



P R É C I S ,

POUR Dame DE MADURON , épouse de M<sup>c</sup>.  
ARDENE DE VILLAZIERES , Avocat en la Cour,  
Intimée.

CONTRE Jean MAURY , Appelant.

EN présence de Noble François DE BELLEGARDE ,  
Conseiller au Sénéchal & Présidial de Toulouse , &  
de M<sup>c</sup>. ARDENE DE VILLAZIERES.

P OUR juger , à qui appartient le cabinet , qui fait la matiere du procès ,  
il suffit d'être fixé sur les actes du procès & sur l'état des lieux.

Par contrat du 21 Juin 1771 , la Dame Rabaly fit vente à Jean Maury ,  
» Adversaire , au prix de 1300 liv. , d'une maison à haut étage , située en  
» cette Ville , rue des Tefseyres , &c. confrontant ladite maison en corps  
» du levant , maison de M<sup>c</sup>. Bellegarde ; du midi , rue des Tefseyres ; du  
» couchant , maison & cour restante à la venderesse , & du septentrion ,  
» une pièce jardin , restant à la venderesse , & jardin dudit sieur Bellegarde ,  
» & autres confrontations , si de plus vraies & meilleures y en a.

A



» La venderesse réserva que la porte d'entrée, couroir & degré, qui est  
 » dans la partie vendue, restera en commun entre lesdits venderesse &  
 » acquéreur, & réparé en commun ledit degré, pour aller au premier  
 » appartement de la venderesse, &c.

» Et au surplus, ajoute l'acte, en cas de reventè, par ladite venderesse,  
 » de la partie restante, & à laquelle la présente maison vendue confronte  
 » au couchant, les acquéreurs de ladite partie auront, pendant deux ans,  
 » ledit usage de la porte d'entrée, couroir, & partie de degré, après les-  
 » quels les acquéreurs de la partie restante se feront construire une autre  
 » porte d'entrée & un degré dans ladite partie restante, & ledit usage de  
 » porte d'entrée, couroir & degré de la présente partie, présentement  
 » vendue, cessera.

Maury fit procéder, tout de suite, à la vérification de l'état de cette maison par *Chabon*, Charpentier, & *Panébauf*, Maçon, qui en dressèrent leur relation le 20 Août de la même année 1771.

En 1781, la Dame Bret, héritière de la Dame Rabaly, impétra des lettres en rescision de la vente du 21 Juin 1771, par lésion d'outre-moitié du juste prix; il s'éleva un procès, à ce sujet, entr'elle & Jean Maury, Adversaire, devant le Sénéchal de cette Ville; & à suite d'un appointement interlocutoire, il fut nommé deux experts, qui procédèrent, le 23 Juillet de la même année 1781, à l'estimation de la maison vendue à l'Adversaire: les experts étoient *le sieur Prax* & *le sieur Raymond*; il résulte de leur rapport, que Jean Maury n'avoit pas manqué de leur remettre la relation de *Panébauf* & *Chabon*, qu'il avoit faite faire en 1771, pour constater l'état de la maison, à l'époque de la vente; laquelle relation avoit été contrôlée en 1773.

Le même rapport prouve encore, que Maury avoit remis aux experts un état détaillé des réparations & constructions, qu'il avoit fait faire depuis la vente de 1771.

L'instance en rescision fut terminée par transaction du 23 Février 1782.

La Dame Bret vendit bientôt après au sieur Maduron, pere de l'Exposante, la maison qui lui restoit. Le sieur Maduron étoit fort embarrassé de cette maison, attendu qu'il ne pouvoit ni l'habiter ni la louer. Il cherchoit à s'en défaire, lorsque la femme de Jean Maury vint le prier de lui permettre de se servir quelque temps du cabinet contentieux, pour

y enfermer du charbon ; le sieur Maduron y consentit , & lui en prêta la clef , avec plusieurs autres de la même maison. M<sup>e</sup>. de Bellegarde acheta enfin cette maison , par contrat du 25 Janvier 1785 , avec toutes ses appartenances & dépendances.

La Cour a vu qu'aux termes du contrat de vente du 21 Janvier 1771 , la porte d'entrée , le coridor , & l'escalier qui est dans le coridor , font partie de la maison vendue à Jean Maury , & que la vendereffe en avoit réservé l'usage pour l'acquéreur de l'autre maison , pendant un temps limité , où pour elle-même indéfiniment , pour aller au premier appartement de la maison invendue.

Il faut se bien fixer sur l'état des deux maisons ; cet état est tel , que la ligne divisoire du rez de chaussée qui est le mur qui termine le coridor au couchant , n'est pas la même au premier étage ; mais au premier étage , la maison vendue au pere de l'Exposante , avance & mord sur celle de Jean Maury. La partie du premier étage de la maison vendue au pere de l'Exposante , confrontant à celle de Jean Maury , consistoit & consiste encore dans une chambre sur le devant & une galerie sur le derriere , à l'extrémité de laquelle & du côté du levant , est un petit cabinet formé du bout ou extrémité de cette galerie , qui a été fermé avec des planches.

Il est encore essentiel d'observer que la Dame Rabaly ou ses ayant-cause n'avoient , à ce premier étage , qu'une porte d'entrée donnant sur la galerie ; laquelle galerie occupoit tout le derriere de la maison & donnoit entrée dans tous les appartemens. Cette porte qu'on trouve au haut de l'escalier est placée presqu'à l'extrémité orientale de la galerie ; enforte , qu'il ne reste à droite en entrant dans ladite galerie que le petit & très-petit cabinet dont nous avons parlé.

