

DOCUMENTS SEIGNEURIAUX Vol. 23

"Consultation pour le Seminaire de Montréal, relativement  
au Fief Nazareth" de Louis-Hippolyte Lafontaine 1846

E.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

Consultation pour le Séminaire de Montréal.  
Relativement au Fief Narareth.

## Faits.

Le 23 Juillet 1792, (Chabaille,  
notaire) Les Dames Religieuses  
de l'Hotel-Dieu ont "baillé,  
cédé, quitté, transporté et  
délaisse' des maintenant,  
et à titre de rente emphytéotique,  
pour 99 années," avec pro-  
messe de "garantie de tous  
troubles, dettes, hypothèques  
et autres empêchemens gé-  
néralement quelconques",  
à Thomas M<sup>r</sup>. Cord, Curé,  
"à ce présent et acceptant  
preneur pour lui, ses heirs  
et ayant cause, à l'avenir  
jusques et pour les dits 99  
années", à compter du 29  
Sept. 1791, un terrain dési-  
gné comme suit:

"tout le terrain qui se  
trouvera être et appartenir  
aux Pauvres du dit Hotel-  
Dieu, sis et situé près cette  
ville, et nommé vulgairement  
Nazareth, avec toutes des  
circonstances et dépendances,  
tel qu'il est suivant les titres,  
sans garantie d'aucune  
mesure précise, tenant le  
tout près ~~des~~ les murs des  
Dames Grises, et joignant le

No. NAME. AGE. SEX. RELIGION. COUNTRY. RESIDENCE.

" le terrain des Dames de la Con-  
 " grégation, la Communne de  
 " St Anne et le domaine de S.  
 " Gabriel, sur lequel est construit  
 " une maison, grange et étable  
 " en pierre, le dit terrain étant  
 " divisé par le chemin qui  
 " conduit à Lachina, tel que  
 " le tout se poursuit et comporte,  
 " sans en rien excepter ni  
 " réserver, le tout appartenant  
 " aux Pauvres du dit Hôtel-  
 " Dieu par bons titres, pour  
 " en jouir par le dit S. Perreux,  
 " ses hoirs et ayant cause, au  
 " dit titre, pendant le dit  
 " temps ainsi que bon leur  
 " semblera, au moyen des  
 " présentes. "

" Le présent bail ainsi fait  
 " à la charge par le dit S. Perreux  
 " ses hoirs et ayant cause de  
 " payer les cens & rentes et  
 " droits Seigneuriaux à l'avenir  
 " dont le dit terrain est  
 " chargé envers le domaine  
 " de la Seigneurie de Montréal  
 " dont il est mouvant, " et  
 " en outre moyennant la  
 " somme de L. 25 courant,  
 " de rente annuelle de Bail  
 " à héritage et emphytéotique,  
 " payables par le Perreux,  
 " ses hoirs et ayant cause,  
 " chaque année, en deux  
 " paiements égaux, jusqu'à la  
 " fin du Bail.

L. à la charge encore par le  
 dit Perreux, ses hoirs et

ayant cause d'entretenir le tout en tel et si bon état que la dite rente y puisse être aisément prise et perçue, et rendre le dit terrain en fin des dites 99 années en bon état."

3.° "à la charge encore que <sup>si le dit</sup> P. Perceux, des hoirs & ayant cause, étaient ou demeura de payer la dite rente ~~en plus de 100~~ par devers, en ce cas le présent contrat sera et deviendra nul, si bon semble aux dites Dames bailleesses, leurs successeurs & ayant cause, et pourront contester de plein droit dans les dits lieux et héritages, et néanmoins en sa force et vertu pour les arriérages qui en seront lors dus et charges à en exécuter."

4.° "Liberté au dit P. Perceux, des hoirs & ayant cause de construire tels édifices qu'ils jugeront à propos sur le dit terrain, lesquels, à la fin des dites 99 années, appartiendront en propriété aux Dames du dit Hôtel Dieu."

Il est à remarquer que dans cet acte, il n'est pas fait de mention expresse de la tenure de ce terrain, c'est à dire s'il était tenu en Fief ou en censive. Cependant l'insertion de la clause ordinaire, "à la charge de payer ~~les cens & rentes et autres~~ ~~droits~~"

droits seigneuriaux, pourant  
sans présumer que les parties  
avaient la pensée de traiter alors  
de ce terrain comme d'un  
bien en nature d'usage entier.

4 ~~le plus grand~~

En point de fait, <sup>la plus</sup> grande  
partie de ce terrain était alors  
tenue, comme il l'est encore  
aujourd'hui, en Fief, sous le  
nom de Fief Nazareth, relevant  
du Séminaire de Montréal,  
seigneur dominant, qui,  
s'est remarqué en passant,  
n'était pas partie à ce  
Bail emphytéotique.

En Août 1803, ce bail  
ayant été vendu par décret  
sur M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord, M<sup>rs</sup> Langan  
en devint l'adjudicataire  
suivant titre à lui délivré  
par le Sheriff de Montréal  
le 26 Sept. 1803.

Par acte du 31 Octobre 1803,  
(Gray, notaire) M<sup>rs</sup> Langan  
fit transport & cession de  
ses droits à ce Bail, à M<sup>rs</sup>  
Griffin.

Le 10 Avril 1804 (Chaboillez,  
notaire), il intervint un  
acte d'accord entre la dite  
Dame Griffin et les Dames  
Religieuses de l'Hôtel-Dieu,  
dans lequel il est d'abord  
déclaré que M<sup>rs</sup> Griffin  
"était devenue acquiesceur  
des terres restant à expirer  
du dit Bail emphytéotique"  
du terrain nommé Nazareth  
"dont 104 arpens ou environ"  
y est-il dit, "sont en  
arrear"

arrière-fief, et le reste en renture."

Puis il est dit:

"La dite Dame Griffin désirant concéder le dit terrain en lots et emplacements à rente foncière perpétuelle et non rachetable, pour le prix qui pourrait être fixé pour chaque lot par la suite, ce qu'elle ne peut faire sans la concurrence des dites Dames, ce à quoi elles ont consenti aux conditions suivantes: "

1.<sup>o</sup> "La dite Dame Griffin pourra concéder... des lots de 4050 pieds en superficie chaque, à rente foncière et perpétuelle dont le prix ne sera pas moins de 72" par année, de rente non rachetable."

2.<sup>o</sup> "Les Administrateurs du dit Hôtel-Dieu ne ratifieront que les contrats de vente à perpétuité, et la dite Dame Griffin s'oblige pour elle, ses Héritiers & ayant-cause, de leur payer chaque année un dixième de toutes les rentes jusqu'à la fin du dit Bail emphytéotique après lequel les Paires du dit Hôtel-Dieu rentreront dans la propriété du terrain et des rentes foncières de dites."

3.<sup>o</sup> "Les Paires du dit Hôtel-Dieu n'entreront dans aucune discussion pour percevoir leurs parties de rentes, mais pour dédommager la dite Dame Griffin des frais quelconques qu'elle serait

obligée de faire, elle retiendra un dixième sur le dixième de la totalité des dites rentes, et s'oblige de leur payer neuf dixièmes du dit dixième, nette et net, au 29 septembre de chaque année.

4.° La dite Dame Griffin ne pourra concéder que d'après le plan approuvé par les administratrices.

5.° Celles-ci consentent que la dite Dame Griffin concède un vingtaine d'emplacements jusqu'à la fin de son bail, en leur payant comme ci-dessus les 9/10<sup>es</sup> du 1/6<sup>e</sup> de la rente: Elles ne ratifieront pas ces baux qui ne pourront valoir que pour la durée du dit bail, mais rentreront en possession de tous les droits ainsi qu'exprimé au Bail fait avec le dit S. M. C. Cord.

6.° Les dites concessions seront faites à la charge des droits de retrait, et lods et ventes, et de six deniers de cens, et autres droits seigneuriaux sur la partie de 104 arpens en arrière-fief de la dite terre de Nazareth, mouvante du dit arrière-fief; les dites parties déclarant que c'est par erreur que dans le Bail avec le S. Thomas M. Cord, il est inséré que la totalité de la dite terre, est en



en roture, ayant recouru depuis que 104 arpens en superficie de la dite terre relèvent en arrière-fief de la Seigneurie de Montreal.

"En conséquence la clause des droits Seigneuriaux à être payés aux Seigneurs de Montreal est nulle pour cette partie, et les dits droits payés aux Pauvres, &c. Supplés de la dite terre de Nazareth, s'il s'y trouve, entre le Canal de S. Gabriel et la petite rivière, tant en roture, restera comme il a été en la censive de la Seigneurie de Montreal, et chargé des droits Seigneuriaux accoutumés envers la dite Seigneurie....."

"Ne pourra la dite Dame Griffin mettre cens sur cens, et les dites concessions n'excéderont pas les deux tiers du terrain donné à Bail au dit S. Mc Cord, et sans préjudice à la rente annuelle de 600<sup>rs</sup> par chaque arpent suivant le dit Bail, laquelle continuera d'être payée par la dite Dame Griffin, ses hoirs et ayants cause aux termes y spécifiés, sans aucune diminution, nonobstant les concessions qui pourraient être faites."

No. NAME. AGE. SEX. RELIGION. COUNTRY. RESIDENCE.

Il paraît que M<sup>r</sup> McCord  
 avait attaqué de nullité le  
 décret qui avait été fait de  
 Bail emphytéotique de 1792;  
 ses procédés avaient <sup>été</sup> ~~été~~  
 en justice; ce qui donna  
 lieu à une transaction entre  
 M<sup>r</sup> McCord et M<sup>me</sup> Griffin,  
 passée le 25 Avril 1814,  
 (Mondet, notaire). M<sup>r</sup>  
 McCord fut remis en pos-  
 session de son Bail emphy-  
 téotique; et, reconnaissant  
 l'accord fait entre M<sup>me</sup>  
 Griffin et les Religieuses de  
 S<sup>t</sup> Hotel Dieu, du 10 Avril 1804,  
 il s'obligea, par l'acte de  
 transaction, à en remplir  
 et exécuter toutes les clauses  
 et conditions.

Le 30 Juillet 1818 (Mondet,  
 notaire) Acte entre le dit  
 Thomas McCord, et les Dames  
 de S<sup>t</sup> Hotel Dieu, lesquels,  
 après avoir pris commu-  
 nication des deux actes d'accord  
 ci-dessus des 10 Avril 1804  
 et 25 Avril 1814, "consentent  
 à l'exécution de tout ce qui  
 y est stipulé, et veulent et  
 entendent les dites Dames  
 Religieuses que tous pouvoirs  
 qu'elles avaient délégués  
 à Dame Mary Griffin et son  
 époux comme étant alors  
 aux droits du dit Thomas  
 McCord, soient conférés,  
 et les confèrent de ce jour  
 au dit Thomas McCord."

DISEASE.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

" Et de sa part le dit Thomas  
 M<sup>re</sup> Cord promet et s'engage  
 de faire et accomplir envers  
 les dites Dames Religieuses  
 tout ce à quoi était tenu la  
 dite Dame Mary Griffin.  
 envers elles par l'acte es autres  
 parts susmentionnés devant  
 M<sup>re</sup> Chaboillez et son confidenc  
 notaires, du 10 Avri 1804."

M<sup>re</sup> Thomas M<sup>re</sup> Cord  
 est décédé en 1824, laissant  
 pour héritiers ses deux fils,  
 M. M. John Samuel et Wil-  
 liam King M<sup>re</sup> Cord, qui,  
 comme tels, sont devenus  
 propriétaires des droits de  
 leur père, dans le dit Bail  
 en plus teotique pour le  
 tenu qui en reste à  
 courir.

Le 10 Sept. 1840 (Lacombe,  
 notaire.) Autre acte d'accord  
 entre les dites Dames Religieuses  
 et le dit John Samuel  
 M<sup>re</sup> Cord " comme étant  
 aux droits de feu Thomas  
 M<sup>re</sup> Cord, leur père."

