

N. 39. on peut corriger conclusions tant etat de cause. on peut
retracter des offres, ^{quand elles} ~~tant etat de cause~~ qu'elles ont été acceptées in forma
specificata, et infirmées par un jugement contradictoire. les appointements
d'instruction ne passent pas en force de chose jugée. les banfactions sur procès, ni les
ventes d'incidents successifs, ne sont pas sujettes à la rescision, si lesion, même entre
cohéritiers, lorsque la banfaction est réelle. le mari peut banfiger sur les droits
illiquides et incertains advenus à sa femme pendant le mariage. toute restitution
en entier doit être réciproque. ~~elle~~ après avoir fait des cessions de banfactions,
ou en avoir foucyer des réserves, qui tant qu'on a restitué les prix des réserves, c'est
à dire qu'on a remboursé les sommes qui ont été portées en execution de la banfaction, ainsi
que les frais et loyaux coûts de la banfaction. on auroit même pour ce semblant
qu'un délai court, après lequel faut adurer le remboursement, ou demet de l'impetration.

N. 40 et 41. De la renonciation aux cas foruits. le fermier qui veut avoir
une indemnité à raison d'un cas foruit doit la denoncer dans le temps. le contrat
de ferme n'est pas susceptible par provision, quand le fermier n'a point perçu
les fruits.

N. 42. la preuve vocale est non seulement recevable pour la verification
des écritures, omisses, mais elle est préférable à la verification par serments.

N. 43. Requête civile la condamnée. un premier moyen etat pais, de ce qu'on libelle
contenant deux demandes, l'une en cassation des poursuites faites par un procureur,
et l'autre en déclaration avec lequel des deux procureurs on s'est fait le procès, et
le jugement a été seulement prononcé, en la poursuite (qui n'a seulement été
confusion de procureur, mais encore ratification de poursuites qui n'ont été
ordonné qu'il sera occupé avec... et sans rien prononcer sur la demande en cassation.
le second, vis de ce qu'on a des parties, etant decidé, ayant laissé l'un fruit de son
à sa femme, et n'ayant pas celui de son fruit que sa femme a droit, le premier n'avant
pas été repris avec les enfants, mais avec la femme.

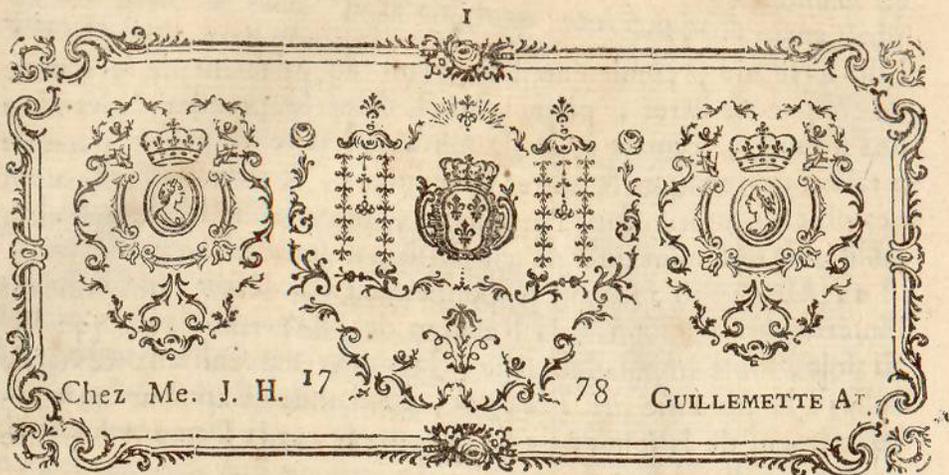
N. 44. jugement non signé au pluriel est nul. il n'y a que les
acquissements de la part d'elle même qui ont une fin de non recevoir.
l'execution de acts faits sur mineurs, ne sont pas regardés comme
ratification. les jugements rendus contre les mineurs sans les avoir fait pourvoir
de curateur sont nuls. la preuve vocale d'un payement au dessus de 100^{rs} est
defendue.

N. 45. l'action en plantement de bornes ne doit s'interdire que contre le
propriétaire actuel. celui-ci peut-il faire suspension de cause pl. pour un
qui a été mal à propos actionné. et le vendeur peut-il demander d'être tiré
d'instance. celui qui possède une plus grande contenance, ne doit les fruits
quedepuis l'instance, au moins qu'il ne fut possesseur de mauvaise foi.

