

MÉMOIRE,

POUR le Sieur Pierre-François-Joseph Cezerou, Négociant de cette Ville.

CONTRE Mr. l'Archevêque de Toulouse.

'EXPOSANT demande les indemnités qui lui lui font dues, pour les pertes qu'il a essuyées par cas fortuit, pendant la durée d'un bail à ferme qui lui a été consenti au nom de M. l'Archevêque: cette demande est d'autant plus juste, que bien loin d'avoir renoncé aux cas fortuits dans son contrat, l'Exposant a au contraire expressément stipulé qu'ils seroient supportés par le bailleur.

Mais les Agens de M. l'Archevêque veulent abuser d'une autre clause du même acte, pour s'affranchir d'une obligation aussi précise; comme s'il étoit possible d'imaginer que M. l'Archevêque ait voulu ni pu vouloir promettre pour ne pas tenir; & autoriser tout-à-la-sois ses Agens, à présenter à ses Fermiers l'appas d'un juste dédommagement pour faire sa condition meilleure; & à se réserver néanmoins, à la faveur d'une clause contraire à tous les principes de la justice & de l'équité, un moyen assuré pour éluder ses engagemens.

FAIT.

PAR un acte du 30 Mai 1771, l'Exposant prit à ferme,







MÉMOIRE,

POUR le Sieur Pierre-François-Joseph Cezerou, Négociant de cette Ville.

CONTRE Mr. l'Archevêque de Toulouse.

EXPOSANT demande les indemnités qui lui font dues, pour les pertes qu'il a essuyées par cas fortuit, pendant la durée d'un bail à ferme qui lui a été consenti au nom de M. l'Archevêque: cette demande est d'autant plus juste, que bien loin d'avoir renoncé aux cas fortuits dans son contrat, l'Exposant a au contraire expressément stipulé qu'ils seroient supportés par le bailleur.

Mais les Agens de M. l'Archevêque veulent abuser d'une autre clause du même acte, pour s'affranchir d'une obligation aussi précise; comme s'il étoit possible d'imaginer que M. l'Archevêque ait voulu ni pu vouloir promettre pour ne pas tenir; & autoriser tout-à-la-sois ses Agens, à présenter à ses Fermiers l'appas d'un juste dédommagement pour faire sa condition meilleure; & à se réserver néanmoins, à la faveur d'une clause contraire à tous les principes de la justice & de l'équité, un moyen assuré pour éluder ses engagemens.

FAIT.

PAR un acte du 30 Mai 1771, l'Exposant prit à ferme,



pour le temps & espace de quatre années, les fruits Décimaux que M. l'Archevêque a accoutumé de percevoir dans les Lieux de Castelmorou, Roussiac, Saint-Martin du Touch, & Montpitol-la-Gascogne, consistant en grains, vins & millet, à l'exception des foins, auxquels il fut dit que le Fermier ne pourroit

rien prétendre.

Le prix du bail fut fixé à 8670 liv. en argent, une paire de chapons pour chaque cent livres, appréciés vingt sols la paire, les épices accoutumées à raison de trois deniers par livre du loyer principal, & de l'évalution en argent des chapons ; & en outre, la quantité de dix-sept setiers avoine, bonne & marchande, portée & rendue au Palais Archiépiscopal; où elle seroit mesurée aux fraix du preneur , & six setiers de misture : "Mondit Seigneur Archevêque, fut-il dit ensuite, demeurera aux "seuls cas fortuits de grêle & d'inondation causée par le déborndement des rivieres qui sont réputées telles & non autrement, "ledit preneur ayant déclaré qu'il renonçoit expressément à tous nautres cas fortuits, tels qu'ils puissent être, quoique non exprimés ndans ces présentes; & si les deux cas fortuits, ci-dessus prévus nde grêle & inondation arrivent, ou l'un d'eux, il y aura lieu à "une indemnité en faveur du preneur, pourvu que le dommage exncede le cinquieme pour cent du prix total de ladite ferme, &c.

L'Exposant s'obligea d'ailleurs à faire la dénonce du cas fortuit, quatre jours après qu'il seroit arrivé. Et il fut stipulé qu'il seroit libre à M. l'Archevêque, plutôt que d'accorder aucune indemnité en cas de dommage, de faire régir & percevoir pour lui les

fruits endommagés, &c.