Après déclaration que les  
 parties avaient pris com-  
 munication des divers actes  
 ci-dessus mentionnés, le  
 nouvel acte d'accord con-  
 tient les clauses suivantes:  
 1<sup>re</sup> " En outre et en des des deux  
 tiers du dit Fief Nazarette,  
 que les propriétaires du  
 dit Bail avaient le  
 pouvoir de concéder

en vertu des actes ci devant mentionnés, les dites Dames Administratrices permettent par les présentes, et autorisent le dit S<sup>r</sup> J. S. McCord de concéder l'autre tiers qu'elles s'étaient réservé en vertu de l'acte du 10 Avril 1804 ci dessus cité.

2<sup>e</sup> " Le dit S. S. McCord pourra concéder, sur le dit Fief Nazareth dans toute son étendue, des lots ou emplacements de 4050 pieds en Superficie chacun, à rente foncière, perpétuelle et non rachetable, dont le prix ne sera pas moindre de £3 cours actuel, par chaque année, de rente foncière, pour les dits 4050 pieds en Superficie, ou plus ou moins dans la même proportion.

3<sup>e</sup> " Si le dit S. S. McCord reçoit des concessionnaires, en sus de la dite rente foncière, quelque somme de deniers ou autres considérations quelconques, il sera tenu d'en payer ou livrer à demande la moitié aux dites Dames Administratrices; l'autre moitié lui étant abandonnée pour ses peines et troubles.

4<sup>e</sup> " Les dites Dames Administratrices ne ratifieront

que les contrats de vente à perpétuité; et le dit J. S. M<sup>c</sup> Cord s'oblige lui, des lors et ayant cause, de payer aux dits Dames Administratrices 1/6<sup>e</sup> de toutes les ventes chaque année le 29 Septembre, et ce jusqu'à la fin du dit Bail qui expirera le 29 Sept. 1890; Après lequel les Pauvres du dit Hotel Dieu revent de plein droit dans sa propriété du dit Hief Nazareth et des ventes foncières qui auront été constituées par les contrats de concession.

5<sup>e</sup> "Les Pauvres du dit Hotel Dieu n'entreont dans aucune discussion avec le dit J. S. M<sup>c</sup> Cord au sujet de leur part de revenu; le dit J. S. M<sup>c</sup> Cord supportera seul toutes les frais de perception et sera tenu de payer aux dits Pauvres leur quote part des dites ventes, c'est à dire la vingtième, soit qu'il l'ait retiré ou non des concessions mairies.

6<sup>e</sup> "Le dit J. S. M<sup>c</sup> Cord ne pourra concéder que, d'après le plan approuvé par les dits Dames Administratrices; et il sera

7<sup>e</sup> "Les dites concessions seront faites à la charge de retrait,  
lods

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
						<p> <u>lods &amp; ventes</u>, <u>Sig de vicis de</u>  <u>ceus</u>, et autres droits sei-  gneuriaux sur toute l'éten-  due du dit Fief Nazareth;  et ne pourra le dit M<sup>re</sup> Cord  mettre ceus sur ceus. </p> <p> 10.<sup>e</sup> Enfin le tout sans pré-  judice aux clauses, charges  et obligations mentionnés  dans les divers actes d'ac-  cord et Bail ci-dessus  cités qui resteront dans  toute leur force et vertu  en autant qu'il n'y ait  point déroge en tout  ou en partie par les  présentes; et sans préju-  dice aux aveuages de  rentes qui peuvent être  dus aux dites Dames  Administratrices en  vertu des contrats de  concession faits sur le  dit Fief jusqu'à ce jour,  ainsi qu'à la rente de  L25 ceus actuel que le  dit Thomas M<sup>re</sup> Cord  s'était obligé de payer  aux dites Dames de  S<sup>t</sup> Hotel Dieu chaque  année par le dit Bail  emphytéotique du  23 Juillet 1792, laquelle  sera continuée d'être  payée par le dit S. S.  M<sup>re</sup> Cord, ses hoirs et ayant  cause, de la même  manière et dans le même  temps que le dit Thomas  M<sup>re</sup> Cord, son père, </p>

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>et ce jusqu'à l'expiration du dit Bail emphytéotique.</p> <p>Par acte du 28 Décembre 1841 (Bedoin, notaire) M. M. John S. et William H. McCord partagerent entre eux le Fief Nazareth; "pour," "y est dit," des rentes foncières ou constitutives, dont sont chargés envers les dits copartageants la plupart des emplacements et terrains compris es dits lots respectivement, et de la partie non concédée des dits emplacements et terrains, ainsi que de tous droits et privilèges, tant lucratifs qu'honorifiques à iceux annexés, ou appartenant, jouir, user et disposer par les dits copartageants, leurs héritiers et ayant cause à compter de ce jour, sans aucune exception ni réserve, aux charges, clauses et conditions du Suidit Bail emphytéotique ci dessus mentionné, et de même que les copartageants ont pu en jouir et disposer jusqu'à ce jour en vertu de dit titre, auquel il n'est par ces présentes aucunement dérogé ni innové."</p> <p>Enfin le 2 Décembre 1844 (Et. Guy, notaire) Mr W. H. McCord a vendu</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

vendu à Mr J. J. Day, de  
part & portion dans le dit  
Baile en fuytote que pour  
le temps qui en reste à  
courir. Cette vente a  
été faite pour le prix  
de £8000 cours actuel.

Question.

La vente de Mr W. K.  
McCord à Mr Day, a-t-elle  
donné ouverture à des  
droits Seigneuriaux?  
En cas d'affirmative,  
quels sont ces droits? Est-ce  
le droit de Quint, de  
Relief, ou de Soas & ventes?



## Opinion.

3

Il y a, dans cette espèce, plusieurs questions à examiner et résoudre.

1. Dans l'ancien droit français qui est celui du Bas-Canada, le contrat emphytéotique était-il translatif de propriété? Et s'il avait cet effet, l'avait-il en emphytéose temporaire comme en emphytéose perpétuelle?

Ce contrat a pu son origine dans le droit romain. Il fut adopté en France, où les institutions et les mœurs féodales, en modifiant sous quelques rapports ses règles et son caractère assujétirent ce contrat à une théorie et à une jurisprudence qui lui furent propres. "Il est incontestable", dit un auteur moderne, M. Lehalleur, dans son histoire de l'emphytéose, page 221, "qu'il ne faut pas s'attendre à retrouver dans l'ancien droit français la pure théorie romaine de l'emphytéose."

voir: Troplong. du Louage. t. 1.  
Sous n.º 31. p. 166.

Ce

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Ce contrat a donc les règles particulières, puisées et dans le droit romain et dans le droit français.

Dans l'un et l'autre de ces deux droits, l'on distinguait deux sortes d'emphytéose, l'emphytéose perpétuelle et l'emphytéose temporaire, si elles avaient des règles communes, elles en avaient aussi quelques unes qui étaient propres à chacune d'elles. C'est en partie la cause des controverses sans fin auxquelles les auteurs se sont livrés sur cette matière, et qui rendent si pénible l'étude de cette partie du droit.

Nous n'avons pas, heureusement, à nous occuper ici de la théorie et des effets de l'emphytéose dans tous ses rapports. Nous n'avons à nous en occuper que dans celui qu'elle peut avoir avec les droits des Seigneurs, ayant seulement à établir quelle était, dans l'ancien droit français, l'influence de ce contrat sur ces mêmes biens droits.

La

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

La plupart des auteurs feudales se prononçaient pour l'ouverture des droits seigneuriaux, lorsqu'il y avait bourse déliée ou promise; ou le constaterait bientôt. Le plus grand nombre des Coutumes, il est vrai, entre autres celle de Paris, ne contenaient pas de disposition expresse à cet égard; mais il y en avait quelques unes qui consacraient ce principe en termes formels. De ce nombre était celle de Reims dont le 153<sup>e</sup> article porte:

voir, Coutumier Général, t. 2. p. 501, 1<sup>re</sup> col. N. Denisart. t. 7. au mot "Emphytéose", §. 2. p. 540, n. 3.

" Pour héritage pris à titre de surcens, emphytéose, ou louage, à plus de trente ans, ne sont dues ventes, s'il n'y a bourse déliée; Auquel cas seront dues ventes au Seigneur censuel par le preneur, jusques à la concurrence des deniers par lui déboursés."

Cet article de la Coutume de Reims a, disent les auteurs, formé le droit commun. Il regardait donc le bail emphytéotique, même temporaire, comme un acte d'aliénation, sans lésion de propriété; et lorsqu'il y avait deniers déboursés ou fournis, ce contrat devenait donc un

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

de Quint ou de Lods,

un contrat mêlé de vente jusqu'à concurrence de ces deniers; c'est pour cette raison qu'il donnait ouverture aux droits Seigneuriaux, puisqu'il n'y a que les contrats de vente ou équipollens à vente qui ont cet effet. Tel était le droit commun; telle était l'opinion de presque tous les auteurs. L'opinion contraire avait néanmoins quelques partisans; mais ils sont peu nombreux. Hervé paraît être le principal. Le système de ces derniers consiste à soutenir que l'emphytéose n'est pas un acte d'aliénation, qu'elle n'est pas autre chose qu'un Bail à ferme ou à loyer; en d'autres mots, ce contrat n'est, suivant eux, qu'un simple contrat de louage. C'est en partant ainsi de ce faux système que Hervé, dans sa Théorie des matières féodales et censuelles, en est venu à conclure que l'emphytéose n'est pas sujette au droit de rachat ou relief, t. 2. p. 329 et suivantes, et qu'il ne donne pas, non plus, ouverture au Quint ni aux Lods, t. 3. p. 92 et suivantes;

Mais l'on voit de suite que l'opinion de cet auteur est la conséquence naturelle du principe. Par lui a été dit que l'emphytéose temporaire ne transfère aucune espèce de propriété au preneur, que ce bail était véritablement de la même nature que les baux à ferme ou de location, t. 2, p. 333; ce que le célèbre Merlin traite de paradoxe commun ou le verra plus loin, dans ses Questions de droit, Ed. in 8.º de 1829, au mot "Emphytéose", t. 6, §. 5, p. 278. Remarquons que Hervé n'a soutenu cette doctrine que pour l'emphytéose temporaire. Quant à celle faite à perpétuité, elle était, suivant lui, "un vrai bail à cens ou un vrai bail à rente", t. 2, p. 329; aussi, dans une note au bas de cette page, admet il que "si le bailleur  
 « avait reçu des deniers, le  
 « Bail pourrait, suivant  
 « les circonstances, être con-  
 « sidéré comme un contrat  
 « équipollent à vente, ou  
 « comme un contrat mêlé  
 « de vente. »

Des deux systèmes que nous venons de signaler, il nous faut donc examiner lequel est le mieux fondé dans les vrais principes de la matière.

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

L'un l'emphytéose tem-  
 poraire présente quelque a-  
 nalogie ou quelque rap-  
 prochement avec le contrat  
 de louage, c'est ce qu'on ne  
 peut nier. Mais qu'elle en  
 diffère également dans  
 plusieurs points essentiels,  
 c'est ce qu'on ne peut,  
 non plus, nier. Et c'est  
 ce qui a fait dire à plu-  
 sieurs auteurs, en parlant  
 de cette analogie et de  
 cette différence, que  
 l'emphytéose était un  
 contrat qui participait  
 et du louage et de la  
 vente.

voir: N. Denisart, t. 7, au mot  
 "Emphytéose," p. 538, §. 1. n. 2.

"Les contrats qu'on désigne  
 par la dénomination  
 de Baux emphytéotiques,"  
 dit Duvergier, du contrat  
de louage, n. 142, "ont  
 toujours différé et diffè-  
 rent encore aujourd'hui  
 des baux à ferme ou  
 à loyer proprement  
 dits."

Puis le même auteur,  
 sous n. 155, en parlant  
 d'un arrêt de la Cour  
 de cassation du 26 Juin  
 1822, qui détermine le  
 caractère et les effets d'un  
 Bail emphytéotique  
 antérieur au Code civil,  
 ajoute: "on y trouve  
 "nettement exprimées  
 "cette opinion qu'un Bail  
 "emphytéotique est

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

(1). Il était question dans cet arrêt de 1822, d'un bail emphytéotique du 2 août 1750, fait pour 99 ans.

Maintenant comme autrefois, un contrat spécial régi par des règles particulières." (1)

En effet ce Bail a une très grande analogie avec plusieurs autres actes d'aliénation, entre autres, surtout dans les parties les plus essentielles, avec le Bail à Fief, à cens, ou à rente foncière non rachetable.