Il faut observer enfin que les solives ou planches , qui forment le plancher de ce cabinet & du surplus de la galerie , sont les mêmes d'un bout à l'autre ; & que le plancher qui regne sur le derriere en est beaucoup plus bas que ceux de la maison vendue à Maury.

M<sup>e</sup>. Bellegarde ayant pris possession de la maison que le pere de l'Exposant lui avoit vendue , Maury qui en avoit les clefs , refusa de lui délivrer celle du petit cabinet placé à l'extrémité de la galerie , ce qui fit que M<sup>e</sup>. Bellegarde somma le sieur Maduron , par acte du 30 Avril 1785 , de lui faire ou procurer la remise de cette clef.

M<sup>e</sup>. Bellegarde avoit assigné, par exploit de la veille, Jean Maury devant le Sénéchal, pour voir ordonner qu'il seroit fait certaines réparations ou reconstructions à frais communs.

D'autre part, le sieur Maduron ne pouvant contester que le petit cabinet ne fit partie de la vente qu'il avoit faite à M<sup>e</sup>. Bellegarde, assigna Maury devant le même siege le 4 Mai suivant, pour se voir condamner à faire la remise de la clef de ce cabinet, & se voir déclarer responsable des condamnations que M<sup>e</sup>. Bellegarde pourroit obtenir contre lui.

Les deux assignations furent jointes postérieurement & la clause ordonnée.

Il fut donné devant le Sénéchal divers libelles, dont le détail peut-être supprimé sans inconvénient.

Le 18 Juin 1787, le Sénéchal rendit la sentence définitive, laquelle ayant, quant à ce, égard aux libelles de M<sup>e</sup>. Bellegarde, sans avoir égard à ceux de Maury, dont il est démis, sans s'arrêter à une déclaration privée de la Dame Rabaly du 28 Octobre 1778, demeurant les aveux du sieur Maduron, il est condamné à procurer à M<sup>e</sup>. Bellegarde la clef & la libre possession & jouissance du cabinet dont s'agit, circonstances & dépendances; & à lui payer les dommages & intérêts par lui soufferts, soit à raison de la privation & non-jouissance de ce cabinet, soit à raison du retard des réparations & constructions par lui commencées, occasionné par la contestation qui lui a été faite de la propriété de ce cabinet, & ce à dire d'experts.

La même sentence disant droit sur la demande en garantie du sieur Maduron, le recevant à prendre droit de la relation de Prax & Raymond remise par l'Adversaire, vu ce qui en résulte, condamne celui-ci à rendre & restituer à M<sup>e</sup>. Bellegarde la clef du cabinet dont s'agit; fait défenses à Maury de donner à M<sup>e</sup>. Bellegarde aucun trouble ni empêchement dans la propriété, possession & jouissance de ce cabinet & ses dépendances, & à relever & garantir le sieur Maduron des condamnations contre lui prononcées en faveur de M<sup>e</sup>. Bellegarde.

Ordonne que la porte servant à communiquer de l'escalier de Maury à la galerie de M<sup>e</sup>. Bellegarde, ainsi que les autres ouvertures qui seroient de communication d'une maison à l'autre, seront incessamment fermées à frais communs, entre M<sup>e</sup>. Bellegarde & Maury; que le puits mitoyen

sera rebâti à frais communs dans la même forme & dimension qu'il avoit auparavant , sauf à M<sup>e</sup>. Bellegarde d'attacher de son côté & à ses frais une fermeture pour éviter toute communication , ainsi qu'il avifera , & faite par Maury de contribuer aux réparations , permet à M<sup>e</sup>. Bellegarde de les faire faire , & ordonne qu'il en sera remboursé par Maury sur les quittances des ouvriers.

Ordonne enfin qu'il sera procédé à frais communs entre M<sup>e</sup>. de Bellegarde & Maury , à la construction d'un mur divisoire , formant la séparation des maisons respectives au couchant de celle de Maury , & ce , à partir du mur de face du côté de la rue , jusques à la cour de Maury , depuis les fondations jusqu'au premier plancher , & au-dessus du premier plancher , jusques à la galerie de M<sup>e</sup>. Bellegarde , laquelle construction sera faite d'après les épaisseurs , dimensions & sur la ligne divisoire , qui seront déterminées & fixées par Prax & Raymond experts préalablement affermentés , si mieux n'aiment les parties qu'il y soit procédé par autres experts convenus ou pris d'office , le tout eu égard aux propriétés , possessions respectives & *avancement du premier plancher* ; auquel effet il est ordonné que les parties remettront aux experts , avant leurs opérations , tant leurs actes d'acquisition , que leur relation ci-dessus énoncée , ensemble la sentence , auxquelles pieces les experts seront tenus de se conformer.

Demeurant la réduction faite par Maury des ouvertures de ses fenêtres , il est déclaré n'y avoir lieu de prononcer sur les demandes de M<sup>e</sup>. Bellegarde à cet égard.

Le sieur Maduron est condamné aux dépens envers M<sup>e</sup>. Bellegarde ; Maury y est condamné vis-à-vis du sieur Maduron , & en outre à la garantie des condamnations prononcées en faveur de M<sup>e</sup>. Bellegarde. Le même Maury est encore condamné aux deux tiers des dépens contre lui exposés par M<sup>e</sup>. Bellegarde ; le tiers restant compensé.

