nous dit, le *jus abundi* du colon peut être aussi restreint dans son étendue.

Le domanier peut bien aliéner ou hypothéquer ses édifices et superficies, aucun préjudice ne pourra en résulter pour le foncier. Mais il n'a pas le droit de détériorer son bien, de laisser ses terres sans culture ; si sa mauvaise foi ou même sa négligence peut faire craindre au foncier quelque dommage, si la mauvaise gestion du domanier donne lieu de croire que la rente convenancièrè ne pourra être intégralement payée, le propriétaire foncier a le droit d'intervenir.

Parce que s'il est propriétaire des édifices, le domanier est en même temps fermier du fonds, le paiement de la rente est garanti au foncier par les édifices et superficies sur le prix desquels il a un privilège. Le domanier ne peut donc pas, par son fait, diminuer les sûretés de son créancier.



CHAPITRE II



DU DROIT DE JOUISSANCE DU DOMANIER SUR LE FONDS



Parmi les droits qui naissent du contrat de bail à domaine congéable, nous connaissons le droit de propriété du domanier sur les édifices et superficies.

Nous allons étudier, dans ce chapitre, un autre droit qui appartient au domanier, droit inséparable, mais distinct du premier, droit principal, mais qui ne constitue pas, comme le droit de propriété, le caractère d'originalité de notre contrat. Nous avons nommé le droit de jouissance du domanier sur le fonds. Est-il le même que le droit de jouissance du fermier, que le droit de jouissance de l'usufruitier ?

Assurément, il ne peut être d'une autre nature. Il réunit tous les caractères essentiels du droit de jouissance, qui sont d'être un droit temporaire et un des éléments du droit de propriété. Comme le

bailleur d'immeuble et le donateur d'usufruit, notre foncier est comme un nu propriétaire, en ce sens que s'il a conservé, en droit, son *jus abutendi*, en fait, s'il est mis dans l'impossibilité de l'exercer pendant un certain temps, en concédant au domanier le *jus utendi* et le *jus fruendi*. A cet égard, la situation du domanier ressemble à celle du fermier, à celle de l'usufruitier. Mais à bien d'autres points de vue, elle diffère tantôt de l'une, tantôt de l'autre, parfois des deux ; c'est dire qu'elle offre un aspect tout particulier, que nous allons étudier dans ce chapitre.

§ 1^{er}

De l'étendue du droit de jouissance du domanier sur le fonds.

Le domanier a sur le fonds qui forme l'objet de son droit de jouissance, des pouvoirs plus étendus que ceux d'un usufruitier et d'un preneur à ferme. La raison en est que le contrat qui lui permet de jouir du fonds, lui confère aussi un autre droit, qui

sert à corroborer son droit de jouissance, le droit accessoire de propriété sur la superficie.

C'est ainsi que, sur le fonds, le domanier pourra faire des améliorations.

« Il est, dit Baudoin, des améliorations permises « par le seul titre de superficiaire. » (*Institutions convenancières*, t. II, n° 256.) Ces améliorations ne seraient pas permises à un fermier ou à un usufruitier. L'art. 599 du Code Civil, au titre *de l'usufruit*, nous dit, en effet : « L'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité « pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. »

Si le domanier peut améliorer, à plus forte raison il peut réparer. Il peut faire toutes sortes de réparations avec la certitude d'en être indemnisé ; tandis que l'usufruitier se risque à faire l'avance des frais de grosses réparations, et les réparations d'entretien ne lui seront jamais remboursées. (Art. 605, C. C.)

Le motif de cette différence se conçoit :

La constitution d'usufruit a lieu pour permettre à une personne de jouir d'une chose dans l'état où elle se trouve, tandis que le véritable but de la tenure convenancière est l'amélioration, l'augmentation d'un bien rural, l'intérêt de l'agriculture.

Le domanier a des pouvoirs plus étendus aussi que ceux du fermier. Celui-ci, comme l'usufruitier,

doit jouir de la chose louée dans l'état où elle est, sans en modifier la forme. (Voir GUILLOUARD : *Traité du contrat de louage*, n° 288.) Il doit la rendre, à l'expiration du bail, telle qu'il l'a reçue. (Art. 1730, C. C.)

S'il a fait des améliorations, la rigueur de la loi s'opposerait à ce qu'il en fût indemnisé, si elle n'était tempérée par le principe : que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, principe qui peut lui assurer une indemnité, en proportion de la plus-value, dans le cas où le bailleur ratifie les améliorations faites.

Il est vrai que M. Guillouard (n° 291) apporte, avec raison, un tempérament à la rigueur des règles du louage, en ce qui concerne le bail à ferme.

Mais le fermier tient alors le droit de faire certaines améliorations, d'un tempérament qui n'est pas dans la loi ; tandis que le domanier, lui, c'est en vertu des principes mêmes qu'il a ce droit, et des règles anciennes.

Telle est, encore aujourd'hui, une différence entre les domaines congéables de date ancienne (antérieurs à la loi de 1791, — voir art. 20), et le bail à ferme régi d'après la rigueur du Code Civil. Mais cette différence n'existe plus entre les baux à ferme actuels et les baux à convenant de date récente.

L'assimilation, au point de vue du droit d'améliorer, entre le bail et le domaine congéable, était très désirable. Elle aurait dû s'opérer par l'extension des

droits du fermier ; chose étrange, elle s'est effectuée par la restriction du droit du domanier.

Et nous pensons que l'on pourrait peut-être critiquer le principe trop absolu de l'article 4 de la nouvelle loi du 8 Février 1897 :

« Les édifices et superficies, — dit cet article, —
« qui auraient été établis en dehors des titres et
« conventions, n'entreront pas en compte dans les
« estimations..... »

Cette disposition a été émise dans le même sens que celle de l'article 20 de la loi du 6 Août 1791 :
« S'il s'élève, — disait l'art. 20, — des questions sur
« la nature des objets qui doivent entrer dans l'es-
« timation des édifices et superficies et des améliora-
« tions à rembourser au domanier, elles se règle-
« ront..... pour les baux qui seront faits à l'avenir,
« d'après les conventions des parties. » Elle consa-
cre, en outre, une tendance très prononcée de la
jurisprudence à restreindre les pouvoirs du colon
relativement au droit d'améliorer, (Voir req. Cassa-
tion, 7 Mai 1851. D., p. 51, I, 276), refusant au colon
le remboursement des frais de premier défrichement
des terres labourables.

Mais pour avoir eu de tels précédents, nous ne la croyons pas moins regrettable.

Il faudra désormais des clauses expresses dans le contrat, pour donner au domanier des pouvoirs suffisants afin qu'il puisse améliorer sa tenue. Et comme

l'extension de ses pouvoirs est indispensable au bon fonctionnement du domaine congéable, on peut assurer que de telles clauses deviendront de style dans le bail à convenant.

Deux raisons ont motivé la disposition de l'art. 4 de la loi du 8 Février 1897 :

La première est qu'il ne faut pas sacrifier à l'intérêt du domanier les droits du propriétaire foncier. Si le domanier est propriétaire de la superficie, s'il est titulaire d'un droit réel, il ne faut pas oublier que son droit est limité par la propriété du foncier sur le fonds, et résoluble par l'effet du congément.

Cette faculté de congédier est des plus légitimes entre les mains du foncier, et il ne faut pas que le domanier puisse lui en rendre l'exercice presque impossible en le rendant très onéreux.

C'est ce qui arriverait, si le colon pouvait, en toute liberté, faire des dépenses excessives, augmentant ou non la valeur de la superficie.

Une telle exagération n'a jamais pu se concevoir, aussi les anciens usements avaient-ils tracé des règles très sages qui protégeaient les droits du propriétaire en laissant au domanier toute la liberté voulue pour fertiliser la tenue, au mieux des intérêts de tous.

Ils distinguaient les améliorations licites de celles qui étaient prohibées et que l'on appelait des novalités.

Pour faire des novalités, il fallait l'assentiment du seigneur, mais toutes autres améliorations pouvaient être apportées librement sur la tenue par le colon.

« Les améliorations licites, disait Baudoin, sont
« celles qui ne tendent qu'à l'entretien ou à la
« restauration de la tenue dans son ancien état, ou
« à sa fertilisation. » (*Institutions convenancières*,
n° 257),

C'est ainsi que les colons pouvaient planter des arbres fruitiers, former d'utiles prairies, défricher les terres labourables, d'après Le Guével (*Commentaire sur l'Usement de Rohan*, n° 105) ; d'après Rosmar, « bâtir sur les anciens fondements et masures, pourvu qu'ils ne bâtissent pas avec trop de
« somptuosité, comme de bâtir de pierres de taille
« et couvrir d'ardoises, et qu'ils ne fassent pas plusieurs étages. » (*Traité de ROSMAR, sur l'Usement de Tréguier et Goëlo*, art. 4.)

Cet article de Rosmar a servi de base à un Arrêt de la Cour de Rennes, que nous devons mentionner ici, car nous pensons que cette Cour, la plus compétente en la matière, a été heureusement inspirée en déclarant que « s'il est certain qu'il a existé
« d'anciennes constructions, dont la forme et les
« dimensions ne peuvent être absolument déterminées, le colon a le droit de les reconstruire,
« pourvu qu'il ne se livre pas à une dépense excessive, et n'effectue que des constructions ordinaires

« et proportionnées à l'existence de la tenue. »
(Arrêt du 13 Juillet 1893. *Recueil des Arrêts d'Angers et de Rennes*, 1893, p. 376.)

La distinction faite par nos anciens usements, des novalités et des améliorations permises, protégeait donc les intérêts du foncier, en laissant au colon une très utile liberté. Le seul reproche qui puisse lui être fait, est qu'elle manquait, peut-être, d'un critérium certain ; mais on pouvait l'établir, en se fondant sur les règles anciennes appropriées aux circonstances actuelles. Une jurisprudence se serait établie tranchant les dernières difficultés.

Or, il importe beaucoup que le domanier, en dehors des titres et conventions, ait les pouvoirs les plus étendus.

Car, c'est cette liberté accordée au colon, qui constitue le principal avantage de la tenue à domaine congéable sur les autres genres de tenue ; si vous la supprimez, vous donnerez prise aux attaques des adversaires du domaine congéable, qui pourront alors justement s'écrier avec M. Denisse :

« On voit quel obstacle le domaine congéable
« apporte au développement de l'agriculture, quel
« préjudice il cause à la propriété des régions où il
« est en usage. On peut apprécier toute la valeur de
« ce préjudice, en remarquant que l'élevage du bétail
« doit aujourd'hui se substituer dans ces régions à
« la culture des céréales, qui a cessé d'être rému-

« nérateire. Or, comment les fermiers peuvent-ils « entreprendre l'élevage du bétail alors qu'il leur « est défendu de construire des écuries ? » (*De la nullité d'une clause insérée dans les baux à domaine congéable* ; Journal *l'Avenir de Morlaix*, n° du 27 Mai 1893.)

Dans l'état actuel de l'agriculture en Bretagne, il est au moins trois choses qui devraient être toujours permises au domanier : c'est de planter des pommiers, de construire des étables et de défricher les landes. Toutes les dépenses faites à cet effet, devraient lui être remboursées, et cela même, à défaut de titres et de conventions exprès.

La seconde raison donnée pour justifier la disposition de l'article 4, est un aveu de l'utilité de l'extension des pouvoirs du domanier. Car si la nouvelle loi n'accorde pas elle-même ces pouvoirs au domanier, elle lui donne, du moins, les moyens de les obtenir. Dans les baux à venir, les parties auront toute liberté de stipuler le remboursement des novalités. Elles pourront obtenir ce même résultat dans les baux en cours en menaçant de l'exponse payante le foncier, s'il ne veut accorder un changement.

Nous convenons que la condition du domanier ne sera pas aggravée en fait par cet article 4 de la loi du 8 Février 1897, qui restreint en droit ses pouvoirs. Mais alors, quel besoin avait-on de changer à cet égard la législation antérieure ? N'était-il pas

plus simple de laisser subsister les anciennes règles en les élargissant, puisque le besoin s'en faisait sentir, au profit des preneurs à domaine congéable.

C'est un desideratum que la législation du bail à ferme augmente la liberté du fermier ; et que les décisions des tribunaux, l'avis des jurisconsultes, la convention des parties n'aient plus à suppléer à l'insuffisance de la loi.

C'est assurément une manière d'agir très différente de ce desideratum légitime qui a été observée, en matière de domaine congéable, dans l'article 4 de la loi de 1897.

Et l'on peut, à bon droit, s'en étonner. Pourquoi le législateur n'a-t-il pas fait la condition du domanier ce que la feront les conventions des parties ? Quand une clause devient de style, elle est mûre pour devenir légale. C'est une chose très désirable, c'est un progrès, que la loi consacre l'usage et lui donne son autorité. Le législateur a pour mission de prévoir les besoins des peuples et de constater leurs usages. Et il est très regrettable que les parties aient à suppléer à l'insuffisance de la loi. S'il est bon de laisser toute liberté aux particuliers, il est utile de les guider ; s'il est bon qu'ils puissent déroger par leurs conventions aux principes qui ne sont point d'ordre public, c'est un mal que les parties aient à faire la loi elles-mêmes.

Pour légitimer toute innovation, le domanier devra

donc produire un titre ; mais ce titre a pu être égaré. S'il est représenté, tout sujet de contestation n'est pas tari. L'acte ne définit peut-être pas exactement tous les édifices et superficies dont la valeur doit être remboursée au colon ; et si l'on peut craindre que le propriétaire foncier ait abusé dans le contrat de l'ignorance du domanier, on peut regretter aussi que celui-ci n'ait pas été protégé par la loi.

La prescription de trente ans, seule, pourra légitimer, à défaut de titre, les novalités du domanier. Le foncier pourrait l'empêcher de s'accomplir, en se faisant donner par le domanier des lettres de non préjudice.

Un arrêt de la Cour de Rennes, du 21 Juin 1878, considère comme valant lettres de non-préjudice les clauses, aujourd'hui devenues de style, par lesquelles les propriétaires interdisent aux domaniers toute innovation. (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. VI, p. 64.)

Une solution, infiniment plus avantageuse de la question qui nous occupe, avait été proposée par M. Gourvil à la première commission de la Chambre des Députés. Cette proposition était ainsi conçue :

« Le domanier a le droit de créer sur le fonds et
« de faire entrer en prisage, lors du congément, tous
« édifices et superficies utiles à l'exploitation. Le fon-
« cier qui congédie a le choix soit de rembourser la
« plus-value procurée au fonds par les édifices et

« superficies qu'y laisse le domanier, eu égard à la
« nature et à l'importance de la tenue, soit de rem-
« bourser la valeur intrinsèque prisee par le menu
« tant en matériaux qu'en main-d'œuvre, des édifi-
« ces et superficies. »

Ainsi entendu, le règlement des novalités encourageait les améliorations. Il était favorable au domanier qui travaillait pour lui ; à l'intérêt de l'agriculture que les bonnes exploitations rendent prospère ; au propriétaire foncier qui recouvrait, à la fin du bail, une tenue véritablement améliorée et dont les intérêts étaient protégés de la façon la plus large, par le choix qui lui était accordé du remboursement de la plus-value inférieure au prix des matériaux et de la main-d'œuvre, ou du remboursement des matériaux et de la main-d'œuvre inférieurs à la plus-value.

Quelle sera la sanction de l'article 4 de la nouvelle loi ?

Si des édifices et superficies ont été établis sans titre, le domanier aura le droit de les enlever ou de les abandonner « sans qu'il y ait lieu à indemnité
« de part ni d'autre ».

Le propriétaire foncier ne pourra pas, comme dans le cas de l'article 555 du Code Civil, obliger le domanier à enlever ses constructions. Le motif de cette différence est, comme le fait justement observer M. Le Cerf (Rapport du 25 Mars 1893), que « le
« domanier est dans une situation un peu différente

« de celle prévue par l'article 555 ; il n'a pas agi
« sans titre, il a simplement excédé les limites que
« son titre lui imposait ».

Si le domanier opte pour l'enlèvement de ses édifices et superficies, le foncier aura le droit de s'y opposer ; il pourra retenir les édifices et superficies en remboursant, dit la loi, « la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre. »

« C'est là, dit M. Henry (*Une vieille coutume bre-*
« *tonne*, p. 107), dépasser les limites du principe
« d'équité, dont il y a seulement à se préoccuper
« ici, d'après lequel nul ne peut s'enrichir aux dépens
« d'autrui ; ce n'est, en effet, que dans la mesure de
« la plus-value résultant des dites constructions ou
« plantations, que le foncier s'enrichirait aux dépens
« du domanier ».

C'est aussi la façon de penser de MM. Pinchon et Gourvil (*Commentaire et Historique de la loi du 8 Février 1897*, n° 120) :

« Du moment que le législateur de 1897 n'hésitait
« pas, et avec raison, à s'écarter de la règle édictée
« par l'article 555 du Code Civil, nous estimons qu'il
« eût dû entrer plus résolument dans cette voie.
« Il ne devait pas obliger le propriétaire foncier, qui
« veut conserver les superficies illicitement établis
« par son domanier, à rembourser à celui-ci la
« valeur des matériaux et de la main-d'œuvre. »

Nous pensons différemment, et approuvons, ici, la

solution donnée par le législateur. Elle est pleinement conforme aux principes du Code Civil, art. 555, dont il n'y a pas lieu de s'écarter ici. Car, ainsi que l'observe M. Le Cerf, le domanier qui a établi des innovations illicites n'est pas tout à fait un possesseur de mauvaise foi : il mérite donc d'être mieux traité que lui ; alors, pourquoi serait-il traité plus mal, en l'obligeant à se contenter de la plus-value, alors qu'au possesseur de mauvaise foi, on rembourse les matériaux et la main-d'œuvre ?

Ajoutons que non seulement, la solution de la loi est conforme aux dispositions du Code Civil, que non seulement elle est juste, mais encore qu'on ne peut lui reprocher de porter aucun préjudice aux intérêts du foncier : il est bien probable que celui-ci ne s'opposera pas à l'enlèvement d'un ouvrage, dont les frais n'ont pas donné à l'immeuble une plus-value au moins égale au prix des matériaux et de la main-d'œuvre... ; et que d'autre part, si le domanier n'a aucun avantage à enlever sa construction, il traitera à l'amiable avec le foncier, qui ne négligera point l'occasion de faire à bon compte une acquisition.

§ II

**De la durée du droit de jouissance
du domanier sur le fonds.**

Le droit de jouissance du colon est sinon perpétuel, du moins indéfini, en ce sens que le domanier a le droit de jouir du fonds, tant qu'il n'en est pas expulsé par le congément.

Sa jouissance ne finit pas à sa mort comme celle de l'usufruitier, elle ne prend pas fin comme celle du fermier, à l'expiration d'un bail.

Le droit de jouissance du domanier compte dans son patrimoine et passe avec les édifices à ses héritiers, c'est là, une conséquence de la réalité de son droit.

« Ce qui forme le trait distinctif du domaine congéable, dit M. Grivart, rapporteur de la commission au Sénat (séance du 2 Juillet 1896), c'est qu'il ne prend pas fin à l'expiration des baillées ; les droits et obligations du domanier persistent, sans limite de temps, tant qu'il n'a pas été remboursé des édifices et superficies dont il a acquis la propriété du foncier, au moment où a pris naissance le bail

« en premier détachement, et de ceux qu'il a régulièrement établis dans le cours de son exploitation. »

La tacite reconduction devait-elle exister et existait-elle dans le domaine congéable ?

La même question a été vivement débattue pour le bail à ferme.

Le principe admis dans l'ancien droit fut battu en brèche par la loi des 28 Septembre-6 Octobre 1791, dont l'article 4, section 2, titre I^{er}, décida que « la tacite reconduction n'aurait plus lieu à l'avenir en bail à ferme ou à loyer des biens ruraux ».

Il fut rétabli par l'article 1776 du Code Civil, sur l'observation du consul Cambacérès, qui fit remarquer toute l'injustice qu'il y aurait à expulser le fermier qui, après l'expiration du bail, laissé en possession, a fait des frais pour l'ensemencement des terres.

En matière de domaine congéable, la marche des événements n'a pas été la même, et la nature différente du contrat pouvait donner lieu à une différente solution.

L'observation de Cambacérès, relativement au bail à ferme, n'aurait pas la même justesse en ce qui concerne le bail à convenant, parce que le domanier expulsé par le congément rentre dans le remboursement de ses frais.

Et ce motif, qui a justement fait rétablir la tacite

reconduction dans le bail à ferme, ne pouvait pas être invoqué pour la faire établir dans le bail à convenant.

La tacite reconduction était inconnue dans l'ancien état du domaine congéable. Et le besoin ne s'en faisait point sentir. Le domanier ne courait jamais aucun risque à faire des améliorations, qui devaient lui être payées, en cas de congément. Et d'ailleurs, comme les baux étaient faits sans limitation de durée, il eut été difficile de concevoir un renouvellement tacite ; on ne renouvelle pas une chose qui continue d'être, et produit indéfiniment le même effet.

« Au lieu qu'en domaine congéable, dit Bau-
« doin, il n'y a point de tacite reconduction ; l'hypo-
« thèque établie par le bail notarisé, une déclaration
« authentique, ou un jugement, se perpétuent sur
« tous les biens du colon, jusqu'à sa sortie.

« C'est, sans doute, cet engagement indéfini du fonds
« au superficiaire qui fait dire à Rosmar (art. 3), que
« le propriétaire donne ses maisons et superficies pour
« en jouir le preneur à *perpétuité* ; expression si
« souvent critiquée, cependant exacte, usitée dans les
« anciennes concessions à convenant. » (*Institutions
convenancières*, t. II, *Observations*, n° 237.)

Ajoutons aussi que, si un inconvénient avait pu être à craindre de l'exercice prématuré du congément, laissant au domanier une durée insuffisante de jouissance, pour avoir le temps de faire des amélio-

ractions, cet inconvénient était écarté par un usage constaté par presque tous les Usements, et en vertu duquel une assurance tacite de 6 ans ou 9 ans était, toujours et de plein droit, accordée au domanier par le bail en premier détachement.

« Il est de maxime, dit Aulanier, que tout acte
« d'acconvenancement confère le droit au colon et
« sauf convention contraire, assurance de jouir pen-
« dant 9 ans sans pouvoir être expulsé. » (*Traité du
domaine congéable*, n° 179.)

Le principe de la tacite reconduction a été introduit en matière de domaine congéable par l'article 14 de la loi du 6 Août 1791. —

Est-ce à tort ? Est-ce à raison ?

Nous devons convenir qu'aujourd'hui la tacite reconduction est aussi utile au domanier qu'au fermier, et qu'on ne doit pas regretter la disposition de l'article 14 de la loi du 6 Août 1791, parce que, dans certaines régions du moins, que l'on appelle les pays de baillée, un usage s'est répandu qui tend à devenir universel et à s'étendre aux autres pays de domaine congéable, dits pays de tacite reconduction, et qui consiste lorsqu'un propriétaire foncier acconvenance un héritage, ou renouvelle l'acte en premier détachement, à faire une baillée d'assurance ou de renouvellement.

Les domaines congéables, ou bien peu du moins, ne sont plus constitués pour une durée illimitée.

La loi du 6 Août 1791, article 14, ayant exigé que tout bail fût rédigé par écrit, il devait naturellement arriver que cet écrit ne servirait pas seulement de preuve, mais qu'il servirait aussi à constater les libres conventions que les parties ne manqueraient pas de faire : entre autres, celle relative à la durée pour laquelle le foncier s'engageait à ne pas congédier le domanier.

L'assurance tacite des anciens Usements devenait expresse. La situation du domanier se rapprochait de celle du fermier, en ce sens que l'un comme l'autre n'étaient assurés de jouir de la tenue que pendant un temps limité. Elle s'en rapproche encore plus depuis la loi du 8 Février 1897, qui veut un titre exprès pour autoriser le domanier à faire des innovations.

Dès lors, le colon, n'ayant plus, en dehors de la convention exprimée, le droit de faire des améliorations, il lui importe autant qu'au fermier de ne pas être expulsé précipitamment à l'expiration de son assurance, afin qu'il ne fasse pas, à l'avance, des frais qui ne lui seraient pas remboursés.

Donc, lorsque le terme de l'assurance accordée par le bail ou la baillée est expiré, si le congément n'est pas exercé, il y aura, au moins, renouvellement partiel de cette assurance par tacite reconduction.

La durée du nouveau bail tacite est fixée par la loi : « Le bail, ou la baillée, sera réputé continué

« par tacite reconduction pour *deux* ou *trois* années, « selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois ans. » (Art. 14 de la loi du 6 Août 1791.)

M. Henry (*Une vieille coutume bretonne*, p. 66) fait remarquer avec raison qu'il y aurait lieu d'étendre au domaine congéable l'application des articles 1774 et 1776 du Code Civil, d'après lesquels « pour les « terres qui se divisent par soles ou saisons », la tacite reconduction a lieu « pour autant d'années « qu'il y a de soles ».

En dehors de la tacite reconduction ordinaire, il y a une tacite reconduction spéciale au domaine congéable, qui résulte de ce double principe admis en matière de congément : 1° que le congément ne peut avoir lieu qu'à l'époque de la Saint-Michel ; 2° qu'il doit être signifié six mois d'avance. (Art. 21 et 22 de la loi de 1791.)

Nous avons fait allusion, plus haut, aux pays de baillée et aux pays, dits de tacite reconduction. C'est une distinction importante à faire aujourd'hui.

Cette distinction a de l'intérêt, d'abord, lorsqu'on envisage la durée pendant laquelle le domanier jouit du fonds. Nous verrons qu'elle a un autre intérêt encore, si l'on étudie les influences qui ont provoqué le mouvement en faveur des tenanciers à domaine congéable, mouvement qui a abouti à la loi du 8 Février 1897.

Des usages différents sont observés dans deux régions des pays de domaine congéable.

Les pays de baillée sont ceux où la jouissance du domanier s'exerce, en vertu de baillées d'assurance, se succédant périodiquement les unes aux autres. Ces pays sont ceux qui comptent aujourd'hui le plus de domaines congéables ; ils comprennent le Sud de la Basse-Bretagne, et plus particulièrement la Cornouaille et le pays de Pont-l'Abbé.

L'usage de la baillée est ancien : nous avons dit qu'une assurance tacite était accordée au domanier par beaucoup d'Usements. Sa généralisation est récente. Nous pensons qu'il est appelé à devenir universel.