Enfin, une derniere clause du bail fut conque en ces termes : "a été expressément convenu qu'il n'entrera en estimation de dom-"mage pour l'un ou l'autre cas fortuit, ci-dessus prévus, que le "bled , misture , seigle , premiere avoine , premier foin & le vin , sans oque la visite des Experts puisse se faire & avoir lieu sur les autres nespeces de grains & fruits, tels qu'ils puissent être, dont ledit "preneur aura droit de jouir en conséquence des présentes; & pour mla fixation & estimation du dommage, les Experts qui procédé-"ront à la visite, constateront les quantités de bled, misture, seigle, navoine, foins & vins emportés par le cas fortuit : cette opération "fera connoître s'il pourra y avoir lieu à une indemnité, qui doit excé-"der par son estimation le cinquieme pour cent du prix total de ladite »ferme, y compris les chapons, épices & avoine; mais l'évaluantion des fruits emportés par le cas fortuit ne pourra se faire que "suivant l'usage accoutumé; c'est-à-dire que mondit Seigneur Ar-"chevêque tiendra compte seulement de trois livres pour chaque "barrique de vin, de trois livres pour chaque setier de bled, de »quarante sols pour chaque setier de misture, de trente sols pour "chaque setier de seigle, de vingt sols pour chaque setier d'avoine "& de trois livres pour chaque charrettée de foin.

L'Exposant, qui n'avoit pas voulu courir le risque de la grêle

& des inondations, n'imagina pas que cette derniere clause eut été ménagée pour l'y assujettir malgré lui, & commença l'ex-

ploitation de son bail sans se méfier de rien.

Quoiqu'il n'essuyât aucun cas fortuit pendant les deux premieres années, il eut tout lieu de s'appercevoir qu'il avoit fait un très-mauvais marché; il paya néanmoins le prix du bail avec la plus grande exactitude, & satisfit pleinement à toutes ses

obligations.

En 1773 la grêle ayant emporté une partie confidérable des fruits dans les lieux de Castelmorou, Roussiac & Saint-Martin du Touch, l'Exposant dénonça cet événement aux Agens de M. l'Archevêque: en conséquence il sut nommé de part & d'autre des Experts qui procéderent à la vérification du dommage: il résulta de leur rapport, que l'Exposant avoit perdu, par la grêle, soixante-quatre barriques de vin, trente-cinq setiers de bled & deux sacs de mixture.

Suivant le rapport des Experts, la perte que l'Exposant avoit faite étoit un objet d'environ 1500 liv.; l'Exposant insista pour que cette somme lui sût payée; mais on lui sit entendre qu'elle lui seroit imputée sur le prix de la dernière année du bail qui

devoit finir en 1774.

Les lieux de Rouffiac & de Castelmorou essuyerent une seconde grêle plus terrible que la premiere au commencement du mois de Mai 1774: il sut procédé comme la premiere sois à la vérification du dommage, & les Experts rapporterent qu'il consistoit en cent quinze barriques de vin, trente-cinq sacs de bled, vingt sacs mixture & quinze sacs seigle; de maniere que la perte sousserte par l'Exposant, à raison de ces deux cas sortuits, se

ponte à plus de 5000 liv.

L'Exposant n'avoit pas prégu qu'il pût lui être fait la moindre difficulté fur son dédommagement; le terme fixé pour le paiement du prix du bail étant échu, il demanda l'imputation de ses indemnités, & les Agens de M. l'Archevêque ne pouvant plus reculer s'expliquerent : ils prétendirent que l'Exposant étoit mal fondé dans sa demande, attendu que la valeur des fruits perdus ne se portoit pas, suivant l'évaluation qui devoit en être faite ; aux termes du bail, au cinquieme du prix total de la Ferme; l'Exposant eut beau dire qu'à prendre le bail dans ce sens il n'auroit jamais pu y avoir lieu à l'indemnité, pas même quand la totalité des fruits auroit été emportée, n'étant pas possible que les dîmes affermées produisissent assez de setiers de bled, ni assez de barriques de vin pour atteindre au cinquieme du prix de la Ferme, en estimant chaque barrique de vin, chaque setier de bled & chaque charretée de foin 3 liv. , chaque setier d'avoine vingt fous, &c. L'Exposant eut beau ajouter encore que l'obligation contractée par M. l'Archevêque de demeurer aux cas fortuits de grêle & inondation ne pouvoit pas être vaine & illusoire, & que si le bail avoit dû être entendu de cette maniere il auroit été inutile de faire procéder des Experts; malgré tout cela les Agens de M. l'Archevêque pertisterent à refuser toute espece de dédommagement.

Alors l'Exposant prit le parti de remettre à M. l'Archevêque lui-même un Mémoire relatif à sa demande, & ce Prélat étant dans ces circonstances parti pour Paris, l'Exposant eut l'honneur de lui écrire pour lui demander de vouloir bien répondre

à son Mémoire.