Maury est appelant ; sa dernière requête tend à ce qu'il plaife à la Cour , le recevoir à fixer & réunir ses conclusions aux suivantes , disant droit sur son appel , cassant ou réformant la sentence du Sénéchal du 18 Juin 1787 , sans s'arrêter aux requêtes de M<sup>e</sup>. Bellegarde & de l'Exposant & les en déboutant , vu ce qui résulta de l'acte d'acquisition du 21 Juin 1771 , de la déclaration avérée de la Dame Rabaly du 28 Octobre 1778 , du congé donné au nommé Langoumoy , par exploit du 15 Janvier 1780 , de la

relation des sieurs Prax & Raymond experts , du 22 Juillet 1781 , de la transaction entre la Dame Bret de Vaisse & l'Adverfaire , du 23 Février 1782 , & de la quittance avérée du sieur Maduron du 8 Novembre 1783 , *le maintenir en la propriété & jouissance du cabinet litigieux* , avec défenses tant à M<sup>e</sup>. Bellegarde qu'à tous autres de lui donner aucun trouble ni empêchement ; ordonner en conséquence qu'il sera confuit à frais communs , entre M<sup>e</sup>. Bellegarde & Maury , un mur divisoire conforme aux réglemens , sur la ligne qui sera fixée par des experts accordés ou pris d'office , tant sur l'acte d'acquisition du 21 Juin 1771 , que sur la relation de Prax & Raymond , explicative de cet acte , sans ouvertures quelconques dans toute sa largeur & hauteur ; demeurant l'offre de Maury de contribuer aux réparations du puits commun , en l'état & en la forme qu'il a été construit , & condamner tant l'Expofante que M<sup>e</sup>. Bellegarde & M<sup>e</sup>. Ardene de Villazieres aux dépens ; demeurant encore l'offre de l'Adverfaire de prouver , si la Cour le juge à propos , tant par actes que par témoins , sans excepter ni la nommée Viguiér Sarlamone , ni la Dame Bret de Vaisse , comme la Dame Rabaly n'avoit d'autre endroit pour ferrer ses petites provisions , ses pots , vaisselle , bouteilles & autres ustensiles de ménage , que le cabinet litigieux , situé à droite en entrant dans l'appartement qu'elle occupoit , après l'acquisition de Maury , & que précisément à l'époque de la déclaration qu'elle lui fit & pendant la durée du bail y énoncé , les locataires de Maury jouissoient & avoient la clef du cabinet qui est sous l'escalier au rez de chaussée , avec dépens.

M<sup>e</sup>. Bellegarde a conclu au démis de l'appel de Maury.

M<sup>e</sup>. Ardene de Villazieres , mari de l'Expofante , demande son relaxe de l'assignation à lui donnée par M<sup>e</sup>. Bellegarde , ou d'être tiré d'instance , avec dépens.

De son côté l'Expofante a conclu à ce qu'il plaise à la Cour , la recevoir à corriger & fixer ses conclusions aux suivantes , sans avoir égard à l'appel de Maury , & l'en déboutant , rejeter du procès l'exploit du 15 Janvier 1780 , ensemble la prétendue consultation du 17 Avril 1775 , remise par Maury , sous cotes n<sup>o</sup>. 45 & 46 ; ce faisant , ordonner que la sentence du Sénéchal , du 18 Juin 1787 sera exécutée selon sa forme & teneur pour ce qui concerne l'Expofante ; demeurant toujours l'offre surabondante de l'Expofante de procurer , si la Cour le juge nécessaire , le ferment de Jeanne

Viguiier , épouse de Michel Sarlamone , qui demouroit en qualité de servante chez la Dame Rabaly , lors de la vente du 21 Juin 1771 , & qui y demeura encore long-temps après , comme quoi la Dame Rabaly jouit postérieurement à cette vente , & pendant que ladite Viguiier resta à son service le cabinet dont s'agit , à titre de propriétairese , & que celui qu'elle avoit pris à loyer de Maury , étoit dessous l'escalier & lui servoit à enfermer le bois des pensionnaires qu'elle avoit ; comme aussi , le serment de la Dame Bret de Vaisse , qu'après la donation faite en sa faveur par la Dame Rabaly , elle & son mari continuerent à jouir de ce cabinet comme propriétaires ; qu'ils en ont joui sans trouble tout le temps qu'ils ont joui de la maison , & qu'elle ou son mari le donna à loyer à Dom le Rouge , Bernardin , avec les autres appartemens dépendans de la même maison , lequel en jouit pendant dix-huit mois , demeurant enfin la preuve résultante de la lettre écrite le 3 Mars 1786 par le sieur Maduron , à M<sup>e</sup>. Trebos son Procureur , comme il avoit joui du même cabinet , en exécution de la vente à lui faite , & que ce n'étoit que par surprise & à titre d'emprunt que la femme de Maury lui en extorqua la clef qu'elle ne voulut plus lui rendre , & condamner Maury aux dépens.

### *C'est l'état du Procès.*

Il consiste dans la seule question de savoir à qui appartient l'extrémité orientale de la galerie qui règne derrière la maison vendue au pere de l'Exposante par la Dame Rabaly , & par le pere de l'Exposante à Me. Bellegarde : sur quoi il y a à observer d'abord , que Maury a toujours affecté de s'expliquer d'une manière obscure & ambiguë sur l'objet de sa demande : il est pourtant essentiel de se bien fixer à cet égard.