Henrion de Pansey, dans son analyse du traité des Fiefs de Dumoulin, p. 345, a la note suivante, extraite du Président Bouhier sur la Coutume de Bourgogne:

"On doit convenir que le fief ressemble tellement à l'emphytéose, qu'on peut dire que l'emphytéose a fourni l'idée du droit des fiefs; en effet, il n'y a si peu de différence entre l'un et l'autre, que les anciens qui n'avaient pas encore subtilisé sur ces matières, confondaient souvent ces deux espèces de contrats, et donnaient à l'un le nom de l'autre."

Formaux, t. 1, p. 98, n. 120, infra. "L'emphytéose ressemble au Bail à cens en tant que l'un et l'autre assujettit le redvable à une prestation annuelle, et au droit de lods, en cas de vente; elle ressemble encore

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

encore à quelqu'égard  
 aux baux à rente foncière  
 ou à locaterie perpétuelle."  
 DUMOLL, des Prescriptions,  
 p: 340:..... "L'Empereur  
 a encore décidé qu'il (le  
 bailleur ou maître) aurait  
 la 50<sup>e</sup> partie du prix de  
 la vente, en y consentant,  
 et investissant le nouvel  
 emphytéote. C'est à mon  
 sens, l'origine et la cause  
 des droits de lods et de  
 retenue, qui sont en  
 usage parmi nous, à  
 l'égard des fonds qui sont  
 chargés de cens emphy-  
 téotiques ou seigneuriaux."

voir Boutaric, Droits seigneuriaux,  
 p: 427.

Repertoire de Guyot, t. 6,  
 au mot "Emphytéose", p:  
 680, 1<sup>er</sup> col.

"En France, dans les pays  
 de droit écrit, l'Emphytéose  
 faite par le seigneur de  
 l'héritage a le même effet  
 que le Bail à cens en  
 pays coutumier, et  
 l'Emphytéose faite par  
 le simpl. propriétaire  
 de l'héritage, y est ordi-  
 nairement confondue  
 avec le Bail à rente  
 foncière."

Prévot de la Sarnies, t. 1,  
 p: 280:.... "Le Bail à cens  
 par son essence emporte  
 la retenue de la Seigneurie  
 directe: ou doit dire

60



SEASE.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

la même chose du Bail à champart, et du Bail emphytéotique."

Fournier, loco citato:

"Quoique dans les pays de droit écrit, notre commerce avec le droit romain nous ait fait adopter les expressions d'emphytéose et de prélation, le vrai est pourtant qu'il n'y a pas de véritable emphytéose parmi nous, mais seulement des baux à cens, comme dans la France coutumière."

Nouveau Denisart, t. 7, au mot "Emphytéose", §. 1, n° 3, p. 538: autorité semblable.

et §. 2, n° 3, p. 540: "Quoique les emphytéoses en portent aliénation, elles ne donnent pas cependant ouverture aux lods & ventes. Le même principe qui décharge de ces droits seigneuriaux le bail à rente non rachetable, militent en faveur de l'emphytéose. Dans celle-ci comme dans le Bail à rente non rachetable, la redevance ou la rente représente l'héritage."

"Mais s'il y a une somme d'argent donnée ou promise, les lods & ventes sont des proportionsnelles aux derniers déboursés, parce que l'acte est alors mêlé de vente."

La Coutume de Reims contient à cet égard une disposition qui doit former le droit commun." (c'est l'art. 153)

Bouteiller: Somme rurale: aux notes de Le Caron, sur le titre 63, p. 384:

"Quant à l'emphytéose, encores que Zeno Empereur en ait fait un contract séparé de l'emption et de la location, toutesfois il leur est grandement semblable."

Frémerville, t. 5, p. 101, de sa Pratique universelle des terres.

Troplong, du louage, t. 1, sous n. 31, p. 166:

..... "à moins des stipulations les plus expresses et les plus claires, il faut interpréter le contrat avec les modifications que les moeurs féodales avaient introduites, et qui le rapprochaient singulièrement du Bail à cens."

p. 169. Après avoir constaté quelques légères différences entre l'emphytéose et le Bail à cens, différences empruntées plutôt au droit romain qu'au droit français, Troplong fait la remarque suivante:

A. Boullard, droits seigneuriaux  
p. 427. "L'emphytéose est le  
bail à cens sur différents  
presque <sup>qua</sup> du nom."

"Mais ces deux contrats avaient  
des rapports de ressemblance  
capitales. C'est que l'un et  
l'autre laissent subsister  
entre le bailleur et la chose  
baillée un lien de dépendance  
qui réduisait le droit  
du bailliste à un domaine  
imparfait. C'est que dans  
le bail emphytéotique  
comme dans le bail à  
cens, une rentation annuelle  
venait témoigner  
de l'infériorité de position  
du preneur. C'est enfin  
que l'un et l'autre contrats  
faisaient porter la perte  
totale par le propriétaire  
direct et la perte partielle  
par le détenteur."

A

Nous avons cité ces autorités  
pour démontrer plus clai-  
rement la justesse de la re-  
marque de M. Duvergier,  
que l'Emphytéose est un  
contrat spécial régi par  
des règles particulières.

L'emphytéose transfère  
aussi la propriété. C'est ce  
que nous avons établi, en  
ajoutant aux autorités déjà  
citées qui ont trait à ce point,  
des autorités encore plus  
directes et plus précises. Il  
serait oiseux de discuter  
cette question spécialement  
quant à l'emphytéose  
perpétuelle. Il est vrai

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

que, dans cette dernière, le bailleur était censé retenir un droit de propriété dans la chose baillée, ce droit devait se réduire à bien peu de chose. En effet comment séparer le droit de jouissance perpétuelle d'un héritage, du droit de propriété de cet héritage? La distinction, si elle est faite, est d'une subtilité trop grande, pour qu'on doive s'y arrêter un moment. Disons plutôt que ce droit du bailleur devait être nécessairement resté à la retention du domaine direct et de supériorité, et à l'exercice, le cas échéant par la faute du Preneur, de reprendre l'héritage, c'est à dire dans le cas de commise résultant de la demeure du Preneur, pendant un certain temps, de payer le canon ou les redevances censuelles. Encore fallait-il que la commise fut prononcée par les tribunaux qui, le plus souvent, pouvaient, dans leur discrétion, accorder à l'emphytéote un nouveau délai pour s'acquitter. Aussi les auteurs, même ceux qui ont soutenu

+ du droit

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

que l'emphytéose temporaire, assimilée par eux à un simple contrat de louage, n'était pas translatrice de propriété, ont-ils reconnu qu'il en était autrement dans l'emphytéose à perpétuité, ~~et~~  
~~qu'ils ont~~  
~~par conséquent~~  
~~admis~~

Il faut donc examiner la question de la translation au droit de propriété dans l'emphytéose temporaire. Les vrais principes de la doctrine, admettent-ils, sous ce rapport, quelque différence essentielle entre l'emphytéose à perpétuité et l'emphytéose à temps?

Remarquons d'abord, que chez les Romains, l'emphytéose temporaire avait été connue avant l'emphytéose à temps perpétuelle. Nous lisons dans le Répertoire de Guyot, t. 6, au mot "emphytéose", p. 680.

"Dans l'origine elle n'attribua chez eux au Preneur, qu'un jouissance à temps, soit pour la vie du Preneur, soit pour deux ou trois générations; c'est pour cela que les lois romaines n'ont donné le titre de Seigneurie au droit de l'emphytéose, que

No.

NAME.

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

que quand l'emphytéose  
est devenue perpétuelle.

N. Denisart: t. 7, au mot  
"emphytéose", §. 1, n. 3.

"L'emphytéose était en  
usage chez les Romains. Dans  
son origine, elle n'avait  
pour objet que le défriche-  
ment et la culture des  
terres stériles. Les pro-  
priétaires qui ne pou-  
vaient affermer ces terres  
à cause des dépenses  
que le défrichement en-  
traînait, les concédaient  
pour un certain temps,  
moyennant modique  
redevance..."

Loysel: du déguerpissement,  
liv. 1, ch. 4, n. 27.

"Ils (les Romains) avaient  
l'emphytéose, qui, de son  
origine et première ins-  
titution, était temporaire,  
comme a bien prouvé  
Dumoulin sur la rubrique  
du titre 2, et sur l'article  
55, glos. 4."

Duvergier: du Louage,  
n. 146.

"D'abord les emphytéoses  
furent temporaires; en-  
suite elles devinrent  
perpétuelles, sans cepen-  
dant que la perpétuité  
fut considérée comme  
un élément essentiel."

Troplong, loco citato, l'admet lui-même. Après avoir dit, p. 146, que les concessions à Bail emphytéotique étaient "habituellement perpétuelles," il ajoute à la page 147:

"Toutefois il y avait des exemples de concessions de biens communaux faites à terme. Paul nous apprend cette circonstance. Mais il paraît qu'elles n'étaient des habitudes ordinaires, et que les véritables tenures rectificatives et emphytéotiques étaient perpétuelles."

Le mot "habituellement" dont Troplong s'est servi dans ce passage, n'est pas ainsi employé par lui pour prouver que l'emphytéose à perpétuité avait existé avant l'emphytéose à terme, dans le droit romain, mais seulement pour indiquer que, dans l'opinion de l'auteur, l'emphytéose perpétuelle, une fois connue, devint plus "habituelle" que l'emphytéose temporaire.

Il nous est donc acquis par le témoignage des auteurs qui viennent d'être cités, que, chez les Romains, l'emphytéose temporaire avait précédé l'emphytéose perpétuelle.

No.	NAME.	AGE. SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	-----------	-----------	----------	------------

Si je tiens à constater ce fait peu important <sup>en</sup> lui-même, c'est seulement pour faire pressentir à l'avance qu'il est plus que vraisemblable que, dans l'origine de ce contrat, la doctrine des Jurisconsultes Romains, sur la transmission du droit de propriété comme étant l'un des effets, avait dû s'appliquer à l'empyctèse temporaire de même qu'elle s'appliqua plus tard à l'empyctèse perpétuelle lorsque celle-ci prit naissance. Le doute est d'autant moins permis à cet égard, qu'on voit de fait, sur la question de la transmission de la propriété comme l'un des effets de l'empyctèse, il n'y avait pas de différence, dans les deux jurisprudences du droit romain et de l'ancien droit français, entre l'empyctèse perpétuelle et l'empyctèse temporaire. Il n'y en a même pas sur cette question entre ces deux droits et le nouveau droit de la France qui admet encore l'empyctèse à tous, bien qu'il ait répudié l'empyctèse perpétuelle.



Quand je dis qu'il n'y avait pas de différence à cet égard, je ne prétends pas dire que c'est la l'opinion unanime des auteurs. Je sais que quelques auteurs, Hervé entre autres, ont été d'un sentiment contraire; Mais encore une fois, discuté, c'est parce qu'ils avaient adopté le principe ou été que le contrat emphyteutique n'était pas autre chose qu'un contrat de louage, ce qui, avec raison, a été traité de paradoxe par Merlin.

Voyons d'abord la définition que les auteurs donnent de l'emphytéose.

Domat: liv. 1, tit. 4, sect. 10, n° 5. "La translation de propriété que fait l'emphytéose est proportionnée à la nature de ce contrat où le maître baille le fonds et retient la rente, et par cette convention, il se fait comme un partage, du droit de propriété entre celui qui baille à rente et l'emphytéote."

Nouveau Denisart: t. 9, au mot "Emphytéose", p. 538, §. 1. n° 1.

"L'Emphytéose prise dans son véritable sens, est

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds en cède à un autre la propriété, soit à perpétuité soit pour un temps, à la charge que le Preneur bâtitra ou améliorera, et qu'il paiera au bailleur une redevance annuelle."

N. 2. "Le Bail emphytéotique peut être perpétuel ou à temps."

"Quoiqu'il ne soit qu'à temps, il ne faut pas le confondre avec un simple bail à longues années. Il en diffère en ce que le Bail à longues années ne transfère qu'à droit de jouir, au lieu que le Bail emphytéotique transfère au preneur une propriété qui, pour être résoluble, n'en est pas moins réelle."

N. 6. "Dans les pays coutumiers, l'emphytéose est rarement perpétuelle. La durée en est ordinairement fixée à un temps qui excède le nombre de neuf années, et qui ne surpasse pas celui de cent ans."