L'Exposant reçut effectivement bientôt après une réponse de M. l'Archevêque, datée du premier Join, dans laquelle il manda à l'Exposant qu'il étoit prêt dans le doute à se condamner , fi le bail étoit équivoque ; & quoique cette lettre ne fût pas d'ailleurs satisfaisante pour lui, il ne perdit pas l'espérance d'obtenir de ce Prélat la justice qui lui étoit due. Il eut l'honneur de lui représenter dans une seconde lettre, qu'il avoit pris à ferme la Commanderie de Garidech, appartenante à l'Ordre de Malthe, aux mêmes conditions du Contrat qui lui avoit été consenti au nom de M. l'Archevêque : qu'ayant été grêlé dans cette Commanderie, il avoit réclamé une indemnité sur le prix commun des denrées : que la question ayant été soumise à la décision de plusieurs Avocats célebres, & sa demande ayant été trouvée juste; on avoit pris condamnation : l'Exposant cita encore l'exemple du Chapitre Saint Sernin , qui, en pareille circonstance, s'étoit conduit à son égard par les mêmes principes; il se plaignit d'ailleurs amérement & cependant avec refpect, de ce que les Agens de M. l'Archevêque lui avoient fait des Commandemens, tandis qu'au lieu d'être débiteur il étoit créancier; mais il ne put convaincre M. l'Archevêque, qui lui écrivit pour la seconde fois le 22 Juillet ences termes: " j'auprois trouvé très-juste, Monsieur, de reprendre la ferme les années "grêlées & ç'a toujours été mon intention; mais quand elle "n'est pas reprise, ce seroit une illusion, que de faire des baux "pour ne pas les suivre, un Fermier calcule des accidents; quand "il n'y a pas vient-il offrir du furplus au propriétaire? Je suis »bien éloigné de toute injustice ; mais je crois qu'on fait de baux "pour les suivre, &c.

L'Exposant a donc été obligé de prendre les voies de droit, pour n'être pas la victime des tournures imaginées par les Agens de M. l'Archevêque: le 27 Septembre dernier, il impétra des Lettres en cassation & déclaration de nulliré des clauses du bail à ferme du 30 Mai 1771, en ce qu'elles portent, que l'estimation du dommage causé par la grêle & les inondations devra excéder le cinquieme du prix total de la Ferme; & en ce qu'il en résulte encore, que cette estimation doit être faite sur le pied de 3 liv. la barrique de vin, 3 liv. le setier de bled, 2 liv. le setier d'avoine & 3 liv. la charrettée de soin.

M. L'Archevêque ayant été assigné aux fins de ces Lettres devant le Sénéchal de cette Ville, il a évoqué l'instance en la Cour, en vertu de son committimus.

L'Exposant

256 1

L'Exposant s'est d'ailleurs mis en regle par le paiement de l'entier prix du bail par maniere de confignation, & sous les protestations & réservations de droit; & la clausion ayant été ordonné e, il a donné une Requête, qui tend à ce qu'il plaise à la Cour le recevoir à corriger, réduire & fixer ses conclusions aux suivantes : disant droit sur ses Lettres , caffer la clause du bail à ferme du 30 Mai 1771, portant que l'évaluation des fruits emportés par les cas fortuits, ne pourra se faire, que suivant l'usage accoutumé; c'est-à-dire, que M. l'Archevêque tiendra compte seulement de trois livres pour chaque barrique de vin, de trois livres pour chaque setier de bled, de quarante sols pour chaque setier mixture, de trente sols pour chaque setier de seigle, de vingt sols pour chaque setier d'avoine & de trois livres pour chaque charrettée de foin, & ce par doi, fraude, circonvention, & par toutes autres voies & moyens de droit : ce faisant, ordonner qu'en tout le surplus, le susdit Contrat sera exécuté suivant sa forme & teneur; condamner en conséquence M. l'Archevêque à payer à l'Exposant les dommages qu'il a souffert par la grêle, suivant l'estimation qui en a été faite par les Experts, & conformément au prix des denrées fixé sur les fourleaux, comme auffi les intérêts légitimement dus, avec dépens

C'est l'état du Procès.

Pour se convaincre de la justice de l'impétration de l'Exposant & des conclusions qu'il a prises, il sussit de se fixer sur la désense des Agens de M. l'Archevêque: ils ont en effet prétendu dans un inventure de production, signissé à l'Exposant le 30 Janvier dernier, que les clauses du bail à ferme du 30 Mai 1771 sont toutes à l'avantage du Fermier: ils ont d'ailleurs fait consister cet avantage, en ce qu'il en résulte que le Fermier pourra réclamer l'indemnité à raison du cas sortuit, lorsque le dommage excédera la cinquieme partie du prix de la ferme; au lieu que, suivant eux, l'usage est, dans de pareil baux, de n'autoriser les Fermiers à réclamer des dommages que lorsque la perte ve au quart des fruits.

Les Agens de M. l'Archevêque ont supposé & avec raison, que l'Exposant a pu valablement renoncer à réclamer des indemnités, lorsque le dommage causé par la grêle & par les inondations ne s'éleveroit pas à la cinquieme partie du prix de la ferme; aussi l'Exposant est-il si éloigné de réclamer contre cette renonciation, qu'il conclut expressément dans sa Requête, à ce que le bail à ferme soit exécuté à cet égard suivant sa sorme & teneur; les Agens de M. l'Archevêque ne peuvent pas d'ailleurs ignorer que les dommages que l'Exposant a essuyés en 1773 & en 1774, se sont portés bien an-delà de la cinquieme partie du prix de la ferme; cependant ils ont obstinément resusé d'indemniser l'Exposant,

sous prétexte que les fruits perdus ne devoient pas être estimés fur le pied de leur valeur réelle, mais relativement au taux porté dans le bail : c'est-à-dire la barrique du vin, le setier de bled & la charrettée de foin trois livres ; la misture quarante

sols, le seigle trente sols, & l'avoine vingt sols.

