

E - 112-14  
Sénat. 2<sup>e</sup> session

Commission  
du Code rural

Sénon nov. 1878.  
Sénon 1880.

45  
87



Session de 1878.

Séance du 27 novembre 1878

Présidence de M. de Ventarou vice-président

Séance ouverte à 1 heure.

Sont présents M. de Ventarou Labiche Paris  
Bernard, Moleux Eymard Davenay Leguay  
de Paris Tahan. Espinasse Chaubert  
Gélbert Boeck Ribière

M. le Président annonce la démission pour  
raison de santé de M. de Laverque, et la  
reconstitution par le bureau de M. Juby  
pour remplacement de M. de Laverque  
de M. Leguay pour remplacement de M. de Laverque  
de M. Eymard Davenay pour remplacement  
de M. de Laverque.

Il est procédé à l'élection d'un président  
nouveau des notables 13. majorité absolue  
7. M. de Ventarou 12 voix M. Moleux 1 voix.  
M. de Ventarou est élu Président.

Élection d'un vice-président en remplacement  
de M. de Ventarou.

Nouveau des notables 13. M. Humbert 7 voix  
M. de Paris 6. M. Humbert est proclamé  
vice-président.

Séance terminée à 2 heures

Le Secrétaire

Eymard Davenay

Le Président

Ventarou



Séance du 18 février 1879

Présidence de M. de Ventarou

Sont présents, M. de Ventarou Esquissart  
de Lorgueil Ribière Malard, Gilbert Bouche  
Labadie Dumenil Alinot, Eymard Duxemay

M. le Président fait connaître à la  
Commission la nomination de M. Dumenil  
au remplacement de M. Grivart de Lorgueil  
et le remplacement de M. Labadie  
de Lorgueil au remplacement de M. Labadie.

M. le Président expose l'état de la question  
de la Commission. M. Bozerian demande la  
faculté d'acheter les droits d'usage sur les  
étangs. La jurisprudence ne permet pas  
ce achat elle se fonde sur un argument  
de texte, mais elle pourrait se fonder sur  
la nature même de cette propriété.

M. Dumenil. Je ne comprends le droit  
d'usage que sur les abords des étangs.

M. Malard la proposition de M. Bozerian  
tendrait à faciliter le dessèchement des  
étangs. Les habitants voisins ont parfois  
le droit d'abreuvement et le droit de pâturage  
sur les abords. L'opinion de M. Bozerian tendrait  
au dessèchement - M. Bozerian demande  
la faculté d'acheter soit en argent soit  
par cantonnement.

M. Esquissart il peut arriver que la question  
d'usage se complique par une question  
d'abreuvement.

M. Ribière au point de vue de la salubrité  
publique il faut faciliter le dessèchement  
des étangs.

M. le Président. La loi de 1809 donne des pouvoirs  
très étendus à l'administration pour assurer la salubrité.



3

M. Malens. Les étangs de la Brene ont des rapports particuliers avec les étangs supérieurs et inférieurs.

Modestement nous ne pouvons pas tantôt aux servitudes et à d'autres aux droits incertains, propriétés, sondant les propriétés nous n'avons retenu de la proposition de M. Bozériau quelque chose comme les droits d'usage - faut-il autoriser le rachat de ces usages soit par cantonnement soit par argent.

L'art de 92 permettait la demande tant par le propriétaire que par l'usage (28 août 92) nous n'avons admis la demande pour l'usage nature, que du côté du propriétaire -

La commission maintient le système.

M. le Président relit l'article du projet - la suppression de mot servitude à retrancher de l'art 1<sup>er</sup> l'insertion du mot étangs dans l'art 1<sup>er</sup> est proposé par M. Bozériau (proposition du 200 session 1878).

M. le Président est invité à convoquer pour la prochaine séance M. Bozériau et Lissierand D<sup>r</sup> de l'Agriculture.

M. Malens est confirmé dans ses fonctions de rapporteur.

M. Labiche est invité à proposer l'interdiction des vires redhibitoires.

La prochaine séance aura lieu 1 heure avant la prochaine séance publique.

La séance est levée à 2 H.

L'Orateur

Henri Labiche



Séance du Lundi 26 Mars.

Présidence de M. de Ventavon.

La séance est ouverte à 1 heure.

Sont présents M.<sup>r</sup> de Ventavon Esquaire de l'ancien  
d'Angoulême, Clément, Ribière, de Chantemerle  
maire, Gilbert Bocquet, Eymard Duvernay  
Emile Labèque Paris

M.<sup>r</sup> Fouquier de Canil, Bozériau sénateurs auteurs  
d'amendements M. Girard sous secrétaire d'Etat et  
M. d'Esterno Délégué de la société des agriculteurs  
de France assistent à la séance.

question des étangs. M. Bozériau, expose l'état de la question. Une  
Commission supérieure des eaux a donné satisfaction  
à une proposition en acceptant le rachat des étangs  
pour les étangs qui ont un caractère insalubre  
je me considère comme satisfait par cette solution  
je retire ma proposition.

M. Girard sous secrétaire d'Etat il y a eu une  
grande commission chargée de l'étude des  
questions relatives à l'aménagement des eaux.  
Lorsque cette commission aura statué nous  
aurons peut être à modifier le projet dont la  
Commission du code rural a été saisie.

M. le Président nous avons distingué les  
servitudes de droit d'usage nous n'avons  
pas accepté le rachat des servitudes d'eau nous  
avons accepté le rachat des droits d'usage.

M. Paris. La commission ne doit pas se  
laisser d'occuper de la proposition de M. Bozériau  
il y a lieu d'ajourner.

La proposition est ajournée.

M. Bozériau retire.

Chapitel.

M. le Président nous allons nous  
occuper de la proposition de M. Fouquier



5

De Carul. Chaptel

M. Fournier de Carul : nous demandons la  
liberté des conventions - Les règles établies par  
le Code sont anormales - il y a lieu de débattre  
le chapitre de la réglementation excessive du Code.  
M. Gilbert Bouche Le Code permet parfaitement  
la liberté des conventions (voir art 1811)

M. Girard : tout le fait qu'il n'y a pas convention  
contraire le Code établit la convention.

M. Fournier de Carul cite les art 1800, 1819 & 3. 1828  
L<sup>e</sup> & 4. il y a là des présomptions, aux quelles on ne  
peut déroger - ce sont ces présomptions dont nous  
demandons l'abrogation.

M. Clement : Le chapitre simple a cessé d'être en usage  
à cause de l'amélioration de la situation des agriculteurs,  
c'est au chapitre simple que se réduit la proposition  
de M. Fournier de Carul

M. Malleville : ce n'est qu'à défaut de convention que le  
Legislateur doit intervenir, en examinant s'il y a lieu  
de maintenir les prohibitions qu'on nous a signalées.

M<sup>rs</sup> Girard, Fournier de Carul, Clement se retirent.

M. d'Esterno d'élèves des agriculteurs expose les  
désirs de la Société = Les stipulations faites en faveur  
des bailleurs n'ont rien d'exceptionnel en considération des  
risques qu'il court - Le métayage & le fermage sont  
l'exception la règle c'est la culture par le propriétaire  
du sol, il faut qu'il puisse obtenir le crédit dont il  
a besoin - si l'on réduit législativement les conditions  
du crédit le crédit n'aura pas lieu.

J'accepte parfaitement la modification de rédaction  
demandée au projet de M. Fournier de Carul = NA

11 motifs de Conventions contraires etc.

notre proposition art 2 en constituant le chapitre  
séquestre donne une garantie sur l'abus du dépôt  
M. Eymard Duvemay alors il faut modifier la  
formule. une séquestre ne peut être établi par convention.



Il faut dire au card de Tournefort le chapitre  
de la paille comme le serait un chapitre.

M. Molens : Il n'y a pas besoin d'assimiler un chapitre  
il suffit d'appliquer le art 406 et 408 abus  
de confiance

M. D'Esterno n'a pas soulevé l'accord sur le fond  
nous abandonnons la formule. Le marché de  
l'argent est fermé à l'agriculture. nous demandons  
qu'on l'ouvre largement.

M. le Président renvoie M. D'Esterno de la proposition  
qu'il vient de faire. il propose de remettre la prochaine  
séance à la réunion du Sénat qui ne sera pas  
présidé par réunion des bureaux.

Cette proposition est adoptée.

La séance est levée à 2h 1/4.

Le secrétaire

Emile Labiche

Séance du 27 Mai

Présidence de M. Deventerou.

La séance est ouverte à 1 heure

Sont présents M. Deventerou, De Ferrière, De Lorgueil,  
Molens, Dumoulin, Eymard Duverney, Leguay,  
E Labiche, De Chautemarle, Clément, Paris Bernard  
M. Fouche de Corail assiste à la séance pour développer  
son amendement.

M. Fouche de Corail réduit ses propositions premières, son  
amendement se porte plus que sur le chapitre 2. fer  
je maintiens l'art 1826 avec la rédaction suivante

- " A l'effet du bail le preneur doit laisser un chapitre
- " de paille valeur à celui qui il a reçu, <sup>il peut</sup> ~~ou~~
- " retenir le chapitre en en payant l'indemnité d'origine
- " s'il n'y a convention contraire.



ou plutôt :

« A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel,  
« en en payant l'estimation originaire s'il n'y a  
« convention contraire sans ce cas il doit en laisser  
« une valeur paille à celui qu'il a reçu  
« s'il n'y a défaut etc.

M. de Ventavon l'art ne règle que les cas où il  
n'y a pas de convention. voir art 1800.

M. de Carrière la disposition d'un cheptel fournie  
par un tiers autre qu'un bailleur n'est pas prohibée.  
M. Carrière = La convention contraire n'est pas prohibée,  
ce qui est interdit c'est que la perte doit supporter  
uniquement par le preneur.

M. Fouquier de Larail je demande quel art. 1826  
adapte la réduction adaptée pour les art. 1826  
« s'il n'y a convention contraire » ce qui abonde ne  
rien pas.

M. de Lamoignon : Il faut protéger le preneur.

M. de Chantemerle. Il pourrait donc y avoir  
trois personnes bailleurs de l'art. 1826, le preneur,  
le bailleur du fonds ou du cheptel. que deviendrait  
le privilège du propriétaire ? comment le tiers  
interviendrait-il ?

M. Fouquier de Larail. Le capitulaire réintervient qu'à  
défaut du bailleur.

M. de Ventavon : le tiers peut notifier au propriétaire  
qu'il met des bestiaux qui lui appartiennent.

M. le Président met aux voix la proposition  
de M. de Esterno : à la fin du bail le preneur  
doit laisser au cheptel de paille valeur ou bien  
retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire  
La proposition est repoussée.

M. le Président vote l'amendement de M. Fouquier de  
Corail l'adjonction des mots s'il n'y a convention  
contraire qui se change par le sens de l'article  
mais en faveur le sens.



M. Demard : Est-il utile de faire une modification pour le pendu ?

M. D'Esterno voudrait savoir l'option au premier ce système est rejeté.

M. Maley le rapport pourrait dire pourquoi nous n'avons pas adopté la modification qui a été faite.

M. Labarre : on pourrait adapter l'amendement à titre provisoire s'il y a d'autres modifications adoptées.

Cette proposition est adoptée

M. le Président nous arrivons à la seconde proposition de M. D'Esterno.

« Leditournement total ou partiel du  
« chapitre par le premier sera puni des  
« peines édictées par l'art 408 du code pénal  
« contre le ditournement des objets donnés en  
« suite.

M. le Président n'est pas la situation actuelle est 408.

M. le Président voici la raison de douter :

- 1° On pourrait stipuler la contrainte par corps pour l'édiction du chapitre
  - 2° Le fermier peut vendre partie du chapitre
- M. le Président est invité à étudier la jurisprudence la prochaine séance pour l'examen de la loi et renvoyé à la première séance du Sénat

La séance est levée à 2 heures 1/2

Le secrétaire  
Emile Labarre



9  
Séance du 29 mai

Présidence de M. Darenton

La séance est ouverte à 8 heures.