N. 46. reglements sur la litis recurrement d'un officier. moyens de cassation
contre des ordres du grand maître ne puis, parce qu'il a été pourvu de son
et au cas de sa dite.

N. 47. pl. de l'acte d'un acte a une sentence arbitrale, ou une banfaction sur
procès, car par le mandat d'après lequel il a été posséder il faut se fier, et non sur
la denomination qu'on lui a donnée. comment doit on rendre les comptes? le
jugement de l'instance de compte doit contenir le calcul de la recette et de la dépense,
et fixer le reliquat. quoique l'oyant compte doit supporter le pain de la reddition de
comptes, cependant le comptable qui donne des comptes ne s'informe et regrettable les dits de plus.

N. 48. ditum exportatum nunquam transit in rem judicatam. billet simplement signé,
parque la femme soit approuvée et nul. il n'est pas nécessaire de passer à l'instance
d'instance, quand la femme et la femme sont évidemment d'instance. on peut simplement
d'instance.



P R E C I S,

P O U R le Sieur Mauriés,
Appellant.

CONTRE la Dame de Reynier,
Intimée.

Neuvieme Septembre 1770, Bail à Ferme de la Métairie, dite *Del Trésigné*, consenti par la Dame Adversaire, en faveur de l'Exposant, pour le terme de six années, révolues au dernier Novembre 1776, moyenant la somme de 500 livres par année, quitte des charges & impositions.

Sur la fin du mois d'Octobre 1775, Saisie réelle jettée sur les biens de l'Exposant, à la requête de sa femme.

Quatrieme Novembre suivant, Ordonnance du Sénéchal de Castelnaudarry, qui permet à la Dame de Reynier, de reprendre provisoirement la possession de la Métairie dont il s'agit, préalablement avoir fait procéder à l'inventaire des cabeaux & effets qui pouvoient s'y trouver, & ce par le premier Notaire ou Huissier requis.

Le septieme du même mois, verbal de mise de possession de la Dame de Reynier, contenant inventaire des cabeaux & effets.

Le treize Décembre, appointement en défaut, qui résille le

bail-à-ferme, condamne l'Exposant au paiement de la somme de cinq cens livres, pour le pacté échu le premier Novembre lors dernier, accorde à la Dame Adversaire la pleine garantie à raison des charges & autres impositions, & ordonne l'estimation des objets compris dans l'inventaire, pour savoir si l'Exposant a laissé plus ou moins qu'il n'était porté par son Bail.

11 Mai 1776, second Appointement par défaut, qui, voidant l'Interlocutoire, autorise la Relation des Experts, fixée à 332 liv. 11 sols, toute imputation faite, la valeur des Cabeaux & effets laissés à la Métairie *del Trésigné*, condamne l'Exposant au remboursement de la somme de 87 liv. payée par la Dame Adversaire pour les tailles, avec dépens.

22 du même mois, rétractement de l'Exposant.

6 Juillet, congé sur ce rétractement.

Le premier du même mois de Juillet, l'Exposant avoit fait homologuer en la Cour le Concordat passé entre lui & ses créanciers, & ayant ainsi repris l'exercice de toutes ses actions, il releva appel des Appointemens du Sénéchal par des Lettres du 17 du même mois signifiés le 21 avec assignation.

Il est vrai que par erreur, cet appel ne fut libellé dans les Lettres que contre les Appointemens des 11 Mai & 6 Juillet 1776: mais la clause ayant été ordonnée, l'Exposant s'est empressé d'étendre son appel à l'Appointement du 17 Décembre précédent.

L'Exposant conclut par sa dernière Requête, à ce qu'il plaise à la Cour le recevoir à corriger, fixer & réunir ses conclusions aux suivantes, faisant droit sur son appel, & le recevant à l'étendre de plus fort à l'Appointement du 13 Décembre 1775; cassant ou réformant tant ledit Appointement que ceux des 11 Mai & 6 Juillet 1776; ordonner que le Bail à Ferme du 9 Septembre 1770, sera exécuté suivant sa forme & teneur; ce faisant, condamner la Dame de Reynier à rendre & restituer à l'Exposant les cabeaux, outils aratoires, meubles, effets & grains compris dans l'Inventaire du 7 Novembre 1775, ensemble le croît desd. cabeaux ou la légitime valeur, conformément aux ventes faites par ladite Dame de Reynier; comme aussi, l'entière récolte par elle perçue sur la Métairie *de Trésigné* pendant l'année 1776, & ce, suivant l'état que lad. Dame en donnera, d'autorité de la Cour, dans le délai de huitaine, sauf les impugnations demeurant l'offre de l'Exposant de précompter, 1°. La somme de 500 l. pour le prix du bail de l'année échu le premier Novembre 1775. 2°. La somme de 87 liv. 4 sols, payée par la Dame de Reynier, pour le montant de la taille de 1775. 3°. La somme de 500 liv. pour le prix du bail de l'année échu le premier Novembre 1776. 4°. Le montant des charges & impositions de ladite année 1776, sur les quittances que lad. Dame de Reynier en rapportera. 5°. Le montant des cabeaux & autres objets compris dans l'état estimatif