Et voilà ce qui a donné lieu au Procès ; car c'est contre cette évaluation vraiment dérisoire que l'Exposant a été obligé d'impétrer; & puisque au lieu de la défendre, les Agens de M. l'Archevêque raisonnent comme si la clause, dont s'agit, n'avoit pas été insérée dans l'acte, & comme si les fruits perdus par cas fortuit devoient être estimés suivant leur valeur réelle, il faut en conclure ou qu'ils reconnoissent enfin l'injustice de leur prétention, ou qu'entraînés par le poids de la vérité, ils ont rendu hommage malgré eux à la justice de l'impétration de l'Exposant, dans le temps même qu'ils s'efforçoient de la combattre.

Dans la premiere supposition, il n'y auroit plus de Procès, puisque l'Exposant n'a jamais demandé que ce que les Agens de M. l'Archevêque paroissent convenir qu'il est juste de lui accorder ; c'est-à-dire une indemnité proportionnée aux dommages qu'il a essayés; mais l'Exposant connoît trop bien les dispositions de ces Agens, pour se flatter qu'ils veuillent prendre condamnation ; ils impétreroient eux-mêmes contre les aveux qui leur sont échappés; ils désavoueroient & prendroient à partie leur défenseur, plutôt que de payer volontairement à l'Exposant les

indemnités qui lui font dues.

Il faut donc que l'Exposant entre malgré lui dans la discussion du mérite de son impétration : on sait quelle a uniquement pour objet la clause du bail à ferme du 30 Mai 1771, qui porte : que l'évaluation des fruits emportés par le cas fortuit ne pourra se faire que suivant l'usage accoutumé, & que M. l'Archevêque tiendra seulement compte de trois livres pour chaque barrique de vin, de 3 liv. pour chaque setier de bled, quarante sols pour chaque setier de misture, de trente sols pour chaque setier de seigle, de vingt sols pour chaque setier d'avoine, & de trois livres pour chaque charrettée de foin.

L'Exposant soutient que cette clause du bail du 30 Mai 1771 doit être rescindée, soit parce qu'elle est incompatible avec l'obligtion contractée par les Agens de M. l'Archevêque, de demeurer aux cas fortuits causes par la grêle & par les inondations, foit parce que cette clause est remplie de dol, de fraude &

d'injustice.

Et d'abord il est certain que la clause du bail que l'Exposant attaque est incompatible avec l'obligation contractée au nom de M. l'Archevêque, concernant l'affujetissement aux cas fortuits : la clause relative à cette obligation, ne peut être plus claire, puisqu'il en résulte, " que M. l'Archevêque doit demeurer aux cas fortuits occasionnés par la grêle & par les inondations, &

7

nque, si ces cas fortuits arrivent ou l'un d'eux, il y aura lieu na l'indemnité, pourvu que le dommage excede le cinquieme

pour cent du prix total de la ferme.

C'est sur la foi de cette obligation que l'Exposant a contracté, & il est en droit de dire qu'il n'auroit jamais pris les sermes de M. l'Archevêque à d'autres conditions, alids non suisset locatarus: il n'est donc pas possible d'imaginer que cette clause ait été

apposée dans l'acte pour ne produire aucun effet.

C'est cependant ce qui arriveroit, si la clause qui est l'objet de l'impétration de l'Exposant devoit subsister; car à partir de cette clause, il n'y auroit jamais eu lieu à l'indemnité promise à l'Exposant, n'étant pas possible que l'estimation des fruits perdus par la grêle ou par les mondations, tel que sut le dommage, pût se porter à la cinquieme partie du prix du bail, en faisant l'évaluation, conformément au taux fixé dans le contrat.

Les Agens de M. l'Archevêque auroient beau prétendre le contraire : pour se prémunir contre leurs allégations, il n'y a qu'à faire un calcul bien simple : le prix du bail consenti à l'Exposant se porte à environ 9000 liv.; le cinquieme de cette somme forme celle de 1800 liv., & par conséquent il auroit fallu que la grêle ou les inondations eussent emporté six cens barriques de vin, estimées sur le pied de 3 liv. la barrique, pour que l'Exposant eût pu réclamer l'indemnité : or, c'est chose physiquement impossible : les Dîmes affermées par l'Exposant n'en ayant jamais produit au-delà de cent cinquante barriques, quoique cette deurée sorme le principal objet de ces Dîmes; on ne peut pas d'ailleurs supposer que le cas prévu de l'indemnité a été celui où la totalité des fruits auroit été emportée par la grêle; car cela

p'arrive jamais.