Sont présents, M. Darenton, Clément, de Longueil, Leguay, Bernard, Gilbert Doucet, Dumesnil, Malin, Fari, E. Labille

M. le Président. J'ai examiné la jurisprudence: avant 1838 elle accordait une simple action civile pour la restitution du cheptel - Depuis la réforme du code pénal 1833, la jurisprudence a changé - L'art 408 est applicable d'après un arrêt de Cassation du 28 Jui 1846 - un jugement du Tribunal de St Mandier 22 mars 1861. un arrêt de Bourges 17. X. 1868.

Ces décisions ont été appliquées dans le cas d'un détournement complet avec intention de frauder le propriétaire. Comme le renouvellement du cheptel est admis la vente de quelques animaux ne donnerait pas lieu à l'action.

Dans ces conditions, il me semble inutile d'adopter la seconde proposition de M. Fouquet de Curial et d'Esterno.  
Cette proposition est adoptée.

Livre IX

Dubail à colonage partiaire

art 48 adopté sans modification

art 49 - M. Labille propose d'insérer un article qui donne tous les articles suivants et qui pourra être ainsi conçu:

49 S'il n'y a convention contraire le métayage est régi par les règles suivantes.



art 50. M. le Président : faut il en cas de silence de la convention ou d'absence de convention stipuler l'obligation d'insider ?

M. Malen : oui sous la condition réserve générale proposée par M. Labuque.

M. Paris. Il faut suivre les règles de droit commun.  
L'art 50 est maintenu.

51 - M. Leguay. propose il a pour son usage  
"personnel et pour l'entretien du jardin  
"et de l'entretien des haies."

L'amendement est repoussé ainsi que l'article  
par 3 voix contre 4.

52 § 12 adopté "La mort du propriétaire de la  
"metairie ne résout pas le bail à colonage"

Séance du 5 Juin 1879.

Présidence de M. de Ventavon.

La séance est ouverte à 1 heure.

Sont présents : M. M. de Ventavon, Gilbert Bracher, Malen  
Dumoulin, Eymard, Duvernoy, de Chantemerle, Leguay, Lorgeil,  
et Clement, secrétaire

art. 52. § 2.

La Commission examine à nouveau le § 12.

M. de Ventavon et M. Leguay demandent que la mort du  
propriétaire soit une cause de résiliation du bail, ainsi bien que  
la mort du preneur.

Le § 12 de l'art. 52 est adopté : La mort du propriétaire  
et la mort du preneur ne résout pas le bail à colonage

M. Leguay propose la disposition additionnelle suivante :  
"à savoir que le preneur ne demande la résiliation."

Après quelques observations cette disposition additionnelle  
est adoptée.

La séance est levée à 2 heures.



11  
Séance du 7 Juin 1879.

Présidence de M. de Ventavon.

Ass. présents: M. M. de Ventavon, Gilbert Prouhet, Malou, Ribière  
Eymard Davennes, de Chantemelle, Leguay, Loryeril, — Clémence —

M. le Président demande s'il n'y a pas lieu de faire la séance publique.  
Le premier pourra demander la résolution au cas de besoin du bailleur.

Après la discussion sur cette question, un membre propose de  
revenir à l'adoption pure et simple de l'art. § 2. §. 1. faite qu'elle  
se trouve dans le projet du Gouvernement.

Cette proposition est adoptée.

art. § 2. §. 2. Ce bail est résolu par la mort du preneur  
ce paragraphe est adopté.

La jouissance des her. sera à l'époque convenue par usage des  
bancs annuels,  
adopté.

La suppression du premier de l'article est mise aux voix et  
adopté.

La séance est levée à deux heures.

Le Secrétaire: Léon Clémence

Séance du 10 Juin 1879

Présidence de M. de Ventavon.

Ass. présents M. M. de Ventavon, Lat. Me, Gilbert Prouhet, Malou,  
Philippe, de Chantemelle, Leguay, de Lorient et Clémence.

M. le Président met en délibération l'article § 3.

Le premier paragraphe de cet article est adopté sans  
opposition.

Le principe de l'indemnité est admis au profit des preneurs sans  
huit, car de résiliation provenant tant de la vente, soit de la résiliation courue



par le premier.

~~La dernière phrase~~ L'indemnité ne peut dépasser ni  
le décompte, ni le profit.

La dernière phrase de l'article 53 est supprimée

art. 54. adopté

art. 55. adopté.

art. 56. adopté.

M. le Président demande s'il n'y aurait pas lieu de joindre  
à l'article 59 une règle générale indiquant que les règles ci-dessus ne  
s'appliquent qu'à des cas de conventions.

Séance Du 2<sup>e</sup> Juin 1879

Président de M. de Ventavon,

Sont présents : M. de Ventavon, Dumoulin, de Charbonnet, Laperle,  
Espinate, Malin, Gilbert Boncher, Latiche, et Clemens.

M. le Président rappelle qu'à une séance précédente, il a été reconnu  
que l'article 173 ~~est~~ applicable au metayer : cette solution a  
été adoptée après une délibération, on le prie même d'être content  
par plusieurs membres.

M. le Président demande s'il ne serait pas bon d'exonérer le  
colon en cas d'assurance, il propose la rédaction suivante :

Le propriétaire qui assure ses bâtiments ou ses terres, son gendre  
de s'en avoir aucun recours contre le propriétaire en cas d'incendie, d'atténuer  
aussi les risques locatifs. En ce cas la contribution payée pour  
l'assurance de ce dernier risque est reportée par égale portion entre  
les deux parties.

Cette proposition est adoptée

Leon Clemens



Séance du 1<sup>er</sup> Juillet 1879.

Présidence de M. de Ventavon

Sont présents M. M.

La Commission, modifiée ainsi qu'il suit la rédaction adoptée à la dernière séance:

" Le propriétaire qui assure les bâtiments contre l'incendie, et  
 " teneur d'assurances contre le risque locatif, sous peine de ne pouvoir ni invoquer  
 " ni transmettre le bénéfice des articles 1733 et 1734 du Code civil.  
 " En cas la contribution payée pour l'assurance des risques locatifs  
 " est répartie par égale part.

Leon Clément

Séance du 10 Juillet 1879.

Présidence de M. de Ventavon.

Sont présents: M. M. de Ventavon, Duvignil, Malen, Leguay, de  
 Chauberte, Espinasse, Lorgeuil, Pélissier, Eyraud Duvernay, Habitué  
 et Clément.

M. le Président propose à la Commission d'entendre M. d'Esterno, délégué  
 de plusieurs Sociétés d'Agricultures, relativement aux modifications  
 demandées pour le législateur du Cheval.

M. d'Esterno est entendu.

M. d'Esterno demande dans l'intérêt du crédit que certains articles  
 du Code civil soient modifiés.

Il fait la critique de l'article 1810: pourquoi la perte du  
 cheptel ne serait-elle pas à la charge des deux cents arants. Si  
 une perte vient, les deux cents arants supportent la perte par



verité. Si la perte est totale, le bailleur seul supporte la  
perte, c'est un encouragement pour le preneur à faire pour  
ce qui reste, afin d'être dégagé de toute contribution à la  
perte.

Il n'y a plus en France qu'une opération de chaptal  
qui defuse; c'est le chaptal de fer.

Les cultivateurs qui cultivent leurs terres ne peuvent  
user du chaptal de fer.

Les dispositions suivantes paraissent ne pouvoir être  
justifiées

art 1811... on ne peut stipuler etc = Le risque  
pour l'école les compagnies d'assurances n'ont  
rien d'autre objet

art 1828 - même observation

art 1819 - idem - une société dirigée par M. H.

Dussard a dû renoncer à son entreprise parce que  
les chaptalais n'avaient que des vœux morts et  
pourquoi? parce qu'ils n'avaient que la qualité de vœux  
du vœux et qu'ils avaient la totalité duantage.

Il ne faut pas mettre les chaptalais en opposition  
d'intérêts avec les propriétaires.

Il conviendrait d'autoriser la poursuite correctionnelle  
pour détournement du chaptal quand il n'est pas  
composé d'entièrement des mêmes éléments.

L'obligation de rendre le chaptal en nature est  
un obstacle absolu à l'intervention des capitaux.  
Il faut laisser la faculté de rendre le chaptal en  
argent. = Il demande l'application de l'art 1808 C. pr.  
M. Darnis donne lecture des dispositions qu'il  
désire substituer aux règles du code.

M. Demarville L'époque à laquelle les  
règles du chaptal ont été édictées, explique les  
conditions restreintes: il n'y avait pas alors  
de Banque de France.

Seulement l'agriculture remonterait toujours



une difficulté au crédit. C'est le peu de produit qu'on peut  
offrir aux prêteurs.

La séance est levée à 2 heures

Le secrétaire

Emile Labiche

Vendredi 5 Décembre 1879.

La séance est ouverte à 1 heure 1/2, sous la  
présidence de M. Humbert vice-président.

L'ordre du jour appelle la nomination  
du Président en remplacement de M. de  
Ventaron décédé.

M. Humbert est élu président.

M. de Paria est élu vice-président.

La prochaine séance est fixée à lundi 8.  
midi 1/2.

Humbert

La séance est levée à 2 heures

Le secrétaire

Emile Labiche

Séance du 8 x<sup>te</sup> 79

La séance est ouverte à 1 heure sous la  
présidence de M. Humbert.

Sont présents M<sup>rs</sup> Humbert, Clermont, de Longueil,  
de Chantemurle, Dumissin, Malens, Bernard  
Espinasse, E. Labiche.

M. Jouhaud de Carail nommé en remplacement  
de Ventaron décédé assiste également à la séance.

M. le Président donne connaissance de  
plusieurs vœux émis par les conseils généraux  
dans leur dernière session.

Le cg de l'Aube demande la destruction du quai



Le conseil général de la Seine inférieure  
réunion :

La promulgation du code rural

La suppression des droits de parours et  
vaine pâture

Des mesures pour arrêter l'échardonnage  
et du hameçonnage.

L'obligation d'alimenter les ouvriers agricoles  
l'entrebâtement des gardes champêtres

Le conseil général de l'Eure demande  
des mesures pour arrêter la destruction du gibier

— M. le Président : Demande à la  
Commission d'entendre M. d'Esterno —  
J'ai à 11 heures s'il n'y a pas de bureau.

Si on a la séance qui suivra elle de 10 heures  
La séance est levée à 11 1/2

Le secrétaire

Emmanuel Leboucq

Séance du 11 Décembre 1879

Président M. Humbert

La séance est ouverte à 11 heures

Sont présents M<sup>r</sup> Humbert, de Parieu, de  
Chautemont, Mallev, Espinasse, Logezil,  
Clement, & Labitte, Pébère, Joubert de launil, Duhamel  
<sup>Leguay</sup>  
M. d'Esterno assiste à la séance

M. Bernard et Leguay s'excusent de ne  
pouvoir assister à la séance.

La parole est donnée à M. le comte d'Esterno.  
Il signale les souffrances de l'agriculture  
Le remède journalier se trouve dans  
l'abondance des capitaux. Pour les  
obtenir l'agriculture ne demande rien  
au gouvernement, que la liberté,



C'est à dire l'abrogation de dispositions  
restrictives qui sous prétexte de protection  
sont au gêne pour l'agriculture.  
Le crédit est empêché par la loi 1832  
notamment. tout intérêt est interdit le  
prêteur doit se contenter d'un bénéfice  
aléatoire.

Le même doute plane sur la constitution du  
capital, il leur est défendu de stipuler  
la constitution de la valeur remise.