On peut dire que la baillée est l'ensemble des clauses stipulées entre les parties, pour délimiter les droits de chacune d'elles, naissant du contrat de bail à convenant. On l'appelle généralement baillée d'assurance, parce qu'elle contient une clause spéciale, en vertu de laquelle le domanier est assuré de jouir pendant une période déterminée, le plus souvent de *neuf* ans. Cette assurance est une renonciation temporaire du foncier au congément, une promesse de ne pas l'exercer pendant *neuf* ans.

Outre la baillée primitive, qui opère le premier détachement du fonds et des édifices, il y a aussi la baillée de renouvellement, qui accorde au colon une assurance pour une nouvelle période.

Quant à la baillée de congément, elle est l'acte par lequel le foncier transporte à un tiers son droit de congédier. Elle ne met pas fin au domaine congéable; elle opère seulement une subrogation par changement de domanier.

Les pays, dits de tacite reconduction, sont ceux où la jouissance du domanier, conformément au mode de constitution primitif du domaine congéable, se continue indéfiniment, sans limitation de durée, mais aussi sans assurance. Ils comprennent plutôt le Léon et les Côtes-du-Nord. Dans ces pays, le domanier, à tout instant de sa jouissance, exerce son droit en vertu de l'accord tacite, qui subsiste entre lui et le foncier, tant qu'une volonté contraire n'a point été manifestée.

On pourrait indiquer la différence qui existe entre ces deux manières d'exercer le droit de jouissance, en disant que le domanier du pays de tacite reconduction jouit du fonds, sous la simple condition résolutoire du congément; tandis que celui qui a une baillée, jouit sous une condition résolutoire dont l'arrivée est au moins retardée jusqu'au terme de l'assurance.

Ces baux, sans limitation de durée dans les pays dits de tacite reconduction, sont appelés à disparaître.

La loi du 6 Août, dans son article 14, exigeant un écrit pour la formation du contrat, était un premier acheminement à la baillée. La loi du 8 Février 1897,

article 4, supposant des titres et conventions pour la création d'édifices et superficies nouveaux inspirera aux parties l'idée de délimiter d'une façon plus précise leurs droits dans le contrat ; et une clause relative à leur durée ne peut manquer d'y être prévue, d'autant plus que l'assurance devra donner une sécurité indispensable au colon, pour qu'il ait l'initiative et l'intérêt suffisants à cultiver avec soin sa tenue.

Il n'y aura donc plus de domaines congéables sans baillée, que les très anciens qui seraient au moins antérieurs à la loi de 1791. Dans ceux-là, les domaniers, de père en fils, ou de vendeurs en ayants cause, continuent de jouir sans limitation de durée, tant que le congément n'aura point été exercé.

Ils n'ont point besoin d'assurance pour plusieurs raisons : dans les pays où ils existent, la crise s'est fait moins sentir que dans les pays de baillée, car dans les pays dits de tacite reconduction, le blé n'est point le principal produit du sol ; la culture maraîchère et l'élevage du bétail sont plus en honneur, et les domaniers y ont moins souffert de la diminution du rendement de la terre ; leurs plaintes ont été moins vives : les propriétaires fonciers étaient moins exigeants, n'ayant pas à craindre l'application d'un article 11. Un écrit n'était point nécessaire pour la formation du contrat, et toute amélioration utile était, de par l'usage, prise en congément.

Faisons remarquer, ici, que le mot *tacite reconduction* a deux acceptions bien opposées.

Lorsque l'on parle des pays, dits de tacite reconduction, il évoque l'idée de baux faits sans limitation de durée. Dans son acception normale, *tacite reconduction* veut dire : nouvel accord tacite entre les parties, et fixation dans cette convention tacite de la durée du nouveau bail.

De ces deux significations différentes pourraient naître des idées confuses, et il faut bien avouer que : jouissance par tacite reconduction — pour : contrat sans limitation de durée, — est une expression bien impropre, car l'on pourrait dire que c'est précisément dans les pays dits de tacite reconduction que la tacite reconduction proprement dite est inconnue.

Lorsque le domanier jouit sans assurance et en vertu de droits antérieurs à 1791, il est naturel que poursuivi en congément, il ne puisse invoquer la tacite reconduction, excepté celle spéciale au domaine congéable, qui résulte des articles 21 et 22 de la loi de 1791.

Et cependant, des domaniers ont eu une telle prétention. S'appuyant sur l'article 16 de la loi de 1791, qui subordonne les droits et obligations des parties aux lois générales établies ou à établir, pour l'intérêt de l'agriculture, relativement aux baux à ferme, en ce qui sera applicable au bail à convenant ; ils demandaient l'application de l'article 1738 du Code

Civil, en vertu duquel si le preneur reste, ou est laissé en possession à l'expiration des baux écrits, la tacite reconduction a lieu de plein droit.

Cette prétention devait être repoussée, par ce motif bien simple que la règle de l'article 1738 n'est pas applicable au bail à convenant, et que, même si elle avait pu être appliquée, elle n'aurait pu avoir d'effet rétroactif.

L'article 1738, en effet, prévoit l'expiration des baux écrits et nullement la jouissance d'un domanier, qui ne subsiste depuis son origine qu'en vertu d'une simple tolérance du foncier.

De plus, l'article 1738 est une règle nouvelle en matière de bail à ferme, et il résulte bien des expressions employées par le législateur, que le principe nouveau ne devait rétroagir.

Nous pouvons citer deux Arrêts de la Cour de Rennes décidant qu'un domanier qui ne présente aucune baillée, soit antérieure, soit postérieure à la loi du 6 Août 1791, ne peut invoquer le bénéfice de la tacite reconduction. (1^{er} Février 1821, DAGORN-LEFLOHE ; 21 Septembre 1829, BALOZÉ-RENOT).

« Considérant, dit l'arrêt du 21 Septembre 1829,
« que la baillée du convenant Breminou-Bras avait
« été consentie à Balozé, le 13 Décembre 1789 ; que
« sous l'ancien droit la tacite reconduction n'était
« point admise en matière de domaine congéable ;
« que l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, loin

« d'établir la tacite reconduction en faveur des baux
« passés sous l'ancien droit, n'accorde, pour tout
« délai de congément, que deux ans ou quatre ans,
« suivant que le bail est ou n'est pas échu ; qu'après
« l'expiration de ces périodes de temps le domanier
« peut être à chaque instant congédié, sous la seule
« condition de notifier le congément six mois avant
« la Saint-Michel, conformément à la loi de 1791. »
(LEHIR, *Recueil des Arrêts de la Cour de Rennes*,
t. XI, p. 133.)

§ III

**Des conditions moyennant lesquelles
existe le droit de jouissance du domanier
sur le fonds.**

Le domaine congéable étant un contrat à titre onéreux, les droits du domanier supposent nécessairement des obligations corrélatives.

I. — Le domanier doit jouir de sa tenue, en bon père de famille.

Cette obligation découle de la nature du contrat de bail à convenant qui emprunte, ici, au bail à ferme

les règles qui le régissent, car le domanier est un fermier du fonds.

Le domanier, dit Baudoin de Maisonblanche (*Institutions convenancières*, n° 251) « ne peut dégrader
« le fonds, soit en creusant des carrières, fut-ce
« pour réparer les édifices de sa tenue, soit en
« arrachant un bois taillis, ou en retirant par une
« culture extraordinaire et à la veille du rembour-
« sement, les suc destinés par la nature aux pro-
« ductions de plusieurs années. »

N'y a-t-il pas une anomalie, en ce qui concerne les bois taillis, à refuser au domanier qui en est propriétaire, le droit de les défricher ?

Assurément l'anomalie existe, mais elle a une cause légitime : le principe, que celui qui est propriétaire a le *jus abutendi*, souffre restriction devant cet autre principe, que le preneur d'un fonds rural ne peut changer la destination du fonds.

II. — Le domanier doit payer annuellement la rente convenancière.

Autrefois, le paiement se faisait en nature. Aujourd'hui, la rente consiste, le plus souvent, en une somme d'argent à laquelle vient s'adjoindre la prestation de quelques denrées : grains et beurre.

Autrefois, la rente était très minime, toujours inférieure à la valeur locative du fonds ; aujourd'hui, elle se rapproche beaucoup, quant à sa quotité, du fermage.

Elle peut être réclamée contre tout détenteur de la tenue. (AULANIER, *Traité du domaine congéable*, n° 102) ; (DE VILLENEUVE, p. 302.)

S'il y a plusieurs domaniers, chacun peut être poursuivi pour le paiement intégral, en vertu de l'indivisibilité de la tenue. (Art. 3 de la loi du 6 Août 1791.)

Un Arrêt de la Cour de Rennes du 25 Janvier 1866 a fait l'application de ce principe :

« Considérant en droit, qu'encore, bien qu'il puisse
« paraître rigoureux d'appliquer dans toute leur
« étendue les principes de la solidarité des redevances, et de l'indivisibilité de la tenue au simple
« détenteur d'une pièce de terre soumise, à une
« époque plus ou moins éloignée, au régime du
« domaine congéable, cependant on est obligé de
« reconnaître que les dispositions de l'ancien droit
« breton, confirmées par la législation nouvelle,
« interprétées par la jurisprudence la plus récente,
« imposent au détenteur, en faveur du propriétaire
« foncier, les mêmes obligations qu'au colon primitif, notamment le paiement des arrérages non
« prescrits de la redevance..... » (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. III, p. 46.)

On sait que le foncier a, en outre, un privilège sur les droits réparatoires, qui répondent du paiement de la redevance.

Autrefois, la rente était portable ; elle l'est encore

aujourd'hui, en vertu de la loi du 6 Août 1791 dont l'article 5 maintient le tempérament apporté aux anciens Usements par l'arrêt de règlement du 29 Décembre 1664 ; cet arrêt n'obligeait le domanier de rendre ses redevances qu'à trois lieues à la ronde seulement de la tenue. (Arrêt cité dans BAUDOIN DE MAISONBLANCHE, t. I, n° 152).

Signalons encore, avec M. Henry (*Une vieille coutume bretonne*, p. 53), deux caractères de la rente convenancière.

Elle n'est point rachetable, et on ne peut pas, sans méconnaître sa nature, lui appliquer l'article 530 du Code Civil. Elle constitue une partie de la propriété foncière que le foncier s'est réservée ; on ne saurait l'en exproprier, suivant l'adage indiqué par Pothier : « *Nemo res suas vendere cogitur.* » (*Traité du bail à rente*, n° 23.)

Payer la rente convenancière n'est point une obligation personnelle, c'est une charge réelle. Le domanier n'étant tenu que *propter rem*, il peut s'affranchir du paiement par l'exponse, c'est-à-dire en abandonnant la tenue.

III. — Outre la rente convenancière, le domanier doit, le plus souvent, payer à chaque renouvellement de bail, une somme d'argent, stipulée en vertu d'un usage constant, et que l'on appelle *nouveauté* ou *commission*.

Qu'est-ce que la commission ?

C'est là une question facile à résoudre, et justement résolue par l'article 12 de la loi du 8 Février 1897. Et cependant à quelles grosses controverses n'a-t-elle pas donné lieu !

Des jurisconsultes très compétents, ayant pour eux l'autorité de *trois* jugements du tribunal de Morlaix et d'un Arrêt de la Cour de Rennes, voulaient, avec Aulanier (*Traité du Domaine congéable*, n° 160), que la commission fût considérée comme une partie de la rente convenancière, comme un supplément à cette rente. D'après eux, le domanier, comme obligation corrélatrice à son droit de jouissance, devait payer une prestation, et cette prestation se divisait en deux parties : l'une périodique, *la rente* ; l'autre payée en une seule fois pour toute la durée de la jouissance, *la commission*.

Une seconde opinion jugeait d'une façon différente. Elle a été consacrée par la jurisprudence définitive de la Cour de Rennes et par la loi du 8 Février 1897.

Le législateur a décidé avec raison, que la rente convenancière et la commission n'étaient point des prestations ayant le même caractère.

Si l'obligation de payer la rente représente le droit de jouir de la tenue, l'obligation de payer la commission est corrélatrice à un autre avantage, celui par lequel le domanier est assuré de jouir pendant une période de temps déterminée. La rente est le prix de

la jouissance, la commission est le prix de l'assurance.

L'intérêt de la question était considérable, et l'examen des conséquences, auxquelles pourrait donner lieu l'une ou l'autre solution, nous montre, que le jugement de la loi, entre les systèmes des auteurs et les divergences des tribunaux, a été un jugement sage.

Il est en faveur du domanier, qui avait tant besoin de protection ; et il ne lèse pas les droits du foncier, qui ne pouvaient pas dépasser les limites du droit et de l'équité. Félicitons-nous de voir, ici, la loi en conformité avec le droit.

Voici de quelles circonstances est née la controverse :

Aux temps de prospérité qui précédèrent la crise agricole, les propriétaires fonciers élevèrent une prétention : lorsque les domaniers jouissaient par tacite reconduction, après expiration de l'assurance accordée dans une baillée, ils exigèrent d'eux, outre le paiement de la rente convenancière, le paiement d'un prorata de la commission, calculé sur le nombre d'années pour lequel l'assurance avait été consentie, soit un neuvième de la commission primitivement stipulée, si l'assurance avait été de *neuf* ans.

Les colons n'avaient point protesté, car, à cette époque, comme le fait observer M. Vérant (lettre du 1^{er} Mars 1890 à M. le Rédacteur du journal *La Bre-*

tagne), les domaines congéables étaient très recherchés.

Mais, lorsque la diminution du rendement de la terre rendit le taux de la rente convenancière trop élevé, les domaniers sentirent toutes les charges de leur situation, et la nécessité les fit sortir de leur inertie à faire valoir tous leurs droits : ils refusèrent de payer les proratas de commission.

Leur protestation était d'autant plus équitable, que les propriétaires fonciers avaient encore ajouté à l'iniquité de leurs prétentions, en exigeant le plus souvent du domanier la renonciation à la faculté de provoquer le remboursement de leurs droits réparatoires, que leur accordait l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.

Un premier jugement du Tribunal de Morlaix, en date du 7 Décembre 1887, méconnut le droit aux domaniers de refuser le paiement d'un prorata de la commission.

Le Tribunal de Morlaix donnait les motifs suivants :

« Attendu, disait-il, que l'effet de la tacite recon-
« duction est de faire présumer entre les parties la
« formation d'un nouveau bail aux mêmes condi-
« tions, sauf quant à la durée, que celles du bail
« ancien.

« Attendu que, d'autre part, les commissions sti-
« pulées par les bailleurs fonciers, lors du renouvel-
« lement des assurances ne sont que des suppléments

« de loyers, capitalisés et payés d'avance il est vrai,
« mais participant de la même nature que celui-ci,
« et dont, par suite, les proratas sont légitimement
« dus par le tenancier lorsqu'il y a tacite reconduc-
« tion.

« Attendu encore, que, si le défendeur se trouve
« ainsi, par l'effet de la tacite reconduction dont il
« est cas en l'espèce, dans une situation plus désa-
« vantageuse que celle dans laquelle est en général
« un preneur à bail, il ne peut s'en prendre qu'à la
« nature de sa tenue, et à l'assurance qu'il a libre-
« ment consentie. »

Et cependant, le refus des domaniers n'était pas seulement juste, il était aussi conforme aux principes du droit et à la nature du domaine congéable.

Les logiques observations de M. Grivart influèrent sans doute sur l'esprit de la Cour de Rennes, qui infirma, par un arrêt du 28 Juin 1888, le jugement du Tribunal de Morlaix.

Si les domaniers avaient payé pendant plusieurs années les prorata de commission, c'était par tolérance, et non par obligation : les propriétaires fonciers avaient trouvé de bonne composition des agriculteurs, qui, heureux de leur sort, avaient consenti un léger sacrifice, afin d'être laissés en possession d'une tenue, de préférence à d'autres compétiteurs.

Mais c'était là des précédents qui n'impliquaient

nullement la reconnaissance pour l'avenir d'un droit au profit du foncier.

Car la commission, comme le dit l'arrêt du 28 Juin 1888, « apparaît uniquement comme la contre partie « de la renonciation temporaire au droit de congédier, comme la prime de l'assurance, qui est sa « seule raison d'être, et à laquelle elle ne saurait « survivre ».

« Ce qu'on appelle commission, disait Girard, est « une somme d'argent qui se paie pour avoir droit « de jouir ou de continuer à jouir d'un domaine ou « de toute autre ferme pendant 9 ans. » (GIRARD. *Traité des Usements ruraux de la Basse-Bretagne*, p. 84.)

Mais il ne faut pas arguer de la similitude de situation avec le bail à ferme, où la commission est considérée comme un des éléments du prix de location, car dans le bail à ferme le fermier n'a pas besoin d'une assurance, n'étant pas, comme le colon, à la merci d'un foncier, qui peut le congédier quand bon lui semblera.

C'est ce que dit la Cour de Rennes :

« Considérant qu'il existe entre les deux situations « des différences essentielles, en ce que notamment « le colon est à la merci du foncier, qui peut, en « l'absence de convention contraire, le congédier « quand bon lui semble, à condition de lui rembourser le montant de ses droits réparatoires.

« Considérant que c'est pour se mettre à l'abri de

« cette éventualité, de nature à préoccuper vivement
« les colons, que le sieur C. s'est fait assurer, pendant
« une période de 9 années, la jouissance du domaine.

« Considérant que, si le preneur ordinaire, qui pro-
« met le paiement d'une commission, sait exactement
« à quoi il s'engage, même dans l'hypothèse d'une
« tacite reconduction, il n'en est pas ainsi pour le
« colon qui, même après l'assurance expirée, peut être
« tenu indéfiniment dans les liens du domaine,
« lorsqu'il s'est, comme dans l'espèce, interdit de
« jamais demander le remboursement. »

Un second jugement du Tribunal de Morlaix, du 21 Mars 1889, ne reconnut pas plus que le premier le droit des domaniers, et il rallia à son opinion la Cour de Rennes, qui jugea d'une façon conforme par Arrêt du 21 Novembre 1889, dont nous citerons les considérants, parce qu'il prouve que la Cour de Rennes ne méconnaissait pas les vrais principes, mais qu'elle avait seulement jugé en fait, et constaté l'intention des parties, conforme à un usage, qui s'établissait en certaines régions, de stipuler une redevance très minime et une commission plus forte.

« Attendu, dit l'Arrêt, que la rente convenancière
« est, *le plus souvent*, si on la considère seule, hors
« de toute proportion avec le revenu réel du fonds ;
« que, pour suppléer à son insuffisance, le foncier
« stipulait fréquemment en outre, et à son profit,
« des fournitures et prestations en nature, et que

« les commissions, si elles représentent d'un côté un
« prix donné par le colon pour obtenir l'assurance
« de n'être point congédié pendant une période
« déterminée, ont *aussi* le caractère d'un supplément
« de la rente convenancière, ayant trait à la jouis-
« sance elle-même, qui, au lieu d'être payée par
« fractions, est versée pour le tout par anticipation. »
(D. P. 90, 2, 120.)

La même question fut portée une troisième fois, le 19 Mai 1892, devant le Tribunal de Morlaix, qui persista dans sa jurisprudence primitive.

Mais cette fois son jugement fut infirmé le 7 Février 1893, par un Arrêt d'autant plus important qu'il émanait, comme le fait observer M. Grivart, de la seule Cour qui soit appelée à résoudre les questions de domaine congéable ; qu'il fut rendu après deux Arrêts divergents et qu'il ne fut l'objet d'aucun pourvoi.

Ainsi s'exprime l'Arrêt du 7 Février 1893 :

« Considérant que la rente convenancière et ses
« accessoires forment la représentation annuelle des
« produits du sol ;

« Que la commission s'applique au contraire uni-
« quement à l'abandon du droit pour le foncier
« d'exercer le congément pendant neuf années, à
« l'assurance pour le domanier de jouir pendant
« toute cette période sans aucune crainte de trouble ;

« Que sans doute cette commission constitue bien

« pour le foncier un avantage, un bénéfice supplé-
« mentaire au fermage du fonds, mais qu'elle est
« absolument distincte des produits du sol et trouve
« exclusivement sa cause dans l'abandon d'un droit
« particulier ;

« Que cela est si vrai, qu'au lieu de se diviser en
« autant d'années que comporte la baillée, et suivre
« le cours des récoltes, et s'échelonner avec elle
« comme la redevance convenancière, le montant
« en est intégralement remis au foncier au moment
« où il contracte l'engagement et comme pour le
« sceller d'une façon définitive ;

« Que ce serait donc lui enlever son véritable
« caractère, et dénaturer l'intention des parties, que
« de la considérer comme faisant partie de la rente
« convenancière ;

« Que la commission qui ne s'applique qu'à la
« durée de la jouissance ne peut se comprendre sans
« la garantie qu'elle a pour but de créer ;

« Qu'elles forment entre le domanier et le foncier
« une obligation réciproque d'une durée fixe, créée
« par leur convention, fondée sur un échange d'avan-
« tages, qui ne peuvent se perpétuer pour l'un, et
« prendre fin pour l'autre ;

« Que dès lors, elle s'achève au terme assigné, sans
« qu'aucune circonstance autre qu'une nouvelle con-
« vention puisse les faire revivre ;

« Que les parties ont si bien compris qu'à l'expi-

« ration des neuf années, elles rentreraient dans le
« droit commun en matière de domaine congéable,
« que la baillée prévoit elle-même qu'il pourra y
« avoir une nouvelle assurance, c'est-à-dire un nou-
« vel abandon pour un certain temps du droit de
« congément, ce qui revient à dire que, tant que
« l'assurance n'aura pas été rétablie, la commission
« n'existera pas..... » (D. P. 95, 2, 129.)

L'Arrêt de 1893 fait remarquer ensuite, avec beaucoup de justesse, la différence qui existe entre la commission, en matière de bail à ferme, et la commission, en matière de bail à domaine congéable.

Dans le bail à ferme, la commission ou pot de vin est « la concession à l'aide de laquelle l'accord est
« intervenu entre le preneur et le bailleur », « l'une
« des bases du bail » et « l'un de ses éléments constitutifs. »

Mais dans le bail à domaine congéable rien de tel :

« Attendu que cette baillée n'est en aucune façon
« subordonnée à l'existence de cette commission,
« qu'elle en est même absolument indépendante, et
« que le foncier et le domanier, ne se fussent-ils pas
« mis d'accord sur la commission et la garantie qui
« devait en être la conséquence, la baillée n'en eût
« pas moins suivi son cours. »

Cette jurisprudence fut consacrée par la loi du 8 Février 1897, dont l'article 12 est ainsi conçu :
« En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la

« commission payée à l'occasion de la dernière bail-
« lée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière
« telle que celle-ci résulte du texte de ladite baillée. »

Cette solution est une conséquence des principes qui régissent la baillée de renouvellement dont « l'effet
« est bien moins de conférer au domanier le droit de
« jouir du domaine, droit qui préexistait, que de le
« mettre pendant le temps convenu à l'abri du con-
« gément. » (*Rapport de M. Grivart au Sénat*, p. 29.)

Baudoin de Maisonblanche constatait aussi, dans un passage déjà cité de ses *Institutions convenancières*, que le droit du domanier étant d'une durée illimitée, l'effet de la baillée d'assurance n'était pas de lui conférer un droit, mais seulement de le garantir pendant un certain temps contre l'extinction de ce droit par l'exercice du congément.

La condition du domanier est donc améliorée par la loi du 8 Février 1897, en ce sens qu'elle lui reconnaît un droit qu'on n'aurait, en principe, jamais dû lui méconnaître.

Le domanier ne sera plus astreint, en cas de tacite reconduction, à payer, pour chaque année, un prorata de la commission consentie dans la baillée primitive, à moins qu'il ne résulte clairement que l'intention des parties a été de considérer, comme cela avait lieu souvent, la stipulation d'une forte commission comme une compensation à la fixation très minime du montant de la rente.

Cette restriction n'apparaît pas dans les termes absolus de l'article 12, mais elle résulte des travaux préparatoires, qui sont en cette matière d'une grande importance. L'éminent rapporteur au Sénat a pris soin de s'en expliquer. (Voir *Rapport de M. Grivart au Sénat*, p. 29.)

L'article 12 n'est pas une disposition d'ordre public à laquelle il ne soit point permis de déroger. Il détermine le véritable caractère, le caractère normal de la commission, qui est d'être le prix de l'assurance ; mais il ne s'oppose point à ce que l'intention des parties puisse dénaturer la commission, en la considérant comme un prix, destiné à suppléer à l'insuffisance d'une rente stipulée très modique.

Le législateur indique le droit commun, mais il n'avait aucun motif, ici, de mettre obstacle au principe de la liberté des conventions, même tacitement exprimées.

Si l'on y réfléchit bien, les divergences de solution du Tribunal de Morlaix et de la Cour de Rennes, et les contradictions de la Cour elle-même, sont plutôt apparentes que réelles. On peut dire que ces autorités ont toujours reconnu les mêmes principes de droit, et les solutions diverses qu'elles ont données, s'expliquent aisément par la diversité des situations de fait qu'elles ont envisagées.

Les partisans du système qui a triomphé ne pourraient pas refuser d'admettre, que, si les fonciers

n'avaient exigé qu'une rente minime, c'est parce qu'ils trouvaient une compensation dans le prix plus élevé de la commission.

Et d'autre part, ceux qui considéraient la commission comme un élément du droit de jouissance, ne pouvaient refuser de faire une concession à leurs adversaires, et de reconnaître que la commission avait, sinon sa cause unique, du moins sa cause principale dans l'assurance, avantage qui méritait bien d'être payé à prix d'argent.

Ce qui n'apparaissait pas très clairement, c'était le droit commun, et pour couper court à de nombreuses difficultés, il manquait une sorte de présomption légale que nous a donnée l'article 12 de la loi du 8 Février 1897.

Cet article 12 de la nouvelle loi est, suivant nous, à l'abri de toute critique.

Il ne faut pas lui reprocher d'être une faveur arbitrairement accordée aux vives réclamations des domaniers ; il est, avant tout, une juste application des véritables principes ; le législateur, éclairé par les jurisconsultes bretons les plus compétents, a donné la solution la plus conforme à la nature du domaine congéable, à une question qui fut surtout controversée, parce qu'une tendance à confondre, sous certains rapports, le bail à ferme et le domaine congéable existait dans les pays où le convenant est devenu plus rare.

La Cour de Rennes, dans ses Arrêts du 8 Juin 1888 et du 7 Février 1893, avait fait justice de cette erreur de droit, en vertu de laquelle le Tribunal de Morlaix refusait d'admettre la distinction de nature du bail à ferme et du bail à convenant, en matière de commission.

Aux environs de Morlaix, il n'y a plus guère de domaines congéables ; la jurisprudence du Tribunal tendait à les assimiler aux baux à ferme, en attendant qu'ils fussent remplacés par eux.