On peut encore moins supposer que l'Exposant a fait un marché aussi avantageux que celui qu'il auroit fait, si les Dîmes affermées pouvoient produire assez de fruits, pour qu'il eut pu y avoir lieu à l'indemnité : l'estimation des vins, faite dans l'acte, étant relativement à leur valeur réelle, à peu près comme trois est à trente, il s'ensuivroit que six cens barriques de vin, que l'Exposant auroit du perdre pour pouvoir réclamer l'indemnité, & qu'il auroit dû recueiller, & au-delà, lorsqu'il n'a pas été grêlé, auroit produit une somme d'environ 18000 liv. ; c'est-àdire , le double du prix de la ferme : l'Exposant auroit donc confidérablement gagné, même pendant les années grêlées, puisque la perte qu'il a faite ne se porte qu'à environ 5000 liv. : il offre cependant, comme il l'a toujours fait, de compter des fruits avec les Agens de M. l'Archevêque, non-seulement pour les années grêlées, mais encore pour celles qui ne l'ont pas été, pourvu qu'ils veuillent l'indemnifer des fraix de perception.

Si les Agens de M. l'Archevêque refusent ces offres, il faudra en conclure que bien loin d'avoir considérablement gagné, l'Exposant a considérablement perdu; il faudra en conclure encore que la perte éventuelle des fruits, ne pouvant jamais se
porter au cinquieme du prix de la ferme, suivant l'évaluation
faite dans l'acte, la clause contenant cette évaluation, & la promesse faite à l'Exposant dans le même contrat de demeurer aux
cas fortuits sont incompatibles, & qu'elles s'entredetruisent
mutuellement, quoique les Agens de M. l'Archevêque ne prétendent pas & ne puissent pas prétendre, que la clause relative
à l'évaluation des fruits, qui est la dernière dans l'ordre de l'écriture, a été apposée dans l'acte pour déroger à la première

& pour l'anéantir.

Il est donc vrai que l'opposition formelle qui se trouve dans le fait entre ces deux clauses, rend le contrat vicieux: suivant l'art. XXXIV du tit. XXXV de l'Ordonnance de 1667, les Arrêts qui sont les actes de la sociéte civile les plus respectables, doivent être anéantis lorsqu'ils renserment des dispositions contraires: la loi 188 de regul. jur. décide encore la même chose pour les Testamens en ces termes: ubi pugnantia inter se in testamento juberentur neutrum ratum est. Il n'est donc pas possible de laisser substitute la clause contre laquelle l'Exposant a dirigé son impétration, puisque c'est dans cette clause que consiste la contrariété & le vice du contrat, & que sans elle l'acte ne rensermeroit que des conventions justes & conformes à l'usage & au droit commun.

Les Agens de M. l'Archevêque voudroient-ils prétendred'après les principes qu'on vient d'établir, que si la Cour annulloit la clause que l'Exposant attaque, il faudroit annuller aussi celle qui porte l'assujettissement aux cas sortuits? Mais alors resteroit toujours l'obligation résultante du droit commun & de la loi 28 cod. locati: il est en esset de principe que le Fermier n'est pas tenu des cas sortuits, à moins qu'il n'y ait sormellement renoncé dans le bail à serme: & l'on sait que l'Exposant a si peu songé y renoncer, qu'il a au contraire stipulé que M. l'Archevêque demeureroit aux cas sortuits, causés par la grêle & par les inondations.

L'intention & la volonté de l'Exposant sont manisestées dans cette dernière clause: l'Exposant pouvoit, s'il l'avoit voulu, renoncer valablement aux cas fortuits; car cette renonciation n'a rien d'illicite; mais l'Exposant n'a pas voulu traiter à des conditions aussi dures; cependant il existe une clause dans le bail, à laquelle les Agens de M. l'Archevêque veulent faire produire le même esset, qu'à une renonciation que l'Exposant n'a faite ni voulu faire: que conclure de là, sinon que cette clause n'est autre chose qu'un moyen que les Agens de M. l'Archevêque se sont frauduleusement ménagé pour rendre inutile l'obligation, sans laquelle l'Exposant n'avoit pas voulu prendre le bail?