Lorsque la perte est totale elle est à la  
charge du capitaliste, le chaptalis a donc  
tout intérêt à arrêter la perte totale quand  
le chaptit est atteint - de la perte et sur  
portable il ~~se~~ supporterait la suite.

Il y a plusieurs espèces de chaptit  
qui sont tombés en désuétude à cause  
des vicissements de la législation.

M. H. Darnaud avait formé une société  
ayant pour objet la location des vaches  
la loi autorise le portage du lait par le vache  
mais attribue tout le lait au chaptit.  
Qu'arriverait-il? Car par M. Darnaud a  
constaté la mort de 34 vaches - Pourquoi  
parce que le chaptit avait intérêt à la  
mort des vaches puisqu'il était mort lui  
attribuait le lait.

Le seul chaptit qui subsiste est le chaptit  
de fer - ou plutôt de ferrière.

Là on permet entre fermiers et propriétaires  
ce qu'on défend entre un cultivateur et un  
capitaliste.

Une modification au code ne doit pas  
arrêter la commission. Le code n'est  
pas le coran - La situation n'est plus la  
même qu'il y a dix ans.



La Société d'Agriculture, la Société des  
agriculteurs, qui représentent l'élite  
des agriculteurs de France sont unanimes  
pour réclamer la modification des  
règles du chaptal.

Ils demandent 1<sup>o</sup> le maintien de l'article  
1800.

2<sup>o</sup> La punition du chaptal infidèle  
qui serait payable des primes portées  
contre le segreste infidèle.

3<sup>o</sup> M. de la Roche un jugement a décidé qu'il  
n'y avait pas d'étoornement lorsque  
les animaux étoornés n'étaient pas  
les mêmes que ceux qui avaient été  
renus au chaptal.

L'arrêt de Dijon a fait perdre de cette  
décision.

M. de la Roche ; il n'y a pas annulation  
au segreste - l'acte qui se prendrait  
est un abus de confiance.

M. d'Esterno nous ne demandons  
que ces deux modifications suppression  
de toutes les règles excepté celles énoncées  
par l'art. 1800. annulation du  
chaptal infidèle au segreste infidèle.

M. de la Roche : L'agriculture  
ne manque pas de crédit, ce qui  
lui manque c'est d'avoir les moyens  
d'offrir pour rémunérer les  
capitaux empruntés.

Le chaptal est inconnu en moyenne  
comme forme de crédit agricole.

M. de la Roche - Est-ce que le chaptal  
coûte par sa capitalité à un entrepreneur  
qui n'est pas son fermier et en  
usage d'avoir un pacte de la ferme?



M. de Courte d'Esterno : La faculté d'emprunter  
par hypothèque ne peut fournir des  
capitaux à court terme, mais comment  
constituer le crédit mobilier agricole ?

M. Leguay : Car bien simple c'est de faire  
séjourner à fait la même ou la même  
différence faite pour 3 mois, avec faculté  
de renouveler ce qui donne 6 mois.

M. d'Esterno : cela ne peut se faire qu'avec  
les gros herbagers.

M. de Foncia M. d'Esterno connaît-il des  
capitalistes qui seraient disposés à  
faire dans les conditions qu'il réclame.  
Je crains que sa préoccupation ne  
soit purement individuelle ?

M. d'Esterno Je parle au nom de deux  
grandes sociétés, ainsi qu'au nom des  
intérêts du crédit agricole, ce que nous voulons  
c'est la liberté de transactions.

M. le Président La prochaine séance aura lieu une  
semaine avant la prochaine séance  
publique — soit vers après bureaux.

M. le Président remercie M. le comte  
d'Esterno de son intéressante communication.  
La séance est levée aux dix heures.

Le Président  
Henri L...

Le secrétaire,  
Eugène Labrousse



Séance du 12 décembre

Présidence de M. Humbert.

Sont présents : M. M. Humbert, Président, Ribière, Malens, Espinasse, de Lorgeril, Le Guay, de Chantemerle, Paris et Clément, secrétaire.

M. le Président appelle la Commission à délibérer sur les modifications à la législation du cheptel demandées par M. d'Esterno entendu à la dernière séance. La plus radicale de ces modifications serait de réduire le chapitre IV du livre III, titre VIII du Code Civil qui traite du droit à Cheptel, à l'article 1800 et de supprimer tous les autres articles de ce chapitre. L'article 1800 ne contient qu'une définition du cheptel qui peut être contracté par les parties, sous les conditions convenues entre elles. C'est surtout cette liberté des conventions que l'on réclame.

Mais les articles qui suivent l'art. 1800 ont pour objet principal de déterminer les droits et les obligations des parties dans le silence de la Convention. M. le Président pense dès lors qu'il n'est pas possible de les supprimer purement et simplement.

La Commission manifeste son assentiment unanime.

M. le Président propose alors de prendre les différents articles du Code sur le Bail à Cheptel pour base des délibérations de la Commission. L'examen de chacun d'eux permettra de voir s'il y a lieu d'accueillir certaines modifications et d'en arrêter les termes.

M. Clément rappelle la proposition de M. Touchet de Carail sur les modifications à la législation du Cheptel qui a été renvoyée à la Commission et les changements de rédaction qui y ont été apportés soit par son auteur, soit par M. d'Esterno. On pourrait examiner directement ces différents textes ; mais il ne s'oppose pas à ce que l'on suive l'ordre indiqué par M. le



Président, qui a l'avantage de présenter une vue d'ensemble du sujet.

M. le Président donne successivement lecture des articles 1800 à 1809 inclusivement, qui ne donnent lieu à aucune observation critique.

Sur l'article 1810, un membre rappelle l'origine de ses dispositions, les discussions qui s'étaient élevées à cet égard parmi nos anciens jurisconsultes, la conformité de ses dispositions avec l'article 616 : la perte partielle est supportée en commun, la perte totale est pour le bailleur conformément à la règle *Res perit Domino*. Cet article du reste ne défend pas la stipulation contraire. Il semble donc devoir être maintenu sous réserve de l'examen de l'article 1811 qui renferme cette prohibition.

L'article 1810 est maintenu sous cette réserve.

La Commission passe à l'examen du 1<sup>er</sup> § de l'art. 1811 d'après lequel on ne peut stipuler que le preneur supportera la perte totale quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute.

Un membre dit que cette disposition lui paraît laisser une place suffisante à la liberté des conventions : elle se borne à garantir le preneur de la perte totale ; elle lui permet de prendre à sa charge telle partie de la perte que la convention déterminera. Y a-t-il intérêt à aller plus loin ? Le cultivateur qui prend des bestiaux à cheptel abandonne une part de son meilleur produit : le profit du bétail. On parle du crédit agricole. Ne se trompe-t-on pas lorsque l'on croit que le cheptel peut lui être d'un grand secours ? Il ne s'agit pas d'un prêt au cultivateur qui lui laisse tout le fruit de son travail et ne l'oblige qu'à servir un intérêt. Il s'agit d'un contrat qui lui prend une partie de son bénéfice et qui ne peut pas sans injustice l'exposer à subir encore, à lui seul, la perte toute entière.

M. de Chantemerle combat cette appréciation et demande que la prohibition de l'article 1811 disparaisse.



Pourquoi le preneur ne pourrait-il pas convenir qu'il supportera la perte totale ? Qu'on laisse à l'Agriculture le soin de protéger ses intérêts comme elle l'entendra. On la tient trop en tutelle. Elle a droit à la même liberté que le Commerce et l'Industrie. Le cheptel donné au fermier périr pour lui, même en cas de perte totale. C'est l'article 1825 qui le dit. Pourquoi l'article 1810 ne permettrait-il pas de stipuler ce que la loi elle-même établit comme règle de contrat quand il est passé entre le propriétaire et le fermier ?

Un membre reprend que l'argument tiré de l'article 1825 n'offre qu'une fausse analogie. Le cheptel donné au fermier diffère essentiellement du cheptel simple. Les risques comme les profits sont entièrement à la charge du fermier ; le propriétaire n'a aucune part du croît ; il livre le cheptel comme il livrerait une somme d'argent, à la charge pour le fermier de lui en rendre autant. Il n'y a pas de société entre eux. Le cheptel simple au contraire établit entre les deux parties une société et il est contraire aux principes de ce contrat qu'un des associés soit affranchi de toute participation aux pertes sur sa mise.

M. Ribière exprime le même sentiment.

M. Malens répond que la question ne lui semble pas exactement posée dans les dernières observations qui viennent d'être rapportées. Ce serait assurément un contrat léonin que celui qui donnerait au bailleur une large part des bénéfices en l'affranchissant de toute perte. Mais il pourra arriver au contraire que le bailleur garanti de toute perte, réduira par suite sa part des bénéfices à une proportion très-minime. La clause pourrait avoir alors de sérieux avantages.

M. Paris dit qu'il n'a jamais vu pratiquer le cheptel inconnu dans le Nord de la France, mais qu'il croit que dans une question de cette nature, il



23

faut se décider en tenant compte tout à la fois des principes généraux du droit et de la protection due aux plus faibles qui sont par cela même les plus dignes d'intérêt. Dans le cheptel il y a une association et en principe on ne peut pas mettre toute la perte à la charge d'un associé pour en affranchir l'autre complètement. D'un autre côté le preneur est ordinairement sans grandes ressources; il acceptera facilement toutes les conditions qu'on lui fera, il consentira à donner la moitié du profit selon l'usage et il pourra se laisser entraîner à prendre à sa charge toute la perte avec d'autant plus de facilité qu'il considérera ce risque comme ayant peu de chance de se réaliser. Cette double considération le décide au maintien de la prohibition du § 1<sup>er</sup> de l'article 1810.

Ce maintien mis aux voix par M. le Président est adopté par la Commission

Le Président,  
Humbert

Le Secrétaire

Leon Chouard



Séance du 23 Janvier 1880.

Présidence de M. Humbert

La séance est ouverte à 1 heure.  
Sont présents M<sup>rs</sup> Humbert, Dumas  
Gilbert Douhet, Malens, Esparasse  
de Longueil, Fouquier de Carail, de  
Parieu, & Labat, Paris, Clement,

M. le Président : L'honorable M. de Longue  
ancien Président de la commission  
du Code rural a succombé aux atteintes  
de la maladie qui nous avait privé  
de sa collaboration. Je suis sûr d'être  
l'interprète de la commission en exprimant  
nos profonds regrets.

(adhésion unanime.)

— Nous avons également perdu d'un  
votre dernière séance votre éminent  
collègue M. Jules Faure. Le bureau qu'il  
représentait devant être rempli à la  
prochain.

Le procès verbal de la séance précédente  
est lu et adopté.

M. le Président nous averti sommairement  
l'art 1811 du code civil. Le principe  
admis n'a point entraîné l'approbation  
1811. à 1820.

M. D'Esterno propose d'autoriser  
les conditions du chaptal de fer à tous  
les chaptals fournis par d'autres que  
le propriétaire. Cette proposition a été  
proposée le renversement de tout ce que  
nous avons décidé.



M. Malus J'ai expliqué à M. D'Enterno qu'en 1811 un certain parobite à acquiescé par la porte fut ruiné à l'acharnement du premier par la convention même lorsque cette porte est totale, ce qui la lui défend seulement d'être qu'elle soit totale de la porte soit supportée par le premier.

Le content de chaptel est indépendant de la question de privilège que véritablement est le débat que se propose M. D'Enterno.

M. Baris L'étangé qui M. D'Enterno signale sur la situation du propriétaire fournissant des bœufs et la capitale qui fournit également des bœufs existe entre le propriétaire tirant un capital pour amélioration et un capitaliste accordant le même service. Le 1<sup>er</sup> a un privilège que n'a pas le second.

M. Malus on a eu tort de confondre la question de chaptel avec celle du privilège du prêteur.

M. Clément est chargé de l'ordonnance du rapport sur le chaptel.

M. le Président propose de mettre à l'étude pour la prochaine séance le bail hypothécaire de long terme. Cette séance aura lieu vers la fin de la semaine prochaine.