Dans sa dernière requête , Maury demande d'être maintenu en la propriété & jouissance du *cabinet litigieux* : or ce *cabinet litigieux* ne peut être que le même cabinet dont Me. Bellegarde demanda originairement la clef au sieur Maduron , demande que le sieur Maduron réfléchit à son tour contre Maury ; cependant ce cabinet n'a que trois ou quatre pams en carré , & dans ses écrits , notamment à la première page de sa résumption , Maury annonce qu'il s'agit d'un *petit espace ou cabinet de trois pams & demi de large sur quatorze de long* , en sorte qu'il paroît par là que Maury voudroit englo-

ber dans sa demande, sans pourtant oser le dire ouvertement, une partie de la galerie qui occupe le derrière de la maison vendue au père de l'Exposant : nous verrons, au surplus, en discutant les prétendus moyens d'appel de Maury, que ce n'est pas sans réflexion qu'il cherche à reprendre de l'obscurité sur ce point.

Cet Adverfaire n'a libellé contre la sentence du Sénéchal qu'un seul grief qu'il a pris, de ce que cette sentence ne l'a pas maintenu dans la propriété du *cabinet litigieux*, & il a étayé ce prétendu grief sur trois raisons; *la première* est, que ce cabinet se trouve situé dans l'enclave des confronts énoncés dans son contrat d'acquisition & dans l'étendue du terrain fixée par la relation des experts, sur la montrée des parties : *la seconde*, que l'exécution postérieure, loin de porter atteinte au texte de ces deux titres, dissipe tous les doutes que l'Exposante ou M<sup>e</sup>. Bellegarde voudroient élever : *la troisième*, que les difficultés que l'Exposante & M<sup>e</sup>. Bellegarde proposent, sont incapables de jeter le moindre doute sur la propriété de Maury.

En réfutant ces trois propositions, l'Exposante remplira son objet, qui est de justifier que l'appel de Maury est sans fondement, & que la sentence du Sénéchal est inaccessible à la critique.

#### §. PREMIER.

##### *Contre la première Proposition.*

Maury reconnoît si bien la nécessité où il est d'établir que le cabinet ou espace contentieux fait une dépendance de la vente qui lui fut faite le 21 Juin 1771, qu'il a avancé que ce cabinet se trouve enclavé dans les confronts de son acte d'acquisition; d'où il conclut que pour le distraire de cette vente, il auroit fallu une réserve expresse & formelle de la Dame Rabaly.

La conséquence est évidente, mais elle est déduite d'un faux principe; c'est-à-dire, qu'il est faux que Maury puisse prétendre que les confronts ramenés dans l'acte de vente du 21 Juin 1771, lui attribuent la propriété du cabinet litigieux.

Pour établir cette proposition, il suffit à l'Exposante d'observer que quand la Dame Rabaly auroit réservé ce cabinet par clause expresse, les  
confronts

confronts donnés à la maison vendue à Maury auroient été les mêmes , elle auroit toujours confronté du levant maison de M<sup>e</sup>. Bellegarde ; du midi , rue des Tefseyres ; du couchant , maison & cour restante à la vendereffe ; & du septentrion jardin restant à la vendereffe ; il n'y a que l'autre confrontation du septentrion , qui est celle du jardin de M<sup>e</sup>. Bellegarde , qui auroit été fausse , dans la supposition que nous venons de faire , comme elle l'est sans cette supposition , étant certain & incontestable que la maison vendue à Maury par l'acte de 1771 ne confrontoit pas au jardin de M<sup>e</sup>. Bellegarde ; Maury ne confronte au jardin de M<sup>e</sup>. Bellegarde que par une seconde acquisition qu'il fit de la Dame Rabaly , en 1777 , de partie du jardin situé au nord de sa maison.

Nous allons faire beau jeu à Maury , nous soumettons la cause à la justice & à la vérité de l'observation que nous venons de faire ; c'est-à-dire , au point de fait savoir , que quand la Dame de Rabaly auroit formellement excepté de la vente le cabinet litigieux , les confronts de la maison vendue auroient été les mêmes , & en effet , cela est évident , puisqu'il est convenu que ce cabinet tient au surplus de la maison réservée par la Dame Rabaly , & forme conséquemment partie du confront occidental de la vente , du 21 Juin 1771 ; Maury ne peut avoir eu recours à une si mauvaise objection qu'à raison de la disette de moyens plus spécieux.

Il faut donc regarder comme indifférent tout ce que Maury a dit pour faire entendre que les confrontations de son acte d'acquisition englobent le cabinet contentieux.

Il n'a pas été plus heureux dans les inductions qu'il a voulu tirer de la relation des sieurs Prax & Raymond , du 23 Juillet 1781 ; cette relation , que l'Adversaire a produite fera toujours une piece accablante contre lui , parce qu'elle établira toujours que sa défense manque essentiellement de bonne foi.

Qu'elle a été , en effet , la réponse du pere de l'Exposante & de M<sup>e</sup>. Bellegarde , aux moyens que Maury puisoit dans cette relation ? Loin de récuser les deux experts , auteurs de cette relation qui étoient & sont encore pleins de vie ; ils ont dit qu'ils consentoient à les prendre pour arbitres ou juges du différend. Vous prétendez , a-t-on dit à Maury , que lors de la vérification faite par les sieurs Prax & Raymond , ces experts ont fait entrer dans la maison vendue par le contrat du 21 Juin 1771 , le cabinet liti-

gieux ; hé bien ! nous consentons , nous demandons nous-mêmes que les mêmes experts fixent la ligne divisoire de nos propriétés respectives , conformément à leur relation.

On a dit encore à Maury , cette relation , du 23 Juillet 1771 , par vous remise , & de laquelle vous vous prévalez , en énonce une autre par vous remise à ces experts , & à laquelle vous aviez fait procéder , le 20 Août 1771 , par Chabon , Charpentier , & Panebœuf , Maçon , pour constater l'état de la maison vendue ; si cette relation , du 20 Août 1771 vous attribue la propriété du cabinet contentieux , nous prenons encore condamnation.