Et c'est en cela que consiste le dol : la promesse de supporter les cas sortuits causés par la grêle & par les inondations a été

présentée à l'Exposant comme un appas propre pour l'engager à prendre le bail au prix convenu, & cette promesse que l'Expofant devoit regarder comme authentique & irréfragable , n'étoit cependant, suivant les vues des Agens de M. l'Archevêque, qu'une illusion frivole : l'Exposant a donc été circonvenu, surpris, trompé, & la tromperie dont on a usé à son égard est d'autant plus caractérisée, que si dans le fait la rénonciation aux cas fortuits avoit été une des conditions du contrat, quatre mots auroient suffi pour le dire ; au lieu qu'on a commencé dans l'acte dont il s'agit, de dire le contraire d'une maniere très - claire & trèsdiffincte, pour finir ensuite par une clause également obscure, entortillée & captieuse, qui étoit destinée, sans que l'Exposant pût s'en douter, pour le mettre dans l'impuissance de réclamer l'exécution de la promesse qui lui avoit été faite au nom de M. l'Archevêque, de l'indemniser des pertes qui surviendroient pendant la durée du bail par l'effet de la grêle ou des inondations.

Plus le dol est adroitement caché sous des apparences trompeuses, plus il est dangereux & plus il est punissable : aussi toutes les Loix décident-elles que les conventions dans lesquelles on a usé de feintise & de simulation dans l'objet de tromper quelqu'un, sont nulles comme étant insectées de dol : dolo nalo, dit entre autres la loi 7, sf. de pactis, pactum sit quoties circumsscribendi alterius causa, aliud agitur, aliud agi simulatur : l'Exposant est précisément dans l'espece de cette loi; car les Agens de M. l'Archevêque ont seint de s'assujettir aux cas sortuits, & ils ont néanmoins cherché à se ménager, à la saveur de la clause dont il est question, une ressource assuréepour ne pas y con-

tribuer.

La simulation, dit le Président Faber, dans son Cod., liv. 4, tit. 14, dési. 51, n'est presque jamais sans dol, simulatio vix unquam est sine dolo: de là vient, ajoute l'Auteur, que comme la preuve du dol est ordinairement dissicile, la simulation peut également être prouvée par conjectures: simulatio contractus probari quidem potest ex conjecturis & indiciis quia difficilis est probationis sicut & dolus. Ici la simulation ou la feintise des Agens de M. l'Archevêque est toute prouvée, & cette simulation est évidemment frauduleuse; ces Agens n'ayant pu saire semblant de s'assajettir aux cas sortuits que pour induire l'Exposant en erreur.

Il n'y a qu'à lire le bail à ferme pour se convaincre de cette vérité: on ne peut se dissimuler, à la vue de cet acte, que les Agens de M. l'Archevêque, qui l'ont dressé, se sont évertués pour en combiner les dissérentes clauses, de maniere que les Fermiers ne pussent pas appercevoir le piege qui leur étoit tendu: il est impossible de donner aucune autre raison de l'affectation avec laquelle on a rassemblé avec esfort dans cet acte vraiment fraudu-leux les tournures les plus extraordinaires: ce n'est aussi qu'avec le secours de la plus grande réslexion qu'on peut parvenir à saisir l'ensemble des dissérentes clauses de cet acte: le désenseur de M.

l'Archevêque l'a éprouvé lui-même, puisqu'il a entendu l'acte dans l'inventaire de production dont on a déja parlé, plutôt

comme il devoit être que comme il est.

Il n'est donc pas étonnant que l'Exposant ne se soit pas mésié de la claufe dont le défenseur de M.l'Archevêque n'a pas appercu le venin : eh ! comment pourroit-on présumer que l'Exposant a donné son consentement à cette clause presque inintelligible. tandis qu'il n'a connu le bail avant de le figner qu'à la faveur d'une lecture rapide faite par le Notaire dans le lieu où se faisoient les Encheres , & en présence de plus de mille personnes ? L'Expofant a vu que les Agens de M. l'Archevêque lui promettoient d'une maniere claire & précise de supporter les cas fortuits causés par la grêle & par les inondations; mais il n'a pas vu ni pu voir que cette promesse étoit indirectement anéantie au moyen de la clause relative à l'évaluation des fruits emportés par cas fortuit; non-feulement l'Exposant n'a pas pu voir cela, mais il ne devoit même pas présumer que dans un contrat passé au nom de M. l'Archevêque, ses Agens se feroient un jeu de sa parole & de fa foi.

L'Exposant a donc compté positivement sur la promesse qui lui étoit faite au nom de M. l'Archevêque, & s'il a compté sur cette promesse, il n'a donc pas donné son consentement à la clause dont on voudroit abuser pour l'anéantir: l'Exposant ne peut donc pas être lié par cette clause, le consentement étant le lien qui sorme les obligations, consensu fiunt obligationes, in venditionibus, locationibus, conductionibus: c'est ainsi que s'expli-

que Justinien, aux Institutes, liv. 3, tit. 23.

Ce n'est pas d'ailleurs sans raison que cet Empereur assimile la vente au louage; car suivant la loi 2, st. locati, ces deux contrats se régissent par les mêmes principes: locatio & conductio proxima est venditioni, iis demque juris regulis consistit : or, non-seulement le vendeur est obligé de ne rien dissimuler à l'acheteur de ce qu'il a intérêt de savoir, mais il est encore tenu d'expliquer clairement, sans équivoque & sans obscurité, les conditions de la vente. La loi décide en conséquence que le dol peut aussi-bien consister dans l'obscurité de l'acte que dans la réticence frauduleuse du vendeur : dolus est non tantum eo qui inssidiose dissimulat, sed etiam in eo qui obscurè loquitur.