La séance est levée à 2 heures.

Humbert

Le Président

Emmanuel



Séance du 27 février 1880

Président: M. Humbert

La séance est ouverte à 1 h.

Sont présents: M. M. Humbert, Malou, Pain, Lequay, Eyraud. Duverne  
Honnel, Trancher de Capel <sup>Longueil</sup> et Clement Secrétaire

M. le Président appelle la Commission à délibérer sur le titre V  
du Traité Emphyteotique ou à long terme.

L'article 58 est adopté sans observation

+ article 59. « L'emphytéose ne peut s'établir que par écrit »  
Cet article ne doit pas être entendu en ce sens que le contrat serait  
un contrat solennel et sacramental: la rédaction de ce acte modifiée  
de manière à faire ressortir ce principe que l'emphytéose  
peut résulter de l'aveu, et des autres modes admis par le droit, élar-  
gissant que l'écrit est seulement pour prouver le contrat.

art. 60 admis sans observation

+ art. 61. L'article est admis: sous cette seule observation qu'il y aurait  
utilité à distinguer le bail emphyteotique de l'usufruit au profit d'un  
être moral, qui ne dure que 30 ans au plus

les art. 62 et 63 sont adoptés.

art. 64. - M. Honnel craint que le §. 1<sup>er</sup> de l'article ne restreigne  
trop le droit du preneur, qui est un spéculateur et qui a besoin d'une  
grande liberté d'action.

M. Eyraud. Duverne répond qu'on ne peut pas autoriser le preneur  
à dégrader le fonds; mais il reste pleinement libre de l'améliorer, de faire  
des plantations et des constructions.

Le §. 1 et le §. 2 sont adoptés.

+ art. 65. Cet article ne donne lieu qu'à une seule observation:  
Le preneur ne peut pas être tenu de l'incendier pour les constructions  
qu'il aurait faites spontanément et sans y être tenu. Cette  
distinction devra être faite dans la rédaction définitive

art. 66. adopté.

+ art. 67. L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée  
de l'emphytéose. Il faudrait dire également que la modification de la



propriété, pas d'acte de cession, reste à sa charge.

M. Malen fait observer que si l'empyète était établi sur une ile et si elle disparaissait complètement, le contrat serait résolu, mais il entrerait valable en cas de perte partielle.

Les articles 68 et 69 sont adoptés.

La séance est levée à 2 heures.

Humbert

Henri Clément

Séance du 5 Mai 1880.

Présidence de M. Humbert

La séance est ouverte à 3 heures sous la présidence de M. Humbert.

Sont présents M<sup>rs</sup> Humbert, Clément, Lenoel, Bernard, Dechaumerle, Le Guay, Espinasse, De Lorgeril, Emile Labiche Malen, Fouquier de Careil.

La parole est donnée à M. Clément pour lecture du projet de rapport sur le métayage ou colonage partiaire.

Le rapport est adopté.

Sous l'art 51 - M. le rapporteur propose d'introduire la clause qui existe sous l'art 1709 sur la limite du louage.

M. E. Labiche propose d'insérer les mots propres pour sous-rapporter après les mots le louage pendant un certain temps. avant d'insérer ces derniers mots après ceux cultiver.

Cette proposition est adoptée.

Art 53. M. le rapporteur : Le droit à indemnité jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en retirer - comment déterminer ce profit?

M. Malen, Labiche, Lenoel demandent de maintenir la



réduction - Elle est maintenue.

M. Crapportier : j'arrive aux modifications que j voudrais introduire.

Le métayer est-il astreint aux réparations locatives autres que celles de la maison d'habitation ?

M. Dechaume - Lequay - Savary - Doute.

M. Espinasse : l'usage est différent chez nous.

M. Humbert : j'aimerais mieux poser le principe le métayer devra réparation locative des lieux qu'il occupe sauf convention contraire,

M. Crapportier : réservons provisoirement la question.

M. Clément : ne faudrait-il pas rappeler le droit de surveillance et de direction du bailleur ?

M. Maheux : pourquoi ?

M. Clément : rapporteur pourqu'il activerait notre renvoi aux règles du louage et bien évidemment au bailleur le droit d'intervention - voir usage de l'arsenal.

La commission adopte le principe la rédaction suivante :

art 49 <sup>nouveau</sup> - 1) Le propriétaire exerce relativement à  
4 la direction <sup>générale</sup> et à la surveillance des  
4 <sup>des exploitations</sup> opérations du métayer à l'achat  
4 ou à la vente des bestiaux le droit d'intervenir  
par la convention ou à défaut de convention  
par l'usage.

M. Crapportier : Souvent les métayers font certains actes qui leur sont interdits. Le code de l'arpente et le projet de loi Code de Lyon stipulent l'interdiction de faire des charrois et d'étaler les orbes.



M. Malou : Si vous entez d'avoir quelques  
de détail vous serez incomplet - et on argumente  
du silence de la loi pour justifier des abus non  
pudor.

M. Renail ne pourrait en porter une modification  
qui donnerait satisfaction à M. Malou.

La première partie de la rédaction de  
M. Clement est adoptée - l'énumération des abus  
proposés en la supprimant.

Les différentes rédactions de renail proposées  
par M. Clement sont adoptées.

M. Renail le droit de chasse est il compris  
dans le fermage - quid pour le mitayer ?  
N'y aurait il rien de précis.

M. Bernard on pourrait réserver au propriétaire  
le droit de chasse d'avoir l'ortule qui lui réserve  
la direction.

M. Labadie le droit exclusif -

M. le Président C'est entendu - M. le rapporteur trouvera  
une rédaction -

M. le rapporteur et la question de responsabilité  
d'incendie ?

M. Renail il habite donc il est gardien donc  
il est responsable

M. Humbert : Le mitayer n'est pas un  
vairien - il y a un lieu d'habitation il y a une communauté  
M. le rapporteur : un mitayer n'est pas responsable  
de la mort par cas fortuit d'un animal  
pourquoi le ferait il de l'incendie.

M. Malou : Un anoir qui habite la maison  
commune n'est pas personnellement responsable

M. Humbert La présomption de faute existe  
pour l'anoir qui habite.

on peut se par comprendre dans les articles  
renvair les articles 1733. et suivants.

M. le rapporteur : Le rapport renverra alors aux principes



non du louage, mais du droit commun  
général.

M. le rapporteur : n'y aurait-il point  
de stipuler l'obligation d'un compte  
annuel ?

N'y aurait-il pas à confier au juge de paix  
soit le règlement des comptes <sup>des propriétaires</sup> soit la question  
cette question est réservée.

La séance est levée à 8 heures  
Humbert.

Séance du 7 mai 1880.

Présidence de M. Humbert

Assistants : M. Humbert, Dequoy, Espinasse, De Longpre  
Barnard et Clément de Chabouville, Paris et Clément  
Secrétaire.

M. le Président donne la parole au rapporteur pour  
communiquer à la Commission la rédaction définitive des dispositions  
qui ont été l'objet d'un renvoi à la séance dernière.

Le rapporteur dit qu'il a cherché à tenir compte dans une  
nouvelle rédaction des observations auxquelles l'article 49 renvoie et a  
donné lieu, et à la compléter en réservant, comme on l'a demandé,  
d'une manière expresse le droit de chasse et de pêche au propriétaire.

Cette rédaction est ainsi conçue :

„ Outre la surveillance des travaux, le propriétaire a la direction  
générale de l'exploitation soit pour le mode de culture, soit pour l'élevage  
et la vente de bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé quant  
à son étendue par la coutume ou à défaut par l'usage des lieux.

„ Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire.  
Cette rédaction donne lieu à différentes observations et la suite des  
quelles le 1<sup>er</sup> membre de phrase est modifié ainsi qu'il  
suit :

„ Le propriétaire a la surveillance des travaux et  
la direction générale de l'exploitation ...

Le surplus de la rédaction est maintenu, et



l'article adopté avec cette modification.

Le rapporteur propose en second lieu de terminer une disposition relative au règlement annuel des comptes, à la compétence du juge de paix pour et contre, et ~~est~~ la preuve, dans les termes suivants :

« Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation »

« Le juge de paix connaît sans appel jusqu'à la valeur de cent francs, et à charge d'appel à quelques valeurs que la demande puisse porter des difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées. »

« Et statue sur le vu des registres des parties : il peut même admettre la preuve testimoniale s'il y a lieu »

La première phrase est adoptée sans objection.

M. Duval demande en ce qui concerne la deuxième phrase qu'il soit notamment spécifié que le juge de paix juge en dernier ressort jusqu'à cent francs à quelques sommes que s'élèvent les sommes figurant au compte, si la contestation qui se résout dans le reliquat ne dépasse pas cent francs.

M. Paris appuie l'observation, et la Commission adopte la rédaction amendée suivante :

« Le Juge de paix prononce sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas cent francs et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées »

quant au troisième paragraphe le même <sup>analogie</sup> ~~font~~ observent qu'il vaudrait mieux pour éviter toute difficulté employer une expression qui s'applique quand à la preuve aussi bien à l'instance devant le tribunal jugeant en appel qu'au juge de paix connaissant du différend en première instance.

Le ~~différend~~ <sup>rapporteur</sup> propose ainsi à la resubstancer de dire : « Le Juge statue sur le vu des registres des parties : il peut même admettre la preuve testimoniale s'il y a lieu. »

La rédaction ainsi modifiée est adoptée.

Le rapporteur rappelle la question relative aux réparations : il est indispensable que le projet statue sur cette question, autrement que par une référence aux articles 1720 et 1753 du Code Civil. Ces articles mettent toutes les réparations locatives à la charge du fermier. Or dans beaucoup de pays les métayers ne supportent pas les réparations locatives des bâtiments d'exploitation : il n'est chargé que des réparations locatives des bâtiments consacrés à son habitation.



La loi nouvelle ne peut pas faire abstraction de cet usage.

Le rapporteur propose en conséquence la rédaction suivante :

« Le bailleur est tenu de délivrer et de garantir les objets compris au bail  
« Il doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires,  
« Toutefois les réparations locatives, ou de même entretien, qui ne sont ~~pas~~  
« occasionnées ni par la vétusté ni par la force majeure, sont, à moins  
« de stipulation ou d'usage contraire, supportées par le colon.

Le premier paragraphe donne lieu à quelques observations, à la suite  
desquelles, la Commission arrête ainsi la rédaction, « Le bailleur est tenu  
« de la délivrance et de la garantie des objets compris au bail ».

M. le Président propose de dire dans le second paragraphe que  
les réparations locatives demeurent à la charge du colon, et la rédaction  
est définitivement arrêtée en ces termes :

« Il doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent  
« devenir nécessaires. Toutefois les réparations locatives ou de même  
« entretien, qui ne sont occasionnées ni par vétusté ni par force majeure,  
« demeurent, à moins de stipulation contraire, à la charge du colon ».

La séance est levée à deux heures.

Humbert

Henri Clement

Séance du 12 mai 1890

Présidence de M. Humbert.

Sont présents : M. M. Humbert, Lignasse, Lorgeil, Malou, Rernard,  
Ribière, Renard et Clement Secrétaire.

Le rapporteur lit son rapport sur la proposition de M. Fouché  
de l'avis.

Ce rapport est adopté.

Le rapporteur lit également les parties de son rapport qui ont été  
modifiées à la suite de la séance précédente.

La Commission décide que le § 3 de l'article 10 sera modifié en  
substituant aux mots « il y a lieu », les mots « il l'estime convenable »  
afin de bien indiquer que l'admission de la preuve testimoniale est  
laissée à l'appréciation du juge.







Séance du 24 Juin 1880.

Présidence de M. Humbert.

La séance est ouverte à 1 heure sous la présidence de M. Humbert.