Maury n'a voulu s'en tenir ni à deux experts , pleins de vie , & qui jouissent , à bon droit , de la confiance publique , ni au témoignage , encore plus irrécusable , de deux experts , dont l'un est mort depuis long-temps , & qui avoient procédé , sur son indication , deux mois seulement après la vente du 21 Juin 1771 ; il n'a pas eu assez peu de pudeur , pour alléguer qu'il eût égaré la relation de Chabon & Panebœuf , mais il a fait semblant de ne pas entendre des argumens , qui étoient invincibles , & il a toujours continué de soutenir que la relation de Prax & Raymond milite pour lui.

Mais en quoi donc cette relation lui seroit-elle favorable ? C'est , dit-il , en ce que ces deux experts ont mesuré le terrain que la maison occupe , & que le cabinet contentieux est situé dans l'espace mesuré.

L'équivoque , qui fait tout le mérite de cette objection se dissipe , en observant , comme nous l'avons fait plus haut , que la maison de Maury est plus large au rez de chaussée qu'au premier étage ; il ne peut pas être contesté , par exemple , que la chambre du premier étage , de la maison vendue au pere de l'Exposante , qui est sur le devant , contiguë à l'objet contentieux , & qui confronte à la maison de Maury , avance de trois pams sur le corridor , qui appartient à Maury en entier ; il n'a pas encore pris envie à Maury de demander que M<sup>e</sup>. Bellegarde soit tenu de reculer du côté du couchant , & d'abandonner ces trois pams de sa maison ; c'est pourtant ce qu'il auroit dû faire , s'il se fût piqué d'être conséquent : si le mesurage , fait par les experts au rez de chaussée , étoit un motif pour lui adjuger tout ce qui est au-dessus du rez de chaussée , il faudroit en conclure que la Dame Rabaly , en vendant la maison dont il s'agit , à

Maury , avoit auffi contracté l'obligation de démolir la fienne & de coucher à la belle étoile.

Il eft donc abfurde de prétendre que le mefurage du fol , occupé par la maifon de Maury , puiffe influer dans notre queftion de propriété ; nous ne conteftons rien à Maury au rez de chauffée ; la conteftation ne roule que fur partie du premier étage des deux maifons , qui , avant 1771 , étoient dans la même main , & dont les appartemens avoient pu être distribués au gré du caprice ou de l'utilité ou commodité des propriétaires.

Nous verrons , lorsque nous en ferons à la troifieme proposition de Maury , que cette diftribution étoit telle lors de la vente du 21 Juin 1771 ; qu'il eft moralement impoffible de fuppofer que la Dame Rabaly ait pu fonger à transporter à Maury la propriété du cabinet qu'il réclame ; quant à préfent , bornons-nous à conclure que Maury eft auffi peu en droit d'invoquer les confronts de l'acte du 21 Juin 1771 , que la relation d'experts , du 23 Juillet 1781.

### §. I I.

#### *Contre la feconde Proposition.*

Rien de plus propre fans doute à fixer le fens des actes que l'exécution qui s'en eft enfuivie.

Voilà pourquoi auffi nous avons invité Maury à produire la relation de Chabon & Panebœuf de 1771 , avec offre de l'exécuter ;

Voilà pourquoi encore nous avons réclamé le fuffrage des experts , amiablement convenus , en 1781 , par Maury & la Dame Bret.

Maury récuſe les morts & les vivans , & pour toute reffource il nous oppoſe ; premierement , une prétendue quittance ou déclaration privée de la Dame Rabaly , du 28 Octobre 1778 , qui porte que la Dame Rabaly avoit baillé à Maury , à titre de loyer , une grange au prix de 15 liv. , & que de fon côté Maury avoit baillé à loyer , à la Dame Rabaly , une petite dépenſe pour 3 liv.

Secondement , il vient de produire récemment un acte , du 15 Janvier 1780 , ſignifié , à ſa requête , au nommé Langoumoy , qui porte ; qu'il

avoit baillé à loyer , à ce Langoumoy , une chambre sur le derrière de sa maison & un dessous d'escalier au mois de Juillet 1778 , & qu'il lui donnoit congé.

Ces deux pièces doivent être rejetées sans aucune difficulté , parce qu'elles sont parfaitement étrangères à l'Exposant , ainsi qu'à M<sup>e</sup>. Bellegarde , qui représente le sieur Maduron , son vendeur ; c'est *res inter alios acta*.

D'ailleurs elles sont absolument insignifiantes ; & d'abord , comment Maury établit-il que la petite dépense , prétendue prise à loyer par la Dame Rabaly , n'est autre que le cabinet contentieux ? Il est convenu , il est prouvé , par la relation de Prax & Raymond , remise & invoquée par l'Adversaire , qu'il y avoit plusieurs cabinets dans la maison vendue à Maury , notamment deux , dont l'un au-dessus de l'autre au bout de l'escalier : pourquoi l'un de ces deux cabinets , qui étoient l'un au-dessus de l'autre , & non , comme dit Maury , l'un au-dessus & l'autre au bout de l'escalier , ce qui change le sens , pourquoi , disons-nous , l'un de ces deux cabinets ne seroit-il pas celui qui avoit été loué à la Dame Rabaly ?