Cela est d'ailleurs sondé, sur ce que la bonne soi doit regner dans la vente & dans le louage d'une maniere toute particuliere; ce qui fait dire à Pothier dans ses Pandectes, sur le à dernier de la loi 3, sf. pro socio, qui est conçu en ces termes : bona sides contra-ria est fraudi & dolo. : qu'il suit de ce texte, que pour pouvois saire annuller ces Contrats, il ne saut pas précisément qu'ils soient infectés de dol; mais qu'il suffit pour cela que le vendeur ou le locateur ayent usé de quelque supercherie ou de quelque astuce au préjudice de l'acheteur ou du locataire : hinc sequitur contractus in quibus maxime requiritur bona sides quales sunt emptio locatio

societas, vitiari aut ipso jure aut per restitutionem in integrum non solum si in his dolus intervenerit, sed etiam si fraux, id est

magna captio, quam vis citrà dolum contingens.

Or, trouve-t-on dans le bail à ferme du premier Mai 1771 cette bonne foi que la loi exige ? Y trouve-t-on cette clarté qui doit mettre le locateur à portée de savoir ce qu'il fait ? L'Exposant ne cessera d'en appeller au défenseur de M. l'Archevêque, qui ne s'est point douté du prétexte qui sert de fondement au refus que l'Exposant a essayé de la part des Agens de M. l'Archevêque; il ne cessera encore de supplier la Cour de lire l'acte, parce que c'est en le lisant qu'elle se convainera mieux que par tout ce que l'Exposant a pu en dire, que les Agens de M. l'Archevêque s'étant d'abord obligés à supporter les cas fortuits, ils n'ont cherché ensuire à détruire cette obligation, que par des tournures marquées au coin du dol & de la fraude.

Dans le doute c'est toujours contre le vendeur & contre le locateur que la convention doit être interprétée, parce qu'ils ont fait la loi, & que c'est leur faute, s'ils ne se sont pas expliqués clairement. Veteribus placuit, dit la loi 39, de Pactis, pactionem obscuram vel dubiam venditori & ei qui locavit nocere in quorum potestate fuit legem apertius conscribere. Ici l'on voit d'un côté une clause claire, précise & formelle, qui affujettit M. l'Archevêque aux cas fortuits, & d'un autre côté une clause obscure, ambig ë & entortillée, ménagée avec art & avec adresse, qui semble pouvoir subsister avec l'autre, & qui cependant la détruit. L'Exposant est donc en droit de dire avec la loi 21, ff de reb. dub. que dans des cas de cette espece, il faut toujours prendre le parti le plus conforme à la bonne foi : semper in dubits id agendum est ut quam tutissimo loco sit res

bona fide contracta.

Il faut donc rescinder la clause du bail à ferme du 30 Mai 1771, qui porce, que M. l'Archevêque tiendra compte seulement de trois livres pour chaque barrique de vin, de trois livres pour chaque seiler de bled, de quarante sols pour chaque setier de mixture, de trente sols pour chaque seijer de seigle, de vingt sols pour chaque setier d'avoine & de trois livres pour chaque charrettée de foin. Cette clause est en esfet contraire à la foi du traité fait par l'Exposant avec les Agens de M. l'Archevêque, puisqu'il n'est pas possible de la concilier avec l'obligation contractée au nom de ce Prélat, relativement aux cas fortuits; & d'un autre côté, il résulte de cette clause & de la contexture insidieuse du Contrat, que les Agens de M. l'Archevêque ont violé toutes les regles de la justice & de la bonne foi pour tromper l'Exposant, qui ne doit pas être la dupe de sa confiance. Pretor adversus varios & dolosos qui aliis obfuerunt calliditate quadam, subveniet, ne vel illis malitia sua sit lucrosa vel istis simplicibus damnosa.

Il est du reste d'autant plus juste d'accueillir l'impétration de l'Exposant, qu'il ne cherche pas à gagner, mais seulement à ne pas perdre, certat de damno vitando. Le dommage qu'il a soussert par le cas sortuit de la grêle, prévu dans l'acte du 30 Mai 1771, est même très-considérable, puisqu'il se porte, suivant le rapport des propres Experts de M. l'Archevêque, à plus de 5000 liv.: comment donc concevoir qu'une perte semblable doive être supportée par l'Exposant, tandis qu'il a expressément stipulé dans le bail que M. l'Archevêque demeureroit aux cas sortuits causés par la grêle & par les inondations?