Sont présents M<sup>rs</sup> Humbert, Clément Ribière, de Paris, E. Labiche, Espinasse, Gilbert Boucher, Lenoel, Demard.

M. le Président propose la nomination d'un rapporteur pour le titre V. Bail emphytéotique. M. Dumoulin s'excuse de ne pouvoir se charger du rapport. Les ouvrages de M<sup>rs</sup> Lefort, Garconnet, Depin et Haller donnent des renseignements utiles, surtout celui de M<sup>rs</sup> Lefort. M. Ribière est nommé rapporteur.

Titre VI. pour ce titre, et le titre VII. M<sup>r</sup>. Ribière est également nommé rapporteur.

Le titre VIII Des vices rédhibitoires. M. Labiche est chargé du rapport.

La séance est levée à 2 heures.

Humbert

Labiche

Les procès verbaux des séances de la session extraordinaire de 1880 et de la 1<sup>re</sup> session de 1881 ont été inscrits sur un autre registre.



35

Séance du 11 novembre 1881.

Présidence de M. Humbert.

La séance est ouverte à deux heures sous la  
Présidence de M. Humbert.

Sont présents M. Humbert, E. Labiche, Lenoel  
de Longueil, Bernard, Malcus.

M. Bernard constate qu'il n'y a plus  
d'exemplaires disponibles de l'exposé des  
motifs du Code rural, ne serait-il pas  
opportun d'en redonner la réimpression?  
M. E. Labiche ne pourrait en faire recueillir  
de nombreux comme annexes de nombreux  
rapports l'exposé des motifs concernant  
la matière en discussion.

Cette proposition est adoptée.

M. Bernard le président donne la parole au rapporteur  
du projet sur les vices rédhibitoires.

M. E. Labiche donne lecture du contre-projet  
qu'il a préparé et dont un exemplaire  
imprimé est remis à chacun des membres  
de la Commission.

Il explique les modifications qu'il croirait  
apporter au texte du Gouvernement.

Sur la proposition de M. Humbert le mot  
d'élite est supprimé comme faisant double  
emploi avec mot de loi.

L'indication est modifiée dans la forme  
pour éviter une équivoque.

art 2. M. de Longueil demande la suppression  
des mots l'indication de localité.

M. le rapporteur et M. Malcus expliquent  
qu'ils doivent être maintenus à raison  
de l'obligation de l'avis de 1888.

art 3. M. le rapporteur explique l'abstention



de l'addition des mots "ici" proprement dit.  
M. de Lorgeut propose que l'action ne puisse être  
exercée au-delà de 400k. d'impôt d'aveugle pour les  
enfants et malades, Emphytème palmarène, cornage  
chronique, etc, boiterie ancienne. La commission  
oppose l'examen de la limitation de l'action.  
M. E. Labarre expose les raisons qui l'ont amené à proposer  
les vies morales méchanceté rétivité - et la non  
délivrance, le sang de rate. Les découvertes de  
M. Pasteur ont justifié l'opposition faite en 1838  
par M. de Lorgeut à l'introduction du sang de rate  
parmi les vies rétrogrades.

Le projet de la laderie en 1838, était motivé par  
l'opinion que l'usage de la viande d'un animal  
ladré n'avait aucun danger. Cette opinion est reconnue  
erronée, il est donc juste l'accorder une action pour  
une maladie qui détruit toute la valeur de l'animal vendu.

Le rapporteur explique la suppression de la  
délivrance donnée par le projet aux règlements de l'Union  
obligée et le rétablissement de l'action quanti  
minors supprimée en 1838.

M. le Président propose d'ajouter la réforme par  
l'introduction des mots: "même pour réduction de prix  
adapté".

M. le rapporteur expose les motifs de la suppression  
d'indication lorsqu'un animal est malade de tout. Ce chiffre  
est celui du dernier rapport des juges de paix.

Cette clause est supprimée par la redhibition pour laderie.  
Cette maladie ne peut être constatée dans la semaine qui  
s'écoule entre la mort de l'animal - or l'animal tué pour la  
consommation aura habituellement une valeur de plus  
de cent francs...

art 4 Le rapporteur fait remarquer qu'à raison de la  
révolution opérée dans les moyens de locomotion depuis 1838  
le délai de 4 jours n'est plus limitatif de la distance -  
le projet est adapté dans son ensemble sans révision à  
la prochaine session.

La séance est levée à 4 heures. Le secrétaire  
G. H. H. H.



37

Viance Du 1<sup>er</sup> 2<sup>de</sup> 1881.

Présidence de M. Humbert.

La séance est ouverte à 11 heures 1/2  
sont présents M. Humbert, Labiche,  
Ribière, Malens, Bernard, Lorgeuil  
Jousserand, M. Lenoir.

M. Ribière a la parole pour la lecture du  
rapport sur les baux à long terme.

Des échanges d'explications ont lieu entre M.  
Humbert, Jousserand, Malens et Labiche.  
M. Humbert fait remarquer qu'art. 1<sup>er</sup> 4<sup>e</sup>  
de la loi du 23 mars 1887 sur la transcription  
fait une distinction pour les baux de plus  
de 18 ans.

Sur l'un article 61. un membre pose la question  
de la destruction totale ou partielle du fond.  
Le contrat subsistera-t-il en cas de destruction  
partielle ?

Les mots à défaut de convention contraire  
devront s'entendre cas précis de la loi actuelle.  
M. Labiche est d'avis que la perte totale doit  
résoudre le contrat. Cette opinion est adoptée  
art 62. M. Labiche Lenoir Bernard demandent  
la substitution du mot annulé au mot truncé.  
M. Malens et Labiche des conventions contraires  
sont des admissibles si oui il faut le dire  
par exemple art 58. Il est soumis, id. genre  
contraire aux prescriptions suivantes.

Cette opinion est adoptée.  
art 63. M. le rapporteur propose d'adapter de  
la prescription de faute les constructions  
créées pour le futur quand il n'est pas  
tenue d'être élevée.

M. Bernard combat la proposition elle est adoptée.



repoussé.

art 66. Il y a lieu de supprimer de cet article  
les mots s'il n'y a convention contraire;  
art 67. L'emphyteote pourra constituer  
des servitudes pendant la durée du bail.  
67. 68. on le brite par la substitution  
de mot preneur au mot emphyteote  
et du mot bail au mot servitude  
adopté.

art 69 M. Labate demande que pour  
les carrières et mines, le droit du  
premier se saisi soit ceux de l'usage  
M. Molens et Bernard développent cette  
opinion. Elle est adoptée. Le rapporteur  
+ L'Assemblée est levée à 4 heures.

Le porteur  
de votre lettre

+ ces coarticulations sont assimilés, ceux basés  
irréversibles pour la perception d'ordres  
cette infraction formera un nouvel  
article ainsi conçu

Tout le perception d'endroit ~~en~~  
le bail emphytéotique est assimilé  
aux baux du bien immeuble.

M. le rapporteur donne lecture du rapport concernant le titre VI.

Leone du 26 Janvier 1882.

La Commission se réunira sous la Présidence de  
M. Humbert

Our friends M. M. Humbolt, Pilié, rapporteur, Bernard  
Eymard Duvernay, Clemens, secrétaire.



M. Delsol et M. Babbie, invités à se rendre à la séance de la Commission, sont présents.

M. Delsol demande que le titre de la loi soit ainsi conçu : du Bail Emphyteotique et des Baux qui y sont assimilés.

Il y a en effet une innovation dans la loi : elle s'applique non seulement aux baux Emphyteotiques, mais à des baux de longue durée, qui d'après la loi seront désormais Emphyteotiques à moins de convention contraire.

M. Babbie demande au contraire que le titre de la loi soit simplement : du Bail Emphyteotique, ~~car~~ cela a été admis en séance.

Il ajoute que la loi de 1790 a fixé un maximum 99 ans, mais pas de minimum : le projet fixe le minimum à 30 ans et a. l. il parait inconvénient d'en pas permettre aux parties de faire un Bail emphyteotique de 20 ou 25 ans.

M. Delsol propose la rédaction suivante :

Le Bail des biens immeubles pour une durée de plus de 30 ans et de moins de 99 ans est présumé Emphyteotique,

M. Delsol ajoute que si la Commission admettait que la convention peut établir une emphytéose de moins de 30 ans, il ne faudrait l'admettre que pour les baux de 18 ans qui doivent être transcrits.

M. Mallevé émet au contraire l'avis que la Convention doit être libre et pouvoir établir un Bail emphyteotique même au-dessous de 18 ans.

La Commission admet la limitation conventionnelle de 18 ans.

M. le rapporteur demande que la Commission se prononce sur la rédaction de l'article 1<sup>er</sup>.

M. Rogerian avait proposé de fixer le minimum à plus de trente ans : cette rédaction doit elle être adoptée ?

M. Babbie propose de dire

Le Bail des biens immeubles de quelque nature qu'il soit ne peut durer une durée de 99 ans,

le Bail de 30 ans et au dessus est présumé Emphyteotique



m. le rapporteur est chargé de rédiger un troisième  
paragraphe relatif à l'Emphytéose conventionnelle de  
18 ans et au-dessus.

m. Delol fait observer sur l'article 2 du projet  
que la peine du contrat ~~de~~ semblerait ~~ne pas~~ ~~devoir~~  
devoir s'appliquer conformément aux articles 1714 et 1715.

Il désirerait que dans l'article 3 il fut dit qu'en  
cas de cession l'Emphytéote restait garant de l'exécution  
du Contrat.

Il critique la rédaction du paragraphe de cet article  
relatif aux servitudes.

m. le Président propose la rédaction suivante :

Il peut acquiescer au projet du fonds des servitudes actives  
et le grever par titres de servitudes passives, pendant la durée  
de son droit, à charge d'en aviser le propriétaire.

Cette rédaction est adoptée.

Le Président

Séance du 3 février 1882.

La Commission se réunit sous la Présidence de m. de  
Parieu, vice. Président.

Sont présents m. Aubry, rapporteur, m. Beruard, m. Lenoel  
m. Malin, m. Eymard Duvernet, m. de Chantemerle, m. de Longue  
m. Clement ~~de~~ ~~de~~ m. Labiche, Secrétaires. M. Gilbert  
Président sortant.

Le procès verbal de la dernière séance est lu et adopté.

m. Brunet est entendu sur l'amendement ~~présenté~~ qu'il a présenté  
et qui est ainsi conçu :

art. 18 Substitue au chiffre de 18 années, celui de  
trente années.

ajouté :

« S'il n'est pas renouvelé par écrit à son expiration, le  
Bail emphytéotique ne se continuera pas par tacite  
reconduction ».



4

M. Roger. mauvais est également entendu sur l'article  
14 et 15.

L'article 14 tel qu'il est rédigé par la Commission ne permet  
pas au créancier de réclamer une réduction pour cause de perte  
partielle du fonds.

Cette disposition ne paraît pas pouvoir être maintenue : d'après  
le projet à la différence de ce qui se passait dans l'ancien droit le  
créancier ne peut pas se libérer en délaissant le fonds (art. 6.).

L'article 15 porte qu'en cas d'insuffisance, une indemnité  
distinction doit être accordée ~~au~~ l'emphyteote. Cette disposition est  
inutile. La loi du 3 mai 1841 suffit à régler la situation.

M. Griffe développe les deux amendements qu'il a présentés.  
L'un concerne l'article 14. M. Griffe demande qu'il soit dit  
que les créanciers pourront réclamer le fractionnement du paiement  
des droits par période de neuf ans.

mais M. Griffe avait tout d'abord eu vue de réduire le droit  
de transcription, mais comme ce droit ~~ne s'élève~~ s'élève d'après la loi de  
1855 que de un franc (droit fixe) M. Griffe retire son amendement.

Il s'en tient à l'amendement qu'il a présenté sur l'article 2  
ainsi conçu : « le bail emphyteotique ne peut être établi que  
par écrit ».