"Quoique le preneur à bail emphytéotique à temps, n'acquière pas à perpétuité la propriété du fonds qui lui a été cédé à ce titre,

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

il joint cependant, pendant la durée de son bail, des droits attachés à la qualité de propriétaire. Il peut hypothéquer, aliéner et vendre l'héritage emphytéotique, sans la résolution du droit des créanciers et des acquéreurs à l'expiration du bail fixé par le Bail."

§. 2. p. 540, n. 2. "Les emphytéoses, par une suite de l'aliénation qu'elles forment, sont assujéties au droit de centième ou demi centième d'usage, selon que leur durée est au dessus ou au dessous de trente ans."

p. 541, sous n. 4. Après avoir condamné l'opinion de Hervé qui assimile l'emphytéose au Simple Bail à ferme, les auteurs ajoutent: "Quoiqu'une telle espèce d'emphytéose (celle à temps) ne transfère qu'une propriété résoluble, le Præneur est cependant regardé comme propriétaire pendant la durée du bail; à qui nous paraît suffire pour opérer dans la possession du Fief une mutation qui donne ou accense au relief, quand même la charge de porter la foi n'aurait pas été expressément imposée au Præneur."

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

Rép. de Guyot, t. 6, au mot  
"Emphytéose", p: 681, 2<sup>e</sup> col:

... "Le Bail emphytéotique  
est une aliénation de la pro-  
priété utile au profit du  
preneur pendant tout le  
temps que doit durer le bail,  
la propriété directe deman-  
dant réservoir au bailleur.

"Le Preneur étant propriétaire  
peut vendre, aliéner, échan-  
ger ou hypothéquer. Hé-  
ritage..."

"De ce que les Baux emphy-  
téotiques emportent alié-  
nation, quelques Coutumes  
ont voulu qu'ils donna-  
sent ouverture au retrait  
lignager. "Baux à 99 ans,  
"ou longues années",  
port. Art. 149 de la Coutume  
de Paris," sont sujets à  
"retrait."

voir: N. Denisart, t. 7, au mot  
"Emphytéose", p: 542, n<sup>o</sup> 8.  
aussi "Actes de Notoriété"  
p: 47, du 19 Juillet 1687.

p: 682, 2<sup>e</sup> col: "Les créanciers  
du Preneur d'un Bail  
emphytéotique peuvent  
faire saisir et vendre  
la jouissance de ce Bail."

Frémerville: Pratiques  
universelles des terres,  
t. 5, p: 98.

"Le propriétaire des  
héritages donnés à emphy-  
téose en aliène la propriété  
utile au la personne du  
preneur pendant toute  
la durée du Bail; il lui  
reste seulement la  
propriété directe, d'où  
il

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

il résulte que les héritages  
donnés à emphytéose, peuvent  
être échangés, donnés, même  
vendus, en chargeant les  
acquéreurs d'exécuter toutes  
les clauses du Baib, auxquels  
certaines devoirs de cout et deints  
de plein droit lo esque le  
terme de la concession  
Nera expiré; resolutio enim  
jura dantis, resolutio  
et jus accipientis."

p: 99. "Le Preneur de l'em-  
phytéose peut en hypothé-  
quer le héritages, mais elle  
ne subsiste que pendant  
le cours du Baib, à l'expir-  
ation duquel le bailleur  
ou ses héritiers les repré-  
sentent aussi libres qu'ils ont été  
donnés de &."

p: 101. "Quelques uns ont  
mis en doute que le  
Baib emphytéotique ne  
transférât par la propriété,  
et que le preneur ne devait  
être considéré que comme  
un fermier; ce qui est con-  
traire à la loi 12. cod. de fund.  
patrim. Emphyteucarii funda-  
rum domini; le Preneur  
est appelé Seigneur; il lui  
appartient la dominité  
dans les choses transférées  
par ce contrat."

p: 102. Après avoir rapporté  
le passage à Assus cité de  
Domat, Ferrinoille ajoute:  
"En un mot le droit d'un  
emphytéote, et celui

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

d'un vrai propriétaire qui peut poursuivre tous les droits attachés à son emphytéose en son propre nom, parce qu'il est le véritable et immédiat Seigneur de la chose."

"Le contrat d'emphytéose est si bien une aliénation qu'il est sujet à retrait, si vrai que la Coutume de Paris en a fait un article v. §."

Pivrot de la Sarsès, t. 1. p. 219 & 220.

"La propriété ainsi retenue et qui n'est plus exercée que par ces devoirs et ces redevances dont le fons est chargé envers le propriétaire, s'appelle Seigneurie directe et la jouissance accordée à perpétuité Seigneurie utile. Par là il arrive qu'il y a deux propriétaires in solidum de la même chose, mais sous différents rapports."

Ferrière; Grand Coutumier, t. 2. p. 893, n. 1, sur l'art. 149, qui assujétit les Baux emphytéotiques au retrait lignager.

"La raison en est", dit-il, "que ces baux contiennent une espèce d'aliénation qui équivaut à la vente."

(1) Ferrière, G. C. t. 1, sur l'art: 78, p: 1163=4. voir p: 69 de ce cahier.

comme dit Tiraguan."  
"En effet ces baux équipollent à vendition, et produisent une vraie translation de propriété en la personne des Preneurs; de là vient qu'ils sont obligés aux charges réelles et redevances annuelles auxquels les héritages sont sujets." (1)

Pothier, des Retraits, n° 28, appelle "seigneurie utile" et "droit réel", le droit de l'emphytéote, et dit que c'est pour cela qu'il est sujet au retrait.

Bacquet: Baux des boutiques au palais, p: 599:

"Autre chose est parler d'une inféodation ou d'une emphytéose qui sont... translations de la propriété et possession utile aux héritiers, et cessibles par une libre disposition soit entre-vifs ou à cause de mort."

Perraudon: Dict. des Fiéfs: t. 1, au mot "Emphytéose" p: 260, n° 76.

"L'emphytéose est communément regardée comme une aliénation; mais elle ne transfère que la propriété utile au Preneur, tandis que la propriété directe demeure au Bailleur."

N <sup>os</sup>	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----------------	-------	------	------	-----------	----------	------------

Argou: t. 2. ch: 28. p: 300:

"Le Bail emphytéotique, ou l'emphytéose, à le prendre dans son véritable sens, est un contrat par lequel le propriétaire d'un héritage ou d'une maison en cède à un autre la propriété utile, à la charge qu'il emphytéote y fera des améliorations, et paiera outre cela, une redevance annuelle au bailleur, en reconnaissance de la Seigneurie de ceste qu'il s'est réservée. Cette rente ou redevance est appelée pension ou Canon emphytéotique."

Troplong, du Louage, a, comme on l'a vu plus haut, appelé "domaine imparfait" le domaine que transfère l'emphytéose, soit qu'elle soit perpétuelle, soit qu'elle soit temporaire. C'est de même qu'il a aussi, au même endroit, désigné le domaine que transfère le Bail à cens. Il a appliqué la même dénomination à l'un et à l'autre; et c'était, suivant lui, ce qui constituerait une ressemblance capitale entre ces deux contrats.

Dans un autre endroit du même ouvrage, t. 1, p: 168, il a eu de son



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

désigner sous un autre nom le "domaine" de l'Emphytéote. Il l'a qualifié de "Quasi-domaine", empruntant cette expression à Cujas.

Cette dernière dénomination, si elle était exacte, devait-elle, dans les idées de Troplong, modifier le caractère et les effets que le contrat emphytéotique a eus jusqu'à présent? ou bien n'a-t-il voulu que substituer une expression à une autre, comme étant une expression plus convenable et plus propre pour désigner le "domaine" de l'emphytéote, sans néanmoins que cette nouvelle dénomination dût exercer aucune influence sur le caractère et la nature de ce "domaine", tels que reconnus dans le droit, surtout dans l'ancien droit français? C'est ce qu'il est bien difficile, même impossible, de comprendre, après avoir lu la longue dissertation dans laquelle il s'est engagé à cet égard, dissertation tout à fait métaphysique, et assurément plus subtile qu'utile.

Il cherche à combattre l'opinion des auteurs qui avaient reconnu la distinction du domaine

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

de propriété en "domaine direct" et en "domaine utile", et qui s'avaient appliquées à l'emphytéose. Et combat ainsi l'opinion, non seulement de ceux qui attribuaient à l'emphytéose à terme l'effet d'opérer cette translation du "domaine utile" en la personne du preneur, mais encore de ceux qui n'attribuaient cet effet qu'à l'emphytéose à perpétuité, entre autres, l'opinion de Demoulin qui était du nombre de ces derniers, et de qui Troplong n'a pas hésité de dire, à cette occasion, p: 175: "On retrouve ici ~~l'opinion~~ l'insuffisance indocile qui signale trop souvent les excursions de Demoulin dans le domaine du droit romain."

Remarquons néanmoins que, dans le cours de sa discussion, et sans doute pour mieux faire goûter son opinion, au moins au point de vue de la nouvelle législation française, Troplong a été forcé de dire: "Mais nous qui cherchons précisément à dégager l'emphytéose des éléments qui l'absorbaient dans l'ancien"

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

« régime, nous <sup>qui</sup> voulons la  
 « retrouver dans son état  
 « normal, nous ne saurions  
 « attribuer à l'empyrotéote  
 « les droits de propriété dont  
 « le Bail à cens investissait  
 « le vassal. » p: 181. Cependant  
 à quelques pages de là, il  
 lui avait attribué ces  
 mêmes droits!

Ce n'est donc qu'après  
 l'avoir, dans sa pensée,  
 dégagée de ces termes  
 qu'il reconnaissait qu'elle  
 avait dans l'ancien droit,  
 que Troplong en vient à  
 la conclusion que le domaine  
 transféré par l'empyrotéote  
 n'est qu'un Quasi-domaine;  
 Mais, pour conclure ainsi,  
 il est obligé de dire "que le  
 plus sûr serait de ne pas  
 « parler de domaine utile  
 « en cette matière; » p: 182; (1)  
 "Car en droit romain," avait-il  
 d'abord observé, "le domaine  
 « utile est inconnu." p: 177.

(1) . Cependant il en avait parlé dans  
 son traité des "Privilèges & hypothèques,"  
 t. 2, n° 405.

Mais est-il bien vrai  
 que cette distinction entre  
 le "domaine direct" et le  
 "domaine utile", n'est pas  
 née du droit romain?  
 Tout, au contraire, porte  
 à croire qu'elle a été em-  
 pruntée aux principes de  
 ce droit dans lequel, en  
 outre, il semble que c'est le  
 contrat même de l'empy-  
 rotéose qui l'a fait naître.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

En effet, voici ce que nous lisons dans le 1<sup>er</sup> tome des "Dissertations féodales" de Henrion de Pansey, au mot "cens", §. 6:

"On inventa au temps des Empereurs un contrat particulier qui fut appelé Emphytéose....."

"On trouva qu'il était juste de donner une action au preneur pour revendiquer l'héritage de son chef et pour exercer tous les droits concernant cet héritage. Cette action fut appelée utile, actio utilis, c'est à dire une action fondée sur une considération d'équité; Mais l'action qui appartenait au bailleur ou véritable propriétaire, fut appelée directe."

"Or, la distinction que les Romains avaient faite entre l'action utile et l'action directe, à l'égard des héritages bailles à perpétuité sous une redevance annuelle, produisit la distinction entre le domaine direct et le domaine utile, et l'on ne disait plus que le preneur avait l'action utile, mais qu'il avait le domaine ou la propriété utile. C'est ce

A. "Voilà ce qui  
regard l'origine de cette  
division de la seigneurie  
privée, en directe et  
utile."

qui a été fort bien expliqué  
par Coquille sur la Coutume  
de Nivernois; et quoique ce soit  
une chose très simple, elle a  
pourtant embarrassé plusieurs  
auteurs, lesquels, ne voyant  
pas cette origine, ont dit que  
la distinction de la propriété  
ou de la seigneurie directe,  
d'avec la propriété utile,  
est une invention des an-  
ciens français, ou de quelqu'un  
des Peuples qui demeurent  
sous l'Empire Romain." A

Ed. in 8.º de 1829.