Et, si la Cour de Rennes, dans son arrêt du 21 Novembre 1889, s'était laissée influencée par le Tribunal de Morlaix, c'est précisément parce que, comme nous l'avons déjà fait remarquer, elle avait jugé en fait ; elle ne pouvait interpréter autrement la convention des parties, qu'en constatant un usage, contraire aux principes du domaine congéable, mais auquel les contractants avaient semblé se rapporter.

Ainsi que cela résulte des termes de l'Arrêt du 21 Novembre 1889, la Cour avait bien reconnu le principe « que les commissions représentent le prix « donné par le colon pour obtenir l'assurance de « n'être point congédié pendant une période déterminée. »

Si elle avait condamné le colon à payer les proratas de commission, c'est parce qu'il était constant, en l'espèce, que l'intention des parties avait été de

considérer la commission comme un supplément de la rente convenancière.

Cette intention résultait de la disproportion qui existait entre la rente et le revenu réel de la tenue.

Aujourd'hui, en effet, la rente convenancière tend à se confondre à cet égard avec le fermage.

Mais il n'en était pas ainsi autrefois, et la modicité de la rente n'aurait point suffi, d'après les anciens principes, à faire penser que les parties avaient eu l'intention de suppléer à son insuffisance, en stipulant une commission plus élevée.

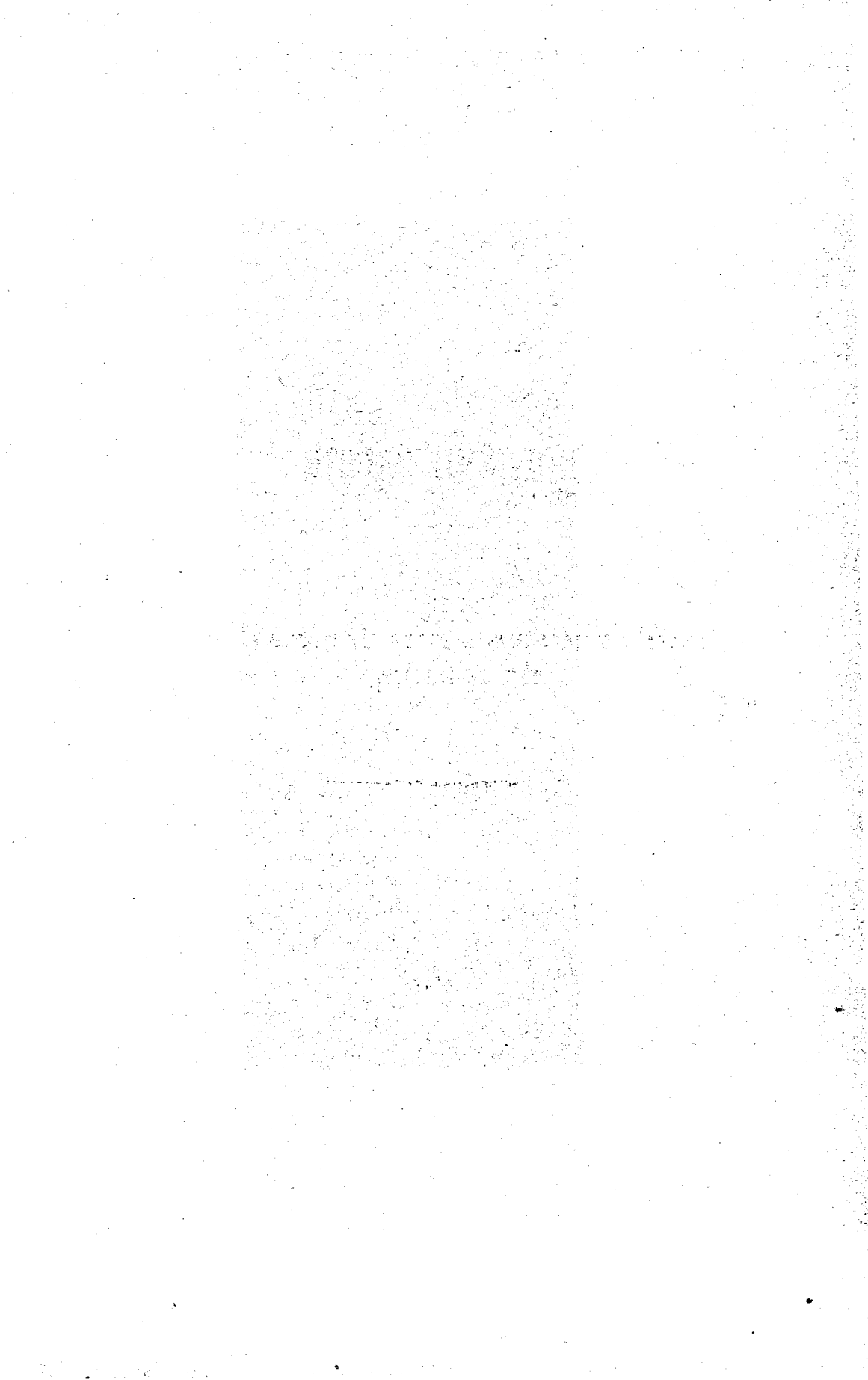
« L'usage est, d'ailleurs, très ancien, disait Baudoin
« de Maisonblanche, que la rente convenancière
« n'équipole point au revenu de la tenue. L'intérêt
« public veut qu'on n'oblige point les colons de se
« charger des redevances excessives, qui en leur
« enlevant un gain honnête, destiné à l'amélioration
« de leurs terres, arrêteraient les progrès précieux
« de l'agriculture, et seraient conséquemment oppo-
« sés à la fin de la tenure convenancière. » (*Institu-
tions convenancières*, t. I. n° 233.)

TROISIÈME PARTIE



**DE
L'EXTINCTION DES DROITS & OBLIGATIONS
DU DOMANIER**





Les droits qui naissent du contrat de bail à convenant ne s'éteignent ni par la mort de l'un des contractants, ni par l'effet du temps.

Si le propriétaire foncier vient à décéder, la propriété du fonds, le droit à la rente convenancière et la faculté de congédier passent à ses héritiers.

En cas de mort du domanier, ses droits réparatoires, qui font partie de son patrimoine, sont dévolus en héritage, suivant les règles ordinaires, en matière de succession.

Il ne faut plus citer que pour mémoire le droit de déshérence, en vertu duquel une consolidation du fonds et des édifices et superficies s'opérait entre les mains du seigneur foncier, dans le cas où le domanier ne laissait pas d'héritiers proches, — et le droit si original de juveigneurie, qui appelait à la succession du domaine de ses pères, le dernier né, le plus jeune, sans doute parce que son jeune âge lui avait permis moins qu'aux autres de trouver un établissement du vivant de son père.

Aucun laps de temps, non plus, ne peut mettre fin au domaine congéable ; c'est un contrat à durée illimitée, nous l'avons déjà fait observer.

Si bien, que les ans peuvent s'écouler, les fonciers se succéder, et les domaniers mourir, sans qu'aucune modification ne soit apportée à un état de choses, suivant lequel une tenue se trouve, depuis des siècles, toujours partagée entre deux propriétaires, à la façon non indivise d'un domaine congéable.

Il faudra d'autres causes que la mort de l'une des parties ou l'expiration d'un délai, pour que puisse s'opérer la consolidation des droits fonciers et convenanciers, qui seule mettra fin au domaine congéable.

Le mode d'extinction normal du domaine congéable est le congément. Ce n'est point le plus fréquent.

Il peut arriver, pour éviter les frais toujours considérables de l'expertise qui précède le congément, qu'une entente amiable s'établisse entre les parties et que la vente soit consentie par le domanier, de ses droits réparatoires au foncier.

Ou bien, souvent, c'est l'achat du fonds par le domanier qui consolide entre ses mains tous les droits qui constituent la pleine propriété. Combien de paysans, autrefois domaniers, sont aujourd'hui propriétaires !

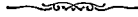
La constatation de ce fait est la reconnaissance des services rendus par le domaine congéable. Cette

institution a été un moyen pratique d'augmenter les faire-valoir ; avantage qu'il faut ajouter encore à tous ceux qu'elle avait déjà sur les autres modes d'exploitation du sol.

Les droits convenanciers peuvent encore s'éteindre par l'exponse.

Quant à la vente sur simples bannies, elle n'est point, à proprement parler, un mode d'extinction des droits convenanciers. Elle constitue une voie d'exécution ; mais nous en dirons quelques mots dans cette partie de notre travail, parce qu'il peut arriver, si accidentellement le foncier se rend adjudicataire, qu'elle consolide aussi dans une même main les édifices et superficies et le fonds.

Nous étudierons, dans une première section, les modes d'extinction du contrat de bail à convenant, provenant du fait du foncier, et dans une seconde section, comment la consolidation peut s'opérer par le fait du domanier.

SECTION I^{re}DE LA CONSOLIDATION OPÉRÉE PAR LE FAIT
DU PROPRIÉTAIRE FONCIER

Le bail à domaine congéable prend fin du fait du foncier : par le congément, — par l'acquisition des édifices et superficies, résultant d'une vente amiable des droits réparatoires au foncier, ou d'une vente sur simples bannies, dans laquelle le foncier se porte adjudicataire.



CHAPITRE I^{er}

DU CONGÉMENT

§ I^{er}

Règles générales.

Le congément est l'acte par lequel le propriétaire foncier met fin aux droits qu'il n'avait concédés au domanier qu'à titre précaire, et sous une condition résolutoire protestative.

Son principe tire sa légitimité de celui de la liberté des conventions.

Le domanier qui avait accepté une telle précarité de sa condition trouvait évidemment dans le contrat des avantages et des droits assez importants, pour compenser ceux qu'il reconnaissait au foncier.

Aux premiers temps de l'existence du domaine

congéable, le propriétaire se prévalait, d'ailleurs, bien rarement de ce principal attribut de son droit : la faculté de congédier ; si rarement, que les domaniers, qui, de génération en génération s'étaient transmis le même domaine, en étaient arrivés à se considérer comme propriétaires de la tenue, qu'eux, après leurs ancêtres, cultivaient depuis si longtemps.

« Les seigneurs bretons, fidèles à l'esprit de clan, « n'exerçaient jamais le congément. » (DE LA VILLEMARQUÉ.)

Aussi, lorsque à l'époque de la réunion de la Bretagne à la France, les seigneurs français des villes de Cornouaille voulurent substituer, à l'égard des colons de leurs domaines, la loi féodale de France au régime véritablement libéral de la coutume du pays, et exercer les congéments, une grave insurrection s'éleva-t-elle, dont le chanoine Moreau nous a transmis le souvenir (*Histoire de la ligue en Bretagne*), et au sujet de laquelle M. de la Villemarqué a recueilli dans son *Barzaz-Breiz*, la poétique chanson des jeunes hommes de Plouyé. (XXXIV, 1^{re} partie.)

Cette révolte des paysans de l'Arez eut pour cause non-seulement l'exercice des congéments, que les colons considéraient à tort comme une violation de leurs droits, et une spoliation illégitime de l'héritage paternel ; mais aussi cette prétention, par laquelle les seigneurs violaient véritablement la coutume du pays et la loi de leur contrat, en exigeant que les

frais du congément fussent supportés par les domaniers.

Ce fut seulement à une époque où les congéments étaient devenus moins rares, que l'on comprit toute la rigueur de ce droit reconnu au foncier, et le désavantage de la situation du colon. On eut recours à un premier tempérament, celui de l'assurance, renonciation temporaire du foncier à la faculté de congédier.

Il n'était plus besoin que cette restriction à la toute puissance du seigneur fût expressément stipulée. Elle devint une clause de style et forma le droit commun des Usements à domaine congéable.

Cette restriction au droit absolu du foncier parut toutefois insuffisante, et à l'époque de la Révolution on imagina d'établir, comme compensation au droit du foncier d'exercer le congément, un droit réciproque au profit du domanier. L'article 11 de la loi du 6 Août 1791 l'autorisa à provoquer lui-même le remboursement de ses droits réparatoires.

Il faut se garder de confondre, comme semble l'avoir fait Baudoin (*Institutions convenancières*, n° 13), le congément avec la baillée de congément.

Tandis que le congément éteint les droits convenanciers, en opérant la consolidation du fonds et des édifices, la baillée de congément laisse subsister séparément les droits fonciers et les droits réparatoires ; elle opère seulement un changement de

domanier ; et le propriétaire qui la consent, comme le fait observer Aulanier, « ne change rien à la nature » de son bien et de son revenu ». (*Traité du Domaine congéable*, n° 161.) Il résulte de la dissemblance de ces deux actes que l'un, la baillée de congément, est un simple acte d'administration, tandis que l'autre, le congément, est un acte de disposition ; car le foncier qui congédie aliène, avec sa rente, le capital nécessaire au remboursement des droits réparatoires.

M. Henry, cependant (*Une vieille coutume bretonne*, p. 72), estime que le tuteur pourra congédier, au nom de son pupille, sans avoir besoin de demander l'autorisation du conseil de famille. D'après lui, la question qui divisait les anciens Auteurs serait résolue en faveur du système de Baudoin et de Poullain-Duparc, conforme aujourd'hui à l'article 450 du Code Civil. Si l'on oppose à cet article la loi du 27 Février 1880, M. Henry observe que ses dispositions sont étrangères au congément.

Le congément, que nous avons considéré comme étant de l'essence du domaine congéable, constitue la grande particularité de ce contrat.

§ II

De la forme du congément.

« La forme du congément est, dit Rosmar (*Traité sur l'Usement de Tréguier*), que l'on fait signifier le « colon pour voir décerner acte du congément que « prétend faire le propriétaire, avec assignation « pour convenir de priseurs pour l'estimation des « droits. »

La citation doit être donnée pour comparaître devant le juge de paix de la situation de la tenue, pour y convenir d'experts chargés d'opérer le prisage des droits réparatoires. Si le domanier soulève une contestation, le juge de paix n'est point compétent pour en connaître, et, sans autre préliminaire de conciliation, il renvoie devant le Tribunal de 1^{re} instance. (*Voir Aulanier, Traité du Domaine congéable*, n° 213.)

Le congément ne pourra jamais être exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint-Michel, 29 Septembre. (Article 22 de la loi du 6 Août 1791.)

Dans l'ancien droit, le congément avait quelque

chose de plus rigoureux, en ce sens qu'il pouvait être exercé à toute époque de l'année :

« *Quotidie excedere juberi potest,* » disait d'Argentré.

Le domanier ne pourra jamais être expulsé, que préalablement il n'ait été remboursé ; et, à cet effet, le prisage devra toujours être demandé six mois d'avance (Article 21 de la loi du 6 Août 1791), c'est-à-dire, au plus tard, le 29 Mars de l'année où l'on veut congédier.

Une demande en congément, signifiée après cette date, ne pourrait produire son effet que pour la Saint-Michel de l'année suivante. (Arrêt de la Cour de Rennes du 8 Janvier 1812 ; *Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IV, p. 344.)

Le congément est ordonné par un jugement du juge de paix, dans lequel il est donné acte du choix des experts par les parties, ou de leur nomination d'office.

« Il est assez ordinaire, dit Aulanier, que le demandeur choisisse un expert, que le défenseur indique le deuxième, et que le juge de paix nomme d'office le troisième. » (*Traité du Domaine congéable*, n° 233.)

Les experts prêtent serment, devant le juge de paix, et conviennent du jour où ils commenceront leur opération.

Le domanier doit faire la montrée des terres.

Si des erreurs sont commises dans le prisage, par

suite de son refus d'y assister, « il ne doit l'imputer
« qu'à sa propre faute, et doit en subir les consé-
« quences. » (Arrêt de la Cour de Rennes du 26 Mai
1874 ; *Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. V,
p. 94.)

Le prisage est la grande opération du congément.

L'article 19 de la loi du 6 Août 1791, nous dit
comment il doit être fait : « Tous les objets qui doi-
« vent entrer en estimation seront estimés suivant
« leur vraie valeur à l'époque de l'estimation. »

C'est la même règle qui était posée par Baudoin :
« Les édifices, murs et talus s'apprécient et se rem-
« boursent suivant le prix de ce qu'ils peuvent valoir
« au temps du congément. » (*Institutions convenan-
cières*, n° 295.)

Il faudra donc tenir compte de la dépréciation des
édifices par suite de vétusté. (AULANIER, *Traité du
domaine congéable*, n° 250.)

Le domanier ne rentrera pas dans les frais qui ont
été déboursés par lui ou par ses auteurs pour l'aug-
mentation de son héritage :

« Le congément, comme dit Baudoin, est l'acqui-
« sition des superficies au prix actuel des connais-
« seurs. C'est un principe provenu de l'impossibilité
« de connaître au juste la dépense qu'ont coûtée des
« édifices souvent fort anciens. »

Ce qui sera remboursé au domanier, c'est le prix
des matériaux et de la main-d'œuvre, qui serait à

payer, en cas de reconstruction actuelle des édifices estimés.

Si l'on tient compte de la moins-value, résultant de la dépréciation par l'effet du temps, l'on ne prend jamais en considération la plus-value, que des causes diverses donneraient aux droits réparatoires.

C'est un principe qui a toujours été reconnu, en matière de domaine congéable, que l'estimation des édifices et superficies se fait par le menu, c'est-à-dire : « Indépendamment du revenu qu'ils peuvent produire, sans considération de leur utilité ou incommodité, sans déduction des charges : le prisage a pour unique objet le prix des matériaux et de leur emploi. » (BAUDOUIN, *Institutions convenancières*, n° 293 ; voir aussi LE GUÉVEL, *Commentaire sur l'Usement de Rohan*, p. 90.)

Il est cependant une sorte de droits réparatoires pour lesquels on ne saurait concevoir l'estimation par le menu : ce sont les bois convenanciers.

La plus-value qu'ils donnent à l'immeuble peut seule indiquer, suivant les termes de l'article 19 de la loi du 6 Août 1791, « leur véritable valeur à l'époque de l'estimation ». Et tous les auteurs repoussent, avec raison, cet usage injuste pratiqué sous l'Usement de Brouërec, « d'estimer à la charretée les arbres fruitiers, comme si c'était simple bois de chauffage. » (GATECHAIR, *Supplément de l'Usance de Brouërec*.)

Une autre exception encore doit être apportée au principe de l'estimation par le menu : en ce qui concerne le remboursement des labours et engrais dont parle l'article 19 de la loi du 6 Août 1791.

MM. Aulanier et Habasque (*Usages locaux dans le département des Côtes-du-Nord*, p. 153) définissent ces engrais mis en terre, que Baudoin appelait des trempes (*Institutions convenancières*, n° 300) et que l'on désigne dans le Finistère sous le nom de stucs : « la valeur donnée aux terres par les engrais et « labours qu'elles ont reçus. »

Signalons, en passant, le droit de terrage, en vertu duquel le seigneur foncier, sous l'Usement de Brouérec, ne remboursait que les trois quarts des engrais, ou bien exigeait le quart des fruits perçus par le domanier, qui avait la faculté de jouir de la tenue pendant un an, pour mettre lui-même à profit les stucs et engrais. (M. HENRY. *Une vieille coutume bretonne*, p. 74, note 6.)

Il faut bien distinguer des stucs et engrais mis en terre, qui sont droits réparatoires, les pailles et fumiers amoncelés « qui n'entrent point dans le « prisage des droits », ainsi que le disait Baudoin de Maisonblanche (*Institutions convenancières*, n° 301), et dont le remboursement au domanier n'est que facultatif, conformément à l'article 1778 du Code Civil. (Voir arrêt déjà cité de la Cour de Rennes du 31 Juillet 1834.)

Lorsque les experts ont terminé leur opération, ils en rédigent procès-verbal, portant en *débatif* les objets dont le remboursement est contesté ; ce procès-verbal est déposé au Greffe de la justice de paix.

« Le prisage, dit Carré, fait pour ainsi dire jugement entre les parties, et il serait souverainement injuste qu'elles ne puissent se pourvoir dans le cas où l'estimation préjudicierait à leurs droits par sa modicité ou son exagération. » (*Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable*, p. 274.)

C'est pourquoi le domanier, comme le propriétaire foncier ont le droit de demander la Revue, expertise nouvelle aux frais de celui qui la demande.

C'est un droit qui n'était pas spécial à la matière du domaine congéable ; il était déjà admis, en matière de partage, par les articles 262 et 591 de la *Coutume de Bretagne*.

L'article 18 de la loi du 6 Août 1791 l'a maintenu pour le domaine congéable.

La Revue doit être demandée dans l'an et jour. Elle ne peut être invoquée que par celui qui l'a provoquée.

Le domanier ne peut être obligé de quitter la tenue, qu'il n'ait été préalablement remboursé de ses droits réparatoires. (Article 21 de la loi du 6 Août 1791.)

Les frais de congément sont à la charge du propriétaire foncier (art. 18), à moins de convention

contraire. Une particularité de l'Usement de Poher était, autrefois, de les faire supporter par le colon ; rien ne justifiait cette disposition. Il est bien naturel que celui-là paye les frais qui les a provoqués, et à qui ils ont profité peut-être exclusivement.

§ III

Des effets du congément.

Le congément a pour effet, de réunir entre les mains du propriétaire foncier tous les droits qui constituent la pleine propriété ; d'opérer la consolidation du fonds et des édifices et superficies, en faisant acquérir au foncier, par l'effet d'une condition résolutoire accomplie, un démembrement de sa propriété dont il s'était temporairement et précairement dépouillé au profit du domanier.

Le congément résout le contrat de bail à convention, il éteint les obligations et les droits des parties qui l'avaient contracté.

Le domanier cesse de devoir la rente. Il doit quitter la tenue.

Son expulsion ne peut avoir lieu qu'après le remboursement de ses droits réparatoires ; mais ce remboursement doit être fait le 29 Septembre au plus tard, et la loi du 6 Août 1791, en son article 23, donne au domanier, comme garantie, le droit de faire vendre les édifices et superficies et subsidiairement le fonds.

Le foncier recouvre le plein exercice de son droit d'user, de jouir et de disposer du fonds. Il recouvre, en outre, le droit de propriété des édifices et superficies aliénés par le contrat, et acquiert les améliorations faites par le domanier.

Le congément a donc deux effets principaux ; il met fin aux deux droits du domanier : son droit de jouissance du fonds, son droit de propriété des édifices et superficies.

1° Le domanier cesse d'être fermier du fonds.

« Il ne faut pas, dit Aulanier, voir seulement dans « le domanier congédié un propriétaire évincé par « l'exercice de la faculté de rachat, il faut y voir « encore un fermier dont le bail est expiré. » (*Traité du domaine congéable*, n° 307.)

Cette manière de voir est très juridique, et conforme aux principes qui régissent le domaine congéable ; l'assimilation, à ce point de vue, de la situation du domanier à celle d'un fermier, s'accorde aussi très bien avec l'article 16 de la loi du 6 Août 1791, qui applique aux colons les règles établies pour l'intérêt

de l'agriculture, relativement aux baux à ferme.

Ces considérations servent à résoudre une question : celle de savoir si le foncier est tenu de respecter le bail consenti par le domanier.

Il faut décider que, le domanier étant fermier du fonds, le fermier du domanier n'est qu'un sous-locataire.

Le domanier n'avait pu lui conférer sur le fonds plus de droits qu'il n'en avait, et les droits, nés de la sous-location, s'évanouissent par le congément.

C'était la solution de l'ancien droit. (Voir BAUDOIN DE MAISONBLANCHE, *Institutions convenancières*, n° 324.)

Un Arrêt de la Cour de Rennes du 21 Juin 1819, a consacré le même principe. (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. V, p. 100.)

L'idée générale de protection par les baux, que l'on rencontre chez le législateur de 1804, ne saurait être étendue en faveur du domanier : les dispositions des articles 595, 1743 et 1673 du Code Civil sont des exceptions à la règle de la maxime « *resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis* » ; or, l'on sait que les exceptions sont « *strictissimæ interpretationis* ».

D'autre part, la précarité de la condition du domanier exigeait qu'il eût des pouvoirs moins étendus que l'usufruitier et le propriétaire, quant à la faculté de consentir des baux d'une durée certaine.

Il importe, d'ailleurs, le plus souvent à l'intérêt de

l'agriculture autant qu'à celui du foncier, que le domanier exploite par lui-même la tenue ; et si, pour une cause ou pour une autre, le domanier a besoin de sous-louer, il trouvera facilement un preneur, car ce preneur trouve une compensation aux inconvénients qu'a pour lui l'absence d'un bail, lui garantissant une certaine durée de sa jouissance, dans le droit que lui reconnaît Baudoin d'être remboursé de ses améliorations. (*Institutions convenancières*, n° 326.)

2° Le domanier cesse d'être propriétaire des édifices et superfices ; le foncier les recouvre libres de toutes charges, auxquelles le colon les avait assujettis. Les hypothèques sont purgées par le congément, c'est l'application de la maxime : « *Resoluto « jure dantis, resolvitur jus accipientis.* »

Nous avons vu que le crédit du domanier était sauvegardé d'une façon toute spéciale par l'article 11 de la loi du 8 Février 1897, qui convertit le droit de suite des créanciers sur les édifices et superfices en un droit de préférence sur les sommes attribuées au colon, en remboursement de ses droits réparatoires.

Ce n'est pas seulement l'effet rétroactif de la condition résolutoire du congément qui fait s'évanouir le droit de suite des créanciers hypothèques sur les droits convenanciers. Un autre principe, celui que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque, exigeait aussi la même solution. Car il ne faut pas oublier cette règle spéciale au domaine congéable,

que les droits réparatoires sont immeubles entre les mains du domanier, mais qu'à l'égard du foncier ils ont un caractère purement mobilier. (Art. 2125 et 2119, C. C.)

L'acte de congément ne sera donc pas assujetti à la formalité de la transcription.

Le fisc ne pourra percevoir qu'un droit de mutation de deux pour cent.

Remarquons, enfin, que le congément exercé contre l'un des co-domaniers produit ses effets à l'égard de tous les autres. Car un domaine congéable est une tenue indivisible, et le congément ne peut être exercé pour partie.





CHAPITRE II

DE L'ACQUISITION DES DROITS RÉPARATOIRES PAR LE FONCIER

§ 1^{er}

De la vente volontaire des droits réparatoires.

La vente amiable, par le domanier, de ses droits au propriétaire foncier, opère aussi la consolidation ; à la différence de la vente des droits réparatoires consentie à un tiers, elle éteint d'une façon absolue les droits convenanciers.