Nous avons dit & nous répétons que le cabinet , loué à la Dame Rabaly , étoit un de ces deux cabinets , & nous avons surabondamment offert , sur ce fait , le serment d'une ancienne servante de la Dame Rabaly , qui l'a servie pendant plusieurs années , lors & depuis la vente du 21 Juin 1771 ; nous ajoutons que puisque les sieurs Prax & Raymond sont entrés , suivant Maury , dans le détail le plus circonstancié , au sujet des cabinets , qui étoient dans la maison vendue à Maury , il n'y a rien de plus fort contre la prétention de l'Adversaire , que le silence qu'ils ont gardé au sujet du cabinet contentieux.

Ces experts ont fait mention de quatre différens cabinets , dont deux étoient attachés à la chambre de devant ; les deux autres étoient près de l'escalier , l'un au-dessus de l'autre ; or , cette description ne peut convenir d'aucune manière au cabinet contentieux ; donc il est évident que ce cabinet n'étoit pas compris dans la vente faite à Maury ; donc le cabinet ou dépense , louée à la Dame Rabaly , étoit toute autre chose que le cabinet contentieux.

Oh mais , dit Maury , voilà qu'en 1780 je donnai congé , par acte , à un locataire , qui occupoit un dessous d'escalier , lequel dessous d'escalier

est précisément le cabinet ou dépenſe, que nous ſoutenons avoir été louée à la Dame Rabaly ; donc il eſt faux que ce deſſous d'eſcalier eût été loué à la Dame Rabaly ; donc il faut ſuppoſer que c'eſt le cabinet litigieux, qui lui avoit été baillé à loyer.

Rien de plus frivole que cette induction, d'abord elle eſt tirée d'un acte, qui eſt encore plus rejettable que la quittance de la Dame Rabaly, dont nous venons de parler : Maury a mis ce qu'il a jugé à propos dans un acte, fait à ſon prétendu locataire ; ce qu'il a mis dans cet acte ne pourra jamais être oppoſé à un tiers ; relativement à ce tiers un pareil acte ne fera jamais conſidéré que *tamquam propria annotatio* ; il fera donc rejetté.

D'ailleurs Maury n'auroit-il pas pu partager momentanément, en deux, le réduit ou cabinet, qui étoit deſſous l'eſcalier, & en louer partie à la Dame Rabaly, partie à ce Langoumoy, à qui il donnoit congé le 15 Janvier 1780 ? La Dame Rabaly n'avoit-elle pas pu céder auſſi momentanément ſon loyer, & à la place du cabinet de *deſſous*, ſe ſervir de celui de *deſſus*, pour accommoder Maury & ſon locataire ?

Ce qu'il y a de certain, c'eſt que la Dame Rabaly, depuis 1771, juſqu'à ſon décès, après elle la Dame Bret & ſes locataires, *entr'autres*, *Dom le Rouge*, Bernardin, ont occupé ſucceſſivement le cabinet contentieux. Ce qu'il y a de certain encore, c'eſt qu'à ſon tour le ſieur Maduron l'a auſſi poſſédé, comme faiſant partie de ſon acquisition ; ainſi que ſa lettre, du 3 Mars 1776, à M<sup>e</sup>. Treboſ, ſon Procureur au Sénéchal, le juſtifie. Comment ſe pourroit-il donc, que ſi le même cabinet eût appartenu à Maury, il ne fût en état de nous oppoſer, dans un eſpace de 15 ou 16 ans, qui ſ'eſt écoulé depuis 1771, juſqu'en 1785, d'autre preuve de ſa jouiſſance que la déclaration ou quittance de la Dame Rabaly & l'acte fait au nommé Langoumoy ? Maury a bien encore invoqué une autre quittance du pere de l'Expoſant, du 8 Novembre 1783, mais cette quittance n'a aucun rapport direct ni indirect avec le cabinet contentieux ; il en réſulte taxativement que Maury avoit pris, à loyer, une ſallebaſſe, de la maiſon que le ſieur Maduron avoit acquiſe, & que moyennant 6 liv., qu'il compta au ſieur Maduron, celui-ci fit quittance finale de ce loyer.

Ainſi les preuves de l'exécution de l'acte du 21 Juin 1771, que Maury avoit annoncées, comme ſi déciſives & ſi péremptoires en ſa faveur, ſe réduiſent à rien, ou s'élevent même plutôt contre ſon ſyſtème ; & quelles

preuves ne faudroit-il pas qu'il rapportât , pour balancer celles qui résultent contre lui de son refus de remettre la relation de Chabon & Panebœuf , du 20 Août 1771 ; de son refus de souscrire à la fixation de la ligne divisoire de deux maisons , qui fut faite par Prax & Raymond ; des offres faites par l'Exposante de procurer le serment de Jeanne Viguiet & de la Dame Bret , & enfin de la lettre , qu'un homme aussi honnête , aussi vrai , que le sieur Maduron écrivit , le 3 Mai 1786 , à son Procureur.

Ce n'est donc pas assez de dire que Maury est dépourvu de toute espece de preuve qu'il ait joui du cabinet litigieux , en exécution du contrat de vente , du 21 Juin 1771 ; nous pouvons ajouter encore que tout ce qui s'est passé depuis 1771 , concourt , pour établir que ce cabinet a toujours fait partie de la maison , réservée par la Dame Rabaly , & depuis vendue au pere de l'Exposante.

Maury a bien senti lui-même sa foiblesse , & il a cherché à la déguiser à la faveur de l'offre d'une preuve vocale ; mais cette offre de preuve , ne portant que sur deux faits dont l'un est négatif & l'autre inconcluant , se détruit d'elle-même & sollicite sa propre proscription. Concluons donc hardiment que Maury trouve aussi peu son compte dans l'exécution de l'acte du 21 Juin 1771 , que dans l'acte lui-même.