qui fut dressé lorsque l'Exposant prit le bail. 6^e. La somme de 45 liv. pour la valeur de la charrette non comprise dans ledit état : le tout , avec dépens.

C'est le Procès.

L'Appel de l'Exposant dépend de la question , sçavoir , si le Sénéchal a pu résilier le bail-à-ferme du 9 Septembre 1770 ? s'il est décidé que le Sénéchal ne pouvoit pas résilier le bail , il faudra en ordonner l'exécution , & par voie de suite , adjuger à l'Exposant les fins de sa Requête.

En these , la question n'est pas susceptible de difficulté ; de droit commun , les baux afferme , tout comme les autres contrats , ne peuvent pas être anéantis sans une cause valable : *initio voluntatis ex post facto necessitatis*.

Quelle cause allégué donc la Dame de Reynier pour opérer le résillement ?

Le défaut de paiement du prix au terme convenu ; mais il est décidé par les Loix 54 , §. 1 , & 56 , *ff. locati* , qu'il faut que le Fermier soit en arrérages pendant deux années pour qu'il puisse être expulsé : *tempus autem biennii in hujus modi re debet observari*. Jusques alors le propriétaire n'a d'autre ressource que d'exercer son privilege sur les fruits , suivant les Loix 24 , §. 1. & 53 , *ff. locati. fructus in causa pignoris manent*. Or , dans le fait , l'Exposant n'étoit en arrérages que du pacté échu le premier Novembre 1775 , lorsque la Dame Adversaire a poursuivi , le 13 Décembre suivant , le résillement du bail.

La prétendue inculture des biens , & la disparition de l'Exposant. Mais dans le fait , les terres étoient enssemencées en partie lorsque l'Adversaire prit possession le 4 Novembre 1775 , & il fut trouvé des grains au-delà du restant de la semence dans la Méairie del Tresigner , suivant la Relation des Experts ; la Méairie étant bien cultivée , la présence de l'Exposant n'étoit nullement nécessaire : l'Adversaire a même été hors d'état de se plaindre & de faire relater la prétendue inculture du Domaine.

Dans le droit , l'inculture des biens donnés à ferme n'est pas un moyen de résillement du bail. Le propriétaire peut seulement agir contre le Fermier pour lui faire payer tous les termes à écheoir ; c'est ainsi qu'il faut entendre la Loi 24 , §. 2 , *ff. locati* , dont l'Adversaire abuse : *potest cum eo statim agere* , dit cette Loi ; mais pourquoi ? la Loi 55 , §. 2 , au même titre , l'explique d'une maniere non-équivoque : *ad solvendas totius temporis pensiones*. Quant à l'autorité de Pothier , §. 1 , *nom. 318* , bien loin d'autoriser la prétention de la Dame Adversaire , on peut justement la lui rétorquer. Pothier décide que ce seroit une cause d'expulsion , si le Fermier n'avoit pas les meubles & bestiaux

4

nécessaires pour faire valoir le *Domaine* ; or, il est prouvé par la Relation qu'il y a un excédant de 332 liv. au-dessus des effets & cabaux remis à l'Exposant lors du bail. L'Exposant avoit donné suffisamment des cabaux & des meubles pour faire valoir la *Métairie*, & il n'étoit pas dans le cas d'être expulsé.

La Faillite de l'Exposant. Mais d'abord cette Faillite n'a-t-elle pas cessé depuis le premier Juillet 1776, avant l'expiration du bail, & dès ce moment l'Exposant n'a-t-il pas repris l'exercice de toutes les actions ?