Elle peut avoir lieu pour deux motifs, tous deux à la faveur du foncier :

Ou bien celui-ci a consenti une assurance, et, pour une raison ou pour une autre, voudrait exercer un

congément anticipé, avant la fin de l'assurance, un congément que l'on appelle *conventionnel*, par opposition au congément ordinaire que le domanier doit subir de par la loi de son contrat ;

Ou bien le foncier, à qui incombent les frais du congément, désire éviter ces frais, et s'entend avec le domanier sur l'estimation des droits, sans avoir recours au prisage des experts.

Dans ces deux cas, une exception doit être apportée au principe fondamental, en matière de domaine congéable, qu'à l'égard du propriétaire foncier, les édifices et superficies ont un caractère mobilier.

Dans ces deux cas, une exception doit être admise à cet autre principe : que la consolidation résout avec effet rétroactif les droits convenanciers.

De cette double exception résulteront plusieurs conséquences, à savoir : que la vente volontaire des édifices et superficies, consentie par le domanier au foncier, ne purge pas les hypothèques ; — que l'acte de vente devra être soumis à la formalité de la transcription ; — qu'un droit de mutation de la propriété immobilière devrait être perçu par le fisc ; — que le bail consenti par le domanier devra être respecté, etc.

Et cette double exception doit être admise, parce que le foncier qui achète du domanier les droits réparatoires, doit être assimilé à un tiers : *Vices gerit extraneæ personæ*.

Il peut paraître étrange de soutenir que le foncier, qui achète à l'amiable les droits réparatoires, fait une acquisition immobilière.

Mais, nous croyons que, dans ce cas particulier, le principe, qu'à l'égard du propriétaire foncier les édifices et superficies sont meubles, cesse de recevoir son application.

Car ce principe, quelque fondamental qu'il soit en matière de domaine congéable, n'est qu'une fiction, une exception qui déroge au droit commun.

Or, il est une règle interprétative toujours suivie : c'est que les fictions ne doivent pas être étendues, que les exceptions sont de droit strict.

Lorsque le propriétaire foncier achète à l'amiable les droits du colon, nous ne sommes plus en matière de domaine congéable.

Le propriétaire n'agit plus en sa qualité de propriétaire foncier ; il n'agit plus en vertu de son titre ; il n'agit plus conformément à la loi de son contrat ; il n'exerce plus un droit à lui reconnu par son co-contractant, comme en cas de congément ou de vente sur simples bannies ; il ne subit plus, comme en cas d'exponse, l'exercice d'un droit qu'il avait reconnu au domanier.

Rien de ce qui avait été prévu dans le contrat ne se réalise. Les parties sont en dehors de leur convention primitive. Elles ne sont plus des parties ; par rapport à l'accord primitif intervenu entre elles,

elles sont des tiers. Le foncier est donc un étranger.

Dès lors que le propriétaire n'est plus un foncier, il ne doit plus pouvoir se prévaloir des avantages attachés à ce titre.

La fiction, qui existait en sa faveur, cesse.

Par le congément, la vente sur bannies, l'exponse, il aurait fait une acquisition de *meubles*. Par la vente volontaire que lui consent le colon, il fait une acquisition immobilière.

C'est ainsi qu'en matière de prescription, le foncier peut prescrire contre le colon les droits réparatoires, mais par le laps de temps exigé pour les immeubles.

« La raison en est simple, dit Aulanier, c'est
« comme usurpateur, et non comme foncier, que le
« propriétaire s'est arrogé la disposition des édifices
« de son colon ; il ne peut donc se prévaloir des
« droits attachés à une qualité qui implique contra-
« diction avec sa possession. » (*Traité du Domaine
congéable*, n° 530.)

Faisons remarquer que le même raisonnement peut être tenu, lorsque le foncier, voulant éviter les inconvénients qui pourraient résulter de l'exercice d'un droit qu'il tient du bail, propose au domanier une transaction qui lui évite les frais de prisage, et lui demande, au mépris d'une assurance qu'il a concédée, de lui vendre ses droits, avant le terme de l'assurance : il ne peut pas se prévaloir d'une qualité

qui implique contradiction avec une des clauses de son contrat.

Beaucoup d'auteurs refusent cependant d'admettre cette manière de voir, et le fisc ne percevant qu'un droit de mutation mobilière de 2 0/0, même en cas de vente amiable, semble leur donner raison.

S'il exigeait, en ce cas, un droit de mutation de la propriété immobilière, ses prétentions seraient en harmonie avec une distinction très logique, admise par la jurisprudence, et reconnue par les auteurs, entre la vente volontaire des droits, et la mutation qui s'opère *ex natura contractus*.

Un Arrêt de la Cour de Rennes du 28 Janvier 1826 (déclarant nulle la vente des superficies d'un mineur consentie au foncier sans formalités de justice) est fondé sur ce que :

« Si les droits édificiers d'une tenue à domaine
« congéable sont réputés meubles à l'égard du proprié-
« taire foncier, ce n'est que dans les rapports qu'il
« peut avoir avec le domanier, en sa dite qualité de
« propriétaire foncier, mais que cette fiction ne peut
« pas s'étendre aux actes étrangers au domaine con-
« géable qui seraient passés entre le foncier et le
« colon.

« Que c'est d'après ce principe, que l'on a toujours
« distingué, avec raison, entre le congément régulière-
« ment exercé et la vente volontaire des édifices con-
« sentie par le domanier, tant pour les formalités à

« observer, lorsque le domanier était mineur, que
« pour les effets que produisent l'un et l'autre
« de ces actes » (1).

Le foncier, qui achète les droits réparatoires du domanier, doit donc rentrer dans le droit commun, d'après lequel, celui qui achète les édifices et superficies d'un domaine congéable, fait l'acquisition d'une chose qui est immobilière, et qui entre dans son patrimoine, sans qu'il y ait à considérer si elle en avait déjà fait partie auparavant.

Pour les mêmes raisons que nous venons d'indiquer, la vente amiable des droits réparatoires ne purge pas les hypothèques ; le foncier acquéreur sera donc astreint à la formalité de la transcription.

Carré (*Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable*, p. 342) soutient cependant que les hypothèques sont toujours purgées de plein droit par la consolidation, de quelque manière qu'elle soit opérée.

Il n'est pas difficile de concevoir tout le préjudice que l'admission d'un pareil système apporterait au domanier, en lui enlevant tout son crédit.

Car les sûretés réelles qu'il pourrait donner à ses créanciers seraient bien illusoires, si, en un instant,

(1) AULANIER, *Traité du Domaine congéable*, n° 515 ; POTHIER, *Traité du bail à rente*, n° 167 et 168 ; *Arrêt de la Cour de Cassation*, 16 Juin 1811 ; SIREY, t. II, p. 337.

il pouvait les frustrer par une vente des droits hypothéqués.

La publicité qui résulte des formalités du congément n'existe pas dans le cas de vente amiable, et les créanciers hypothécaires n'ont ni le moyen de connaître assez tôt la vente des droits réparatoires, ni le temps d'intervenir pour se faire donner d'autres sûretés.

Aussi l'opinion de Carré est-elle peu suivie. (Voir *Arrêt de la Cour de Rennes* du 29 Août 1844. *Journal de la Cour*, p. 115.)

C'est donc l'article 2114 du Code Civil qui sera appliqué. Il détermine le droit commun, et nous avons montré qu'il n'y avait lieu d'en sortir, ni par l'exception de l'article 2125, ni par celle spéciale à la matière du domaine congéable, qui permet parfois d'appliquer aux édifices et superficies la règle de l'article 2119.

§ II

De la vente sur simples bannies.

La vente sur simples bannies éteint les droits convenanciers, en réunissant les édifices et superficies au fonds, lorsque le foncier se rend adjudicataire.

Mais ce n'est qu'accidentellement qu'elle produit cet effet ; son but est même contraire à ce résultat. Car le foncier qui fait vendre sur simples bannies veut obtenir le paiement de sa redevance pour les années échues ; et pour celles à échoir, son désir est qu'elles lui soient payées par un autre domanier qui succède, par suite de l'adjudication, au débiteur poursuivi. Le foncier a en vue de maintenir distincts les droits fonciers et les droits convenanciers, et nullement de les consolider en sa main.

La vente sur simples bannies est une voie d'exécution, qui tient le milieu entre la saisie mobilière et la saisie immobilière. Elle a été imaginée, à cause de cette théorie originale, en matière de domaine congéable, en vertu de laquelle les droits réparatoires sont tantôt meubles, tantôt immeubles, selon qu'on les envisage par rapport au foncier, ou par rapport au colon et aux tiers.

Le foncier qui fait vendre les édifices devra recourir à une procédure spéciale.

Nous ne voulons examiner, ici, que les effets produits par la vente sur simples bannies, dans le cas où le propriétaire foncier, exerçant, ce que l'on appelait autrefois *le retrait anomal*, se porte adjudicataire.

Ces effets sont à peu près les mêmes que ceux attribués au congément :

1° C'est ainsi que l'adjudication au profit du foncier éteint d'une façon absolue les droits convenan-

ciers, par la consolidation du fonds et des édifices et superficies ;

2° C'est ainsi, encore, que la vente sur bannies purge de plein droit les hypothèques créées par le domanier sur les édifices et superficies. Car la vente sur bannies est une des clauses de résolution, qui résultent du contrat de bail à convenant, dont les créanciers du domanier connaissaient la nature résolutoire.

La publicité des bannies qui précèdent l'adjudication avertit, en outre, les tiers d'avoir à prendre leurs précautions.

Et aujourd'hui d'ailleurs, l'intérêt des créanciers hypothécaires est encore bien mieux protégé, puisque l'article 11 de la loi du 8 Février 1897 étend, au cas de vente sur bannies, la même faveur qu'elle leur accorde, en cas de congément, à savoir : un droit de préférence sur le prix des droits édificiers.

La transcription du jugement d'adjudication sera donc inutile.



SECTION II

DE LA CONSOLIDATION OPÉRÉE PAR LE FAIT DU DOMANIER

Dans l'ancien droit, l'extinction des droits conve-
nanciers pouvait provenir du fait du domanier, de
deux manières :

Ou bien la consolidation s'opérait entre les mains
du propriétaire foncier, par l'abandon que faisait de
ses droits réparatoires le colon négligent, obligé de
déguerpir ou faire exponse, parce qu'il ne pouvait
plus tenir ses obligations ;

Ou bien le domanier diligent devenait plein pro-
priétaire de sa tenue, en acquérant les droits fonciers,
par la vente à lui consentie par le propriétaire du
fonds.

Depuis la loi du 6 Août 1791, existe, pour le doma-
nier, un troisième mode de mettre fin à une situa-
tion qui ne lui convient plus : il peut prendre
l'initiative et provoquer lui-même le congément.

Nous examinerons :

- 1° L'achat des droits fonciers par le colon ;
- 2° Le droit de provoquer le remboursement ;
- 3° L'exponse.

CHAPITRE I^{er}

DE L'ACHAT DES DROITS FONCIERS

L'acquisition des droits fonciers par le domanier comprend le plus souvent deux choses : le rachat de la rente et l'acquisition du fonds.

Si le domanier a seulement racheté la rente sans acheter le fonds, le propriétaire foncier conserve le droit de congédier ; et l'exercice du congément, dans ce cas, fera revivre, au profit du domanier, la rente qui avait été éteinte par confusion, et que le foncier, devenu débiteur par le recouvrement du fonds, devra servir au colon jusqu'à ce qu'elle lui ait été remboursée. (AULANIER, *Traité du Domaine congéable*, n° 435.)

Si le domanier a seulement acheté le fonds sans la rente, la rente convenancière devient rente foncière.

L'achat des droits fonciers par le colon est le mode de consolidation le plus avantageux à l'agriculture,

car, à la différence de tous les autres modes d'extinction des droits convenanciers, il aboutit à une pleine propriété qui se maintiendra sans être divisée, et au faire-valoir du sol par un cultivateur le plus attaché à la terre, et qui saura le mieux l'améliorer.

C'est de cette façon que le domaine congéable est surtout appelé à disparaître, et dans ce cas, tous les économistes qui ont voulu son maintien, tous les jurisconsultes et les hommes de loi, qui se sont occupés de son meilleur fonctionnement, seront d'accord pour ne point regretter sa disparition.

CHAPITRE II

DU DROIT DE DEMANDER LE REMBOURSEMENT DES ÉDIFICES ET SUPERFICES

§ 1^{er}

De l'innovation de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.

Sous l'empire des Usements, le propriétaire foncier était libre d'exercer le congément ou de ne pas l'exercer. C'était pour lui un droit, une prérogative.

Le domanier ne pouvait prendre l'initiative d'une procédure qui devait aboutir au remboursement de ses droits réparatoires.

« Les domaniers, disait l'article 19 de l'*Usement de Cornouaille*, ne peuvent contraindre le seigneur « de les réparer si bon ne lui semble. »

Aujourd'hui, le propriétaire foncier n'est plus aussi

maître de ses droits. L'article 19 de l'*Usement de Cornouaille* est remplacé dans la législation du domaine congéable, par une disposition qui formule le principe contraire :

L'article 11 de la loi du 6 Août 1791 est ainsi conçu :

« A l'expiration des baux ou des baillées actuellement existants, il sera libre aux domaniers qui exploitent eux-mêmes leurs tenues, de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies.... »

C'est là, d'après M. Grivart, une heureuse innovation.

Et M. Guillouard pense aussi que le législateur de 1791 « a bien fait de rétablir l'égalité entre les contractants, et de donner au domanier, comme il le fait, le droit de se retirer à la fin du bail, en demandant le remboursement des édifices et superficies ». (*Traité du contrat de louage*, n° 668.)

A notre avis, la disposition de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791 aurait pu rendre de grands services aux domaniers, que les circonstances avaient mis, au plus fort de la crise agricole, dans une situation difficile et pénible. Malheureusement, elle ne fut pour la plupart d'entre eux d'aucune utilité à cette époque, parce que presque tous avaient renoncé, dans leur contrat, à la faculté de se prévaloir du bienfait de la loi.

Et, si l'innovation de l'article 11 a été d'un secours inutile pour ceux dont elle avait pour but d'améliorer la situation, c'est précisément parce qu'elle intervint à une époque, où les besoins d'un changement dans la législation du domaine congéable, ne se faisaient point sentir à cet égard.

Il n'importait nullement de contrarier le principe de l'ancien droit, suivant lequel le domaine congéable avait, pendant des siècles, assuré aux domaniers une condition, dont ils n'avaient pas lieu de se plaindre.

Ce n'est point, en effet, sur les réclamations des domaniers qu'intervint, en leur faveur, cette modification ; mais sur les récriminations partiales de révolutionnaires exaltés, qui, voyant, dans le domaine congéable, une institution de l'ancien régime, voulaient à défaut de son abolition, obtenir la disparition de toute trace de féodalité ; et obtinrent, en demandant l'application exagérée et abusive des principes de liberté et d'égalité, une disposition de loi, qui, suivant eux, délivrait les domaniers du servage, et les faisait sortir d'une situation intolérable.

Sans doute, le législateur fut animé des meilleures intentions en édictant l'article 11, mais il n'atteignit pas le but qu'il s'était proposé : d'établir la réciprocité entre les contractants.

La disposition de l'article 11 était inopportune. Consacrant un droit trop absolu, elle était aussi con-

traire à l'équité, et nuisible aux intérêts de l'agriculture.

Inopportune, parce que la condition des domaniers n'était nullement un servage ; ils y avaient consenti librement, ils en pouvaient librement sortir de plusieurs manières.

Leur situation était si peu intolérable qu'elle était non seulement tolérée, mais souvent sollicitée, et obtenue par préférence.

Le domanier était bien plus indépendant qu'un fermier ; il était propriétaire des édifices qu'il pouvait vendre, il pouvait affermer sa tenue. Et, si parfois il en était réduit à l'exponse, à l'obligation de déguerpir, parce qu'il ne pouvait plus payer sa rente, à la triste nécessité d'abandonner sa tenue, sans en recevoir le remboursement, c'est, le plus souvent, parce qu'il était en faute de l'avoir mal cultivée, et il ne devait imputer son malheur qu'à sa négligence.

Quant à l'égalité que le législateur a voulu rétablir entre les contractants, faisons observer que c'était là aussi un prétexte qui ne justifie pas l'innovation.

L'égalité dans les contrats synallagmatiques est bien relative ; les parties qui contractent se proposent toujours de faire une opération avantageuse : chacune d'elles attribue aux droits qu'elle acquiert une valeur supérieure aux avantages qu'elle procure à son co-contractant. Considérées d'une manière

absolue, les obligations de chacun sont le plus souvent inégales ; le principe de l'égalité doit céder devant celui de la liberté des conventions, seul gage de la sécurité dans les contrats. Pour que la loi puisse intervenir, il faut que l'inégalité des avantages consentis soit telle qu'elle constitue véritablement une lésion.

Or, cette inégalité n'existe pas, dans le bail à domaine congéable, entre le propriétaire et le domanier. La situation du domanier n'est pas inférieure ; et, en compensation du droit de congément qui peut paraître rigoureux, parce qu'il n'est pas réciproque, il jouit d'avantages que n'a pas le simple fermier : paiement d'une redevance très minime, indépendance et initiative, sans parler des assurances, qui atténuent pour lui toute la rigueur du congément.

Nous ajouterons que l'article 11 n'est pas une disposition très équitable.

Voulant être favorable au domanier, le législateur a perdu un peu de vue les intérêts du propriétaire foncier ; il n'a pas atteint le but qu'il se proposait ; la réciprocité établie entre le foncier et le domanier n'est qu'apparente.

Ainsi que l'observe justement M. Pinchon :

« Autre chose est pour le domanier l'obligation de
« recevoir le remboursement des édifices, au gré du
« foncier et dans le moment jugé opportun par celui-
« ci ; autre chose l'engagement pris par le foncier de

« rembourser le prix des superficies, quand il plaira
« au domanier de l'exiger, c'est-à-dire, au moment
« peut-être où le propriétaire foncier s'y attendra le
« moins, n'aura aucuns fonds disponibles, peut-être
« en temps de crise agricole ou financière, ou alors
« qu'il y aura entente entre tous les domaniers du
« pays, pour exiger à la fois leur remboursement. »
(Journal *La Loi*, n° du 9 Juin 1892.)

Enfin, de l'article 11 devait résulter un grand désavantage pour l'intérêt de l'agriculture ; on conçoit que le foncier devait s'opposer à beaucoup d'améliorations qu'il eût laissé faire au domanier, mais qu'il lui interdisait dans la crainte que celui-ci ne vienne lui en demander le remboursement, en temps inopportun.

§ II

Des tempéraments apportés à la rigueur du droit de provoquer le congément.

Le législateur se rendait bien compte des inconvénients de la disposition qu'il édictait, en accordant au domanier le droit de provoquer le remboursement de ses droits réparatoires.

Aussi, ne se dissimulant pas les dangers d'une concession qu'il faisait, comme à contre-cœur, aux adversaires du domaine congéable, en restreignait-il la portée : les domaniers exploitant par eux-mêmes la tenue, pouvaient seuls se prévaloir de l'article 11.

On devait rendre de cette façon plus rare l'exercice du droit nouveau : car les domaniers exploitants, et ils sont la grande majorité, ont un attachement particulier pour la terre sur laquelle ils vivent depuis si longtemps, et ils devaient être peu disposés à demander leur remboursement.

Un autre motif de cette logique distinction, c'est qu'il eût été encore plus dangereux et plus inique d'accorder la même faveur aux domaniers non exploitants : ceux-ci peuvent être des spéculateurs qui ont acquis les droits réparatoires à vil prix, et qui se proposent de faire un bénéfice, en se les faisant rembourser à un prix plus élevé. Ils n'étaient point dignes, d'ailleurs, de la même faveur que pouvaient mériter les domaniers exploitants, car ils subissent moins les risques d'une mauvaise récolte ou d'un plus mauvais rendement de la terre.

La restriction de la loi cependant était insuffisante.

Malgré cette atténuation à la rigueur du principe de l'article 11, les droits du foncier se trouvaient lésés, ses intérêts compromis et l'existence du domaine congéable menacée.

Les propriétaires ne voulaient plus, à de pareilles conditions, bailler à convenant ; ils préférèrent donner à ferme leurs biens ruraux.

Il fallut pour combattre l'effet malheureux de la loi, qu'une clause spéciale vint annihiler la disposition de l'article 11, et garantir aux fonciers la concession d'un droit, qu'ils n'avaient plus de par la nature de leur contrat. Les domaniers préférant leur ancienne condition de domaniers à celle de simples fermiers, ne firent pas difficulté de reconnaître les inconvénients que pouvaient avoir pour le foncier l'application du nouvel état de choses, et acceptèrent de renoncer au droit de provoquer leur remboursement. Cette clause devint de style dans les baillées.

La renonciation était-elle légitime ? L'article 11 n'était-il pas une de ces dispositions d'ordre public, auxquelles des conventions particulières ne peuvent déroger ? Quels étaient l'esprit et la portée de cet article 11 ?

Quoi qu'il en soit des différents systèmes, qui ont divisé les auteurs, nous pensons que la jurisprudence a tranché la question de la façon la plus heureuse et la plus équitable, en validant la renonciation au droit qu'avaient les domaniers de demander le remboursement de leurs édifices et superficies.

Les Arrêts de la Cour de Rennes du 10 Août 1835 et du 19 Novembre 1857, en constatant et légitimant l'usage de la renonciation à l'article 11, mécon-

naissaient peut-être l'esprit de la loi, mais ne méconnaissaient point, comme cette loi, la nature du domaine congéable, et refusaient de violer l'équité au détriment du propriétaire foncier.

L'Arrêt de la Cour de Rennes du 10 Août 1835 s'exprime en ces termes :

« La Cour considérant, en fait, que la baillée en
« vertu de laquelle le sieur Levallant exploite la
« tenue de Kervenec, porte que le colon ne pourra
« provoquer son remboursement, dérogeant à cet
« égard à la loi du 6 Août 1791 ;

« En droit, considérant que les conventions léga-
« lement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les
« ont faites ;

« Considérant que la stipulation référée ci-dessus
« n'a rien d'illégal ;

« Considérant en effet, qu'elle n'est pas contraire
« à la loi du 6 Août 1791 ; que cette loi, considéra
« si peu le droit de demander le remboursement
« comme étant de l'essence du domaine congéable,
« que pour les baillées alors existantes, elle n'ac-
« corda par son article 11 ce droit au colon, que
« dans un seul cas, celui où il exploitait lui-même
« la tenue, et que, quant aux baillées futures, loin
« de prohiber la renonciation à la faculté de deman-
« der le remboursement, elle déclara dans son arti-
« cle 13, qu'il serait libre aux parties de faire des
« concessions à titre de bail à convenant, sous telles

« conditions qu'elles jugeraient à propos, n'appor-
« tant à cette latitude d'autres restrictions que celles
« énumérées en l'article 15, article entièrement
« étranger à la question actuelle ;

« Considérant que la stipulation attaquée par l'ap-
« pelant n'est pas davantage contraire à la nature
« du domaine congéable ;

« Que si, envisagé seulement comme fermier, le
« colon devrait pouvoir cesser sa jouissance à la fin
« du bail, comme acheteur des superficies il ne tient
« que de la loi du 6 Août 1791, et non de l'essence
« du contrat, le droit exorbitant de forcer le ven-
« deur à reprendre la chose vendue, et ne peut, dès
« lors, qualifier d'illicite la clause par laquelle il a
« renoncé à exercer ce droit ;

« Considérant que l'article 530 du Code Civil n'est
« point applicable à l'espèce, puisque, si dans la
« formation de la redevance convenancièrè, il entre
« quelquefois une portion du prix d'achat des droits
« édificiers, cette redevance se compose principale-
« ment du prix de jouissance du fonds, et qu'on ne
« peut par conséquent argumenter de la perpétuité
« de la rente pour infirmer la clause de renonciation
« à la faculté de demander le remboursement ;

« Considérant d'ailleurs, que le colon est toujours
« libre de se retirer, soit en affermant, soit en ven-
« dant, soit au besoin en faisant exponse, et qu'ainsi
« la clause attaquée n'est pas contraire à l'ordre

« public, en ce qu'elle porterait atteinte à la liberté
« individuelle. » (*Bulletin des Arrêts de la Cour de
Rennes*, t. X, p. 248.)

Comme l'observe M. Henry, la jurisprudence faisait plutôt une sage critique qu'une rigoureuse observation de la loi. (*Une vieille coutume bretonne*, p. 26.)

Le droit de demander le remboursement de ses droits réparatoires n'est autre chose qu'un congément, provoqué par le domanier.

L'exercice de ce droit aboutit au même résultat que le congément : la consolidation des édifices et superficies et du fonds ; et les mêmes formalités, observées en cas de congément, devront être suivies, avec cette différence toutefois, que les frais seront supportés par le domanier, puisque c'est lui qui les a provoqués.

Le droit nouveau, établi en faveur du domanier, par l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, est sanctionné par l'article 23 de la même loi, ainsi conçu :

« A défaut de remboursement effectif de la somme
« portée en l'estimation, le domanier pourra, sur un
« simple commandement, fait à la personne ou au
« domicile du propriétaire foncier, en vertu de son
« titre, s'il est exécutoire, faire vendre, après trois
« publications de huitaine en huitaine, ou sur enchè-
« res, en l'auditoire du Tribunal du district, les édi-
« fices et superficies, et subsidiairement, en cas d'in-
« suffisance, le fonds ; pourra néanmoins le foncier

« se libérer, en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente convenancière. »

Le domanier pourra donc obtenir, à défaut du prix de ses droits réparatoires, une prestation autre que celle qui lui est due : si le propriétaire foncier trouve le remboursement trop onéreux, il peut, à titre de *datio in solutum* de son obligation, faire l'abandon de ses droits fonciers.

Dans ce cas, la consolidation s'opère entre les mains du domanier, qui, libéré de la rente, réunit à la propriété des édifices et superficies la propriété du fonds.

Le domanier, sans bourse délier, fait l'acquisition du fonds, tandis que le propriétaire foncier se trouve, sans aucune compensation, dépouillé de ses droits. Il faut avouer que la sanction du droit accordé au domanier est rigoureuse.

C'est à cette conséquence inique que doit s'apprécier la disposition de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.

L'article 23 *in fine*, qui atténue la rigueur de cette disposition, laisse subsister l'injustice de la faveur accordée au colon, au détriment des intérêts du propriétaire foncier.

L'abandon de la foncialité par le propriétaire n'a d'effet que pour l'avenir :

Jusqu'au moment où il est consenti, le foncier reste propriétaire et créancier de la rente convenan-

cière ; tous les arrérages, échus au jour de l'abandon, devront donc lui être payés.