Cette opinion est adoptée  
par Merlin, dans ses Questions  
de droit, t. 6, au mot "Emphytéose",  
§. 5, p. 275, 2.º col; qui dit que  
Henrion de Pansey "établit  
parfaitement que si la  
distinction de la propriété  
en domaine direct et en  
domaine utile, n'est pas  
écrite dans les lois romaines,  
c'est du moins de ces lois  
qu'elle tire son origine."

Il n'y a rien de plus  
commun dans l'ancien droit  
français que cette division  
de la propriété en domaine  
direct et en domaine utile.  
C'est l'un des principaux  
éléments de nos lois qui  
réglaient et affectaient la  
transmission de la propriété  
des héritages, que cet élément  
ait été créé par le droit  
romain, ou qu'il ne  
l'ait été, en France, que

44)

par le système féodal. Et toujours est-il vrai que, sous ce dernier système, cet "élément" affectait tellement l'empyétéose en France, que Troplong lui-même, dans un passage déjà cité, n'a pas pu s'empêcher de le reconnaître, lorsqu'il a dit, p. 166; "Il faut interpréter ce contrat avec les modifications que les Moeurs féodales avaient introduites, et qui le rapprochaient singulièrement du Bail à cens."

Encore Troplong est-il obligé de reconnaître la translation d'un "Quasi-Domaine". Mais quel serait la nature du droit dont cette expression présenterait l'idée? Ne serait-ce pas un droit réel, une espèce de propriété, une espèce de domaine dans la chose même? "Domaine imparfait" si l'on veut, suivant Troplong même, mais qui n'en serait pas moins un domaine aussi réellement transmis au preneur que celui qui l'est par le Bail à fief ou à cens, ou à rente foncière.

Troplong n'a-t-il pas lui-même, à la p. 169 déjà citée, en parlant de la "ressemblance capitale" qu'il reconnaît à l'emphytéose et au bail à cens dans l'ancien droit, placé sur la même ligne le domaine que transfèrent ces deux contrats? "domainum perfectum", encore une fois il est vrai, nous a-t-il dit; mais c'était toujours le même domaine selon l'auteur. Et s'est-on jamais avisé de dire que le preneur à bail à cens n'était pas propriétaire? Pourquoi ne reconnaît-on pas cette qualité à l'emphytéote, puisque, sous ce rapport, il y a une "ressemblance capitale" entre l'emphytéose et le Bail à cens?

Remarquons encore que la définition que Troplong, à la p. 174, a donnée de l'emphytéose, comme étant, dit-il, "plus en harmonie avec les altérations subies par le droit romain", s'accorde parfaitement avec l'opinion des auteurs qui attribuaient aux deux emphytéoses la translation du domaine utile.

"L'Emphytéose," dit-il, "n'est pas

pas seulement un contrat qui a pour but l'amélioration des terres stériles, c'est encore une convention par laquelle un propriétaire concède à perpétuité, ou pour un long temps, un terrain, même productif, à l'effet, par le preneur, d'en jouir moyennant une modique redevance annuelle, et de ne pouvoir en être privé par le concédant qu'en cas de non-paiement de Canon."

Troplong dit encore, au n° 40, p. 192, que "la tacite reconduction n'était pas applicable en matière d'emphytéose," parce que "le contrat opérait un démembrement trop grave de la propriété."

Ce démembrement, s'il l'a appelé quelque fois "quasi domaine" d'après Cujas, il l'a aussi appelé Courrou ou l'a déjà vu, "domaine imparfait," semblable à celui opéré par le bail à cens, c'est à dire le "domaine utile" de l'ancien droit français et des meilleurs commentateurs de ce droit.

Mais ce que Troplong dit de plus important, comme applicable à



47

nota espèce, c'est que a do-  
maine que transfère l'emphy-  
téose, et que, dans une autre  
partie, de ses ouvrages, il a  
lui-même appelé "domaine  
de propriété", est le même  
en emphytéose temporaire  
qu'en emphytéose perpé-  
tuelle, ce domaine "ayant  
du reste", dit-il, "la même  
étendue, soit que l'emphytéose  
soit perpétuelle, soit qu'elle  
soit constituée à temps;" N° 37,  
p: 182, ce qu'il avait déjà dit,  
sous le même N°, p: 177.

Troplong reconnaît encore,  
à la p: 190, sous N° 38, que  
l'emphytéote "a l'action  
possessoire contre les tiers  
et même, contre le véritable  
propriétaire; que l'action  
réelle lui appartient aussi."

Enfin, dans son traité des  
"Privilèges et hypothèques",  
t. 2, n° 406, il reconnaît  
que l'emphytéose à temps,  
la seule qui existe aujour-  
d'hui en France, est un  
droit immobilier soumis  
à l'hypothèque, parce que,  
dit-il, "bien différent du  
simple bail, cette emphy-  
téose comprend une  
aliénation temporaire  
du domaine utile."

"L'emphytéose", ajoute-t-il,  
est soumise aux contri-  
butions publiques. Et

48)  
 cet impôt profita pour la  
 jouissance des droits électoraux."

C'est aussi ce qu'enseigne  
 Duvergier, du Louage, t. 3,  
 n. 170. "L'empyétéote est  
 tenu du paiement des  
 contributions, même de la  
 contribution foncière, par-  
 ce qu'elles sont une charge  
 inséparable de la propriété  
 utile dont il jouit."

N. 171. "Par une juris-  
 tance réciproque, c'est à lui  
 et à lui seul qu'elles doivent  
 être comptées pour la  
 formation du cens  
 électoral."

Le même auteur avait  
 déjà dit:

N. 159. "L'empyétéote jouit  
 en qualité de propriétaire.  
 Il peut aliéner et hypo-  
 théquer son héritage, sauf  
 les droits du bailleur  
 à l'expiration du terme  
 fixé, ou au moment  
 de la résolution du con-  
 trat."

N. 160. "L'empyétéote est  
 recevable à exercer  
 l'action possessoire  
 contre les tiers, et même  
 contre le propriétaire, si  
 celui-ci le trouble dans  
 sa jouissance."

N. 161. "Il profita de  
 l'allusion, sans être  
 obligé d'augmenter la  
 redevance, alors même

que le bail a déterminé  
l'étendue du fonds"

Il a déjà été remarqué que  
la nouvelle législation fran-  
caise a aboli l'empyléose  
perpétuelle, mais qu'elle a  
laissé subsister l'empyléose  
temporaire de l'ancien droit.  
Ainsi la jurisprudence  
des arrêts des tribunaux de  
France, et l'opinion des au-  
teurs qui ont écrit sur le  
nouveau droit, doivent être  
d'un grand poids dans  
notre espèce, sur la question  
de savoir si l'empyléose  
à temps est translatrice de  
propriété.

Dans l'édition in 8.<sup>e</sup> de 1829,  
des "Questions de droit" de  
Merlin, t. 6, au mot "empyléose",  
§. 5, nous trouvons la  
question qui nous occupe,  
traitée de la manière la  
plus claire et la plus précise,  
et résolue, à l'aide des  
principes tant de l'ancien  
que de la nouvelle législa-  
tion, en faveur de la trans-  
lation de la propriété  
en la personne de l'em-  
pyleote. Cet article de  
Merlin s'applique si bien  
à l'espèce actuelle que  
nous allons en faire une  
analyse qui, quoique né-  
cessairement longue, n'en  
sera pas moins trouvée  
très utile.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

à la page 275, après avoir fait remarquer que, dans le droit romain, l'empyète (hypothèque perpétuelle) avait l'action réelle, même contre son bailleur, et qu'il avait aussi le droit d'hypothéquer, Merlin dit: "Assurément l'empyète n'aurait pu ni revendiquer ni hypothéquer les fonds qu'il possédait à ce titre, l'is ne lui eussent pas appartenu; car, dans le droit romain, comme parmi nous, l'action en revendication ne pouvait être exercée que par le propriétaire...., et dans le droit romain, comme parmi nous, il n'y a eu que le propriétaire d'un immeuble qui pût s'hypothéquer valablement."

W Merlin rapporte au long le passage déjà cité en partie de Henrion de Pansey sur la division du domaine; puis, à ce sujet, il dit, p. 276, 2<sup>e</sup> col. inférie: "C'est donc une chose bien constante que, dans l'ancienne jurisprudence, l'empyète perpétuel participait à la propriété du fonds empytétique, en ce sens qu'il en avait le domaine utile, tant qu'il le bailleur en

retenait le domaine direct."

à la page 277, il dit que ce domaine direct entre les mains du bailleur à emphytéose avait "une parfaite similitude avec la seigneurie directe du Bailleur à fief ou à ces seigneuries."

(C'est ce que Troplong a dit lui-même)

Ensuite Merlin cite Boutaric, dans son Commentaire sur les "Institutes de Justinien", liv: 3, tit: 24, §. 3; Pothier, de la propriété, n: 3; Merriion de Pansoy, à l'article "Lods & ventes" des deux premières éditions du Rep: de Jurisprudence, §. 11.

Après avoir cité au long la définition que Pothier donne du "domaine direct", Merlin ajoute:

Le domaine direct du bailleur à emphytéose n'était donc pas non plus autre chose que le domaine ancien, originnaire et primitif (expressions de Pothier) auquel l'emphytéose avait détaché le domaine utile; il n'était donc pas non plus autre chose qu'un domaine de supériorité, c'est-à-dire le droit qu'avait le bailleur de se faire reconnaître propriétaire ancien, originnaire et primitif, et d'exiger certaines devoirs

W

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

et redevances recognitifs  
 de son ancienne qualité.  
 Ce n'était donc pas dans le  
 baillem que residait ce  
 que Pothier appelle au  
 même endroit le domaine  
de propriété, et qu'il dit  
 lui-même consisten dans  
 le domaine qui renferme  
 tout ce qu'il y a d'utile  
dans son héritage, comme  
d'en percevoir les fruits,  
d'en disposer à son gré."

Après avoir traité ainsi  
 de la question quant à  
 l'emphytéose à perpétuité,  
 Merlin, p: 277, pose la  
 question suivante:

"L'ancien Jurispru-  
 dence faisait-elle, à cet  
 égard, l'emphytéose tem-  
 poraire sur la même  
 ligne que l'emphytéose  
 perpétuelle?"

Elle répond: "Oui, car ce  
 que décidait pour celle-ci  
 les lois 1 & 2. D. si ager vec-  
 tialis vel emphyteuti-  
 carius pretatus, la loi  
 3 du même titre l'éten-  
 dait expressément à  
 celui-là: idem est (disait-elle)  
etsi ad tempus conductum  
sit, nec tempus locationis  
finitum sit. L'emphytéose  
 temporaire avait donc,  
 tout le temps que durait  
 son bail, la même  
 action réelle, le même  
 droit.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

droit foncier, que l'emphyteôte perpétuel; et dès-là, il est clair qu'il n'existe quant à la qualité de propriétaire, de possesseur animus domini, aucune différence entre l'emphyteôte perpétuel et l'emphyteôte temporaire."

↳ p: 278. Il invoque la définition donnée de l'emphyteôte par Julien dans son commentaire sur les Statuts de Provence, t. 1, p. 61.

Plus il rappelle le fait que les biens tenus à emphyteôte étaient sujets au retrait lignager; et à ce sujet, il cite ce qu'en dit Pothier, traité des Retraits, n. 28.

Il rapporte l'opinion de Hervé qui avait soutenu que l'emphyteôte n'était qu'un bail à ferme ou à loyer, ce qui est traité de paradoxe comme il le prouve bientôt.

Alors Merlin ajoute: "Tenons donc pour bien constant que, dans l'ancienne jurisprudence, l'emphyteôte était excellentement propriétaire; qu'il l'était à toujours (sauf les cas de commise réglés par les lois romaines, par les usages locaux, ou par les conventions des parties) lorsque son titre était perpétuel; et qu'il l'était à temps, lorsque son titre était temporaire."