Une promesse aussi formelle ne peut pas encore une sois être anéantie par la clause contenant l'évaluation dérisoire des fruits; & pourquoi le Fermier qui paie les fruits relativement à leur valeur au temps de sa jouissance, ne pourroit-il réclamer l'indemnité que sur le pied de la valeur qu'ils avoient il y a deux ou trois siecles? Il y a long-temps que les Tribunaux se sont été notamment proscrites par une soule de préjugés récents en saveur des Prébendiers & autres Prêtres du Bas-Chœur de plusieurs Chapitres du Ressort de la Cour, qui ont demandé & obtenu que leurs pensions sussent sixées sur le pied de la valeur actuelle des fruits, malgré des transactions & d'autres actes également authentiques, qui les avoient sixées relativement à la valeur que ces fruits avoient à l'époque de ces actes.

Les Fermiers sont incomparablement plus savorables; car le bail à Ferme n'étant autre chose qu'une vente des fruits, l'égalité qui doit regner dans un Contrat de cette espece, ne permet pas que tandis que le Fermier paie les fruits au propriétaire, suivant leur valeur actuelle, celui-ci ne les paie au Fermier, quand il y alieu à l'indemnité, que sur le pied de leur valeur ancienne. On ne peut même se dissimuler qu'une pareille convention devroit être regardée comme usuraire & illicite, & que la soumission des contractans ne pourroit conséquemment tirer à

aucune conséquence.

L'impétration de l'Exposant est donc à tous égards très-bien fondée; M. l'Archevêque en sera lui-même bien convaincu, s'il est jamais instruit de la vérité, & il sera le premier à blâmer la conduite de ses Agens. Ce Prélatn'a-t-il pas déja fait connoître les sentimens de justice dont il est animé, dans sa lettre du 22 Juillet, dans laquelle il manda à l'Exposant, qu'il auroit trouvé juste de reprendre la Ferme les années grêlées, & que ç'avoit toujours été son intention? Il ne saut que ces mots, bien dignes de M. l'Archevêque, pour reconnoître que rien n'est plus opposé ni plus contraire à son intention, que l'abus que sont ses Agens de la clause du Contrat, contre laquelle l'Exposant a dirigé son impétration. Comment en esset concilier cette clause, qui tend à priver l'Exposant de toute indemnité, avec les sentimens du Prélat, qui auroit trouvé juste de reprendre la Ferme les années

grêlées, & qui déclare que ç'a toujours été son intention & sa volonté? Si l'Exposant n'a pas profité des bonnes dispositions de M. l'Archevêque, ce ne peut être que parce qu'on lui a sans doute sait entendre, que l'Exposant faisoit difficulté de cé-

der la Ferme les années grêlées.

Les Agens de M. l'Archevêque sont bien capables de l'avoir dit: n'ont-ils pas eu le courage d'avancer dans leur Requête du 15 Novembre 1775, tendante en exécution provisoire du bail à ferme, que M. l'Archevêque n'avoit pu être payé à chaque terme par l'Exposant qu'après plusieurs Commandemens, tandis que l'Exposant n'en a pas essuyé un seul jusqu'au temps où il a demandé l'imputation de ses indemnités? Alors même l'Exposant s'est mis en regle un mois & demi avant que l'exécution provisoire est été ordonnée, par la confignation de la somme de 3000 liv. faite chez Campmas, Notaire, où les Agens de M. l'Archevêque sont allés la prendre. Les Agens de M. l'Archevêque ne peuvent donc avoir eu d'autre objet , que de nuire à l'Exposant en avancant un fait d'autant plus témérairement hasardé, qu'un Négociant n'a rien de plus précieux que son crédit. On peut donc sans leur faire tort, supposer qu'ils ont fait entendre dans le même objet à M. l'Archevêque, que l'Exposant ne vouloit pas céder la Ferme.

L'Exposant ne demandoit pourtant pas mieux; il ne pouvoit pas faire des actes à M. l'Archevêque pour le requérir de reprendre la Ferme, parce que M. l'Archevêque étoit le maître, aux termes de l'acte, de la reprendre ou de ne la reprendre pas; tout ce que pouvoit faire l'Exposant, c'étoit de faire procéder à la vérification du dommage, & d'annoncer par là qu'il entendoit réclamer des indemnités proportionnées aux pertes qu'il avoit souffertes; les Agens de M. l'Archevêque devoient donc à leur tour témoigner qu'ils vouloient reprendre la Ferme pour se soustraire au paiement de ces indemnités; & s'ils ne l'ont pas fait, s'ils ont au contraire, comme il y a toute apparence, privé l'Exposant de jouir de l'effet des bonnes intentions de M. l'Archevêque, l'Exposant ne doit pas en souffrir, & il ne doit pas supporter un dommage dont M. l'Archevêque a toujours eu

l'intention & la volonté de se charger.

Partant conclut aux fins de ses Lettres & de sa Requête, avec dépens.

Monsieur DE ROLLAND, Rapporteur.

Me. DOUYAU, Avocat.

MARTIN-RUCAT, Procureur.