« Il est déjà assez malheureux, dit Aulanier, sans
« qu'on le prive encore d'un droit mobilier, acquis
« avant la demande en remboursement, et qui n'est
« réellement que le prix d'un revenu que le colon a
« perçu. On sent bien que ce cas n'a aucun rapport
« avec l'abandon que le colon fait pour se décharger
« des levées échues ; si ce colon se trouve libéré,
« même pour le passé, sa libération n'est pas gra-
« tuite : il perd la propriété de ses droits, qui paient
« le propriétaire ; mais, dans le cas où le foncier
« abandonne le fonds, il ne reçoit rien en échange. »
(*Traité du Domaine congéable*, n° 427.)

CHAPITRE III

DE L'EXPONSE

Enfin, l'extinction des droits-convenanciers peut avoir lieu par l'exponse, qui consolide la propriété du fonds et de la superficie entre les mains du propriétaire foncier.

§ 1^{er}

Du droit de déguerpir.

L'exponse est le droit de déguerpir ; c'est le moyen pour le domanier de se soustraire à son obligation de payer la redevance convenancière, en abandonnant la tenue, en renonçant volontairement à son droit de

propriété sur les édifices et superficies, qui font retour aux mains du foncier.

Le droit pour le domanier d'abandonner la tenue est analogue au droit que l'article 23 de la loi du 6 Août 1791 accorde au foncier de faire l'abandon de la foncialité.

Le foncier abandonne pour échapper à l'obligation de faire un remboursement ruineux ; le domanier déguerpit pour se soustraire au paiement d'une rente devenue trop onéreuse.

Mais l'abandon de la foncialité et l'exponse opèrent la consolidation entre des mains différentes.

Le sort du domanier qui fait exponse est bien moins digne d'intérêt que celui du foncier réduit à perdre son droit de propriété.

Le foncier qui a autorisé des améliorations qu'il ne peut plus rembourser ensuite, a été imprévoyant peut-être, mais il ne faut point lui faire une faute d'avoir, aux risques de son intérêt, satisfait aux désirs du domanier, et servi les besoins de l'agriculture : on ne peut que déplorer sa situation malheureuse, conséquence du droit exorbitant reconnu au colon par l'article 11.

Au contraire, le domanier qui ne peut plus payer la rente est le plus souvent coupable de négligence ; c'est un mauvais cultivateur.

Et ce qui ajoute encore à la diversité d'intérêt de leur condition, c'est cette considération, que celui

qui est le plus à plaindre, le foncier, ne reçoit absolument rien en échange du fonds qu'il délaisse, tandis que le domanier, qui fait exponse de ses droits réparatoires, est en retour déchargé de l'obligation de payer la rente, dont il n'a pas acquitté les arrérages échus. (Art. 26 de la loi du 6 Août 1791.)

Ces quelques observations suffiront à montrer la légitimité du droit d'exponse, qui a, d'ailleurs, une base très juridique :

L'obligation du domanier de payer la redevance convenancière n'est point une obligation personnelle. A la différence du fermage, la rente convenancière est une charge réelle.

C'est en qualité de détenteur de la tenue que le domanier peut être actionné. Obligé seulement *propter rem*, on conçoit très bien qu'il puisse se libérer par le déguerpissement, et éviter ainsi la vente de ses meubles, et la vente sur simples bannies de ses édifices et superficies, qui ne le libéreraient pas du paiement des arrérages échus.

On sait que l'exponse produit aujourd'hui un effet plus large que celui qu'elle produisait dans l'ancien droit ; elle décharge le domanier, non seulement des arrérages à échoir, mais aussi des arrérages échus.

L'exponse, comme le congément, constitue l'avènement d'une condition résolutoire, et en opère tous les effets.

Tant que l'état de l'agriculture fut prospère, personne n'a jamais songé à plaindre la condition du domanier réduit à faire exponse. Il avait été un agriculteur négligent et incapable, avant de devenir le domanier malheureux, obligé d'abandonner ses édifices et superficies. L'exponse qui le libérait de ses obligations était pour lui un bienfait, une faveur, et non pas la triste nécessité. Il aurait pu trouver d'autres moyens de sortir de la tenue, à laquelle il n'était point attaché comme un serf. S'il ne trouvait plus à vendre ou affermer ses droits réparatoires, c'est parce qu'il avait laissé ses édifices dans le délabrement, et ses terres sans engrais et sans culture.

Dans les conditions normales du fonctionnement du domaine congéable, l'exponse était une conséquence très logique et très équitable des principes.

Il a fallu toute une série de circonstances diverses et imprévues, pour en faire la dernière ressource du colon réduit, sans sa faute, à la plus dure extrémité.

§ II

Des circonstances qui nécessitaient une réforme.

Il fut une époque où la situation agricole fut particulièrement prospère en Bretagne ; l'augmentation du rendement des terres eut naturellement pour effet la surélévation des fermages.

C'était là un fait qui pouvait porter un coup terrible aux domaines congéables, et il faut reconnaître qu'il influa beaucoup sur leur diminution. Les propriétaires fonciers trouvèrent la rente convenancière bien minime, en comparaison de la redevance que payaient les simples fermiers.

Beaucoup exercèrent les congéments, et convertirent leurs domaines congéables en fermes.

Mais d'autres usèrent d'un autre moyen de profiter de l'état de prospérité de l'agriculture : cédant aux instances des domaniers, qui, à ce moment plus qu'à aucun autre, se voyaient congédier avec regret, ils consentirent à conserver pour leurs biens ruraux le régime du domaine congéable, en obtenant une augmentation de la rente convenancière.

Cette rente se rapprocha dès lors du fermage, et, perdant son ancien caractère, fut le plus souvent considérée comme le prix des revenus, produits par la terre.

A chaque baillée, elle était progressivement augmentée. Les domaniers consentaient à cette augmentation, car ils trouvaient encore dans une bonne exploitation du sol, une juste rémunération de leur travail.

Faisons, ici, une observation qui aura plus loin son intérêt : la rente convenancière ne fut pas seulement dénaturée quant à son importance, elle le fut aussi quant à sa consistance ; au lieu d'être perçue en nature, les fonciers arrivèrent à la faire payer en argent.

A ce double point de vue, le bail à domaine congéable se rapprocha du bail à ferme.

Ce fut là une assimilation très regrettable, et suivant nous, la seule cause qui rendit intolérable la condition des domaniers, lorsque vint la crise agricole.

Aux temps de prospérité qui précédèrent cette crise, le domanier, comme le fermier, profitait des avantages de l'augmentation de valeur des produits agricoles. Si l'un, comme l'autre, avait accepté de payer un loyer peut-être exagéré et hors de proportion avec la valeur des terres, il ne pouvait s'en prendre qu'à lui-même : le domanier n'était pas plus à plaindre que le simple fermier.

Mais, lorsque vers 1875, notre agriculture connut des jours malheureux, le désastre se fit d'autant plus vivement sentir, que cet état déplorable venait après une situation plus prospère, et la baisse exagérée des produits atteignit d'une façon plus amère les domaniers, placés dans une situation inextricable, que les fermiers, maîtres, à l'expiration de leur bail, de ne plus continuer une exploitation ruineuse.

La réaction fut pénible ; les propriétaires fonciers profitant des circonstances favorables, avaient quelque peu exagéré leurs droits, pressuré les domaniers, dénaturé le caractère du domaine congéable ; ils ne voulurent point, quand les temps furent difficiles, renoncer à des droits acquis, consentir une diminution de la rente, reconnaître l'injustice de leurs prétentions.

C'est à ce moment qu'il eût été opportun de rétablir entre les contractants l'égalité violée. C'est à ce moment qu'auraient pu apparaître les avantages, pour les domaniers, de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, et que les colons durent regretter leur renonciation à se prévaloir du bienfait de la loi ; c'est à ce moment que devait intervenir le législateur, pour porter remède à une solution insoluble.

La condition des domaniers était bien devenue un servage : ils ne trouvaient ni à vendre, ni à affermer leur tenue, et la nécessité de l'exponse n'étant

plus imputable à leur faute ou à leur négligence, devenait rigoureuse et injuste.

La situation était bien devenue intolérable, et l'on pouvait à bon droit, — suivant la judicieuse observation de M. Mauduit, enregistrant les doléances des habitants de Pont-l'Abbé, — qualifier le contrat dont elle résultait de « contrat léonin ».

« En effet, disaient les domaniers de Pont-l'Abbé,
« si par suite de plusieurs années de prospérité,
« nous avons été, soit par la concurrence, soit par
« la pression de nos propriétaires fonciers, amenés
« à augmenter considérablement les rentes domaniales que nous devons payer, nous nous sommes
« trouvés dans la nécessité de continuer à servir la
« même rente surélevée, et à la payer à perpétuité,
« quand bien même la valeur réelle des terres
« viendrait à baisser dans n'importe quelle proportion.

« Nous n'avons qu'un droit, si la rente est trop
« chère : c'est de renoncer à nos droits réparatoires.

« Le propriétaire n'a qu'une chance : celle d'augmenter toujours sa rente, s'il y a hausse sur la valeur des terres.

« S'il y a baisse sur ses biens, c'est le domanier seul qui en supporte les conséquences..... »

En présence d'une semblable situation, qui les menait à la ruine, les domaniers protestèrent de

toutes parts, et les adversaires du domaine congéable saisirent avec empressement ce prétexte, pour en demander l'abolition.

Il fut fait une enquête, qui, on le sait, fut favorable à son maintien, mais toutes les autorités consultées furent unanimes à juger qu'il était urgent de modifier la législation en vigueur.

Si, conformément à sa nature primitive, la rente convenancière était restée minime ; si elle avait continué, suivant les anciens usages, à comprendre principalement des denrées, on conçoit aisément que les colons auraient vu passer la crise agricole, sans en souffrir beaucoup.

En effet, les rentes en nature ont été converties en argent à une époque où les blés étaient élevés ; la rente s'est donc trouvée élevée, et invariable pour l'avenir.

Tandis que le foncier, avec la rente en nature, subissait seul la hausse et la baisse, le domanier n'étant tenu qu'à fournir la quantité, ne pouvait être atteint par la baisse sur les blés.

Le malheur des domaniers ne tenait pas à ce qu'ils se trouvaient sous le régime du domaine congéable, il tenait à ce qu'ils avaient dévié de son véritable caractère cette utile institution. C'est donc, avec raison, qu'il fut reconnu que le domaine congéable pouvait rendre encore des services, et que, les temps ayant changé, quelques règles nouvelles

convenaient à sa bonne organisation et à son fonctionnement.

De nombreuses dissidences s'élevèrent sur les moyens proposés pour remédier à la condition malheureuse des domaniers.

La divergence des réformes réclamées s'explique par la diversité de situation des pays consultés.

Rappelons, ici, l'intérêt d'une distinction, que nous avons mentionnée, plus haut, entre les pays de tacite reconduction et les pays de baillée.

Il faut se garder de croire, que le domaine congéable soit une institution uniforme, embrassant toute la Basse-Bretagne, et revêtant, en chaque région, la même forme, le même aspect, et ayant la même extension.

Dans les départements du Morbihan et des Côtes-du-Nord, les domaniers tiennent leurs droits du bail en premier détachement et continuent d'en jouir par tacite reconduction sans qu'aucune baillée soit venue les modifier ; la redevance convenancière, dont le taux est toujours minime et inférieur à la valeur locative des biens ruraux, n'y a point perdu son ancien caractère ; les domaniers n'y ont point renoncé à la faculté de demander le remboursement de leurs droits réparatoires, conformément à l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.

On conçoit que la crise agricole, dans ces régions, ait passé inaperçue des domaniers extrêmement

favorisés, et qu'aucune plainte n'ait été formulée par eux contre un état de chose dont ils ne pouvaient que désirer le maintien.

Si le domaine congéable est devenu de plus en plus rare, dans les pays de tacite reconduction, c'est parce que les propriétaires fonciers ne trouvaient pas dans ce genre de tenure les mêmes avantages dont jouissaient les colons.

Redoutant l'application de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, ils avaient congédié en masse ; d'autre part, les domaniers, n'entendant parler que des plaintes et des difficultés que soulevait dans les pays de baillée le domaine congéable, redoutaient pour eux le même malheur, s'ils renonçaient à la faculté de l'article 11, et s'ils consentaient une augmentation de leurs redevances ; leur refus de faire aux fonciers des concessions augmenta encore le nombre des congéments.

Les pays de baillée seuls, où les domaines congéables sont le plus nombreux, parce que les congéments y sont moins fréquents, ont souffert de la crise agricole. La renonciation au bénéfice de l'article 11, et l'augmentation progressive de la redevance avaient fait aux domaniers des pays de baillée une situation sans issue.

Le législateur qui s'intéressa à leur sort — ignorant la distinction qui existait entre les divers pays de domaine congéable, avant que l'éminent rapporteur

de la commission d'enquête la lui eût fait connaître (Rapport de M. Le Cerf à la Chambre des Députés, séance du 25 Mars 1893) — eut le tort de demander leur avis, sur les remèdes qui convenaient à la situation, aux pays non intéressés de tacite reconduction.

Ceux-ci la formulèrent cependant ; et il n'est pas étonnant, qu'étrangers à la question, ils aient émis des propositions qui n'auraient point résolu la difficulté, du moins d'une manière conforme aux principes et à l'équité : telles que l'abolition du domaine congéable, la licitation d'une propriété considérée comme indivise, l'expropriation du domanier (Chambre des Notaires de Saint-Brieuc et de Loudéac), le maintien du *Statu quo* (Conseils généraux du Morbihan et des Côtes-du-Nord).

Les réformes proposées par les pays de baillée, où les domaniers ne connaissaient que trop bien le mal dont ils souffraient, furent plus sages, plus raisonnables, plus pratiques.

Il fut question, et ce fut l'avis du Conseil général du Finistère, de rendre à l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, toute sa portée, en le déclarant disposition d'ordre public.

Mais, si cette fameuse disposition, que nous avons critiquée plus haut, devenait opportune, elle ne cessait pas d'établir un droit exorbitant et injuste.

D'ailleurs, pour faire produire à cet article 11 tout

son effet, et le faire intervenir utilement en faveur des domaniers, il eût fallu le déclarer applicable aux baux en cours. Or, comme le fait observer M. Le Cerf, « la situation des domaniers quelque intéressante qu'elle fût, ne pouvait justifier une mesure rétroactive, une restitution *in integrum* aussi large. » (*Rapport sur l'enquête relative aux domaines congéables*. Séance du 25 Mars 1893.)

A la proposition de MM. Le Cerf et Boucher, d'une part, à la pétition des habitants de Pont-l'Abbé, d'autre part, revient l'honneur d'avoir émis les deux idées maîtresses, dont le législateur du 8 Février 1897 a fait la plus heureuse combinaison : l'idée de l'exponse avec indemnité (art. 2), et celle de la réduction à dire d'experts de la redevance convenancière (art. 10).

§ III

De l'exponse payante.

Il était véritablement dur que le domanier n'eût, pour seul moyen d'échapper à une ruine inévitable, où le conduisait le paiement indéfini d'une rente

exagérée, que la seule faculté d'abandonner entre les mains du propriétaire foncier ses droits réparatoires.

« Il était cruel, dit M. Cadiou, pour le domanier
« qui ne pouvait plus payer la rente devenue trop
« lourde par suite d'augmentations successives, d'être
« réduit à abandonner sa propriété pour se libérer
« des arrérages, sans pouvoir réclamer aucune
« indemnité. »

Accorder une compensation au domanier réduit à l'extrémité de l'exponse, était le remède réclamé à l'unanimité, et enfin obtenu, par un vote définitif du Sénat, le 23 Novembre 1896.

Par un retard inexplicable, on pourrait dire, par un impardonnable oubli, la nouvelle loi, impatientement attendue cependant, n'a été promulguée que le 8 Février 1897.

La loi du 8 Février 1897 organise au profit du domanier qui a renoncé à la faculté de provoquer le congément, ce que M. de Saisy appelle « l'exponse payante ».

Le domanier qui fait exponse pourra, désormais, réclamer au foncier une indemnité pour les édifices et superficies qu'il lui abandonne.

Cette indemnité n'est pas la valeur des droits réparatoires ; elle doit être considérée seulement comme un dédommagement accordé au colon pour adoucir la rigueur de son sort.

On ne pouvait accorder, en vertu d'une faveur,

aux colons malheureux, les mêmes avantages que d'autres, moins imprévoyants, tenaient d'un droit.

Le domanier qui fait exponse ne pourra pas, comme celui qui a conservé le droit de provoquer son remboursement, faire estimer ses droits réparatoires par le menu ; il pourra seulement obtenir une indemnité égale à la plus-value qu'auront procurée au fonds ses édifices et superficies (art. 2).

Sa situation sera donc le plus souvent moins avantageuse que celle du colon congédié ou remboursé de ses droits réparatoires sur sa demande ; elle pourra quelquefois être égale, si les édifices et superficies ont procuré au fonds une plus-value proportionnée à leur valeur ; elle ne pourra jamais être meilleure, car le législateur n'a pas voulu que le foncier, subissant l'exponse, fût jamais obligé de payer une indemnité plus forte que celle qu'il aurait reçue, en cas de congément.

« Cette plus-value, dit l'article 3, est constatée et
« déterminée par des experts nommés et fonction-
« nant dans les mêmes conditions que pour le con-
« gément.

« Les experts estimeront la valeur vénale de l'im-
« meuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses
« édifices et superficies ; la différence entre les deux
« estimations constituera la plus-value.

« Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais
« être supérieur à la valeur des droits édificiers,

« telle qu'elle serait fixée en cas de congément. »

Le paiement de l'indemnité de plus-value est garanti par un privilège portant sur les édifices et superficies, que le domanier pourra faire vendre sur simples bannies, et subsidiairement, en cas d'insuffisance sur le fonds. (Article 5, 2^e alinéa.)

Ce privilège est légitime et son fondement très juridique.

Rien n'était plus naturel que d'accorder au domanier une garantie de son droit, qui ne devait préjudicier en rien aux droits des autres créanciers du foncier.

Beaucoup de privilèges sont fondés sur une idée d'augmentation du gage du débiteur commun.

Or, le patrimoine du foncier débiteur de l'indemnité de plus-value est augmenté, par le fait du domanier qui fait exponse, de toute la valeur des droits réparatoires.

« Les créanciers du foncier, comme l'observe justement M. Cadiou, ne sauraient donc se plaindre, « puisque par l'effet même de l'exponse, leur gage « est accru d'une valeur au moins égale à l'indemnité due au domanier. »

En obtenant d'être payé par préférence aux autres créanciers, le domanier diminue, il est vrai, le patrimoine du débiteur commun ; mais il n'y a là rien que de très équitable, puisqu'il a remplacé dans ce patrimoine la valeur de sa créance.

Le patrimoine du foncier débiteur est donc conservé intact par l'exercice de ce privilège, conséquence qui suffit à légitimer la faveur que l'article 5 de la nouvelle loi accorde au domanier.

Le législateur qui intervenait en faveur du domanier en lui accordant le droit d'exponse payante, en lui assurant toute l'efficacité de l'exercice de ce droit, a voulu aussi prendre certaine précaution pour protéger le domanier malgré lui, et le mettre en garde contre une imprévoyance, dont il avait jadis donné l'exemple, en renonçant au bénéfice de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.

Le droit d'exponse est proclamé d'ordre public ; le domanier ne pourra jamais y renoncer ; c'est ce que décide l'article 9 ainsi conçu :

« Est nulle de plein droit et réputée non écrite
« toute clause par laquelle le domanier renoncerait,
« à perpétuité ou pour une période plus longue que
« la durée totale du bail, au droit d'exponse tel qu'il
« est réglementé par la présente loi. »

Le principe de l'exponse, avec indemnité, s'il eût été absolu, aurait consacré, au profit du domanier, un droit exorbitant. Il convenait, pour protéger les intérêts du propriétaire foncier, d'y apporter quelques tempéraments.

C'est ainsi, que la loi avait d'abord fixé l'indemnité, en cas d'exponse, de telle sorte que le montant de cette indemnité ne fût jamais supérieur

au montant des impenses faites par le domanier.

Pour mettre le propriétaire foncier à l'abri d'un remboursement, à effectuer à un moment inopportun, le législateur lui assure que l'exponse nouvelle ne pourra plus, comme le déguerpissement de l'ancien droit, avoir lieu à toute époque de l'année, mais seulement aux époques et dans les formes prescrites pour le congément (art. 1^{er}) ; et il lui accorde aussi un délai pour payer l'indemnité de plus-value.

« Le foncier, dit l'article 5, 1^{er} alinéa, aura pour « solder, sans intérêts, au domanier l'indemnité de « plus-value, un délai de six mois, à partir du « 29 Septembre, date de sa rentrée en jouissance. »

Remarquons que cette disposition est encore au propriétaire foncier plus favorable qu'elle ne semble. Le délai de six mois sera en réalité un délai d'un an, pendant lequel le foncier aura tout le temps de se procurer les fonds nécessaires au paiement de l'indemnité. La demande d'exponse, en effet, conformément à l'article 1^{er}, devra être faite le 28 Mars au plus tard, c'est-à-dire six mois avant la date de rentrée en jouissance du propriétaire foncier.

La faveur même n'est-elle pas poussée trop loin pour le foncier, lorsque la loi l'autorise à payer, sans intérêts, l'indemnité de plus-value, après un délai de six mois ?

Il y a, assurément, quelque chose de peu équi-

table dans cette situation du domanier, privé gratuitement d'un capital, à un moment où il pourrait en avoir le plus besoin pour entreprendre une nouvelle exploitation, alors que le foncier détient pendant six mois, sans payer d'intérêts, ce même capital, tout en percevant les fruits de l'immeuble, qu'il représente.

Mais, la rigueur de la loi, pour le domanier, peut s'expliquer par la considération suivante :

L'exponse payante ne constituait pas, pour le domanier, un droit ; elle est une faveur que la nouvelle loi lui accorde ; il était donc bien libre au législateur de restreindre cette faveur à telle limite qu'il lui semblait utile. Le colon dont il s'agit avait renoncé au droit de provoquer son remboursement ; la loi du 8 Février 1897 le restitue contre son imprévoyance, mais la restitution ne devait pas être trop large.

Considération qui explique, sans la justifier, la disposition peu équitable de l'article 5, 1^{er} alinéa, « dont la Commission du Sénat, nous avoue M. Gri-
« vart, aurait voulu pouvoir modifier, sur ce point,
« le texte de la Chambre des Députés.

« Elle y a renoncé, afin de ne pas retarder le vote
« d'une loi anciennement proposée, et qui répondait
« à un intérêt pressant. »

Enfin, la nouvelle loi permet au foncier d'éviter l'exponse, à la condition de consentir une diminution de la rente convenancière.

« Le foncier, dit l'article 10, aura la faculté de
« faire ajourner la demande d'exponse, en concédant
« pour six ans au moins, une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie
« d'expertise.

« A l'expiration de cette baillée, l'exponse pourra
« encore être ajournée, si le foncier concède des baillées successives dont la redevance et la commission
« seront à nouveau fixées par experts. »

C'est là une disposition qui atténue parfaitement la rigueur de l'obligation pour le foncier de subir l'exponse, et donne, en même temps, au domanier un remède suffisant au mal dont il souffrait.

Tout ce que voulait l'équité, c'était que le cultivateur ne fût pas obligé de payer, malgré lui, une rente exagérée et hors de proportion avec le taux normal de l'arrentement des terres du pays. Les domaniers de Pont-l'Abbé, dans la pétition précitée, ne demandaient pas autre chose, et si M. de Saisy, dans la séance du 23 Novembre 1896, s'est élevé contre cette disposition de l'article 10 « qui retire, disait-il, d'une main aux domaniers ce que, dans les articles précédents, il leur avait été accordé », c'est sans doute parce que la diminution de la redevance consentie au colon était le meilleur moyen d'assurer la vitalité du domaine congéable, dont l'honorable sénateur ne désire que la disparition prochaine.

L'article 10 ne sera pas « une véritable ruche à

« .procès », ainsi que le qualifie M. Vérant, notaire à Morlaix. Car le plus souvent, « comme le faisait observer au Sénat M. Grivart, la nouvelle baillée sera consentie à l'amiable, sans expertise, avec « une juste diminution de la redevance... » (*Officiel* du 24 Novembre 1896.)

Le second alinéa de l'article 10 met à la charge du foncier les frais de l'expertise.

Cette disposition est motivée par cette considération, que l'expertise dont il s'agit est une exception que le foncier invoque en sa faveur, pour s'opposer à l'exercice du droit d'exponse, dont il redoute, pour lui, le désavantage.

Il nous semble qu'il eût été préférable de laisser à l'appréciation du juge la fixation du sort de ces frais, car le domanier, sachant bien qu'il n'aura pas à les supporter, sera peut-être trop facilement disposé de tenter d'obtenir, par la demande d'exponse, une réduction de la rente et de la commission qui n'ont, en réalité, rien d'exagéré.

La nouvelle loi prend encore sagement l'intérêt du propriétaire foncier, en restreignant l'exercice du droit d'exponse payante aux seuls domaniers, exploitant eux-même la tenue (art. 1^{er}).

L'article 11 de la loi du 6 Août 1791 avait déjà apporté une restriction semblable à un droit analogue : celui de provoquer le remboursement.

Cette distinction entre les domaniers exploitants et

les domaniers non-exploitants, établie par la loi du 6 Août 1791, et marquée de nouveau dans la loi du 8 Février 1897, a été vivement critiquée.

M. de Saisy, au Sénat (séance du 23 Novembre 1896, *Officiel* du 24), se refusait à la comprendre.

« Ce domanier non-exploitant, disait-il, c'est l'ex-
« ploitant d'hier, ce sera l'exploitant de demain.
« C'est un mouvement continuuel de va-et-vient entre
« les deux exploitants. »

MM. Pinchon et Gourvil (*Commentaire et historique de la loi du 8 Février 1897*, p. 47) pensent aussi qu'il n'y a aucune bonne raison de distinguer entre les domaniers exploitants par mains, et ceux qui ont affermé leur domaine à un tiers.

Et M. Henry (*La loi bretonne du 23 Novembre 1896*, p. 23) s'exprime ainsi :

« L'âge, l'infirmité, l'éloignement, la profession,
« sont autant de causes qui mettent les domaniers
« dans la nécessité de louer à un fermier les droits
« convenanciers, sans que leur situation devienne
« nécessairement pour cela moins intéressante. Un
« droit ne doit-il pas avoir toujours la même portée,
« quel que soit le mode de son exercice.