Ensuite, où a-t-on trouvé que la Faillite opère *ipso jure*, le résillement du bail ? les capitaux des rentes constituées deviennent exigibles ; passe, & pourquoi cela ? parce que les biens décrétés doivent être adjugés francs & quittes de toutes hypothèques ; de manière que si le débiteur faisoit cesser la saisie, comme l'Expos. l'a fait, le prêteur n'auroit aucun droit d'exiger le remboursement du capital.

D'ailleurs, il n'y a nulle analogie d'un cas à l'autre, la saisie réelle privé de toute sureté le créancier d'une rente constituée, au-lieu que comme le dit Pothier à l'endroit cité, le bailleur d'une Ferme trouve toujours sa sureté dans les fruits.

Le bailleur ne peut donc qu'exercer son précaire, & s'il devoit y avoir du profit sur la Ferme, il appartiendroit aux créanciers, comme compris dans la saisie, des noms, droits, voix, raisons & actions.

En un mot, il n'y a ni Loi, ni Auteur, ni Arrêt qui ait décidé que la Faillite opère le résillement du bail-à-ferme ; les principes généraux sont tels au contraire que le bailleur n'a d'autre ressource que d'exercer son précaire sur les fruits ; il doit en être à cet égard du bail à ferme comme d'un contrat de vente : *locatio & conductio proxima est emptioni & venditioni eisdem que regulis juris consistit, L. 2. ff. de locatione & conductio* : or, la Faillite n'opère pas le résillement du contrat de vente, le vendeur n'a d'autre voie que d'exercer son précaire sur l'objet vendu : *post traditionem interpositam nuda voluntas non resolvit emptionem, L. 1, quando licet ab emptione recedere.*

Dans les circonstances particulières de la cause, la question est encore moins susceptible de difficulté ; qu'avoit à craindre la Dame de Reynier, en se donnant un peu de patience ? elle avoit sa sureté dans les fruits & dans les cabaux ; ce dernier objet forme un excédant de 332 liv. suivant même la Relation faite en défaut de l'Exposant, & s'il y eût eu à risquer quelque chose de ce côté là, la Dame Adversaire ne trouvoit-elle pas au besoin une reprise bien assurée, au moyen de son hypothèque, sur les biens de l'Exposant de valeur de plus de 40000 liv. ; hypothèque privilégiée, & pour laquelle elle n'étoit point tenue d'accéder au Concordat.

Il y a donc de la vexation dans les poursuites faites au nom

de la Dame Adversaire, & cette vexation paroît sur-tout par la précipitation qu'on a mise à faire ordonner le résillement du bail. L'Exposant ne fut en faillite que sur la fin d'Octobre, le paët de la Ferme n'échut que le premier Novembre, & le 4 du du même mois, la Dame Adversaire obtient la permission de reprendre la possession du Domaine : mise en possession le 7, elle ne s'en tient pas là, & le 13 Décembre suivant, elle poursuit l'Appointement qui résille le bail.

Envain la Dame Adversaire dit-elle que la maladie épizootique faisoit craindre la perte des cabaux ; mais que lui importoit donc un pareil accident ? les cabaux appartenoient à l'Exposant, c'étoit à lui à en supporter la perte, & d'ailleurs étoit-ce une raison pour expulser le Fermier ?

Vainement aussi objecte-t-on que l'Exposant n'a étendu son appel à l'Appointement qui résille le bail qu'après la récolte de 1776 perçue ; ce n'est point ici à titre de grace que l'Exposant réclame l'exécution du bail, il fonde cette réclamation sur un acte public qu'il soutient & qu'il prouve qu'on n'auroit jamais du resiller. Si la Dame Adversaire s'est mise en possession d'un Domaine de la jouissance duquel elle s'étoit déjà expropriée, c'est sa faute, & l'Exposant ne doit pas en être la victime. En un mot, on a dix années pour relever appel d'un Jugement inférieur ; l'Exposant est venu dans ce délai, & on n'a aucune fin de non-recevoir à lui opposer.

Au demeurant, & l'Exposant finit par cette observation ; la question qui nous divise, vient d'être jugée par la Cour en grande connoissance de cause, par Arrêt du 28 Mars dernier, au Rapport de M. de Saint-Gery, entre l'Exposant d'une part, & la Dame de Fontaines d'autre part. Les circonstances sont les mêmes ; la Cour le verra par les Mémoires & par l'Arrêt : la décision pourroit-elle être différente ?

Conclut comme en son Appel & Requête.

Monsieur DELHERM DE NOVITAL, Rapporteur.

Me. ARBANERE, Avocat.

ARBANERE, Procureur.