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
						<p>“ Mais remarquons en même temps que, dans l'un et l'autre cas, il n'avait que le domaine utile, et que, tant que durait l'empuytéose, le bailleur conservait le domaine direct des fonds concédés à ce titre.</p> <p>Merlin passe ensuite à la législation intermédiaire de la France, d'abord à la loi du 18-29 Décembre 1790 concernant le rachat des rentes foncières: p: 279.</p> <p>Le premier article de cette loi déclare rachetables “ toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque pièce qu'elles soient et quelque soit leur origine.”</p> <p>Cette loi comprenait l'empuytéose perpétuelle: elle portait que “ le possesseur qui voudra racheter la rente foncière ou empuytéotique, sera tenu, outre le capital de la rente, de racheter les droits casuels dus aux mutations.”</p> <p>“ Or,” dit Merlin, “ permettre à l'empuytéote perpétuel de racheter la rente fixe et les droits casuels qui forment le prix de la concession, lui permettrait d'éteindre par ce moyen, tous les droits réservés au bailleur</p>



pour l'emphytéose, c'est assurément reconnaitre de la manière la plus positive, comme je l'ai établi dans des conclusions du 25 Juin 1813, rapportées dans le Rép: de Jurisprudence, aux mots "rente seigneuriale" §. 2, n.º 8 bis, que c'est dans les mains de l'emphytéote que réside le domaine de propriété, la véritable qualité de propriétaire.

Quant à l'emphytéote temporaire, la même disposition, en limitant aux rentes foncières perpétuelles, la faculté de rachat qu'elle accorde, fait évidemment entendre qu'il n'est pas dans son intention d'étendre cette faculté jusqu'à lui; mais ce qui prouve qu'elle ne veut pas pour cela le priver de la qualité de propriétaire à tous qu'il avait dans l'ancien jurisprudence, c'est la manière dont est conçue la seconde disposition du même article:

"Il est défendu, à l'avenir, de créer aucune redevance foncière non remboursable, dans préjudice des baux à rente ou emphytéose, et non perpétuels, qui seront exécutés pour toute leur durée, et pourront être faits à l'avenir pour 99 ans ou audessous."

ou

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

"on voit qu'ici la loi place l'emphytéose temporaire sur la même ligne que le bail à rente non perpétuel. Or, on ne s'est jamais avisé d'assimiler le bail à rente non perpétuel à un simple contrat de louage; jamais on ne s'est avisé de contester à un Bail à rente non perpétuel, l'effet de transférer la propriété jusqu'à l'expiration du temps pour lequel il était consenti. Si donc on ne peut pas douter qu'en maintenant le bail à rente non perpétuel, la loi ne lui ait conservé l'effet de transférer la dominance de propriété pour tout le temps de sa durée, on ne peut pas douter non plus qu'en maintenant l'emphytéose temporaire, elle ne lui ait conservé le même effet."

Mertin invoque ensuite pour mieux expliquer la pensée de la loi de 1790, le 1<sup>er</sup> article de la loi du 15 Sept. = 16 oct. 1791:

"Il sera libre, <sup>soit</sup> au Preneur, possesseur actuel du fonds à titre de bail emphytéotique ou à rente non-perpétuel, soit au bailleur propriétaire de la rente, et ayant droit

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

« à la propriété réversible, de  
 « sacheter les droits ci devant  
 « seigneuriaux, fixes ou  
 « casuels dont le dit fonds  
 « se trouve chargé et dont les  
 « dits bailleurs preneur sont  
 « respectivement tenus, en  
 « le conformant, pour chacun  
 « d'eux, aux règles ci après.”  
 “Ainsi”, observe Merlin,  
 “pendant la durée du bail  
 emphytéotique non perpétuel,  
 le bailleur tient, en sa qualité  
 de propriétaire de la rente,  
 qu'un ayant droit à la  
 propriété réversible du  
 fonds; et dès-là, il faut bien  
 que pendant la durée du  
 bail, la propriété actuelle  
 réside dans les mains  
 du preneur.”

Merlin cite ensuite,  
 sur le projet de cette loi, un  
 rapport de Tronchet,  
 fait pour servir d'instruc-  
 tion à cet égard, et dans  
 lequel on remarque le  
 passage suivant: p: 280:  
 “Le Preneur (dans le Bail  
 à rente non perpétuel)  
 acquiert une propriété;  
 il est réputé propriétaire  
 pour toute la durée du  
 bail; et comme tel, il est  
 tenu des charges réelles  
 et annuelles; mais il  
 n'a qu'une propriété  
 résoluble.”

No.

NAME.

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

"Ce rapport et la loi qu'il a amenée," dit Merlin, "sont une preuve législative, et par conséquent irréfragable, du parfait accord qu'il y a, relativement aux droits de l'emphytéose temporaire, entre les maximes de l'ancienne jurisprudence, et l'esprit de l'article 1.<sup>er</sup> de la loi du 18-29 Décembre 1790."

p: 290. Ici Merlin pose et énonce le vrai principe qui sert de fondement à toute la doctrine sur cette matière:

"La faculté d'aliéner et d'acquies à temps," dit-il, "n'est pas moins de droit naturel que la faculté d'aliéner et d'acquies à perpétuité."

(1) Dans cet arrêt, il s'agit d'un bail emphytéotique du 2 Aout 1750.

p: 292. Il cite l'arrêt de la Cour de cassation du 26 Juin 1822, cité plus haut de Duvergier, du Louage, sous le n. 155. (1)

Voici quelques uns des considérants de cet arrêt:

"Attendu que des effets (l'emphytéose) sont de diviser la propriété du domaine donné à emphytéose, en deux parties, l'une formée du domaine direct, dont la réité que se retient le bailleur, et l'autre

SEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
--------	----------------	----------	----------

Maître appelée domaine utile, qui le compose de la jouissance des fruits qu'il produit;

"Que le preneur possède le domaine utile qui lui est transmis par l'effet de ce partage, comme propriétaire, pouvant, pendant la durée du bail, en disposer par vente, donation, échange ou testament, avec la charge toutefois des droits du bailleur; pouvant, pendant le même temps, exercer l'action in rem pour le faire maintenir contre tous ceux qui l'y troublent et contre le bailleur lui-même;"

"Que ces dispositions des lois romaines ont été admises en France, tant en pays de droit écrit qu'en pays coutumiers; et que le Code Civil qui n'a pas traité de bail emphytéotique, ne l'a <sup>ni</sup> changées ni modifiées;

Trop long lui-même, aux notes de la p: 180 du t. 1, de son traité du louage, remarque deux autres arrêts de la Cour de cassation, qui ont jugé dans le même sens et consacré les mêmes principes. Ils sont du 1<sup>er</sup> Avril 1840.

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

(1) Il s'agissait d'un bail  
emphytéotique du 22  
Avril 1828.

Dalloz: "Jurisprudence  
générale du Royaume", vol:  
de 1831, rapporte un arrêt  
du 10 Mai de la même  
année, rendu par la Cour  
royale de Paris, qui a jugé  
la même chose. (1.)

2<sup>e</sup> Partie, p: 121:

"Considérant qu'avant  
la promulgation du Code  
Civil, la Jurisprudence  
de toutes les Cours avait  
admis, comme principe  
constant, que la concession  
à titre d'emphytéose à  
longues années, confé-  
rait au preneur une  
propriété immobilière,  
susceptible d'hypothèques

..... L'emphytéose qui  
ne peut être assimilée  
à un contrat de louage,  
et qui confère tout à la  
fois une jouissance usu-  
fruitière à longues années,  
et une copropriété entre  
le bailleur et le preneur,  
qui la propriété des biens  
donnés à emphytéose  
est divisée en deux parties,  
dont l'une est tenue  
mise au Preneur, avec  
faculté, pendant la durée  
de son droit, d'en disposer  
par vente, donation, et  
affectation hypothécaire,  
à la charge des droits du  
bailleur."

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

(1). Troplong: "Privileges et hy-  
pothèques" t. 2, p. 33, aux  
notes.

Mr. Vatimesnil, qui,  
suivant Troplong, était "jadis  
l'un des derniers de la Cour  
de Cassation(1)", avait fait,  
pour les Appelans, dans  
l'espèce qui vient d'être  
rapportée, un mémoire  
dont Dalloz publia un  
extrait en tête de l'arrêt de  
1831, et auquel Troplong fai-  
sait allusion en faisant cet  
éloge de Mr. Vatimesnil, après  
avoir lui-même cité cet  
arrêt de 1831, pour prouver  
que l'emphytéose peut hy-  
pothéquer son droit. "Mr.  
Vatimesnil avait fait dans  
cette cause," disait Troplong,  
"un mémoire qui mettait  
cette vérité dans tout son  
jour."

Où, quels étaient les principes  
qui servaient de base aux  
raisonnements de Mr. Vatimes-  
nil? les voici:

"Le droit que le contrat d'em-  
"phytéose transférait au preneur  
"était réel et immobilier...  
"... La législation interné-  
"dicaine a aboli l'emphytéose  
"perpétuelle, mais elle a  
"maintenu l'emphytéose  
"temporaire, et consacré  
"tous les principes qui la  
"régissaient...  
"Si je puis aliéner à perpétuité,  
"je dois pouvoir le faire  
"pour un temps...  
"L'emphytéose est soumise

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

" aux contributions publiques.  
 " ..... Et profite de cet impôt  
 " pour l'exercice des droits  
 " électoraux "

Foelix & Henrion, dans leur  
 traité des rentes foncières, p: 24  
 & 25, reconnaissent qu'avant  
 la loi de 1790, " l'emphytéose  
 " à temps avait, conformément  
 " ment au droit romain,  
 " acquis la copropriété  
 " du fonds pour la durée  
 " de la durée du contrat "

Mais ils soutiennent que  
 sous la législation inter-  
 de la France; médiane, " cette propriété  
 a retourné au propriétaire  
 originaire." Cependant  
 aux notes, ils remarquent  
 que la Cour de cassation  
 avait jugé le contraire  
 par l'arrêt déjà cité  
 du 26 Juin 1822.

Toutes ces autorités des  
 auteurs et des arrêts mo-  
 dernes, font voir que si,  
 sous la nouvelle législa-  
 tion de la France, il s'est  
 élevé des doutes, dans  
 l'esprit de quelques écri-  
 vains, sur les effets de l'em-  
 phytéose temporaire re-  
 lativement à la transla-  
 tion de la propriété, il ne  
 pourrait pas en avoir  
 dans l'ancien droit où  
 l'emphytéose à temps  
 était un droit réel, im-



SEASE.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

immobilier, translatif de propriété, en un mot une vraie copropriété.

Aussi Loisel, dans ses "Institutes coutumières", t. 1, liv. 2, tit. 1, §. 2, p. 262, dit-il: "Immeubles sont..... Baux d'héritages à emphytéose."

N. Denisart, t. 7, au mot "Emphytéose" p. 539, 1<sup>er</sup> col: "... Le fonds donné à bail emphytéotique est susceptible de la qualité de propre, lorsqu'il a fait souche dans la famille du Preneur; il est partagé comme propre dans les successions, et s'il est vendu à des étrangers, il est soumis au retrait lignager."

Si les droits de l'emphytéote n'étaient pas immmeubles, s'ils ne lui conféraient pas la propriété de la chose baillée, pourraient-ils avoir la qualité de propre réel et être sujets au retrait lignager?

L'article 149 de la Coutume de Paris qui déclare en termes exprès que ces baux sont soumis au retrait lignager, me paraît être décisif, et doit ôter à l'opinion ci-dessus citée

No.

NAME

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

de Dumoulin, sur laquelle  
Troplong s'est étayé en partie,  
la force qu'elle pouvait  
avoir en apparence, lors  
que Dumoulin écrivait.  
Il écrivait, vers 1540, sous  
l'ancienne Coutume de  
Paris qui n'avait pas de  
disposition semblable  
à cet article 149. C'est  
à la réformation de la  
Coutume, en 1580, que  
cet article a été ajouté.

En soumettant au  
retrait le bail emphytéoti-  
que temporaire, la  
Nouvelle Coutume a  
recouru de quatre im-  
mobiliers; elle a recou-  
ru qu'il était transla-  
tif de la propriété de  
domaines utiles, comme  
l'était le bail à fief, à  
cens, ou à rente foncière.  
C'est la conséquence  
de cet article 149. Et l'on  
doit croire que, si cette  
disposition expresse eût  
fait partie de l'ancienne  
Coutume de Paris, Dumoulin  
n'aurait pas pu faire  
autrement que d'ad-  
mettre cette conséquence,  
et d'attribuer à l'emphy-  
téose temporaire l'effet  
d'opérer, en faveur du  
preneur, la <sup>translation du</sup> domaine  
utile comme il l'avait  
attribué à l'emphytéose  
perpétuelle; et alors

Laolong, n'ayant plus son appui, n'aurait peut-être pas cherché à affaiblir, comme il l'a fait dans son traité du Louage, la première opinion qu'il avait émise dans son traité des "Privilèges et hypothèques", en faveur de la translation du domaine utile comme effet de l'emphytéose temporaire.