« Les domaniers exploitants et ceux non
« exploitants, souffrant du même mal, ne conve-
« nait-il pas de leur appliquer à tous le même
« remède ? »

Aulanier, dans son *Traité du Domaine congéable*

(édition de 1874, n° 396), donne très bien la raison de cette distinction aujourd'hui critiquée :

« Les domaniers qui exploitent eux-mêmes leurs « tenues, dit-il, peuvent, seuls, demander le remboursement de leurs droits ; ce sont à la fois ceux qui « souffriraient le plus de la privation de cette faculté, « et ceux qui, naturellement, doivent-être les moins « disposés à en abuser. »

Si l'on obligeait le foncier à accepter une situation qu'il n'avait pas prévue dans son contrat, il ne fallait l'astreindre à une pareille obligation qu'autant qu'un intérêt général et supérieur légitimait un état de chose contraire à l'intention primitive des parties, et à l'intérêt particulier du foncier.

Or, le domanier, exploitant seul, semblait mériter une faveur de la loi, parce que, s'il voulait sortir de la condition où il était, c'est qu'il la trouvait véritablement onéreuse, et qu'elle était devenue telle, sans sa faute.

Tandis que le domanier qui n'exploite pas, moins attaché à la terre qu'il ne cultive pas, et plus facilement disposé à en faire l'abandon, est peut-être coupable de négligence d'avoir affermé ses droits à un tiers, incapable de retirer de la tenue tout le produit qu'elle pourrait rendre. Il ne mérite pas de pouvoir se soustraire à l'exécution de ses obligations, en obtenant, en outre, les si grands avantages de l'exposition avec indemnité.

« C'est à coup sûr, dit M. Grivart, le domanier
« exploitant qui a le plus à souffrir de l'obligation
« d'exécuter le bail, lorsqu'à raison des circonstan-
« ces, il est devenu onéreux. Quant à ses consorts, le
« plus souvent ils se sont déchargés sur lui de cette
« obligation, au moyen d'arrangements particuliers,
« et rien ne les empêche de se procurer, en dehors
« de la tenue, un emploi rémunérateur de leur tra-
« vail. »

Il faut observer, d'ailleurs, avec l'éminent rappor-
teur de la loi au Sénat que si l'on admettait, au pro-
fit de tous, le droit de provoquer le congément et le
droit de faire exponse, il pourrait en résulter, pour
les domaniers exploitants, une conséquence très
préjudiciable. Dans le cas où les droits réparatoires
se trouveraient indivis entre plusieurs domaniers, en
vertu du principe de la solidarité qui existe entre
co-domaniers, l'exercice du droit d'exponse par les
non-exploitants, aurait pour conséquence l'expulsion
forcée des domaniers exploitants de la tenue sur
laquelle ils sont établis.

Un Arrêt de la Cour de Rennes du 25 Avril 1845,
proclame, en effet, en matière de solidarité, la réci-
procité des droits du foncier et du colon.

« Considérant, en droit, dit l'Arrêt, que suivant
« les anciens principes, les propriétaires fonciers des
« tenues à domaine congéable avaient seuls le droit
« d'exercer le congément et de le provoquer vers un

« seul des colons, en quelque nombre qu'ils fussent,
« en sorte que ceux-ci, obligés de souffrir le rem-
« boursement de leurs droits convenanciers, ne pou-
« vaient, de leur côté, le demander ; mais que
« l'article 11 de la loi du 6 Août 1791, pour faire
« cesser cette inégalité, a accordé aux colons ou
« domaniers la faculté de se retirer et d'exiger le
« remboursement de leurs édifices et superficies, à la
« seule condition qu'ils exploitent eux-mêmes leurs
« tenues ; que, par l'effet de cette concession, le
« principe d'indivisibilité de la tenue a cessé d'être
« exclusif en faveur des propriétaires fonciers, et
« qu'il en est résulté une complète réciprocité, entre
« ceux-ci et les colons exploitants, pour l'exercice
« des actions en congément ou en remboursement ;
« que, par suite du principe d'indivisibilité, un seul
« des propriétaires fonciers étant autorisé à poursui-
« vre le congément de la totalité de la tenue contre
« un seul des colons, il suit, du principe de récipro-
« cité consacré par la loi, qu'un seul des domaniers,
« pourvu qu'il exploite lui-même, a aussi le droit
« d'intenter et de poursuivre, contre un seul des
« propriétaires fonciers, l'action en remboursement
« de la totalité des droits réparatoires de ladite
« tenue. »

Il importait de mettre les colons exploitants à l'abri de cette conséquence du principe de réciprocité, en les empêchant de subir, de la part des non

exploitants, cette expropriation dont parle M. Grivart.

Remarquons, d'ailleurs, que le refus du droit d'exponse, au domanier qui n'exploite pas lui-même sa tenue, n'aura pas pour celui-ci de graves inconvénients.

Celui-ci aura toujours un moyen de sortir de sa situation :

Ou bien, il s'est déchargé sur ses consorts du soin de l'exploitation du domaine ; et alors, s'il veut se décharger des obligations qui lui incombent, il peut invoquer l'article 815 du Code Civil, et sortir de l'indivision ;

Ou bien, le non exploitant a donné à ferme son domaine ; s'il veut déguerpir, en bénéficiant de l'indemnité de plus-value accordée à ceux qui exploitent eux-mêmes, il n'a qu'à reprendre lui-même l'exploitation et résilier son bail ; pour atteindre son but, il ne lui faudra pas attendre longtemps, car il suffit d'exploiter par mains, à l'instant même de la demande, pour pouvoir provoquer le remboursement de ses droits réparatoires ou faire exponse. (Voir AULANIER, *Traité du Domaine congéable*, n° 404.)

Dans l'intérêt du propriétaire foncier, aussi, l'article 8 de la nouvelle loi, qui, mettant à la charge du domanier les frais de l'exponse, ne fait qu'une juste application d'un principe de droit commun, suivant lequel : celui-là doit supporter les frais qui les a provoqués.

Les formes de l'exponse sont les mêmes que celles du congément (article 1^{er}).

D'après l'article 6 « le procès-verbal d'estimation « devra être notifié avant le 29 Septembre, sous « peine de nullité de l'instance ; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge « de paix pour le procès-verbal d'ensouchement ».

Par ensouchement, il faut entendre les objets qu'un tenancier quelconque, fermier ou domanier, doit laisser sur la tenue, tels que les pailles, les foin, les engrais non mis en terre. Ces objets ne sont pas droits réparatoires ; le droit commun, et particulièrement l'article 1778 du Code Civil, devra régir la condition de ces biens. (Arrêt du 31 Juillet 1834.)

Si un délai plus long est accordé pour le procès-verbal d'ensouchement, la raison en est que le blé noir, céréale très répandue en Bretagne, se récolte tardivement, et que l'estimation de la paille ne pouvait souvent être faite, à la date du 29 Septembre.

Une question pourrait se poser relativement à l'application de la nouvelle loi : Faudra-t-il admettre, en matière d'exponse, avec indemnité, comme en matière de congément, le seul recours accordé aux parties contre l'estimation des experts : la demande en revue ?

La raison d'en douter se trouve d'abord dans les considérations suivantes :

C'est qu'il est tout à fait exceptionnel et anormal,

qu'une expertise ait le caractère d'une décision irrévocable. « Cela, dit M. Grivart, est contraire aux « principes ordinaires, aux règles, on peut le dire, « universellement admises en matière d'expertise. »

D'autre part, il faut observer qu'une estimation de plus-value est assurément une opération bien plus délicate et plus difficile que l'estimation par le menu ; elle peut mettre en jeu des intérêts considérables, et les experts, suivant les points de vue auxquels ils se placent, peuvent arriver à une grande diversité d'appréciation ?

Le droit de revue était déjà très critiquable comme moyen de recours, en matière de congément ; les trois experts qui avaient fait la première estimation étaient, sans doute, les plus autorisés de la région, et avaient été choisis, pour cette raison, par les parties ; était-il logique de faire prévaloir sur cette première expertise, faite dans les meilleures conditions, l'estimation des trois autres experts, sans doute un peu moins compétents.

La Revue sera encore plus regrettable, en matière d'exponse, où il semble que plus de garanties devaient être exigées des gens chargés d'apprécier une indemnité de plus-value, susceptible d'amener dans sa détermination de si grands désaccords entre les experts.

Il y aurait eu, dans ces conditions, de sérieux motifs de réserver aux tribunaux leur pouvoir ordinaire de réformation.

Mais nous ne croyons pas, cependant, que l'on puisse refuser de reconnaître, que les articles 1^{er} et 3 de la loi du 8 Février 1897, assimilant les formes de l'exponse à celles du congément soient applicables aussi, vu la généralité de leurs termes, quand il s'agit de déterminer les formes, suivant lesquelles il est permis aux parties de se pourvoir contre la décision des experts qui ont estimé la plus-value résultant des édifices et superficies.

Le droit de revue, tout critiquable qu'il soit, est de droit commun en matière de domaine congéable ; il eût fallu un texte formel de la loi pour permettre aux parties de s'adresser aux juges au lieu de subir l'arbitrage des experts.

Quant aux effets de l'exponse, ils sont aussi les mêmes que ceux du congément.

Le domanier est libéré de ses obligations. Les droits réparatoires rentrent libres de toutes charges dans le patrimoine du propriétaire foncier, entre les mains duquel la tenue se trouve consolidée.

L'exponse, comme le congément, rend exigibles de plein droit les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers ; et les créanciers hypothécaires, comme nous l'avons déjà vu, ont un droit de préférence sur l'indemnité de plus-value attribuée au domanier. (Art. 11 de la loi du 8 Février 1897.)

Il convient de remarquer que l'exponse nouvelle a

des effets moins étendus que l'exponse pure et simple, qui, d'après l'article 26 de la loi du 6 Août 1791, libère le colon de ses obligations dans le passé.

Comme l'exponse de l'ancien droit, « l'exponse payante » ne décharge le domanier du paiement de la rente que pour l'avenir ; les arrérages échus restent dus au propriétaire foncier.

C'est bien ce qu'il faut conclure de l'article 7 ainsi conçu :

« Le foncier retient, par compensation sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute créance qu'il peut avoir contre le domanier, à raison du « domaine congéable. »

CONCLUSION

Ce principe de l'exponse avec indemnité était le meilleur régime qui pût convenir aux domaniers, dans les temps difficiles qu'ils viennent de traverser.

Les nombreux tempéraments, apportés à la rigueur de l'exponse payante, montrent aussi que le législateur a eu souci des intérêts des propriétaires fonciers.

On ne peut que le féliciter d'avoir su concilier les intérêts des deux parties ; d'avoir su étendre les droits de l'une, sans cesser de respecter les droits de l'autre ; d'avoir été favorable aux domaniers, sans violer l'équité, au détriment des fonciers.

Le problème était difficile ; si la solution s'en est fait longtemps attendre, on ne peut douter qu'elle ait été heureuse.

Et nous pensons que d'un nouvel essor peut voler le domaine congéable.

Le domanier obtiendra une diminution de sa redevance, plus souvent qu'il n'exercera sa faculté de faire exponse, car le domanier tient à son domaine ;

son ambition est d'en devenir plein propriétaire, en acquérant la foncialité.

Nous ne voulons point rappeler tous les avantages du domaine congéable, indiqués déjà en maints passages de notre travail.

Il nous suffira de constater cette double utilité qu'il a encore aujourd'hui dans le pays breton : il est le moyen le plus sûr et le plus avantageux pour le cultivateur qui a quelques économies, de placer un petit capital ; il est la cause principale de la division de la propriété en Bretagne, et de l'augmentation des faire-valoir.

Conforme aux intérêts de l'agriculture, il est aussi selon l'intérêt des parties qui suivent dans leurs rapports les règles de ce contrat, dont il ne dépend que d'elles de dénouer le lien.

S'il doit disparaître, il a les moyens de s'éteindre de lui-même, et l'on ne peut comprendre qu'il ait des adversaires acharnés, désireux d'en obtenir la suppression.

En terminant, qu'on nous permette cette comparaison :

Le domaine congéable est comme ces vieux arbres qui croissent sur la falaise bretonne. La mer, dans son envahissement continu, a miné le sol au-dessous d'eux, et les sucs qui nourrissaient leurs racines ont disparu avec la terre, en des éboulements successifs. Les arbres sont, cependant, restés en suspens au-

dessus de la mer, ils se sont raccrochés au sol par de nouvelles racines, et nul n'a eu la barbarie de porter à leurs troncs une hache sacrilège. Ils ne sont, d'ailleurs, un danger pour personne, l'imminence de leur chute n'est qu'apparente ; ils ont fait preuve d'une grande solidité et ont résisté à la fureur des vents. Leur ombre protectrice sera utile encore à beaucoup, et leur verdoyante parure embellira longtemps des sites enchantés. Les conserver est une œuvre de sagesse et de haute humanité.

Le domaine congéable, comme ces arbres, a résisté à l'assaut des tempêtes ; bien qu'assaili par de nombreux détracteurs, et quelque peu dénaturé par l'effet du temps, il a cependant retrouvé sa vitalité dans une nouvelle loi. Il est encore bien vivace. Sa fragilité n'est qu'apparente, et sa disparition lointaine.

Il ne nuit à personne, il profite à beaucoup ; et cette institution d'un autre âge donne à la Bretagne, comme le vieil arbre de la falaise, un cachet d'originalité qu'il serait un crime de faire disparaître.

Vu :

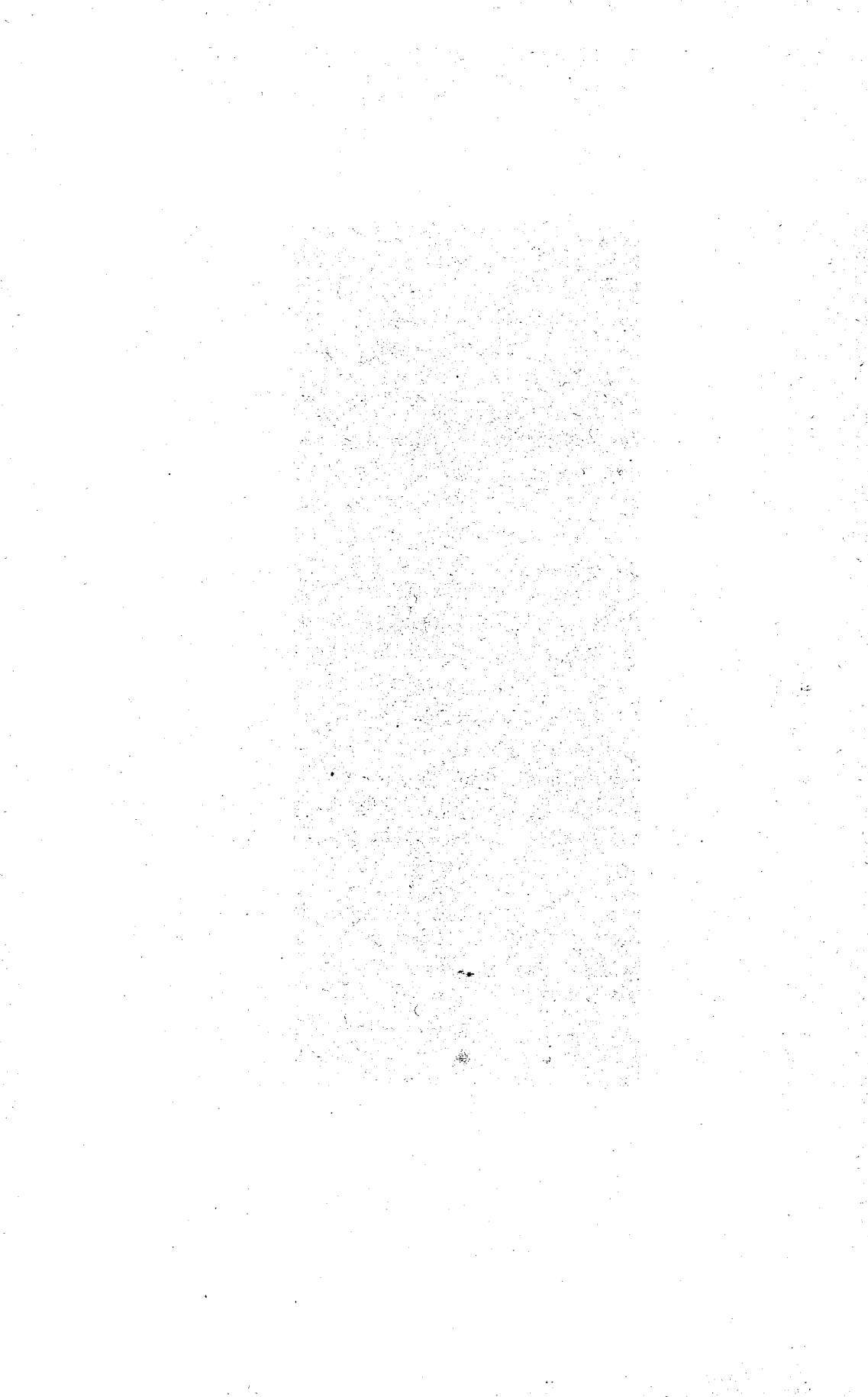
Le Professeur, Président de la thèse,
J. MARIE.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

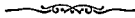
Le Recteur de l'Université de Caen,
E. ZEVORT.



MODÈLE

D'UN ACTE DE BAIL A DOMAINE CONGÉABLE

Passé d'après la nouvelle Loi du 8 Février 1897.



Le projet suivant donnera une idée de la manière dont se passe, aujourd'hui, dans la pratique, le contrat de bail à domaine congéable, dont nous avons exposé les principes.

Devant M^e

A comparu :

M , propriétaire à

Lequel a, par cet acte vendu avec toutes les garanties de droit, sous la réserve du droit de rachat ci-après stipulé,

*A M , cultivateur à
qui accepte,*

Les édifices et superficies d'une métairie qu'il possède au village de , c'est-à-dire tout ce qui est superficie du sol, sous la seule exception de bois fonciers ;

DENIERS D'ENTRÉE

*Cette vente est faite moyennant un prix de
payé comptant.*

RENTE

Et comme conséquence de cette cession, le sieur propriétaire foncier accorde au dit acquéreur de la superficie, la baillée à domaine congéable de la tenue ainsi constituée pour années qui prendront cours le moyennant une rente convenancière de franche et exempte de toute retenue, même pour cause d'impôt foncier à charge du bailleur, payable au domicile du propriétaire foncier, au 29 Septembre de chaque année.

Et, en outre, aux conditions suivantes :

1° Les preneurs posséderont la dite tenue à titre de domaine congéable et réparable de et sous M , à qui ils fourniront, à sa première réquisition, une déclaration en bonne forme ou description détaillée des édifices et terres par mesurage nouveaux tenants et aboutissants, portant reconnaissance de la rente franche et exempte de toute retenue, et énumération des bois fonciers par pieds et espèces ; faute de quoi, le propriétaire pourra y faire procéder sans sommation ni jugement préalable.

Cette déclaration, dans tous les cas, sera fournie, aux frais des preneurs, par un expert au choix du propriétaire.

2° Tous les bois propres à merrain, y compris les noyers et les châtaigniers, appartiennent et appartiendront au propriétaire foncier sans que les preneurs puissent en émonder aucun, même sur les fossés.

3° Les droits réparatoires de la dite tenue seront toujours réputés meubles à l'égard du propriétaire foncier qui pourra, faute de paiement de tout ou partie de la redevance au terme fixé, les faire vendre par simples bannies, sans être tenu de discuter, au préalable, le mobilier des preneurs.

4° Les divisions ou partages qui pourraient se faire, dans la suite des droits réparatoires de la dite tenue, entre les

domaniers ou leurs représentants, ne préjudicieront pas au propriétaire foncier envers lequel chaque portion du domaine, ainsi divisé, demeurera affectée, par voie de solidarité, au paiement de toute la redevance.

5° A l'expiration de la présente baillée, le propriétaire foncier pourra congédier ou faire congédier le preneur, en lui remboursant, à dire d'experts, la valeur de ses édifices, superficies et droits réparatoires, y compris les foins, pailles et fumiers qui ne pourront être vendus ni emportés, une fois la demande en congément formée.

Mais, en aucun cas, même cette baillée expirée, le preneur ne pourra exiger du propriétaire foncier, ni provoquer en aucune manière contre lui, le congément des dits édifices, superficies et droits réparatoires, sauf à lui, s'il veut se retirer, à les vendre ou à en faire exponse; dans ce dernier cas, et s'il exploite lui-même le domaine, il recevra, du propriétaire foncier, une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices, et superficies, conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi du 8 Février 1897 sur le domaine congéable, laquelle indemnité sera réglée d'après les dispositions des articles 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de cette loi.

Conformément à l'article 10 de la même loi, avant toute désignation d'experts, le propriétaire foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse, en concédant, pour six ans au moins, une baillée ou des baillées successives, dont la redevance sera fixée par voie d'expertise.

Le premier renonce expressément au droit de faire exponse durant le cours de cette baillée.

6° Les édifices et superficies qui auraient été ou seraient établis en dehors des titres et conventions n'entreront pas en compte dans les estimations, le preneur aura le choix, soit de les enlever, soit de les abandonner, sans qu'il y ait

lieu à indemnité de part et d'autre ; le propriétaire foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matériaux et de la main d'œuvre.

La présente disposition est applicable au cas de congément comme au droit d'exponse (article 4 de la dite loi).

7° Enfin les preneurs paieront les frais de cette baillée et ceux d'une grosse à en délivrer au propriétaire foncier.

Dérogent les parties à tous arrêts et lois contraires aux stipulations ci-devant faites.

Dont acte :

Fait et passé à
l'an , le

Et lecture faite
.....



LÉGISLATION DU DOMAINE CONGÉABLE



LÉGISLATION

DU DOMAINE CONGÉABLE

Le domaine congéable, qui forme l'objet de notre étude, étant un sujet peu connu en dehors de la région où cet usage est pratiqué, nous avons jugé utile de donner ici les *principaux* textes qui ont constitué ou constituent encore la législation applicable à la matière :

Les Usements de Cornouaille et de Rohan qui résument l'ancien droit ;

La loi du 6 Août 1791, que l'on a justement appelée la charte du domaine congéable ;

La loi du 27 Août 1792, qui portait abolition de la tenure convenancière ;

La loi du 9 Brumaire an VI, qui abrogeait la loi de 1792 ;

La loi du 8 Février 1897, portant modification à la loi du 6 Août 1791.

1° Usances locales du domaine congéable de Cornouaille.

ART. 1^{er}. — Le domaine congéable est universel par tout l'évêché et comté de Cornouaille, fors en la juridiction de Daoulas, laquelle, comme ramagère de la principauté de Léon, tient même usance que ladite principauté, en laquelle le colon ou rustique ne peut par aucun laps de temps s'attribuer droit aux superficies des lieux par eux profitez sans titre particulier.

ART. 2. — Les domaniers, partout ailleurs audit comté, ont les droits convenanciers et réparatoires, ainsi nommés parce qu'ils sont maîtres des édifices et superficies de leurs tenues, et qu'ils sont en possession de disposer desdits droits réparatoires comme de leur héritage. Leurs veuves y prennent doüaire quand ils sont vendus à d'autres qu'au seigneur foncier, les retirent par prémesse, en prennent possession, font bannir et s'en approprient avec pareilles solennités que l'on observe pour soy rendre seigneur irrévocable de tout autre héritage, sans que pour cela ils payent aucunes ventes.

ART. 3. — Le seigneur foncier les peut expulser de leurs tenues en les réparant à dire d'experts, arpenteurs, appréciateurs convenus, toutes et quantes fois que bon luy semble, leurs fermes étant finies, soit qu'elles soient de neuf ans, ou plus longtemps ; et même pendant icelles, au cas que le seigneur ait besoin de s'y loger, étans au préalable dommagés, outre les réparer, et non autrement.

ART. 4. — Des baux à domaine qu'ils font à dix-neuf ans,

ou plus longtemps (desquels, puis les deux cens ans, il s'en trouve une infinité), l'on n'en prend aucunes ventes, non plus que de ceux qu'ils passent pour neuf ans.

ART. 5. — Les domaniers sont en possession de partager entr'eux leurs tenues, fonds et superficies, sans appeller le seigneur foncier. Bien est vray qu'ils ne peuvent diviser la rente du seigneur sans son consentement.

ART. 6. — La seule possession de quarante ans sans titre rend lesdits comtadins seigneurs irrévocables des édifices, sans qu'ils ayent besoin d'en apparoir titre. Et en cela est ledit usement directement contraire à l'usement local de la principauté de Léon et juridiction de Daoulas située audit comté, où les rustiques ne peuvent par aucune longue tenue prétendre aucun droit, sans titre particulier, ny aux fonds, ny aux édifices de leurs etayes et lieux.

ART. 7. — Les bois qui croissent sur les fossez et audehors d'iceux leur appartiennent, fors des bois propres à merrain, desquels ils n'ont que l'émondure, comme aussi de tous bois de merrain de haute-fustaye qui croissent audehors de leurs parcs et clôtures.

ART. 8. — Les tenanciers à domaine congéable ne peuvent émonder les rabines et bois de haute-fustaye, étans au pourpris de leurs tenues, soit nobles ou roturiers, et moins les couper par pied, et de tous autres bois de merrain leur est défendu les couper par pied.

ART. 9. — Ils ne peuvent construire maisons neuves sans la permission de leur seigneur foncier ; et ce d'autant qu'ils ne peuvent sans sa permission grever le fonds. Bien peuvent sans sa permission faire tous autres édifices utiles et nécessaires, comme hayes, fossez, vergers, jardins et prairies.

ART. 10. — Grever le fonds s'entend quand les édifices une fois payez valent plus que le fonds une fois prisé, non

pas plus que l'affranchissement de la rente au denier vingt, laquelle souvent est fort médiocre, égard aux grandes issues et largesses, desquelles jouissent les rustiques audit comté, hors l'Armorique d'icelui (Armorique pour littoral.)

ART. 11. — Tous domaniers doivent à leurs seigneurs, s'il n'est autrement conditionné par le bail, sçavoir, trois journées par attelage aux charrois des bois, vins, et foins de leurs seigneurs; trois par leurs chevaux sans attelage, et trois par œuvre de main, qui font en tout neuf corvées par an.

ART. 12. — Les dites corvées par attelage ont été estimées au passé à dix sols monnoye. Les corvées avec simples chevaux à cinq sols monnoye, et la corvée de main à deux sols six deniers monnoye. A présent que l'argent est devenu plus commun et les denrées plus valantes, à une moitié plus.