C'est la rédaction du projet du Gouvernement.

Pour éviter qu'on ne voie dans l'écrit une formalité substantielle  
M. Griffe modifie son amendement et propose de dire : le bail  
emphyteotique ne peut être proposé que par écrit.

Sur le fond des choses l'écrit est nécessaire, car sans l'écrit même  
entre les parties on ne pourra pas en mesurer le caractère & l'étendue.

M. le Président appelle la Commission à délibérer sur les  
différents amendements qui viennent d'être développés.

A la majorité de cinq voix contre 4 la Commission  
décide que conformément à la pensée exprimée par M. Griffe  
le bail emphyteotique ne pourra être constitué pour moins de  
90 ans.



La Commission examine le second point relatif à la  
toute recrudescence.

L'amendement de M. Brunet est adopté.

La commission arrive aux observations de M. Roger Marwan  
sur l'article 11.

Elle propose de rediger cet article ainsi qu'il suit :

En cas d'apropriation, le propriétaire devra faire connaître à  
l'administration le droit de l'Emphyteote, conformément aux dispositions  
détalées l'article 21 de la loi du 3 mai 1841.

Cette rédaction est adoptée.

M. Roger Marwan a proposé également de ~~supprimer~~  
~~supprimer dans l'article 11 la phrase suivante :~~  
modifier l'article 11 pour décharger l'emphyteote de la charge de  
la perte poutelle.

Cet amendement mis aux voix n'est pas adopté.  
quatre membres le prononçant pour : quatre membres contre.

M. le Président met aux voix l'amendement de  
M. Griffé : il est rejeté.

M. le Président propose de modifier l'article 2  
en de dire la preuve du contrat d'emphyteose Notabilia  
conformément aux règles du Code de procédure au matière de  
baux.

Cette rédaction est adoptée.

M. Denoch revient sur l'article 1<sup>er</sup> du projet :

Il propose une nouvelle rédaction qui serait ainsi conçue :  
" A défaut de consentement contraire, le droit des biens immeubles  
de quelque nature qu'il soient, pour une durée de 99 ans  
ou moins et de 99 ans au plus ~~sur les biens~~ ~~tous~~ ~~autres~~  
est régi par les dispositions suivantes : "

Le titre de la loi devrait être : du droit à long  
terme ou mieux : des baux emphyteotiques ou autres  
concernant des droits réels aux propriétaires.



Cette rédaction est adoptée.

M. Maleau appelle l'attention de la Commission sur les articles 7008. Le procureur ne peut garantir que les constructions antérieures au décret ne soient conformes à la Convention.

La Commission s'ajourne pour statuer à demain deux heures  
la séance est levée à 5 heures

Leon Clément

Séance du 6 février 1882.

La Commission se réunit sous la Présidence de M. de Parieu.  
Sont présents. M. de Parieu, M. Gilbert Bouche, M. Dumoulin, —  
M. Eyraud Ducas, M. Longpré, M. Maleau, —  
M. Lenoel

La Commission entend M. Boragnon sur l'article 1<sup>er</sup> du titre relatif aux animaux employés à l'exploitation des propriétés rurales

M. Boragnon a demandé que le juge de paix evalue les dégâts dans l'ordonnance qui prescrit la vente

M. Boragnon a demandé de sa cote qu'il fut donné un délai de 8 jours au propriétaire des animaux pour attaquer la fixation de l'indemnité.

M. Lenoel propose la rédaction suivante  
" Enquie comme la fixation des  
" dommages l'ordonnance deviendra  
" définitive à l'égard du propriétaire  
" de l'animal qui s'il n'a pas formé  
" opposition dans la huitaine de la  
" vente.

M. Clément est d'avis qu'il n'y a rien à fixer le dommage dans l'ordonnance de juge de paix et il serait préférable de suivre la procédure du Code forestier.  
M. Gilbert Bouche rien n'oblige le juge de paix à rendre sa décision immédiate.  
L'amendement de M. Boragnon est adopté sauf rédaction.



La rédaction de m. Labrousse est adoptée  
M. Botte propose les mots : sera prélevé etc  
au lieu des mots il est satisfait aux dépens  
4 le montant des frais et des dommages sera  
4 prélevé sur le prix de la vente

cette rédaction sera substituée à celle  
de m. Brunet.

La rédaction définitive est adoptée  
ainsi qu'il suit -

" lorsqu'un animal est ... la personne lésée  
" a le droit de le conduire sans retard  
" au lieu désigné désigné par le maire,  
" que s'il connaît la personne responsable  
" du dommage, aux termes de l'art 1382  
" du Code Civil, lui en donne immédiatement  
" avis.

" Si l'animal est tout ou en partie saisi,  
" et si le dommage n'est pas payé dans  
" la huitaine de jours où il a été commis,  
" il est procédé à la vente par ordonnance  
" du juge de paix qui ~~est~~ <sup>évalue</sup> les  
" dommages.

~~" le montant des frais et des dommages  
" sera prélevé~~

" cette ordonnance sera affichée sur  
" papier libre et sans frais à la porte  
" de la mairie.

" le montant des frais et des dommages  
" sera prélevé sur le produit de la vente

" En ce qui concerne la fixation  
" des dommages, l'ordonnance du  
" juge de paix sera définitive à l'égard du  
" propriétaire de l'animal qui s'il  
" n'a pas formé opposition pour  
" simple contentieux dans la  
" huitaine de la vente.

L'ensemble de l'article est adopté.



# Baux emphytéotiques.

Sur la proposition de M. Batbie la Commission reprend l'acte adopté en dernière lecture.

## II Du Bail emphytéotique.

M. Batbie pense que avant la clause "à défaut de convention, contraires" il faudrait énoncer l'essence du contrat, dire que l'emphytéose confère un droit réel susceptible d'hypothèque. M. Mabius, appuie l'opinion de M. Batbie. M. Rebière : ou va donc remettre tout en question ?

M. Batbie : Le bail ordinaire permettrait de réglementer tout ce qui concerne la partie, il n'y a d'intérêt sérieux que ce qui concerne l'intérêt intérieur la constitution d'un droit réel. Si l'on permet de supprimer ce droit réel à quoi bon l'emphytéose ?

M. Clement : je suis convaincu qu'avec notre rédaction première un bail qui n'aurait pas conféré un droit réel n'aurait pas été un bail emphytéotique. M. Rebière : le conseil d'Etat était d'un avis contraire.

M. Clement : le conseil d'Etat se trompait.

M. Duméril : y a-t-il jadis prudence sur la faculté de constituer un bail emphytéotique sous possibilité d'hypothèque. M. Batbie : non.

L'article 1<sup>er</sup> est ainsi rédigé adopté ainsi :

" Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque de session et de saisiie immobilière.

" A défaut de convention contraire il est régi par les dispositions suivantes.



On réserve la rédaction d'article proposée  
par le Ratbu

4 Le bail emphytéotique de biens immeubles  
4 amueblerie de 30 ans au moins de 99  
4 ans au plus.

Cette partie de l'article 11<sup>er</sup> est renvoyé  
après le vote de l'article 13.

Art. 2 est adapté.

Le Ratbu propose à l'art 3 4. Le bail de ferme  
4 au moins, les cens, d'usage pouront  
4 être donnés, a bail emphytéotique ou  
4 l'autorisation du Tribunal

Cette proposition est adaptée.

Les articles 4 & 5 sont adaptés, unissant  
l'article 6.

article 7.

M. le rapporteur propose de modifier l'art 7  
: " Si le preneur a fait des améliorations  
4 ou constructions "

en ajoutant " qui augmentent la valeur  
4 du fond -

Cette rédaction est adaptée ainsi qu'elle  
proposée par le rapporteur pour l'article 8.

Par la suite les mots " qui augmentent la  
valeur du fond " ne rendent pas inutile  
d'autoriser les constructions non permanentes.  
on aurait pu mettre les constructions énumérées  
autrement le preneur emphytéote ne pourra  
établir, comme un fermier ordinaire  
des hangars, des bûcheres, des poteaux.

La rédaction de M. le rapporteur est adaptée  
l'art 9 est supprimé pour les 1. et 2

il est maintenu pour les 3

4 L'emphytéote peut acquiescer etc

4 Cette disposition etc



Les arts 10 et 11 sont adoptés avec la modification  
proposée à la dernière séance par M. Labrousse  
En conséquence de  
des conclusions définitives sont accordées au balayage  
et au plessage.

art 13 adopté, dont l'ensemble est modifié  
par la suppression des mots "même" par ou  
copie, la proposition de M. Brunet sur la nou-  
velle rédaction est adoptée.

La rédaction définitive de l'art 13 devient  
"Les porteurs ne pourront pas attribuer le caractère  
" et les effets du bail emphytéotique à un  
" bail dont la durée n'excéderait pas soixant  
" ans. La durée ne  
" pourra excéder 99 ans.

art 14

La discussion est ouverte sur l'art  
14. Lecture est donnée de la note du  
ministère.

M. Batbeu: La rigueur est d'avoir d'admettre un  
droit exceptionnel pour l'emphytéose au  
moins pour la constitution, pourquoi ne  
l'accepterait-on pas pour les trois autres.

La proposition de M. le Directeur de  
l'enregistrement est décidée pour mardi  
à heures.

La séance est levée à cinq heures.  
Le secrétaire

Seuvenberg



## Séance du 7 février

Présidence de M. de Saurieu

La séance est ouverte à 4 heures.

M. Leclerc Directeur de l'enregistrement et  
M. Bouquet chef de bureau assistant à  
la séance. — Le septième rapport sur l'admission  
« L'acte constitutif d'enregistrement etc »

Un membre demande si le fractionnement  
du paiement de 20<sup>+</sup> par 100<sup>+</sup> est admis  
pour les baux emphytéotiques comme  
pour les baux ordinaires ?

M. le Directeur répond que d'après  
lui le fractionnement n'est pas admissible.

M. le Président. Mais alors la clause n'est  
bien rédigée car on assimile le taux des  
baux ordinaires.

M. le Directeur l'Entent n'est pas grand.

M. Labèque. Le paiement immédiat  
mettrait à la charge du preneur un  
paiement de 20 francs pour cent en calculant  
en chiffres ronds. Cette taxe est absolument  
prohibitive des baux emphytéotiques.

M. le Directeur. Le caractère légal étant  
différent, nous pourrions justifier la différence  
de perception. Je n'aurais abandonné  
l'avis de l'administration sans en référer  
au ministre.

M. Batbi. ne pourrait-on pas établir un  
droit spécial pour un ~~bail~~ contrat d'usu-  
fructu spécial — La raison du fractionnement  
du droit ne pourrait être la faculté de  
résiliation.

M. Lequay le droit de 20<sup>+</sup> 100<sup>+</sup> de revenu  
serait supérieur ou purqu'il égal au



ou le rapporteur ou at dou d'accord sur le temp  
de l'enregistrement (assimilation aux baux ordinaires)  
ou at en désaccord sur la faculté de fractionnement  
que l'administration coo'te.

ou s'arrête au second paragraphe de la proposition  
que veut dire le droit du preneur du bailleur.  
C'est dit m. le directeur, c'est le droit immobilier  
du bailleur.

L'adm. ne peut demander un droit de 850  
sur un droit de créance, droit à la perception  
des fermages, des redevances.

Le bailleur vient à mourir il laisse tout le  
droit aux redevances, le droit aux améliorations  
dont il ne jouira qu'un jour 10 ans par exemple  
le revenu pour le bailleur est nul quant il s'agit  
et c'est la seule base que nous pouvons donner  
à la perception. Nous prenons tout b'jour un  
droit sur une valeur réelle du droit.

Si le preneur vient à mourir au même temps  
on évaluera l'ensemble de l'amélioration à  
reporter entre les deux parties.

ou fait des coparties de propriétés.