Au reste, l'article 149 de la nouvelle Coutume n'avait fait que consacrer un principe qui avait pris racine en France à la suite du droit Romain, à savoir la translation et l'aliénation d'une propriété immobilière dans le contrat à emphytéose temporaire.

Après avoir ainsi établi le caractère de l'emphytéose, qui fait de ce contrat, soit que l'emphytéote soit à perpétuité ou à temps, un acte d'aliénation de la propriété, comme dans le bail à fief, à cens, ou à rente foncière, nous allons, en ajoutant aux autorités déjà citées ci-dessus (1), démontrer que, dans l'ancien droit français, ce contrat était productif de droits seigneuriaux, comme les autres actes d'aliénation.

(1) voir p: 17, 21, 22, 23, 33, 54 & 57 de ce cahier.

No.

NAME.

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

60)

Lorsqu'il y avait à que plusieurs auteurs ont appelé "deniers d'entrée", c'est à dire lorsqu'on te, la redevance annuelle et les autres droits fonciers retenus par le bailleur, l'emphytéote payait ou s'obligeait de payer une somme de deniers, le bail emphytéotique, jusqu'à concurrence de cette somme, était un acte d'aliénation équipollent à vente, et par conséquent donnait ouverture au droit de Quint en Fief, et au droit de lods & ventes, s'il s'agissait d'un héritage en censive.

Il en était de même du transport ou cession que l'emphytéote faisait à un tiers, à prix d'argent, des biens à lui donnés à emphytéose.

Mais lorsqu'il n'y avait pas de "deniers d'entrée", il n'y avait pas lieu au Quint ou aux lods, parce que le contrat n'était pas alors un contrat mêlé de vente. Ce n'était plus qu'une aliénation semblable à celle que produisait le simple bail à rente foncière non-rachetable fait sans deniers déboursés. Mais alors si l'héritage donné à emphytéose était féodal, il y avait

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

lieu au rachat ou relief, selon l'article 33 de la Coutume de Paris.

On peut, sur cette matière, accumuler les autorités et les citations pour prouver l'uniformité d'une jurisprudence consacrée pendant des siècles.

Formaux, t. 1, des Lods & ventes, n. 15 infra., p. 13.

"Est inutile de dire que dans le dixième siècle, l'Empereur Justinien avait ordonné qu'en cas de vente du bien emphytéotique, il serait payé le 50<sup>e</sup> du prix ou de l'estimation au Seigneur."

voir: p. 22 de ce cahier

Du Mol, des Prescriptions, p. 340, déjà cité. (1)

Boutaric, droits Seigneuriaux, p. 427:

"Toutes les Coutumes du Royaume se sont bien conformées à la disposition du droit, en ce qu'il permet au Seigneur d'exiger des lods de toute mutation qui se fait par vente, mais elles s'en sont éloignées en ce qui regarda la fixation de ce droit; n'y en ayant aucun qui l'ait réglé, soit pour l'emphytéose, soit pour le Bail à cens à un si bas pied

58

No.

NAME.

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

que celui de la 50<sup>e</sup> partie  
du prij. " Boutaric parlant de  
de la Constitution de l'Em-  
pereur Justinien.

Cette Constitution, dit  
Troplong, du Louage, t. 1,  
p. 163, " fut le point d'ap-  
pui du fisc des Seigneurs."  
Voir aussi son article dans  
la "Revue de Législation"  
de Wolowski, t. 10, p. 280-4.

(1) voir p. 21 de la cahier.

Forsmann, t. 1, p. 98,  
n<sup>o</sup> 120 in fine. (1)

Le même - t. 2, p. 58, n<sup>o</sup> 538:  
"La vente de l'héritage.  
Sujet à la vente, est sujette  
aux bids à concurrence  
du prij."

p. 59, n<sup>o</sup> 539:  
"Si le bail est mêlé de  
vente, parce qu'il y a réception  
d'entrées, il est évident  
qu'il y a ouverture aux  
bids pour le montant  
de ces entrées, et que le  
bail est réputé vente  
jusqu'à concurrence  
de leur valeur."

Loyseau, Dist. des ventes,  
p. 19, liv. 1, n<sup>o</sup> 10, in fine :

"Comme aussi c'est la  
première origine des lots  
& ventes, que d'avoir lieu  
en l'empyrtion," à la  
même page, au n<sup>o</sup> 8,  
il avait dit: "En France,

nous tenons l'opinion des  
vicils interprètes, que tout  
bail ou location, qui se  
fait à plus de neuf ans, trans-  
fère la seigneurie utile."

Ferrière, grand commentaire,  
t. 1, sur l'art. 78, p. 1163-4.

Après s'être posé la question  
dans laquelle il met sur  
la même ligne le bail em-  
phytéotique et le bail à  
rente non-rachetable,  
il dit:

"Pour baux emphytéotiques,  
à vie ou à longues années,  
d'héritages en roture, il  
n'est dû ni quint, ni  
ventes, quand il n'y a  
point d'argent déboursé:  
jugé par arrêt du 29 Nov:  
1607.

(1) voir p. 17 de la cahier.

Il cite ensuite l'article  
153 de la Coutume de  
Reims, déjà rapporté  
plus haut. (1)

Puis il ajoute:  
"Mais les droits sont dus  
pour la vente de la pension  
et redevance retenue par  
le bailleur, ce qui est sans  
difficulté."

"Ils sont dus aussi pour  
vente de l'héritage faite  
par le preneur... La rai-  
son est qu'il y a translation  
de propriété."

"Mais ils ne seraient pas  
dus si l'héritage était  
donné à la charge de la redevance

due au premier bailleur  
sans bourse déliée."

"Baquet, au traité des droits  
de justice, ch. 12, N.º 21, cite  
un arrêt par lequel les ha-  
bitans de Puteaux ayant  
vendu par autorité de  
justice la jouissance et  
dépouille de leur fief,  
pour le terme de trente  
années, l'adjudicataire  
fut condamné à payer  
les loods & ventes."

"Quand un roturier," a-  
joute Ferrière, "est donné  
à rente foncière non ra-  
chetable, il n'est rien de,  
s'il n'y a point d'argent  
de bourse; s'il y a deniers  
donnés, les droits sont  
dus jusqu'à concurrence."

Et sur l'article 51, p. 849,  
N.º 37, Ferrière dit:

"Il y a ouverture au  
Quint à raison de l'argent  
de bourse, et au rachat  
pour le Surplus."

et p. 851, sous N.º 42:

"Mais si tout le fief  
était donné à emphytéose,  
il y aurait ouverture de  
fief, quoique le bail eût  
été fait avec rétention de  
foi, de même que si les  
deux tiers étaient donnés  
à ce titre sans rétention  
de foi, de sorte que le  
seigneur serait obligé  
d'en faire la foi & hommage



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

et payer le relief au Seigneur, s'il n'y avait point d'argent déboursé."

Prudhomme, des votures, ch: 54, p: 301.

"Le bail emphytéotique n'engendre pas de tous ventes... On juge même que la cession de ce bail par le preneur, ne donne pas ouverture aux droits Seigneuriaux..."

"Cependant il faut distinguer si, lors du contrat, il y a des deniers déboursés: En ce cas, les droits sont dus jusqu'à concurrence de la somme payée au bailleur." (Il renvoie à l'art: 153 de la C. de Reims, à l'art: 57 de la C. de Bretagne, et à l'art: 123 de la C. de Blois).

"Il en est de même si le preneur fait un transport de son droit de jouissance à un autre, moyennant une somme de deniers qui lui est payée pour le prix de la cession; les droits de tous ventes sont dus jusqu'à concurrence de la somme payée."

Duplekhis, des cessives, liv: 2, p: 90:

"Mais quand il y a des deniers déboursés dans le bail emphytéotique, ou dans le transport d'icelui

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

fait par le preneur à un autre, ou bien dans la rétrocession qu'en fait le preneur au bailleur avant le terme, alors toutes ces trois sortes d'actes sont mêlés de condition, dont il est par conséquent dû des ventes, jusqu'à concurrence des deniers déboursés."

Et p. 36, des Fiefs, il dit:  
 "La quatrième est la mutation par bail emphytéotique, où il est encore dû relief, quoique l'héritage soit réversible et que la seigneurie directe demeure au bailleur, parcequ'il y a toujours aliénation de la propriété utile; il en est aussi dû pour le transport que le preneur fait de son bail à un autre sans bourse déliée; car s'il y avait argent, il y aurait quitus."

Bourjon, des censives, t. 1. tit. 4, ch. 4, sect. 4, Dist. 7, p. 281, nos 58 & 59.

Même autorités tant pour le bail emphytéotique que pour la cession d'icelui par le preneur à un tiers. S'il y a des deniers déboursés, les droits sont dus jusqu'à concurrence. Dist. 8, nos 62 & 63.

Il en est de même pour

CASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
-------	----------------	----------	----------

le retour anticipé de l'héritage entre les mains du bailleur, si, pour ce retour, le bailleur a payé une somme au preneur.

Poquet de Livonière, traité des Fiefs, p: 234:

" Mais si dans le contrat de bail emphytéotique, il y a de l'argent donné ou promis par le preneur au bailleur, il est dû ventes au seigneur par proportion des deniers déboursés; c'est la disposition de la Coutume de Paris, art. 153, qui a passé en droit commun, et l'avis de Duenouliu... De même si le preneur vend, cède ou transporte son droit à un tiers moyennant certain prix, le droit commun, il est dû tous ventes à raison de ce prix suivant les avis rapportés par Bacquet, des droits de justice, ch. 12, n° 21... Il en serait de même si le bailleur déboursait quelque argent pour reprendre son héritage."

Bacquet, Bayx des boutiques du Palais, p: 563, n° 10.

" Que ce droit ne peut être autre ment jugé qu'immobilier, d'autant

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

que c'est un emphytéose, en laquelle le retrait lignager a lieu, et pour laquelle lods & ventes se paient; qui sont deux marques infaillibles de l'immeuble.

Despeisses, t. 3, des droits seigneuriaux, Sect: 5, des Lods, part: 4, n. 4, p: 58;

"Les lods sont dus bien que ce contrat d'achat, n'ait pas été fait pour durer à toujours, mais seulement jusqu'à un certain temps... pourvu qu'il excède dix ans... car autrement s'il est au dessous de dix ans, les lods ne sont pas dus, et on prend cela pour un bail à loyer..."

p: 60, n. 8. "Les ventes sont dues de la vente faite par l'emphytéote..."

Rep: de Guyot, t. 6, au mot "emphytéose", p: 680, 2<sup>e</sup> col:

Quint en Pays, lods en roture, s'il y a deniers déboursés.

t. 10, au mot "lods & ventes" p: 635 & 636. Même autorité,

"C'est", y est-il dit p: 635, "la doctrine de tous les auteurs." Cette remarque est ainsi faite à la suite de la citation de l'art. 159 de la Coutume de Paris.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>Renaudon, Dict. des fiefs, t. 1. au mot "Emphytéose", n. 76, p. 260-1.</p> <p>Lods dus jusqu'à concurrence des deniers déboursés: "C'est", dit-il, "la disposition légale de l'art. 153 de la Coutume de Rheims qui fonde, à cet égard, le droit commun"</p> <p>Guyot, traité des fiefs, t. 3, ch. 8, du Quint et des lods &amp; ventes p. 424, n. 3 &amp; 4.</p> <p>N. Denisart, t. 7, au mot "emphytéose", §. 2. n. 3 &amp; 4.</p> <p>Même autorité pour le quint ou les lods, tant pour le bail emphytéotique que pour la cession d'icelui, lorsqu'il y a deniers d'entrée, même pour le retour anticipé de l'héritage entre les mains du bailleur.</p> <p>On rapporte à cet égard l'art. 153 de la Coutume de Rheims, en observant que cette disposition doit former le droit commun.</p> <p>Lamoignon, des arrêts, t. 1, p. 184, n. 49.</p> <p>semblable autorité pour le bail et sa cession.</p> <p>Harcher: traité des fiefs dans la Coutume de Poitou, t. 1, ch. 2, sect. 8, p. 128.</p> <p>Même autorité.</p>

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

On terminera ces citations par un extrait du Rapport de Tronchet, déjà cité, fait à l'occasion de la loi de 1791 qui, comme on l'a vu, donnait tant au preneur qu'au bailleur à emphytéose, la liberté de racheter "les droits seigneuriaux, fixes ou casuels", dont leur "copropriété" était chargée.