ART. 13. — Les domaniers ne sont sujets de faire les corvées hors la juridiction de laquelle ils sont manans; si ce n'est pour le charroy de vins, et d'ardoise pour la réparation de la maison du seigneur, ou pour la voiture de ses bleds au prochain port de mer ou ville marchande.

ART. 14. — Des corvées ne sont dues au seigneur foncier aucuns arrérages, si elles ne sont demandées ou refusées de faire; auquel cas les domaniers les doivent à la raison que dessus; sçavoir, à vingt et quatre sols tournois corvée par attelage, et les autres au *prorata*; et à faire autres corvées ne peuvent être contraints; si le seigneur ne bâtit en la juridiction, auquel cas ils les redoublent.

ART. 15. — Ils ne doivent lesdites corvées; s'ils ne sont étagers, encore qu'ils tiennent et profitent terres au dehors de leurs tenues, si ce n'est qu'ils s'y soient obligés volontairement, le tout sans déroger au droit du seigneur foncier ou étagier.

ART. 16. — Tous domaniers, s'ils sont étagers, doivent

suivre le détroit du moulin de leur seigneur, s'il est sous la ban-lieue, et s'ils ne tiennent que terres par dehors ils n'y sont tenus, si ce n'est qu'à ce faire ils se soient obligés expressément; le seigneur duquel ils sont étagers, n'ayant point de moulins dans la ban-lieue.

ART. 17. — Les domaniers sont obligés de suivre la cour de leur seigneur, s'il y a juridiction contentieuse. Et en cela ils diffèrent des censiers et métayers, parlant d'eux à la mode de Bretagne, où le seigneur censier n'a que le seul droit de retrait de privilège. Plusieurs ont droit d'inventaire sur leurs hommes, et généralement audit comté nul seigneur n'a mesure particulière, s'il n'a juridiction haute et basse, et sont tenus de fournir déclaration par tenans et aboutissans de leurs tenues qu'ils appellent lettres recognitives, et à chaque mutation de seigneur, s'ils en sont requis, comme de passer nouveaux baux à domaine de neuf ans en neuf ans; et en outre doivent acquitter les chefs rentes et autres charges dues au seigneur du fief ou autres; s'il n'est au contraire conditionné par leur bail à domaine, et doivent le droit de champart et de terrage, quand ils égo-buent à la cinquième gerbe communément, s'il n'y a fraction expresse de plus ou de moins.

ART. 18. — Ils peuvent vendre leurs édifices à qui bon leur semble sans diminution de la rente, et ne peuvent les seigneurs les en empêcher, moyennant que la vente se fasse du tout ensemble, et non d'une portion sans l'autre; auquel cas il leur faut avoir leur congé à cause de la division de la rente, changement de main et d'homme.

ART. 19. — Ils ne peuvent contraindre le seigneur de les réparer si bon ne luy semble; et ayant entr'eux divisé leur tenue, le seigneur les peut séparément congédier, et non autrement.

ART. 20. — Les droits réparatoires sont comme gages

naturels affectez au payement des prestations annuelles et arrérages d'icelles. Et aussi peut le mary disposer des droits convenanciers qui appartiennent à sa femme, dame foncière pour les arrérages des prestations, si lesdits arrérages sont échûs pendant son mariage ; mais si de précédent temps, il ne peut en disposer au préjudice de sa femme, non plus que du fonds dotal ; supposé qu'il soit consolidez au fonds avant le mariage.

ART. 21. — Les tenanciers trouvant leurs tenues trop arrentées et chargées, les peuvent déguerpir en appelant le seigneur foncier pour luy déclarer judiciairement qu'ils n'entendent plus icelles profiter, ny luy payer la rente accoutumée de sa terre, renonçant à leurs droits convenanciers : moyennant que le dernier bail soit finy, et non autrement.

ART. 22. — Ladite déclaration ne leur sert de rien sans offre de payer les arrérages, et sans fournir lettres au préalable par tenans et aboutissans des terres qu'ils veulent déguerpir.

ART. 23. — Quand un seul domanier profite deux tenues sous divers seigneurs ou sous un seul, s'il n'entretient les maisons et édifices des deux, il est tenu d'entretenir les hayes et fossez pour la seureté de la prestation, ou de déguerpir comme cy-dessus est dit ; et pour chacun étaye il doit les corvées, dont il a été parlé cy-dessus, s'il n'est conditionné au contraire par son bail.

ART. 24. — Quand le seigneur les veut réparer, faire le peut, comme cy-dessus dit est, et n'est tenu de les réparer que des édifices utiles et nécessaires.

ART. 25. — De tous plants fruitiers, des autres bons ménage que les domaniers auront fait en leurs jardins, vergers, clôtures ou pourpris, de quelle espèce de fruitiers que ce soit, ils en doivent être réparez à dire d'experts.

ART. 26. — Les pailles, trempes, stucs et engrais, qu'ils ont sur ou dans la terre, se doivent priser, et la juste valeur leur en est due, même des genêts et landes, s'ils passent un an.

ART. 27. — S'ils ont fait prairies aux premières années de leur bail ou quelques autres amélioremens utiles sur le fonds, ils en doivent être réparez à dire d'experts, comme s'ils y avaient demeuré quarante ans, ou plus.

ART. 28. — Les édifices des manoirs, moulins, fuies, colombiers, garennes, non plus que les tombes des églises, et autres prééminences des manoirs, et lieux anciens autrefois tenus par gentilshommes, n'appartiennent ausdits domaniers, s'ils n'appartiennent titre particulier.

ART. 29. — Tous les manans dudit comté sont exclus d'alléguer, ny maintenir, profiter ny relever terres à autre titre qu'audit titre du domaine congéable, quelque longue possession qu'ils ayent, s'ils n'apparoissent titre particulier du contraire.

ART. 30. — Audit comté les seigneurs ne sont accoûtuméz bailler quittance à leurs domaniers du payement de leurs prestations annuelles ; et la pluspart sont inféodez vers le roy du droit de recette, et d'établir en chacune de leurs tenues un de leurs hommes pour toucher et faire la cueillette des autres ; et les seigneurs qui n'établissent receveurs, qui n'ont droit de ce faire, tiennent rôlles et rentiers de leurs recettes, sur lesquels, s'il se trouve payement de la dernière année sous réserve des précédentes, ils demeureront quittes pour tous le temps dudit seigneur, qui est tenu d'apparoir son cahier, s'il en est requis.

ART. 31. — Es villes et faux-bourgs dudit comté il n'y a point de droit convenancier : ains toutes rentes sont censives, foncières, constituées, ou de simple ferme qui est la commune, et des autres (fors de simple ferme) il faut avoir

titre particulier, ou paisible possession de quarante ans.

ART. 32. — Vers Corlay il y a une usance, telle qu'elle se pratique en quelques endroits du duché de Rohan, savoir, est le droit de quevaise, auquel le dernier né, soit fils ou fille, demeure seigneur de tout l'héritage, les seuls meubles étans partables entre les autres enfans, auxquels derniers mourans sans hoirs de leurs corps succèdent les seigneurs fonciers.

ART. 33. — Es terres dépendantes de l'abbaye du Rellec l'on observe la même usance qu'audit Corlay, savoir est le droit de quévaise, qui journellement s'altère en droit convenancier.

ART. 34. — Plusieurs gentils-hommes ont en leurs terres des patibulaires à deux ou trois pôts, et juridiction contentieuse sur leurs domaniers par concession, longue tenue ou autrement; et s'en trouvent d'autres qui ont patibulaires attachez à leur moyenne juridiction, sans qu'ils ayent pour cela juridiction contentieuse.

ART. 35. — Es autres endroits dudit comté l'on trouve des anciens titres et garans à droit de mothe, ressentans encore le joug romain, sur ceux qu'ils appelloient *adscriptitios glebæ*, lesquels néanmoins à présent sont comme affranchis de telles servitudes par la commutation universelle dudit titre en celui de domaine congéable.

2^e Usances locales et coutumes particulières de la Vicomté de Rohan.

ART. 1^{er}. — Au seigneur vicomte de Rohan, et aux autres seigneurs et gentils-hommes qui ont hommes et sujets en ladite vicomté tenans à titre de convenant et domaine congéable appartient le fonds et propriété de la tenue, que tiennent d'eux leurs hommes et sujets audit titre, et ausdits sujets les édifices et superficies desdites tenues s'il n'y a convention ou accord écrit au contraire.

ART. 2. — Les tenues que tiennent les roturiers et non nobles en la vicomté sont présumées être tenues audit titre de convenant et domaine congéable, s'il n'y a preuve par acte au contraire.

ART. 3. — Avenant le décès de l'homme détenteur desdites terres sans hoirs de sa chair, et de loyal mariage, les édifices et superficies de la tenue, ou tenues qu'il tenoit, tombent en déshérence et saisie du seigneur, qui en peut disposer comme de la propriété, ainsi que bon luy semble, sans que les collatéraux succèdent, pour le regard desdites tenues aux édifices et superficies d'icelles, fors et réservé les frères et sœurs, faisant leurs continuelles résidences en la tenue, lors du décès de leur frère, ou qui sont à servir et apprendre métier, et hors la tenue, qui ne sont mariez, et n'ont pris domicile hors icelle tenue, et succèdent audit cas à leur frère décédé sans hériter de sa chair.

ART. 4. — Le seigneur exclut les autres collatéraux, comme les oncles, tantes, cousines et leurs enfans.

ART. 5. — Le seigneur a justice sur son homme domanier, comme sur autre homme de fief.

ART. 6. — Le sujet est tenu de bailler avec déclaration des terres de sa tenue ; et des rentes, qu'il doit à chacune mutation d'homme, et comparoît de dix ans en dix ans, à la formation des rôles de son seigneur.

ART. 7. — Et est le domanier tenu de faire la recette du rôle et rentes dudit seigneur, à son tour et rang, et suivre son moulin, et faire les corvées suivant ledit usement, selon lequel les hommes domaniers sont sujets au charroy du vin, du sel et bois pour la provision de leur seigneur, et fener les foin et les charroyer, leur baillant leur dépense.

ART. 8. — Ledit seigneur à qui appartient le fonds et propriété desdites tenues peut congéer et mettre hors le sujet détenteur, lors et toutefois que bon luy semble, le remboursant des édifices, superficies et droits convenanciers, selon le prisage qui en sera fait par commissaires et priseurs, dont conviennent les parties, ou qui leur sont baillés par justice, lequel prisage se fait aux frais dudit seigneur.

ART. 9. — Et la revue se fait aux dépens de celui qui la demande, dedans le temps de la coutume, qui est l'an et jour.

ART. 10. — Si le détenteur aurait baillé deniers, lors de son entrée en la tenue en faveur d'icelle, il ne peut estre mis hors de ladite tenue dedans six ans, sans luy rendre ses deniers ; et après les six ans, le seigneur n'est tenu les rendre.

ART. 11. — Toutefois au cas que les deniers auroient esté baillez au seigneur pour le prix des édifices, il ne serait pas tenu rembourser, mesme dans les six ans que la valeur des édifices, ou le prix convenu, au choix du détenteur.

ART. 12. — Les détenteurs desdites tenues ne peuvent

bâtir de nouveau, ny changer le fonds d'icelles de bâtimens autres que réparations nécessaires, sans permission du seigneur ; et où ils auraient fait autres bastimens, le seigneur ne seroit tenu de les rembourser.

ART. 13. — Au prisage des édifices sont employez les arbres portans fruits de ladite tenue, et non les arbres et bois de décoration, qui appartiennent au seigneur foncier.

ART. 14. — Le prisage et remboursement fait, jouira le détenteur néanmoins de ses fiens et engrais, étant aux terres de ladite tenue, en payant audit seigneur terrage qui est la quarte partie de sa levée pour toutes charges.

ART. 15. — Le tuteur et curateur du seigneur ne peut mettre hors les détenteurs sans décret de justice et avis des parens de son mineur.

ART. 16. — Aussi les douairières ne peuvent congéer sans le consentement du propriétaire.

ART. 17. — En succession directe des père et mère, le fils juveigneur et dernier né desdits tenanciers succède au tout de ladite tenue et exclut les autres, soient fils ou filles.

ART. 18. — Et au cas qu'il n'y aurait enfans mâles, la fille dernière née exclut les autres.

ART. 19. — Et ne se peuvent lesdites tenues diviser sans le consentement du seigneur et du détenteur tenancier.

ART. 20. — Quand il y a plusieurs tenues distinctes et séparées en une succession, le juveigneur et dernier choisit celle desdites tenue que bon luy semble ; l'autre juveigneur après, l'autre tenue, et ainsi conséquemment de juveigneur en juveigneur, soit masle ou femelle : choisissent premièrement les masles que les femelles.

ART. 21. — Et quand il y aurait plus de tenues que d'enfans, le juveigneur recommencera à choisir, après que chacun des autres aura eu sa tenue.

ART. 22. — Le fils juveigneur auquel appartient la tenue,

comme dit-est, doit loger ses frères et sœurs jusques à ce qu'ils soient mariez : et d'autant qu'ils seront mineurs d'ans, doivent lesdits frères et sœurs estre nourris et entretenus sur le bail à ferme et profit de la tenue pendant leur minorité, et étans lesdits frères et sœurs mariez, le juveigneur les peut expulser hors.

ART. 23. — Les meubles se partagent également entre les enfans desdits tenanciers.

ART. 24. — Les fumiers et engrais qui se trouvent en la tenue lors du décès se partagent comme meubles.

ART. 25. — La veuve ne peut par rigueur avoir pour son droit de doüaire le tiers de la tenue : mais seulement logis compétens, une quantité de terre, et quelque bétail nourry, d'autant que le défunt n'aurait droit qu'aux édifices, payant au prorata les rentes et autres charges de ce qu'elle jouira.

ART. 26. — La veuve qui se remarie perd son doüaire esdites tenues de la vicomté.

ART. 27. — Du vivant de la première doüairière qui jouit de son doüaire, autre veuve ne peut avoir droit de doüaire esdites tenues.

ART. 28. — Le tenancier ayant enfans peut vendre les édifices de sa tenue, et le seigneur a l'élection d'en rembourser l'acquéreur ou de payer les droits superficies à l'égard des priseurs, et de prendre devoir de consentement qui se prendra à la raison des ventes et lots, apparoissant l'acquéreur son contrat au seigneur ou à ses officiers dans les quarante jours sous peine des doubles ventes.

ART. 29. — Et le tenancier qui n'a d'enfans, ne peut vendre pour frauder son seigneur de la déshérence des édifices, qu'en cas de grande et évidente nécessité ; et audit cas ledit seigneur peut avoir le cinquième denier de la vente pour son consentement.

ART. 30. — Aucun devoir n'est dû pour le mariage des tenanciers.

ART. 31. — Et n'est requis le consentement du seigneur pour les sous-fermes que font lesdits sujets de leur tenue ou partie d'icelles, si la ferme n'excédait neuf ans.

ART. 32. — Aucun droit de prémesse n'appartient des édifices et tenues vendues en ladite vicomté, après le consentement du seigneur foncier.

ART. 33. — Les termes ordinaires pour payer les rentes de ladite vicomté sont à Noël, au premier jour de Septembre, et au premier jour de May; et se paient les rentes par deniers tiers à tiers, et les rentes par grains ou poulailles, au premier jour de Septembre, s'il n'y a convention au contraire.

ART. 34. — Le sujet ne peut charger ni constituer rente sur ses édifices, sans exprès consentement de son seigneur, au préjudice dudit seigneur.

ART. 35. — Quand un même seigneur ou ses prédécesseurs ont baillé par diverses baillées des terres à un mesme tenancier, ou à ses prédécesseurs, le seigneur et le tenancier, de commun consentement, peuvent annexer le tout desdites terres en une même tenue, qui demeurera indivisible au juveigneur du rentier, parce qu'il récompensera ses héritiers de leur portion du prix en l'acquest desdites terres.

3^e Loi du 6 Août 1791.

ART. 1^{er}. — Les concessions ci-devant faites, dans les départements du Finistère, du Morbihan, des Côtes-du-Nord, par les propriétaires fonciers aux domaniers, sous les titres de baux à convenant ou domaine congéable, et de baillées ou renouvellement d'iceux, continueront d'être exécutées entre les parties qui ont contracté sous cette forme, leurs représentants ou ayant-cause, mais seulement sous les modifications et conditions ci-après exprimées, et ce, nonobstant les usements de Rohan, Cornouailles, Brouërec, Tréguier et Gouëlo, et tous autres qui seraient contraires aux règles ci-après exprimées, lesquels usements sont à cet effet et demeurent abolis à compter du jour de la publication du présent décret.

ART. 2. — Aucun propriétaire foncier ne pourra, sous prétexte des usements dans l'étendue desquels les fonds sont situés, ni même sous prétexte d'aucune stipulation insérée au bail à convenant ou dans la baillée, exiger du domanier aucuns droits ou redevances convenancières, de même nature et qualité que les droits féodaux supprimés sans indemnité par le décret du 4 Août 1789 et jours suivants, par le décret du 15 Mars 1790 et autres subséquents, et notamment l'obéissance à la ci-devant justice ou juridiction du foncier, le droit de suite à son moulin, la collecte du rôle de ses rentes et cens, et le droit de déshérence ou échute.

ART. 3. — Pourront, les domaniers, nonobstant tous usements ou stipulations contraires, aliéner les édifices et

superfices de leurs tenues pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire foncier et sans être sujets aux lods et ventes ; et leurs héritiers pourront diviser entre eux lesdits édifices et superficies sans le consentement du propriétaire foncier, sans préjudice de la solidarité de la redevance ou des redevances dont lesdites tenues sont chargées.

ART. 4. — Le propriétaire foncier ne pourra exiger du domanier aucunes journées d'hommes, voitures, chevaux ou bêtes de somme, qui n'auront point été stipulées et détaillées par le bail ou la baillée, et à leur défaut, par actes recognitoires, et qui n'auraient été exigées qu'en vertu des usements ou d'une clause de soumission à iceux. Lesdites journées qui auront été expressément stipulées ne s'arrangeront pas ; elles ne pourront être exigées qu'en nature, et néanmoins les abonnements seront exécutés suivant la convention.

ART. 5. — Pourront néanmoins les propriétaires fonciers, d'après les seuls usements, exiger que les grains et autres denrées provenant des redevances convenancières soient transportés et livrés par le domanier, à ses frais, au lieu indiqué par le propriétaire foncier, jusqu'à trois lieux de distance de la tenue, et ledit droit de transport ne pourra s'arranger.

ART. 6. — Ne pourront les domaniers exercer contre les propriétaires fonciers aucune action en restitution, à raison des droits ci-dessus supprimés qui auront été payés ou servis avant la publication des lettres-patentes du 3 Novembre 1789, rendues sur le décret du 4 Août précédent. Mais toute action ou procès actuellement subsistants et non terminés par un jugement en dernier ressort avant l'époque susdite, pour raison desdits droits non payés ou servis, sont éteints, et les parties ne pourront les faire juger que pour

la question des dépens faits antérieurement à la publication du présent décret.

ART. 7. — Les propriétaires fonciers et les domaniers, en tout ce qui concerne leurs droits respectifs sur la distinction du fonds et des édifices et superficies, des arbres dont le domanier doit avoir la propriété ou le simple émondage, des objets dont le remboursement doit être fait au domanier lors de sa sortie, comme aussi en ce qui concerne les termes des paiements des redevances convenancières, la faculté de la part du domanier de bâtir de nouveau ou de changer les bâtiments existants, se régleront d'après les stipulations portées aux baux et baillées, et, à défaut de stipulations, d'après les usements, tels qu'ils sont observés dans les lieux où les fonds sont situés.

ART. 8. — Dans le cas où le bail ou la baillée et les usements ne contiendraient aucun règlement sur les châtaigniers et les noyers, lesdits arbres seront réputés fruitiers, à l'exception néanmoins de ceux desdits arbres qui seraient plantés en avenues, masses ou bosquets, et ce, nonobstant toute jurisprudence à ce contraire.

ART. 9. — Dans toutes les successions directes ou collatérales qui s'ouvriront à l'avenir, les édifices et superficies des domaniers seront partagés comme immeubles, selon les règles prescrites par la coutume générale de Bretagne et par les décrets déjà promulgués, ou qui pourraient l'être par suite, comme lois générales pour tout le royaume.

Il en sera de même pour le doüaire des veuves des domaniers, pour les sociétés conjugables et pour tous les autres cas, les édifices et superficies n'étant réputés meubles qu'à l'égard des propriétaires fonciers.

ART. 10. — Pour éviter toute contestation entre les fonciers et les domaniers, nonobstant le décret du 1^{er} Décembre dernier, auquel il est dérogé quant à ce, pour ce regard

seulement, et sans tirer à conséquence pour l'avenir, les domaniers profiteront, pendant la durée des baillées actuelles, de l'exemption de la dîme ; mais ils acquitteront la totalité des impositions foncières, et ils retiendront au foncier, sur la redevance convenancière, une partie de cet impôt, proportionnellement à ladite redevance.

ART. 11. — A l'expiration des baux ou des baillées actuellement existants, il sera libre aux domaniers (qui exploitent eux-mêmes leurs tenues) de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies, pourvu néanmoins que les baux ou baillées aient encore deux années à courir, à compter de la St-Michel, 29 Septembre 1791. Dans le cas où les baux ou baillées seraient d'une moindre durée, le domanier ne pourra se retirer avant l'expiration desdites deux années, à compter de la Saint-Michel 1791, sans le consentement du propriétaire foncier, et réciproquement, le propriétaire foncier ne pourra congédier le domanier, sans le consentement de celui-ci, qu'après l'expiration du délai fixé par le présent article.

Les domaniers dont les baux sont expirés et qui jouissent sans nouvelle assurance, ne pourront être congédiés, ni se retirer, qu'après quatre années complètes échues, à compter de la Saint-Michel 1791.

ART. 12. — Les propriétaires fonciers qui justifieront, par actes authentiques antérieurs au 1^{er} Mars de la présente année, ou ayant date certaine avant cette époque, avoir concédé à de nouveaux domaniers les tenues, pour entrer en jouissance avant l'expiration des délais accordés par l'article précédent, pourront, nonobstant les dispositions dudit article, congédier les domaniers dont les baux ou baillées seront finis avant l'expiration desdits délais.

ART. 13. — A l'expiration des baux ou baillées actuelle-

ment existants aux époques ci-dessus fixées, il sera libre à l'avenir aux parties, et sous les seules restrictions ci-après exprimées, de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée desdits baux, soit sur la nature et quotité des redevances et prestations, soit sur la faculté du domanier de construire de nouveaux bâtiments ou de changer les anciens, soit sur les clôtures et défrichements, soit sur la propriété ou jouissance des arbres, soit sur la faculté de prendre pour le domanier des arbres, de la terre ou du sable pour réparer les bâtiments; et les conventions des parties, textuellement exprimées, seront à l'avenir la seule règle qui déterminera leurs droits respectifs.

ART. 14. — Tout bail à convenant ou baillée de renouvellement sera désormais rédigé par écrit.

Si, néanmoins, le propriétaire foncier avait laissé continuer au domanier la jouissance après le terme du bail ou si le domanier avait conservé cette jouissance faute de remboursement, le bail ou la baillée sera réputé continuer par tacite reconduction pour deux ou trois années, selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années.

ART. 15. — Ne pourra pareillement, le propriétaire foncier, sous prétexte de la liberté des conventions portées en l'art. 13, stipuler en sa faveur aucun des droits supprimés par les art. 2 et 3.

ART. 16. — Seront, en surplus, les conventions que les parties auront faites, subordonnées aux lois générales du royaume, établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relativement aux baux à ferme, en ce qui sera applicable au bail à convenant.

ART. 17. — Après l'expiration des baux ou des baillées actuellement existants, et lorsqu'il s'agira de procéder au

remboursement des édifices et superficies, il sera procédé au prisage à l'amiable entre les parties, ou à dire d'experts convenus ou nommés d'office par le juge de paix du canton dans le ressort duquel les tenues sont situées, sauf aux parties, en cas de contestation sur l'estimation, à se pourvoir devant le tribunal de district.

Il en sera usé de même pour les baux à convenant qui pourraient être passés à l'avenir, lorsque d'après les conventions des parties il y aura lieu à un remboursement et à une estimation.

ART. 18. — Les frais de la nomination d'experts de leur prestation de serment, du prisage et de l'affirmation, seront supportés, à l'égard des baux actuellement existants, par le propriétaire foncier ; et pour les baux qui seront faits à l'avenir, ils seront payés par ceux que les conventions en chargeront : les frais de la revue seront supportés par celui qui la demandera.

ART. 19. — Tous les objets qui doivent entrer en estimation seront estimés suivant leur vraie valeur à l'époque de l'estimation, qui en sera faite à l'expiration des baux subsistants ou des délais ci-dessus fixés. Les propriétaires fonciers seront tenus de rembourser aux domaniers tous lesdits objets, même les labours et engrais, sur le pied de l'estimation. Après ledit remboursement effectué, les domaniers ne pourront sous aucun prétexte, s'immiscer dans l'exploitation et jouissance dont ils auront été congédiés.

Les estimations qui pourront avoir lieu en exécution des baux à venir, seront faites conformément aux conventions des parties.

ART. 20. — S'il s'élève des questions sur la nature des objets qui doivent entrer dans l'estimation des édifices et superficies, et des améliorations à rembourser au domanier, elles se régleront, pour les baux actuellement existants, et

pour les tenues dont les domaniers jouissent par nouvelle assurance, d'après les divers usements anciens ; pour les baux qui seront faits à l'avenir, d'après les conventions des parties.

ART. 21. — Le domanier ne pourra être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé, et, à cet effet, le prisage sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance, et fini dans ce délai.

ART. 22. — A quelque époque qu'ait commencé la jouissance des domaniers qui exploitent actuellement les tenues, soit en vertu de baux ou baillées, soit par l'effet de la nouvelle assurance, le congément ne pourra être réciproquement exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint-Michel, 29 Septembre. Si l'exploitation du domanier avait commencé à un autre terme, il sera tenu de payer au propriétaire foncier la redevance convenancièrre au prorata du temps dont il aura joui de plus.

ART. 23. — A défaut de remboursement effectif de la somme portée en l'estimation, le domanier pourra, sur un simple commandement fait à la personne ou au domicile du propriétaire foncier en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre, après trois publications de huitaine, en huitaine, et sur enchères, en l'auditoire du tribunal du district, les édifices et superficies, et subsidiairement en cas d'insuffisance, le fonds ; pourra néanmoins le foncier se libérer, en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente convenancièrre.