La copropriété sera comme la propriété, l'usufruit  
sera la moitié.

Dans votre rédaction qui prend pour base  
la valeur réelle implique une amélioration  
par la législation actuelle.

Aujourd'hui l'Emphytéote a le droit  
il a le redevance, et a les améliorations  
aujourd'hui on prend le droit sur les deux valeurs  
cumulées.

nous ne voulons prendre le droit que sur la  
valeur réelle au moment de la transmission

M. le directeur: aujourd'hui la transmission  
à cause de mort d'un bail ordinaire n'entraîne  
aucun droit pour le nouveau preneur.



M. Rouet Le résultat sera beaucoup plus  
vif après plus valeur. D'après l'empyptose  
sans pour suite d'amélioration, sans pour suite  
d'ouverture d'une nouvelle voie.

M. le Président - Une autre plus valeur a été  
pas comptée dans le bail ordinaire.

M. Rouet vous constitue une propriété  
temporaire il est juste quelle paie l'impôt

M. Labiche Et pour le bail à domaine longéable  
M. le Directeur - il y a pas transmission de propriété  
il n'y a pas de droit de mutation - une note  
pourra être remise à la commission sur le  
calcul des droits.

M. le Président remercie les représentants de  
l'administration -

M. Senal trace les prévisions de l'administration  
conformes aux principes.

M. le Président appelle la Commission à répondre  
les questions posées

La Commission est d'avis que le droit sur l'acte  
constitutif doit être assimilé au droit d'enregistrement  
sur le bail ordinaire.

M. le Président adresse aux vœux la proposition du  
Gouvernement relativement aux droits de mutation en ce qui  
concerne le bailleur

Cette proposition est mise aux voix et adoptée  
avec une addition de M. Deniel portant que la loi  
par le bailleur des droits au bail est assimilée au bail  
ceux ~~des baux~~ de créances

M. le Président met aux voix la proposition du  
Gouvernement relativement aux mutations par titre onéreux  
du droit de bailleur : cette proposition est adoptée

La proposition relative aux droits de mutation -  
par ~~des~~ par ~~des~~, à la charge des héritiers du  
preneur est rejetée par six voix contre dix.

La Commission l'ajourne à demain



mon honneur

Leon Clément

Séance du 8 février 1882.

La Commission se réunit sous la présidence de M. de Saurieu  
 sous présidence : MM. de Saurieu, Ribier, Malou, de Chateaufort  
 Lenoel, Lorgeil, Syward Duvonay, Le Guay —  
 et Clément

La Commission adopte pour l'article 2 la rédaction  
 suivante :

Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits  
 peuvent être donnés à bail emphytéotique, en vertu d'une  
 délibération du Conseil de famille homologuée par le Tribunal

Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les  
 immeubles de sa femme avec le consentement de la femme ou  
 l'autorisation de justice.

Elle adopte également la disposition suivante qui formerait  
 l'article final du projet :

Les dispositions de la présente loi seront applicables aux baux  
 de trente ans ou plus, quel que soit le nom employé pour le  
 désigner, si les parties n'ont pas restreint le contrat aux effets  
 du bail ordinaire.

Elle décide également qu'une disposition spéciale verra le  
 jour au sein pour devenir applicable à ces baux, à moins qu'il  
 ne contienne une disposition contraire, les articles 1<sup>er</sup> 9 et 11.

M. le Directeur de l'Enregistrement est de nouveau entendu  
 par l'administration

Il pense qu'il serait difficile de pratiquer le droit  
 d'enregistrement sur l'acte constitutif, parce que les héritiers  
 du père ne seraient pas solidaires

On pourrait seulement donner un délai de 9 ou 10  
 ans pour l'acquisition totale du droit



M. le Président provoque les explications de M. le Directeur  
sur la seconde partie de la proposition.

Un membre demande si au lieu de faire porter le  
droit de mutation par décès sur les ~~biens~~ <sup>biens</sup> ~~immobiliers~~ <sup>immobiliers</sup> venant, il  
n'y aurait pas lieu de maintenir la règle ordinaire qui  
fait reposer la liquidation du droit sur le revenu, —  
augmenté des charges accessoires.

M. le Président répond que la loi fiscale ne pouvait pas  
le moyen de liquider le droit d'après le revenu sur la  
propriété de l'usufruitier ou du bailleur : C'est pour expliquer  
cette difficulté que l'administration propose la rédaction  
soumise à la Commission.

Le droit réclamé n'est pas assez élevé pour arrêter le  
développement du capital.

Plusieurs membres demandent que la ~~liquidation~~ <sup>liquidation</sup>  
du droit soit basée non sur le capital, mais sur le revenu  
sauf à reporter la taxe entre le bailleur et le preneur, suivant  
la durée restant à courir par le bail.

M. le Directeur répond que l'évaluation du Capital  
n'a été choisie que parce qu'elle est plus facile à déterminer.

La Commission adopte la première phrase  
de l'article proposé par l'administration, en ajoutant que —  
le droit sera payé par fraction de 10 ans.

Le second paragraphe est mis aux voix —  
On fait observer que la partie relative au bailleur a été  
déjà adoptée.

La disposition relative au preneur n'est adoptée  
qu'en ce qui concerne les droits de mutation à titre onéreux.

La Commission s'ajourne à demain à l'ouverture  
du scrutin pour la nomination d'un vice président.

La séance est levée à 6 heures.

Léon Clément



Seane dug fender

La commission se réunit à 2 h. 1/4 sous la présidence de  
M. de Larocque

~~Les~~ Membres présents : M. de Saveny, M. Duvouil, M. Lenoel,  
M. Haliou, M. Labiche, M. Lenoel, M. de Crauteville  
M. Lorgeuil, M. Ribier, M. Clement, Secrétaire.

M. Bernard espère que la rédaction de la dernière partie de l'article 1<sup>er</sup> qu'il a proposée à la Commission — ne regardera pas exclusivement la presse :

Il proposerait de le corriger ainsi :

Seront fournis aux mêmes droits les mutations par ~~volonté~~ de  
cession que prennent autor que les mutations par décès, ~~qui~~  
lesquelles restent fournis aux droits applicables en matière  
de baux ordinaires.

Cette redaction est adoptée

Mr. Lebl'che fait observer que dans le §. 1<sup>er</sup> de l'article il au-  
rait dû dire " les bancs à ~~ferme~~ ou à loyer d'une durée limitée" il  
peut plus juste de dire les bancs ordinaires.

Cette modification a été adoptée.

La Lo'ance est levée

Leon Clement

Le 10 fev. 1882.

Président de m. de Sariou

Sous présents : un m. de Paris, Ribier, Malou, Lequay, Doyette  
Eymard Duverney, Lenoel, Gilbert Bruchet, Bernier -  
et Clément, teneur.

M. Griffe ~~donne~~ présente un amendement à l'article  
9<sup>e</sup> de la section relative aux Docteurs et aux Chers.

Et succedunt etiam conu:

"L'opposant pourra, suivant les circonstances, être relevé du délai de rigueur et admis à opposition, s'il apparaît qu'il n'a pas connu la procédure."



Cet amendement est adopté.

La Commission entend de nouveau le représentant  
de l'administration de l'insignement.

Il demande que le §. 1<sup>er</sup> de l'art. de 19 soit  
terminé par l'expression "à forme ou à l'usage d'une  
durée limitée", au lieu de celle de "bail ordinaire" qui  
avait été proposée à la dernière séance par M. Labiche.

Le maintien des mots "d'une durée limitée", demandé  
par l'administration est décidé par la Commission.

M. le Président ouvre la discussion sur le second paragraphe  
relatif au fractionnement tel qu'il a été adopté à la séance  
d'hier.

L'administration combat cette disposition.

Un membre fait observer que la loi de 1871 garantit le  
fractionnement au profit du preneur, et demande que le projet  
de loi l'y refuse hautement et qu'il ne soit rien dit sur  
le fractionnement.

Cette proposition est adoptée.

Séance du 13 février 1882

Présidence de M. de Torny.

La séance est ouverte à 2 heures.

M. de Gavarde assiste à la séance; il  
demande à présenter des observations sur  
le bail emphytéotique.

Il a été décidé que le bail emphytéotique  
devait avoir au moins 18 ans. cela ne  
faisait pas question autrefois, on admettait  
même des baux moindres.

— L'art. 1<sup>er</sup> dit que toute reconnaissance  
est perpétuelle. Pourquoi ce qui était  
permis jusqu'à présent n'est-il plus?



on objecte la nécessité de la transcription ? mais  
celui de 1855 résout la difficulté.

M. le Président. M. de Gorardie confond le contrat  
avec la puissance du contrat - le contrat de reconnaissance  
peut être prouvé par témoins, s'il y a eu  
consentement peut être prouvé, <sup>selon le cas.</sup> ~~selon les règles du code~~  
en l'absence historiquement portant sur M. de  
Gorardie et deux frères - Dans l'ancien droit  
et le droit romain la reconnaissance n'était  
pas admissible.

M. de Gorardie n'insiste pas sur ce point.

Il ajoute : le Sénat a résolu implicitement  
la question de privilège posée par M. Rogier.  
J'aurais préféré une solution expresse.

M. de Gorardie le privilège de bailleur, privilège  
sur des meubles, récoltes et alluvions attachés  
à l'exploitation.

La suppression du bailleur n'est plus qu'idéale.

M. le Président sans le droit de résolution.

M. de Gorardie. C'est vrai, mais le droit commun  
répond pas à la difficulté ne faut-il pas réunir  
la résolution expresse puisqu'il n'y a pas de droit commun.  
M. le Président C'est un droit commun de logique.  
M. Demoulin : le bailleur pourrait interdire la  
faute d'hypothèque.

M. Ribière : la question a été résolue par la  
Commission - elle veut élargir la faculté  
d'hypothèque et une condition est hypothèque  
— donc j'ai émis une autre opinion en  
mon nom personnel : Voici ma raison principale  
Il y a certainement des tentatives dans le bail emphytéotique  
qui l'abandonne par le propriétaire bailleur du droit d'immobilier  
qu'il avait, au moins pendant la durée du bail -  
Comment s'imaginer un preneur qui hypothèque un droit  
immobilier et qui verra son preneur primer par celui qui  
même qui a abandonné un droit.



M<sup>r</sup> le Président ne pense pas qu'il y ait incompatibilité entre  
le privilège du bailleur et l'hypothèque du chef du preneur  
sur la chose, non de la propriété, mais du bail lui-même.  
M<sup>r</sup> Mallevé ajoute que le privilège du bailleur s'exerce  
dans les conditions juridiques autres que celle dans  
lesquelles s'exerce l'action du preneur. Il faut demander  
la réalisation pour l'exécution des clauses du bail, et s'il  
l'est, le droit de bail s'étend, et avec lui disparaît  
l'hypothèque qui grevait le droit. - Le bailleur

M<sup>r</sup> de Gavarde objecte que la question aura une autre portée  
lorsque le droit immobilier du preneur est en propriété, car alors  
les deux droits ne sauraient venir en concurrence.

Il faudrait consulter les auteurs du droit et de  
l'économie pour voir comment on règle la situation  
respective du bailleur et du créancier hypothécaire  
sur le droit hypothécaire.

M<sup>r</sup> le Président pense que la question ne peut être résolue  
qu'en se basant sur la proposition de M<sup>r</sup> de Gavarde.

M<sup>r</sup> Leuclerc ne voit pas que la question puisse être  
l'objet d'une réserve d'opinion. Il ne s'agit que d'un  
concept de la nature du droit hypothécaire. Le propriétaire  
a, dans les principes généraux du droit, un véritable  
privilège de vendeur, le créancier du preneur hypothécaire  
ne pouvant venir qu'après. Le propriétaire a donc  
pour ce créancier un droit réel, car ce créancier a  
le privilège de vendeur lui-même absolument.