### §. III.

#### *Contre la troisieme Proposition.*

La troisieme proposition de Maury est , que les difficultés que l'Exposante & M<sup>e</sup>. Bellegarde proposent , sont incapables de jeter le moindre doute sur sa propriété.

Cette proposition est aussi fautive que les deux précédentes ; Maury n'a répondu ni ne répondra jamais aux moyens que nous lui opposons.

Il ne s'agit pas ici de clabauder , d'invectiver , de parler de collusion , de surprise ; ce sont des ressources usées qui n'influent jamais dans les arrêts ; *suum cuique tribuere* est la devise des magistrats qui cherchent dans la défense des parties , non des vains ou indécents discours , mais des raisons.

Nous avons dit & nous répétons, que le cabinet contentieux fait partie de la maison vendue au sieur Maduron, par la Dame Bret, héritière de la Dame Rabaly, parce qu'il étoit attaché à cette maison & totalement indépendant de celle qui avoit été vendue en 1771 à Maury.

En effet, fixons nous bien sur ce fait important & convenu, que pour aboutir, de l'escalier dont la Dame Rabaly avoit réservé l'usage, dans la maison qu'elle avoit aussi réservée, il falloit nécessairement passer par une porte qui donne dans la galerie, dont le cabinet contentieux forme l'extrémité; que cette porte est précisément à côté du cabinet, & que la partie de la galerie qui correspond à la porte, est vis-à-vis l'escalier & le corridor; que même cette partie de galerie correspondante à la même porte, entre nécessairement dans la longueur de quatorze pams que l'Adversaire a donnée, à la première page de sa résurrection, à l'espace ou cabinet dont il y parle; car ce cabinet, sans l'espace qui le précède, n'a que trois ou quatre pams en carré: nous ne craignons pas d'être contredits à cet égard.

Cela posé, comme certain & incontestable, il est évident que la Dame Rabaly n'a vendu à Maury, ni le cabinet contentieux, ni la partie de galerie qui précède ce cabinet.

La Dame Rabaly lui a vendu la maison qu'il occupe; elle a stipulé que le degré & corridor seroient communs, & l'escalier réparé en commun, pour aller au premier appartement de sa maison; en cas de vente de la maison restante, elle a stipulé l'usage du même degré pour ses acquéreurs pendant deux ans, si donc la galerie & cabinet contentieux ne font pas partie du corridor ni du degré, comme cela est clair; si au contraire l'usage du degré & corridor ont été réservés pour aboutir premièrement à la galerie, & de là aux autres appartemens de la Dame de Rabaly, comment pouvoir supposer que ces objets ont fait partie de la vente faite à Maury? Pourquoi la Dame Rabaly avoit-elle stipulé l'usage du corridor & de l'escalier pour aller chez elle? Donc en quittant l'escalier elle entroit chez elle.

Tant que la Dame Rabaly étoit dans le corridor & dans l'escalier, elle étoit, si l'on veut, dans les propriétés de Maury; mais dès qu'elle avoit mis le pied hors de cet escalier elle étoit chez elle. La galerie & cabinet dont il s'agit, ne peuvent pas plus être identifiés & confondus

avec l'escalier & le corridor , que le confrontant avec le confronté , ou que le fonds servant avec le fonds dominant.

Qu'importe que le cabinet soit au-dessus du corridor ? Tout ce que cela prouve , c'est que le corridor ne dépasse pas le rez de chaussée , & que la vente du corridor ne peut pas par conséquent tirer à conséquence pour le premier étage. Le mur qui fait la séparation des deux maisons au rez de chaussée , ne monte que jusqu'au premier étage. Ce mur ne peut donc servir de borne au-dessus , ce qui est si fort vrai que la chambre qui est au premier étage de la maison vendue au pere de l'Expofante & sur le devant , avance de trois pams sur le corridor de Maury : ce fait ne sera pas contesté.

Il résulte de ces réflexions simples & parfaitement conformes à l'état des lieux , que la galerie dont le cabinet contentieux fait partie , a toujours fait , par la destination du pere de famille , une dépendance de la maison vendue au sieur Maduron , & c'est en vain que Maury cherche dans l'acte du 21 Juin 1771 , une destination contraire ; il ne l'y trouvera jamais ; il y trouvera bien la vente d'une maison de laquelle dépendoient l'escalier & le corridor ; mais cette vente ne peut frapper sur la galerie & cabinet , puisqu'ils en étoient indépendans ; si bien que la porte donnant sur la galerie , une fois fermée , toute communication entre les deux maisons étoit interrompue.

Il faut observer d'ailleurs que la galerie dont il s'agit , occupoit tout le derriere de la maison vendue au sieur Maduron , & que la partie qui se trouve au-dessus du corridor de Maury , n'en est que le bout ou extrémité , ce qui est une nouvelle raison pour soutenir que cette partie de galerie , n'a pas été aliénée avec la maison vendue à Maury ; il faudroit une clause bien expresse pour pouvoir supposer une pareille vente : *hoc indigebat speciali nota* , & cependant il n'est parlé dans l'acte du 21 Juin 1771 , ni de la galerie , ni du cabinet ; il n'y est parlé que du corridor & de l'escalier , & encore le corridor & l'escalier devoient-ils *rester en commun* à la venderesse & à l'acquéreur ; en sorte , que si la Dame Rabaly ou la Dame Bret son héritière , n'avoient pas aliéné la maison actuellement possédée par M<sup>e</sup>. Bellegarde , elles auroient autant de droit que Maury à la propriété , ou dumoins à la jouissance de l'escalier & du corridor. Par la vente faite au sieur Maduron , leur droit à cette jouissance a cessé ;

mais

mais voilà le seul effet que cette vente a opéré. Les autres choses ont resté dans le même état, c'est-à-dire que la galerie & cabinet dont il est question, ont passé sur la tête de l'acquéreur de la Dame Bret, & ensuite sur la tête de M<sup>c</sup>. Bellegarde.