ART. 24. — A défaut de paiement, de la part du domanier, des prestations et redevances par lui dues à leur échéance, le propriétaire foncier pourra, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées appartenant au domanier ; il pourra même faire vendre lesdits meubles et en cas d'insuffisance, lesdits édifices et

superfices, après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation du bail.

ART. 25. — La vente des meubles du domanier ne pourra être faite qu'en observant les formalités prescrites par l'ordonnance de 1667, et sous les exceptions y portées. A l'égard des édifices et superficies, ils seront vendus sur trois publications, en l'auditoire du tribunal du district du ressort.

ART. 26. — Pourront néanmoins les domaniers éviter la vente de leurs meubles, et la vente subsidiaire de leurs édifices et superficies, en déclarant au propriétaire foncier qu'ils lui abandonnent leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés envers lui; ladite faculté n'aura lieu que pour les arrérages à échoir à compter de la publication du présent décret.

4^e Loi du 27 Août 1792.

ART. 1^{er}. — La tenure convenancière ou à domaine congéable est abolie. Les coutumes locales qui régissent cette tenure, sous le nom d'usements, sont abrogées ; en conséquence, les ci-devants domaniers sont et demeurent propriétaires incommutables du fonds comme des édifices et des superficies de leur tenure.

ART. 2. Il ne sera fait à l'avenir aucune concession à pareil titre ; celles qui seront faites ne vaudront que comme simples arrentements. L'entière propriété des terres ainsi concédées appartiendra aux cessionnaires, avec la faculté perpétuelle de racheter les rentes.

ART. 3. — Dans les concessions précédemment faites, les droits de congément, baillées, commissions et nouveautés et le droit de lods et ventes, qui ne seraient point expressément stipulés dans le titre primitif de concession, sont abolis sans indemnité.

ART. 4. — L'art. 2 du décret des 30 Mai, 1^{er}, 6 et 7 Juin 1791 (loi du 6 Août), concernant les baux à covenant et domaines congéables, continuera d'avoir sa pleine et entière exécution ; en conséquence, tous droits et redevances convenancières, de même nature et qualité que les droits féodaux supprimés sans indemnité par les décrets du 4 Août 1789 et jours suivants, par le décret du 15 Mars 1790 et autres subséquents, ainsi que par le décret du 18 Juin dernier, et notamment l'obéissance à la ci-devant justice ou juridiction du seigneur, le droit de suite à son moulin, la collecte du rôle de ses rentes et cens, et le droit

de déshérence ou échute, demeureront abolis sans indemnité.

ART. 5. — Tous les arbres fruitiers, tels que pommiers, châtaigniers, noyers, et autres de même nature, soit qu'ils existent en rachine, avenue ou bosquet, les bois appelés *courants et puinais*, les taillis, même les bois de futaie de toute espèce étant sur les fossés ou dans les clôtures des terres mises en valeur, sont déclarés appartenir en toute propriété aux ci-devant domaniers.

ART. 6. — A l'égard des bois de futaie, tels que chênes, ormeaux, hêtres, sapins, et autres de même nature, qui se trouveront, soit en semis faits par les ci-devant seigneurs, ou existant en rachine ou bosquet, hors des clôtures des terres en valeur, il sera procédé, par experts que les parties nommeront ou qui seront nommés d'office par le juge, à une estimation desdits bois et semis, sur le pied de leur valeur à l'époque de cette estimation, contradictoirement ou par défaut, entre les ci-devant domaniers et ci-devant seigneurs.

ART. 7. — L'estimation desdits bois et semis sera faite sur la réquisition de l'une des parties ; les ci-devant domaniers seront tenus de payer annuellement aux ci-devant seigneurs l'intérêt au denier vingt du prix total de l'estimation, jusqu'au remboursement de ce prix, qu'ils feront quand bon leur semblera. Cet intérêt, qui courra à compter du jour de l'estimation, est déclaré soumis, au profit des ci-devant domaniers, à la restitution de la quotité de la contribution foncière réglée pour tout autre intérêt et vente quelconque.

ART. 8. — Les ci-devant domaniers pourront néanmoins abandonner aux ci-devant seigneurs la jouissance et disposition desdits bois et semis, sauf à disposer des fonds après l'exploitation. Ils seront tenus de faire cet abandon,

ou de déclarer qu'ils entendent faire procéder à une estimation desdits bois et semis, dont ils se réservent la disposition et la jouissance, dans le mois à compter de la publication du présent décret, par un acte fait au greffe du juge de paix du canton dans l'arrondissement duquel se trouveront situés lesdits bois et semis. Les ci-devant seigneurs pourront provoquer devant le juge de paix, après ledit délai d'un mois, cette déclaration de la part des ci-devant domaniers.

ART. 9. — Les ci-devant domaniers, dans le cas où ils se réserveraient la propriété desdits bois et semis, n'en pourront disposer qu'après l'estimation définitive qui en aura été faite, conformément à l'article ci-dessus. Dans le cas de vente ou d'exploitation desdits bois et semis de la part des ci-devant domaniers, en tout ou en partie, ils seront tenus de rembourser, sans délai, aux ci-devant seigneurs, le total du prix de l'estimation.

ART. 10. — Les ventes de bois faites jusqu'à ce jour par les ci-devant seigneurs, par acte authentique passé, ou dont l'exploitation a été commencée antérieurement à la date du présent décret, auront leur pleine et entière exécution, sans que les ci-devant domaniers puissent exiger aucune indemnité, si ce n'est pour les dégâts et détériorations que l'exploitation aurait causés dans leurs fossés, clôtures et autres édifices, et néanmoins lesdits domaniers auront la faculté de retenir ces bois en remboursant le prix du marché au total, si l'exploitation n'est pas commencée, ou en les remboursant au prorata de ce qui reste à exploiter, et ce par estimation à dire d'experts aux frais du domanier.

ART. 11. — Il sera libre aux ci-devant domaniers de racheter leurs redevances ci-devant convenancières ; et soit avant ou après ce rachat, ils pourront racheter aussi

les rentes suzeraines ou chefs-rentes dues sur leurs tenues.

ART. 12. — Ils continueront, jusqu'au rachat effectué, de payer annuellement, comme par le passé et aux termes ordinaires, en nature de rentes purement foncières, les redevances annuelles ci-devant convenancières en argent, grains, poules, beurre et autres denrées, ainsi que les corvées abononnées ou expressément stipulées et détaillées par les baillées courantes et actuelles.

ART. 13. — Les corvées exigibles en vertu des seuls usements ou d'une clause de soumission à iceux, demeureront supprimées sans indemnité, conformément au décret des 30 Mai, 1^{er}, 6 et 7 Juin derniers. (Loi du 6 Août 1791.)

ART. 14. — Ne sera pareillement sujet au rachat, mais demeure supprimé sans indemnité, le droit établi par le ci-devant usement de Cornouailles, et perçu par les ci-devant seigneurs sur les terres égobuées, sous les noms de champart et terrage, et sous quelque autre dénomination que ce soit, quand même il serait stipulé expressément dans les baillées, et cependant il sera acquitté sans restitution par les ci-devant domaniers, dans le cas où ils feraient des égobues avant le rachat des redevances mentionnées dans l'art. 12.

ART. 15. — Les parties se conformeront, au surplus, pour l'exercice de ce rachat, aux règles et formalités prescrites par les décrets rendus pour le rachat des droits féodaux, en ce qu'ils ne sont pas contraires au présent décret.

ART. 16. — Les sommes payées pour commissions et baillées consenties à fin de congément, qui ne sont pas encore exécutées, seront restituées par les ci-devant seigneurs à ceux qui les auront avancées, avec les intérêts, à compter du jour de la demande qui leur en aura été faite.

ART. 17. — Toutes instances à fin de congément, tous procès intentés et non décidés par jugement en dernier ressort avant ce jour, relativement aux droits déclarés abolis sans indemnité par le présent décret, ne pourront être jugés que pour les arrérages échus antérieurement à ce jour, et tous dépens seront compensés.

ART. 18. — Il ne pourra être prétendu, sous prétexte de partages consommés, ni par les personnes qui ont ci-devant acquis de particuliers, par vente ou autre titre équivalent à la vente, des droits abolis ou supprimés par le présent décret, aucune indemnité ni restitution de prix.

ART. 19. — Quant aux ventes de biens nationaux composés en tout ou partie de droits du domaine congéable, les adjudicataires pourront renoncer à leurs adjudications, et se faire restituer le prix qu'ils en auront payé, conformément aux lois précédentes sur la vente des droits ci-devant féodaux. A l'égard de ceux desdits droits qui seront tenus à ferme de la nation, avec ou sans mélange d'autres biens ou droits, on se conformera aux lois précédentes, relativement aux indemnités qui pourraient être dues aux fermiers.

5^e Loi du 9 Brumaire an VI.

ART. 1^{er}. — Les décrets de l'Assemblée législative, des 23 et 27 août 1792, sur la tenure convenancière, celui du 29 floréal an II, rédigé définitivement le 2 prairial suivant, et toutes autres lois qui seraient la suite de celle du 27 août 1792, sont abrogés.

ART. 2. — Le décret rendu par l'Assemblée constituante, les 30 mai, 1^{er} 6 et 7 juin 1791, sanctionné et devenu loi le 6 août, sera exécuté selon sa forme et teneur. En conséquence, tous les propriétaires fonciers de domaines congéables sont maintenus dans la propriété de leurs tenues, conformément aux dispositions dudit décret.

6^e Loi du 8 Février 1897.

ART. 1^{er}. — Tout domanier exploitant par lui-même une tenue à domaine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer le congément, aura le droit de faire exponse dans les formes et aux époques prescrites pour le congément et sous les conditions établies ci-après.

ART. 2. — Le domanier qui fait exponse reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.

ART. 3. — Cette plus-value est constatée et déterminée par des experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément.

Les experts estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superficies; la différence entre les deux estimations constituera la plus-value, sous réserve de la disposition édictée par l'article 4 ci-après.

Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers telle qu'elle serait fixée en cas de congément.

ART. 4. — Les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions n'entreront pas en compte dans les estimations ; le domanier aura le choix, soit de les abandonner sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre ; le foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre.

La présente disposition sera applicable au cas de congément comme au cas d'exponse.

ART. 5. — Le foncier aura pour solder sans intérêts au domanier l'indemnité de plus-value un délai de six mois, à partir du 29 Septembre, date de sa rentrée en jouissance.

Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, le fonds, seront affectés par privilège à la garantie de la créance du domanier. Faute de payement au terme ci-dessus fixé, le domanier pourra exercer les droits établis par l'article 23 de la loi du 6 Août 1791 pour le cas de congément.

ART. 6. — Le procès-verbal d'estimation devra être notifié avant le 29 Septembre, sous peine de nullité de l'instance ; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge de paix pour le procès-verbal d'ensouchement.

ART. 7. — Le foncier retient par compensation sur l'indemnité de la plus-value et l'ensouchement toute créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable.

ART. 8. — Les frais de l'exponse sont à la charge du domanier.

ART. 9. — Est nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité ou pour une période plus longue que la durée totale du bail au droit d'exponse, tel qu'il est réglementé par la présente loi.

ART. 10. — Avant toute désignation d'experts, le foncier

aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en concédant pour six ans au moins une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie d'expertise.

Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier.

A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. L'exponse pourra encore être ajournée si le foncier concède des baillées successives dont la redevance et la commission seront à nouveau fixées par experts.

ART. 11. — En cas de congément, d'exponse ou de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires du domanier auront un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

ART. 12. — En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière telle que celle-ci résulte du texte de ladite baillée.

ART. 13. — La loi du 6 Août 1791 est abrogée en tout ce qu'elle contient de contraire à la présente loi.



BIBLIOGRAPHIE

I. — Doctrine.

- ACCARIAS *Précis de droit romain.* (4^e édition, 1886, t. I^{er}, n^o 283 ; t. II, n^{os} 596-618.)
- ARGENTRÉ (d'). *Coutumes de Bretagne* (Traité des lods et ventes).
- AULANIER. *Traité du domaine congéable.* (3^e édition, 1874, Guyon Francisque, éditeur, Saint-Brieuc.)
- BAUDOIN DE MAISONBLANCHE. *Institutions convenancières ou Traité raisonné des domaines congéables en général, et spécialement à l'Usement de Tréguier et Goëlo*, tt. I^{er} et II. (Saint-Brieuc, chez Jean-Louis Mahé, imprimeur-libraire du Roi, 1776.)
- BAUDRY LACANTINERIE. . . . *Précis de droit civil.* (5^e édition, 1894, t. I^{er}, livre II, titres 1, 2 et 3.)

- BLOIS (Aymar de) *Domaine congéable*. Bulletin d'Archéologie de l'Association bretonne, année 1856, p. 191 et suiv., année 1857, p. 55 et suiv.
- Affaire des Palues de Sainte-Anne*. Mémoire pour Alain Pouchous, prêtre, desservant de la paroisse de Plonévez-Porzay (Finistère), appelant du jugement du Tribunal civil de Châteaulin, du 12 Janvier 1848, contre M. le Maire de la commune de Plonévez-Porzay, agissant au nom de ladite commune.
- A MM. les Président et Conseillers composant la 2^e Chambre de la Cour d'Appel de Rennes. (Pièce se trouvant à la Mairie de Plonévez-Porzay.)
- CADIOU Note adressée à la 1^{re} Commission de la Chambre des Députés, sur les propositions de loi présentées par MM. les députés Guyesse et Le Cerf (non publiée).
- CARNÉ (Vicomte de) *Un mode de posséder ignoré du Code Civil*. (Réforme sociale, 1^{er} Novembre 1887.)
- CARRÉ *Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable*. (Rennes, Duchesne, 1822.)

CERF (LE) *Du domaine congéable ou bail à
convenant* (thèse, Paris, 1872).

Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner les propositions de loi de :
1° M. Guyesse; 2° MM. Le Cerf et Boucher; 3° M. Gourvil, sur les domaines congéables. —
Chambre des Députés, 5^e législature, session de 1893. —
Annexe au procès-verbal de la séance du 25 Mars 1893, n° 2670.
— *Journal Officiel* du 3 Juin 1893. Documents parlementaires; Chambre des Députés, pp. 375 et 376.

Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi de M. Le Cerf et plusieurs de ses collègues, portant modification de la loi du 6 Août 1791 sur les domaines congéables. —
Chambre des Députés, 6^e législature, session de 1895. — Annexe au procès-verbal de la séance du 26 Juin 1895, n° 1415. — *Journal Officiel* du 6 Novembre 1895. Documents parlementaires; Chambre des Députés, p. 814.

CHÉNON. *L'ancien droit dans le Morbihan.*
(Vannes, Lafolye, 1894, p. 63 et suiv.)

- COURSON (de). *Essai sur l'histoire, la langue et les institutions de la Bretagne Armoricaïne.* (Paris, Le Normant, 1840, p. 213 et suiv.)
- DALLOZ. *Répertoire alphabétique de législation de doctrine et de jurisprudence*, v^o Louage à domaine congéable, t. XXX, p. 527. — *Supplément au Répertoire*, t. X, p. 214.
- DENISSE. *De la nullité d'une clause actuellement insérée dans les baux à domaine congéable.* (Journal l'*Avenir de Morlaix*, n^o du 27 Mai 1893. — Paris, Cotillon, 1893.)
- DEROME. *De l'Usement de Rohan ou du domaine congéable.* (Revue-Critique de législation et de jurisprudence, années 1862 et 1863.)
- FURIC. *L'Usement de domaine congéable de l'Évêché et Comté de Cornouailles commenté.*
- GARSONNET. *Histoire des locations perpétuelles.* (Paris, Larose et Forcel, 1879, p. 453 et suiv.)
- GIRARD. *Traité des Usements ruraux de la Basse - Bretagne.* (Quimper, Blot, 1774.)

- GRIVART. Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi adoptée par la Chambre des Députés, portant modification de la loi du 6 Aout 1791 sur les domaines congéables. — Sénat, session de 1896. Annexe au procès-verbal de la séance du 2 Juillet 1896, n° 162. — *Journal Officiel* des 4 et 10 Septembre 1896. Documents parlementaires; Sénat, p. 268 et suiv.
- GUÉVEL (LE) *Commentaire sur l'Usement de Rohan.* (Rennes, Vatar, 1786.)
- GUILLOUARD. *Traité du contrat de louage*, t. II, p. 215 et suiv.
- HENRY *Une vieille coutume bretonne.* Étude du domaine congéable et de la réforme projetée de cette institution. (Rennes, Plihon et Hervé, 1894.)
La loi bretonne du 23 Novembre 1897. (Paris, Pichon, 1897.)
- HÉVIN. *Consultations et observations sur la coutume de Bretagne.* (Rennes, Vatar, 1724, t. I^{er}, consultation 104.)
- LEHIR et VANNIER *Table générale et raisonnée des Arrêts de la Cour de Rennes*, p. 124 et suiv.)

- LEHR *Éléments de droit civil anglais.*
(Paris, Larose et Forcel, 1885,
p. 212.)
- LIMON *Usages et règlements locaux en
vigueur dans le département
du Finistère.* (Quimper, Lion,
1852, p. 339 et suiv.)
- MÉHEUST *Domaine congéable. Les foin,
pailles et engrais dans les res-
cisions de partage.* (Rennes,
Simon, 1897.)
- MORICE (Dom). *Mémoires pour servir de preuves
à l'histoire ecclésiastique et
civile de Bretagne.* (T. I^{er},
Préface, p. 17.)
- MORVONNAIS (de la). *L'économie rurale de la Bretagne
et son agriculture dans le passé
et le présent.* (Rennes, Simon,
1894, p. 39 et suiv.)
- PINCHON et GOURVIL *Domaines congéables. Commen-
taire et historique de la loi du
8 Février 1897.* (Morlaix, typo-
graphie Chevalier, 1897.)
- POULLAIN-DUPARC. *Principes du droit français sui-
vant les maximes de Bretagne.*
(Livre II, ch. II, n° 19 ; ch. IV,
n° 14.)
- SÉE *Étude sur les classes rurales en
Bretagne au Moyen-âge.* (Ren-
nes, Plihon et Hervé, 1896,
p. 97 et suiv.)

- TROPLONG. *Traité du louage.* (T. I^{er}, p. 61.)
- VÉRANT. *Réflexions sur les conséquences
qui atteindraient les proprié-
taires fonciers et les domaniers,
si le projet de loi déposé par
M. Guyesse, député du Mor-
bihan, venait à être voté par
les Chambres.* (Morlaix, typo-
graphie Lanoë, 1891.)
*Réflexions sur les conséquences
qui atteindraient les proprié-
taires fonciers et les domaniers
si le projet de loi déposé par
M. Guyesse, député du Mor-
bihan, et celui déposé par
M. Boucher, député du Finis-
tère, et M. Le Cerf, député des
Côtes-du-Nord, venaient à être
votés par les Chambres.* (Mor-
laix, typographie Lanoë, 1892.)
- VILLEMARQUÉ (de la). *Barzaz-Breiz.* Chants populaires
de la Bretagne, 6^{me} édition.
(Paris, Didier, 1860, p. 250 et
suiv.)
- VILLENEUVE (de). *Du domaine congéable ou bail
à convenant* (Thèse). (Paris,
Charles Noblet, 1883.)
- VILLEY. *Traité élémentaire d'économie po-
litique et de législation écono-
mique.* (Paris, Pedone-Lauriel,
1885, p. 49 et suiv.)
-

*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes et des Tribunaux
du ressort.*

Recueil des Arrêts des Cours d'Appel d'Angers et de Rennes.

Pétition des habitants de Pont-
l'Abbé à M. Méline, Prési-
dent du groupe agricole de la
Chambre des Députés. (Publiée
par le journal *La Bretagne*,
de Brest, n° du 26 Février 1890.)

Pétition adressée à M. Guyesse,
député du Morbihan, par un
groupe de domaniers des can-
tons de Morlaix, Plouigneau
et Lanmeur, le 1^{er} Juillet 1892.
(Imprimerie Letréguilly, à
Morlaix.)

Pétition adressée à la Convention
nationale, par des citoyens
propriétaires et autres habi-
tants de la commune de Quim-
per. (Manuscrit se trouvant à
la bibliothèque de la ville de
Quimper.)

II. — Jurisprudence.

Arrêt de la Cour de Cassation du 25 Novembre 1829.
(DALLOZ, 29, 1, 410.)

Arrêt de la Cour de Cassation du 5 Mars 1851. (DALLOZ,
51, 1, 86.)

Jugement du Tribunal d'Appel de Rennes du 6 Pluviôse
an X. (Cité dans AULANIER, édition 1874, p. 35.)

Arrêt de la Cour d'Appel de Rennes du 6 Août 1873. (*Bulletin des Arrêts de la Cour de Rennes*, t. IV, p. 563.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 25 Janvier 1866. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. III, p. 46.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 28 Mars 1831. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. IX, p. 59.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 5 Février 1828. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. VIII, p. 487.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 31 Juillet 1834. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. IX, p. 617.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 20 Novembre 1811. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. IV, p. 285.)

Arrêt de la Cour de Cassation du 28 Novembre 1846.
(SIREY, 1847, p. 97.)

Arrêt de la Cour de Cassation du 1^{er} Juin 1853. (SIREY,
1853, p. 625.)

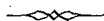
Jugement du Tribunal d'Appel de Rennes du 11 Prairial
an X. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. I^{er}, p. 95.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 28 Août 1807. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. II, p. 146.)

Arrêt de la Cour de Rennes du 28 Janvier 1826. (Cité dans
AULANIER, édition 1874, p. 324.)

- Arrêt de la Cour de Rennes du 26 Janvier 1874. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. V, p. 94.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 21 Juin 1878. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. VI, p. 64.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 25 Avril 1845. (Cité dans AULANIER, édition 1874, p. 390.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 29 Janvier 1825. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. VII, p. 686.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 11 Juin 1806. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. II, p. 124.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 10 Août 1835. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. X, p. 248.)
- Arrêt de la Cour de Cassation du 7 Mai 1851. (DALLOZ, 51, 1, 276.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 13 Juillet 1893. (*Recueil des Arrêts d'Angers et de Rennes*, 1893, p. 376.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 21 Septembre 1829. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. XI, p. 133.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 28 Juin 1888. (Cité dans PINCHON et GOURVIL, p. 85.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 21 Novembre 1889. (DALLOZ, p. 90, 2, 120.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 7 Février 1893. (DALLOZ, p. 95, 2, 129.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 8 Février 1812. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. IV, p. 344.)
- Arrêt de la Cour de Rennes du 21 Juin 1813. (*Bulletin des Arrêts de la Cour*, t. V, p. 100.)
-

TABLE DES MATIÈRES



	Pages.
Introduction.....	11

PREMIÈRE PARTIE

De la naissance des droits et obligations du domanier.	18
CHAPITRE I ^{er} . — <i>De la nature du domaine congéable</i>	19
§ 1 ^{er} . De la distinction du fonds et des édifices et super- fices	19
§ 2. De la faculté de congédier.....	26
CHAPITRE II. — <i>Des caractères distinctifs du domaine congéable.</i>	37
§ 1 ^{er} . Comparaison du domaine congéable et du précaire.	37
§ 2. Comparaison du domaine congéable et de la super- ficie	40
§ 3. Comparaison du domaine congéable et de l'em- phytéose.....	46
§ 4. Comparaison du domaine congéable et de la vente à réméré.....	49
§ 5. Comparaison du domaine congéable et de la cen- sive.....	54
CHAPITRE III. — <i>De l'origine du domaine congéable</i>	57
§ 1 ^{er} . L'origine du domaine congéable n'a rien de féodal.	58
§ 2. Le domaine congéable n'est pas le dérivatif d'une institution romaine.....	66
§ 3. Le domaine congéable est une vieille coutume celtique.....	73
CHAPITRE IV. — <i>Aperçu historique sur le domaine congéable</i>	81
§ 1 ^{er} . Le domaine congéable sous les Usements	81
§ 2. Le domaine congéable aux temps de la Révolution.	90
§ 3. Le domaine congéable sous l'influence de la crise agricole.....	108

DEUXIÈME PARTIE		Pages.
De l'exercice des droits et obligations du domanier.		113
CHAPITRE I ^{er} . — <i>Du droit de propriété du domanier sur ses édifices et superficies</i>		
§ 1 ^{er} .	De la cause du droit de propriété du domanier..	117
§ 2.	De l'objet du droit de propriété du domanier....	122
§ 3.	Des conditions moyennant lesquelles existe le droit de propriété du domanier.....	130
§ 4.	Des conséquences du droit de propriété du domanier	135
§ 5.	De certaines restrictions au droit de propriété du domanier	142
CHAPITRE II. — <i>Du droit de jouissance du domanier</i>		
§ 1 ^{er} .	De l'étendue du droit de jouissance du domanier.	146
§ 2.	De la durée du droit de jouissance du domanier.	159
§ 3.	Des conditions moyennant lesquelles existe le droit de jouissance du domanier.....	170
TROISIÈME PARTIE		
De l'extinction des droits et obligations du domanier.		189
Section 1 ^{re} . — De la consolidation opérée par le fait du propriétaire foncier.....		194
CHAPITRE I ^{er} . — <i>Du congément</i>		
§ 1 ^{er} .	Règles générales.....	195
§ 2.	De la forme du congément.....	199
§ 3.	Des effets du congément.....	205
CHAPITRE II. — <i>De l'acquisition des droits réparatoires par le foncier</i>		
§ 1 ^{er} .	De la vente volontaire des droits réparatoires....	211
§ 2.	De la vente sur simples bannies	217
Section 2 ^e . — De la consolidation opérée par le fait du domanier		220
CHAPITRE I ^{er} . — <i>De l'achat des droits fonciers</i>		
CHAPITRE II. — <i>Du droit de demander le remboursement des édifices et superficies</i>		
§ 1 ^{er}	De l'innovation de l'article 11 de la loi du 6 Août 1791.	223
§ 2.	Des tempéraments apportés à la rigueur du droit de provoquer le congément.....	228

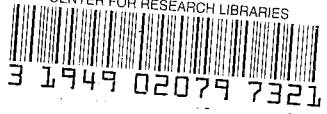
TABLE

319

	Pages.
CHAPITRE III. — <i>De l'exponse</i>	237
§ 1 ^{er} . Du droit de déguerpir	237
§ 2. Des circonstances qui nécessitaient une réforme..	241
§ 3. De l'exponse payante.....	249
CONCLUSION	267
Modèle d'un acte de bail à domaine congéable passé d'après la nouvelle loi du 8 Février 1897.....	271
Législation du domaine congéable.....	275
Bibliographie.....	307



CENTER FOR RESEARCH LIBRARIES



3 1949 02079 7321