M<sup>r</sup> de Gavarde répond qu'il n'y a pas de question à la tribune  
d'un privilège de vendeur mais de la nature des choses ne peut  
différer.

M<sup>r</sup> Leuclerc répond que c'est un privilège de bailleur.  
L'embarras hypothécaire qui est une véritable chose.

M<sup>r</sup> Garague fait une nouvelle objection - si le bailleur  
a hypothéqué son immeuble quelle sera la situation  
vis-à-vis des créanciers du preneur.

M<sup>r</sup> Gilbert-Bouché dit que si on considère pour un  
créancier formel la propriété, le droit en fait



de privilège et d'hypothèque sur les choses données à bail  
 suspensives, il n'y a plus de bail à l'acte formelle  
 le Président répond que si un ~~bailleur~~ bailleur grevée est que  
 qu'un des hypothèques antérieures, l'indication la suppression  
 ou il ne faut pas. votre loi est peut-être celle-ci.  
notre garant demande suppression de l'article 13.

Il y a la une innovation qui n'est pas justifiée.  
 L'absence pure constitue une présomption légale  
 cette présomption repose toujours sur un  
 fait incontestable; on le prouve, fonde la présomption  
 sur une interprétation d'intention reposant sur  
 la doctrine seule.

M. Demomby combat l'article 13.

M. Leroux: On se reprend sur le sens des mots  
 "si le bailleur n'est pas entré le contrat aux  
 effets du bail ordinaire. L'interprétation s'apprécie  
 d'après les circonstances.

M. Demomby combat la présomption.

M. Labbé ~~est~~ article combat de la durée  
 à l'essence même du contrat. Il n'y a rien  
 qui indique l'intention de parties ou du législateur  
 de la durée à l'intention.

M. Mabeuf: La pensée de la Commission  
 était de confier à tous les baux ordinaires  
 et autres d'une durée de 30 ans la faculté  
 d'hypothèque.

L'erreur de la rédaction de l'article a été de  
 généraliser toutes les dispositions de la loi.

" toutes les fois que la Convention n'a  
 pas interdit au preneur de céder son bail  
 ou d'en faire un autre réel susceptible  
 d'hypothèque. ~~et~~ si le bail a une  
 durée de 30 ans ou de 18 ans, ~~il~~ il serait  
 tel que la rédaction que je propose de  
 substituer à l'article 13.



Mr. Edmund Devormay Le système de Mr. Molens est au système mixte. 1

Mr. Vissière : D'après notre loi le droit d'hypothèque est l'essence de tout droit d'emphytéose ;

Mr. Lenoir je retiens pour la prescription mais je tiens qu'à l'avenir tout contrat conférant des droits réel soit soumis à la même loi.

Mr. Molens Je propose : mon système avec l'addition suivante

- 4 Lorsque l'emphytéose n'est pas établie
- 4 par la loi ou par le bail contracté tout bail
- 4 de biens immeubles quel que soit sa
- 4 dénomination confère au preneur un
- 4 droit réel immobilier susceptible d'hypothèque
- 4 1<sup>o</sup> au cas où le bail doit avoir une durée
- 4 de 30 ans au moins, 2<sup>e</sup> au cas où il
- 4 est stipulé au profit du preneur un
- 4 avantage de la plus value réalisée par
- 4 les améliorations.

La rédaction de l'article 13 est mis aux voix par 2 contre 8.

Le nouvel article de Mr. Molens est mis aux voix par ~~contre~~ 1.  
La proposition est repoussée.

—

Loi sur les annuities

Mr. de Gouvion combat l'art 7. d'arrêter la clôture des colonies ne change pas la nature de la propriété

Mr. Gilbert Bouche La jurisprudence (art 401) est d'accord avec notre réglementation quand les colonies sont fermées, le preneur est en contenance.

La proposition de Mr. de Gouvion n'est pas appuyée



" Amendement de M<sup>r</sup> Griffé tendant à affliger  
 " la présomption du caractère d'empyotisme aux  
 " baux de 18 ans.

Cette rédaction n'est pas approuvée.

M. le rapporteur propose une rédaction sur  
 l'article 1<sup>er</sup>.

" La durée de ce bail doit être de plus de 18 ans  
 " et ne peut dépasser 99 ans... il ne peut être  
 Cette rédaction est adoptée.

La séance est levée à 4 heures.

Adopté

Enfin la séance

Séance du 22 février 1882.

Présidence de M<sup>r</sup> de Tonnin

La séance est ouverte à 2 heures.

M. le rapporteur expose la situation faite  
 à la commission par le renvoi de l'article.

M<sup>r</sup> Lecler Directeur d'Administration et  
 Doulaux assistent à la séance.

M. Lecler combat l'amendement de M. Labrousse  
 ou ne peut s'adresser aux détenteurs, nous  
 nous en rendons responsables sur les membres.

M. le Président : les droits sont évidemment  
 des droits relatifs à des jouissances annuelles.  
 Le paiement immédiat est une escompte sans  
 anticipation - compensation.

Les concessionnaires et occupants peuvent être  
 responsables du droit.

M. Lecler il y a un consensus à introduire  
 dans certains une dérogation aux règles  
 générales. Une 1<sup>re</sup> pour les emphytéotiques.



ne pas acquiescer à la totalité des droits  
l'édiction sera par conséquent de tous les droits  
successifs - les mutations seront entières.

II. Le rapporteur 3 opinions se manifestent  
par la question

1<sup>re</sup> représentants de l'administration: il y a  
une dette crée pour transporter les transmissions  
successives, nous nous adressons aux contribuables

2<sup>e</sup> opinion les occupants seront responsables  
de la dette primitive - les débiteurs paieront  
pour les seconds.

3<sup>e</sup> opinion : le droit ne doit pas être  
considéré comme une dette constituée  
à son origine mais relative au jour même  
M. Labiche ajoutant que c'est le droit  
commun pour les baux ordinaires.  
M. Demerut on a autorisé la fractionnement  
parce qu'on ne pouvait pas la restitution  
des droits par eux.

M. Malesherbes s'il s'agissait d'indroits à  
payer par l'administration du contribuable  
durant il n'y aurait aucun de difficulté.

M. Demerut : le principe de l'unité de la  
dette, qui en vient d'être différent, n'est plus  
opposé de puis la loi de 1871.

Mais c'était différent; l'origine en était  
elle régulièrement pour le vendeur payé  
était régulièrement de il n'était pas  
restituée. La loi de 1871 a agi contre  
ce principe.

Il n'aurait consenti pour nous à  
dire que si on il n'est pas ignominie  
de faire payer pour nous.

pour la déclaration verbale ou  
aurait fait une situation préférable  
à un baux verbal baux écrits



Le fractionnement de l'abri de 1871 n'est pas  
un fractionnement du payement seulement  
mais un fractionnement de la totalité allouée.  
D'après l'abri de 1871 toute location même verbale  
justifie la perception d'abri.

Le communisme est tenu d'accorder du au  
propriétaire comme d'accorder du au fief  
habitable le droit doit être payé pour toute  
la durée de la jouissance prévue par la convention  
lendon la faculté de constituer une hypothèque  
de 99 ans.

M. Labèque, je demande la permission  
de traiter la question au point de vue  
pratique. L'abri emphytéotique est  
un abri de force il doit être un abri de  
rigueur - si nous adaptons la surcharge  
fiscale qui résulte de l'abri.

M. le Président nous a fait suffisamment  
sente pour le cas de transmission qui s'est  
présenté - responsabilité de l'occupant  
M. Boulanger : le fractionnement de 1871  
est qu'un forfait pour les baux ordinaires  
habitable pour qu'on ne soit pas l'écarter  
aux baux emphytéotiques. Vous appliquez  
la même tarif - appliquez de même  
même.

M. Boulanger nous nous en sommes par possibilité  
d'après le recouvrement, ce matière ordinaire  
nous nous en sommes qu'un droit personnel.

L'intérêt est il suffisant -  
si la commission est d'avis d'accepter le  
fractionnement nous demandons qu'elle soit  
en soit tenue.

M. Gazeque il est impossible d'admettre  
un droit différent pour la constitution  
du droit et pour la transmission.



Le preneur en emphytéose est véritablement  
un vendeur de l'amélioration qu'il entreprend  
d'établir.

L'emphytéose est un droit sur genres ou  
vente ou bail.

vous changez absolument la base de l'emphytéose  
pourqu'il devint établi sur la redevance  
C'est une réforme finale que vous pourriez  
l'occasion et mal choisie.

Le bail a intent, ne a fréquente et portant  
on il y a une transformation de la  
propriété à opérer.

Le Magist. d'empower fait pourqu'il ne  
pas l'accorder comme vous l'avez fait pour  
~~l'emphytéose~~ l'échange des parcelles  
contiguës.

M. le rapporteur déclare avec l'assentiment  
des représentants de l'administration qu'en  
cas de cession de bail sans amélioration  
avec la simple obligation de payer la canon  
il n'y a rien à payer pour même le droit  
de 20 % avant pas un sous bail  
accoutumé en cas d'amélioration, il y a lieu  
de constater la plus-value résultant des  
améliorations, date, des circonstances,  
et on paie soit la valeur réelle

M. le Président Mais cela peut avoir des  
conséquences considérables. Supposons un  
canon de 1000 fr. et que l'administration  
estime que la redevance et l'usure de 2000  
ou devra soit les 1000 fr. de la différence.

M. Balbi : sur la question de fixation  
peut être arrêtée par une objection =  
La transcription est obligatoire - il doit durer  
au moins 18 ans

La question de principe est maintenant



Il est adopté.

M. le Directeur nous redésire, par le droit de  
sente recouvrer, le fractionnement <sup>de</sup> par dix  
ans. C'est adès le paiement d'av. le 10 première,  
ouver c'est adès un délai; le paiement en dix  
termes.

3 voir voir peu, L'amendement n'est pas proposé,  
le but de tout ces est plutôt le but de l'amendement  
de ne habiter, ou la rédaction suivante :

« le paiement des droits d'enregistrement  
« est fractionné, si les portés le requièrent,  
« conformément à l'article 11. de la loi du 23 août  
« 1871. Chaque échéance est acquittée  
« solidairement, dans le délai prescrit (à peine  
« d'indemnité au cas, au minimum de 50 f.)  
« par le bailleur et par le preneur qui sont  
« alors détenteurs des biens, conformément  
« à l'article 14 de la loi du 23 août 1871.

+ et pour

la modification suivante et consentie  
après un vote dans le délai prescrit.

« et pour les peines edictées par le 1<sup>er</sup> § de  
« l'article 14 de la même loi) et reprendre  
« la suite » par le bailleur et le preneur  
« qui sont alors détenteurs des biens,  
\_\_\_\_\_ cette rédaction est adoptée \_\_\_\_\_

Sur le paragraphe 2 de l'art 5 - M. Gazagne  
proposé l'addition suivante :

« l'indemnité restant due, n'est pas alors  
« dans l'évaluation du droit du preneur.

M. le Président cette addition est superflue  
et nuisible l'indemnité doit entrer dans l'évaluation  
du droit du preneur - cette rédaction est  
un fait négatif.

M. Gazagne n'insiste pas.



L'ensemble de l'article 15 de l'ancien article  
14 est adapté.

M. Batbi quel est le principe qui  
appartient au bailleur,  
est-ce le privilège de vendre? Il pourrait alors  
se faire payer les arriérés comme porteur de  
la chose vendue.

Si le privilège de bailleur il ne  
privilège qu'un des membres.

N'y aurait-il pas lieu de stipuler que  
toutes les clauses du contrat de bail qui  
ne sont pas contraires à la présente loi  
seront applicables.

M. Le Président: nous répondrons qu'il en sera  
commun sera applicable.

M. Eyraud de domay, il serait préférable  
de voir une disposition qui réglerait  
la question.

La séance est levée à 4 h 1/4