Maury est si pénétré lui-même du vide & de l'inconséquence de ses prétentions, qu'il n'ose pas les articuler d'une manière claire & précise. Dans sa requête il ne conclut qu'à la maintenue en la propriété du cabinet litigieux, ce qui désigne taxativement le petit espace fermé avec des planches qui forme l'extrémité orientale de la galerie, espace qui n'a que trois pams ou trois pams & demi en quarré. Dans ses écrits, au contraire, il désigne le cabinet contentieux, comme un petit espace ou cabinet de trois pams & demi de large, sur quatorze pams de long; mais comme ce n'est pas sur les raisonnemens, mais sur les libelles, que la Cour règle ses jugemens, il est vrai de dire que Maury ne demande que le cabinet, c'est-à-dire un espace de trois ou quatre pams en quarré.

Mais il avoue donc par là, que le surplus de la galerie qui correspond au degré ou corridor, doit rester attaché à la maison vendue au sieur Maduron; & alors comment s'y prendra-t-il pour colorer l'inconséquence de son système? Comment justifiera-t-il qu'il doit être déclaré propriétaire du cabinet, tandis que l'espace qui précède immédiatement le cabinet, ne peut pas être déclaré lui appartenir?

Maury reviendra-t-il sur ses pas, & demandera-t-il la partie de la galerie qui est au-dessus du corridor, il faut bien s'y attendre, mais alors il restera encore une difficulté qui sera de faveur, pourquoi il ne demande pas aussi la partie des autres appartemens dépendant de la maison vendue au sieur Maduron, qui dépasse la ligne divisoire du rez de chaussée.

En un mot, Maury a beau se tourner & se retourner de tous les côtés, il ne réussira jamais à surmonter les obstacles qu'opposent à ses prétentions, les actes du procès, & l'état des maisons respectives.

Il y a une dernière observation à faire sur l'état des deux maisons, qui est encore importante; c'est que tous les planchers de la maison vendue au sieur Maduron, y compris celui de la galerie & cabinet, sont de trois pams plus bas que ceux de la maison de Maury; c'est encore une marque caractéristique de la division, & de la diversité des deux maisons, & des appartemens qui en dépendent; la maison vendue à Maury, le 21 Juin 1771, est

une maison toute différente de celle que le sieur Maduron acquit dix ou douze ans après ; chacune de ces maisons avoit ses cabinets , ses appartemens , dont la division naturelle n'a pas été altérée , ou changée par la vente du 21 Juin 1771.

Maury a fait à la 25<sup>e</sup> page de son dernier écrit *in fine* , un argument qui ne doit pas être passé sous silence , après s'être fait à lui-même l'objection prise de la destination du pere de famille , par laquelle le cabinet contentieux , se trouvoit faire partie de la maison vendue au sieur Maduron , il a dit ; *mais la porte d'entrée , l'escalier & le corridor ne faisoient-ils pas une dépendance bien plus nécessaire de cette maison ? Cependant ils n'ont pas moins été compris dans la vente.*

Eh ! oui sans doute , la porte d'entrée , le corridor & l'escalier ont fait partie de la vente faite à Maury ; mais pourquoi cela , est-il certain ? Parce que l'acte du 21 Juin 1771 le dit , au lieu que cet acte n'attribue à Maury , directement ni indirectement la propriété du cabinet , ni d'aucune partie de la galerie dont il est question ; & plus il seroit vrai que , par la déclaration du pere de famille , la porte d'entrée , le corridor & l'escalier formoient une dépendance de la maison vendue au pere de l'Exposante , plus il seroit vrai aussi , qu'il n'est pas permis d'étendre les clauses de cet acte à des objets qui ne s'y trouvent pas énoncés formellement & littéralement.

Concluons donc que la sentence du Sénéchal est parfaitement juste , en ce qu'elle a condamné Maury à remettre la clef du cabinet dont il s'agit , comme dans le surplus de ses dispositions , que Maury n'a pas trouvées susceptibles de la plus légère critique , cette sentence fera donc confirmée par la Cour en tout point.

L'Exposante n'a pas besoin de réfuter les réflexions malignes de Maury , sur sa prétendue intelligence avec Me. Bellegarde ; la lettre du sieur Maduron au sieur Trebos , qui n'étoit pas d'abord connue d'elle , ni de Me. Ardene de Villazieres , son mari , prouve la nécessité du parti qu'elle a pris , & il faut être vètilleur & chicaneur par caractère pour trouver mauvais que le garant & le garanti soient d'accord.

Conclut aux fins de la requête , avec dépens.

Monseigneur DE GINESTET , Rapporteur.

CHIRAC , Procureur.

~~Reçu par mains et deniers de M<sup>rs</sup> Obidone de Villazieres,~~  
~~Avocat au Parlement, pour l'impression et papier réglé du~~  
~~présent procès la somme de quarante une liv.~~  
 à Toulouse ce 2<sup>o</sup> juillet 1789, ~~J. Obidone~~ J. Obidone aîné,  
 L<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Baour.