Martin, Quest. de droit, t. 6. au mot "Emphytéose", §. 5, p. 281, 1<sup>er</sup> col., Ed. in 8<sup>o</sup> de 1829.

"À l'égard des droits casuels, c'est à dire, des droits éventuels qui ne sont dus qu'en cas de mutation, voici, dit Tronchet, les effets qui procèdent de la servitude féodale, relativement au bailleur et au preneur.

"Le bail à rente, quoique non perpétuel et ait le caractère comme une aliénation de propriété sous une condition simplement résolutoire, le bailleur et le preneur sont assujétis aux droits casuels pendant la durée du bail, de la même manière qu'ils y sont assujétis dans le cas du bail à rente perpétuel.

"De même que, dans ce dernier cas, la rente que fait le preneur, donne ouverture aux droits

casuels au prorata du prix; de même, dans le cas de bail à rente non perpétuel, le preneur est assujéti aux droits casuels au prorata du prix auquel il vend la propriété résoluble, ou son droit de jouissance.

De même que, dans le cas de bail à rente perpétuel, le bailleur doit des droits seigneuriaux au prorata du prix auquel il vend la rente foncière qu'il a réservée; de même aussi, dans le cas de bail à rente non perpétuel, il est dû des droits seigneuriaux au prorata du prix auquel le bailleur vend la rente foncière qu'il a retenue, et le droit de propriété résoluble qui lui appartient à l'expiration du bail.

Ainsi, dans les deux espèces de baux à rente, il se trouve cette similitude que le bailleur et le preneur ne doivent de droits qu'en cas d'aliénation du genre de droit qui leur appartient, et de la portion qu'ils ont dans la propriété du fonds; que la charge est purement casuelle et éventuelle, et qu'elle est seulement proportionnée à la valeur de la propriété...."

Tronchet ne se souvient certainement pas y compris ainsi, si l'emphytéose

temporaires, dans l'ancien droit  
français, n'avaient pas été  
non seulement un acte  
d'aliénation, mais un  
acte productif du Quint  
ou des lods, lorsque cet acte  
était onéreux de vente.

On veut bien à-t-on pas la  
preuve la plus positive,  
la plus irréfutable, puis  
que c'est une preuve légis-  
lative, dans les nouvelles  
lois françaises ci-dessus  
citées de 1790 et de 1791?

Ces lois, en accordant  
et au bailleur et au preneur  
la liberté de racheter les  
droits seigneuriaux, soit  
fixes soit casuels, chacun  
en doit voir et pour sa portion,  
n'ont-elles pas reconnu  
que l'empyétése établis-  
sait entre ces deux personnes  
une "copropriété" de l'héri-  
tage, en le divisant en  
deux parties? N'ont-elles  
pas reconnu également  
que la part de chacune  
d'elles dans l'héritage,  
quel que considérable  
ou minime que fût cette  
part, était par elle-même  
assujettie aux devoirs et  
droits seigneuriaux?



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

C'est peut-être ici l'occasion d'examiner une objection que M<sup>r</sup> W. R. McCord a faite au Conseil Soussigné. Et on a fait comprendre que dans une cause analogue jugée à Québec contre les prétentions du Seigneur qui réclamait des lods, cette objection avait été, sinon décisive, du moins d'un grand poids dans l'opinion des Juges, ou de quelques uns d'entre eux. La voici.

"La Coutume de Paris, dit-on, n'a aucune disposition expresse qui assujettisse l'emphytéose aux lods deigneuriaux. Mais il se trouve des Coutumes qui, par des articles formels, telle que celle de Reims, l'y assujettissent. Donc de droit commun, l'emphytéose n'est pas pro dectore de ces lods, puisqu'il a fallu, dans quelques Coutumes, une disposition expresse pour déroger cet effet à l'emphytéose."

Cette objection me paraît facile à réfuter. D'abord nous avons l'opinion des auteurs que l'article 153 de la Coutume de Reims a été formé le droit commun en France sur cette matière. Cela devrait suffire pour nous fixer sur cette question. Mais

No.	NAME.	AGE. SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	-----------	-----------	----------	------------

Mais est-il bien logique de conclure de l'absence d'aucun texte formel dans la Coutume de Paris à cet égard, et de l'insertion d'un pareil texte dans quelques autres Coutumes, que le droit commun consacrait l'exemption invoquée par Mr McCord? Si cette manière d'argumenter était exacte, ne faudrait-il pas de même l'appliquer à toutes les autres matières sur lesquelles la Coutume de Paris garde le silence, tandis que d'autres coutumes ont des dispositions expresses sur ces mêmes matières? Que deviendrait alors une grande partie des principes et de la doctrine que la Jurisprudence du Parlement de Paris a consacrés sur le droit de cette Coutume même, en appelant, pour suppléer à son silence ou pour l'expliquer, le secours des dispositions écrites des autres Coutumes?

S'il était vrai que du silence de la Coutume de Paris soit née, en droit commun, la règle sur laquelle Mr McCord veut s'appuyer, nous trouverions dans nos autres

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

la reconnaissance de cette même règle, et non celle de la règle coutumière. Si tel eût été le droit commun, il n'eût pas été nécessaire, pour opérer cette exemption dans cette certaine Coutume où elle existait réellement, que ces Coutumes coutumières eussent une disposition expresse et formelle à cet effet, comme c'était le cas, entre autres, dans les Coutumes de Maine et d'Anjou, qui toutes deux, art. 413 de la première, et art. 402 de la seconde, ont une disposition entièrement semblable, laquelle, selon Pothier de Livonière, traité des fiefs, p. 234, avait l'effet, par exception au droit commun, d'exempter le bail emphytéotique des droits seigneuriaux dans ces deux Coutumes.

"En vendition de fruits d'héritages," disent ces Coutumes, "s'ils sont encore pendans: Aussi en vendition de fruits ou pensions d'héritages, de douaire, de baillées à viage, ou autre usufruit, n'a ventes ne retraits."

D'après les notes fournies par Mr. M. Coud, il paraît que dans la cause jugée à Québec, on aurait beaucoup appuyé sur le sort de ces

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

de Herse qui ne voyait dans l'emphytéose temporaire, qu'un simple bail à loyer. Cette opinion est presque universellement rejetée par les auteurs, même par Troplong. Cependant M. de Coda paraît y attacher quelque importance, il veut mieux en démontre de suite la fausseté; et le meilleur moyen de le faire, c'est de faire voir les points de différence essentielle qui existent entre les effets et les obligations que produisent les deux contrats.

Pothier, du Bail à rente, n. 14 à 17.

Nouveau Denisart, t. 7, au mot "Emphytéose", p. 539, S. 1. n. 6.  
 "Suivant Loyseau, le bail emphytéotique diffère du bail à loyer, en ce que le Bail emphytéotique produit une obligation réelle qui suit le fonds en quelques mains qu'il passe, et s'étend de droit à l'égard de l'emphytéote qui cesse d'en être possesseur, au lieu que l'obligation qui résulte du bail à loyer est pure personnelle, et subsiste contre le preneur quoiqu'il transporte son droit à un autre." du déguerpissement, liv. 4. ch. 8. n. 2. "

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>Rep: de Guyot, t. 6, au mot "emphytéose" p: 682, 1<sup>er</sup> col:</p> <p>"L'emphytéote ne peut pas, comme un simple locataire ou fermier, obtenir une remise ou diminution de la pension annuelle, par cause de <del>Stérilité</del> <del>deuil</del> <del>il ne peut pas soulever</del> <del>ou tenir</del> <del>labourable</del> parce que la pension emphytéotique est moins pour tenir lieu des fruits, qu'un signe de la reconnaissance de la Seigneurie directe."</p> <p>2<sup>de</sup> col:</p> <p>"La tacite reconduction n'a pas lieu en matière d'emphytéose."</p> <p>"Toutes les réparations tant grosses que menues sont à la charge de l'emphytéote pendant la durée de son bail."</p> <p>"Il est obligé d'acquitter toutes les charges réelles et foncières, &amp;c. &amp;c."</p> <p>"Il peut aussi, en dérogeant à l'héritage, se faire décharger en justice de la pension, quoiqu'il soit obligé personnellement au paiement de cette pension, et qu'il y ait hypothèque sur tous les biens, l'obligation personnelle étant dans ces cas seulement accessoire à l'hypothécaire."</p>
	Troplong, du Louage, t. 1, n° 43. Duvignier, du Louage, t. 3, n° 165. Argou, t. 2, p. 300.		
	Troplong, du Louage, t. 1, n° 40. Duvignier, du Louage, t. 3, n° 181.		
	Duvignier, du Louage, t. 3, n° 172.		

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Troplong, de Louage, t. 1, n° 49  
à 52, combat l'opinion de  
Hervé, et fait ressortir la dif-  
férence entre le bail emphy-  
téotique et le bail à ferme.  
p. 210..... "Le droit de jouis-  
sance des fermiers est tellement  
mélangé avec celui du pro-  
priétaire; il est si fortement  
surveillé, et si soigneusement  
par cette nécessité annuelle  
de faire compte au propriétaire  
net; il porte une dépendance  
si immédiate du droit de  
bailleur, qu'il y aurait un  
véritable écart à voir en lui  
un dépositaire d'un quasi-  
domaine; C'est pourquoi  
la Cour de cassation a refusé  
les caractères d'un bail  
emphytéotique à un contrat

(1) arrêt du 23 Nivose, an 7.

qui laissait plusieurs hé-  
ritages à bail pour 29 ans,  
au prix élevé de 960 francs,  
plus les impôts. (1) Mais  
l'occupant qui en est ac-  
tuellement le propriétaire,  
qui perçoit tous les fruits,  
sans la légère rétribution  
qui sert à rappeler le droit  
de propriétaire direct;  
qui est maître de changer  
la superficie, de cultiver  
à sa manière, pourvu qu'il  
ne détériore pas, de vendre,  
d'hypothéquer....."

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

Argou, t. 2, p. 304.  
 Prudhomme, p. 301.

N. Denisart, t. 7, au mot  
 "Emphytéose", §. 2. p. 539, n. 1.  
 "Aucune espèce d'emphy-  
 téose ne peut être consentie  
 que par les personnes qui  
 ont la libre disposition de  
 leurs biens. Ces actes sont  
 interdits aux mineurs, aux  
 tuteurs &c."

Rep. de Guyot, t. 6, au mot  
 "Emphytéose", p. 682:  
 "Ceux qui ne peuvent pas  
 aliéner ne peuvent pas non  
 plus donner à titre d'emphy-  
 téose."

Enfin nous avons <sup>vu</sup> plus  
 haut que l'emphytéose peut  
 aliéner et hypothéquer; il  
 exerce les actions réelles et  
 possessoires; il profite de  
 l'alluvion; il est tenu  
 aux charges réelles et annuelles;  
 il acquiert une partie de  
 domaine, une copropriété.  
 son bail est susceptible  
 d'être saisi et vendu par  
 décret. Il ne pouvait être  
 trouble par un tiers auquel  
 son bailleur aurait vendu  
 l'héritage, tandis que ce tiers,  
 dans le cas de bail à ferme,  
 n'aurait pas été obligé  
 d'entretenir ce bail.

Les biens tenus à emphytéose  
 sont susceptibles de la qua-  
 lité de propre; ils sont  
 sujets au retrait lignager.

Est-ce que toutes ces différences qui existent entre le bail emphytéotique et le bail à loyer, ne sont pas suffisantes pour démontrer l'absurdité de l'opinion de Merve, et la justesse de la remarque de Merlin lorsqu'il traitait de paradoxe cette opinion.

Dans la cause jugée à Québec, il paraîtrait qu'on a fait une autre objection, et celle-ci paraît un peu plus plausible. On dit la vente de l'usufruit d'un héritage ne donne pas ouverture aux droits de greigneur, et l'usufruit n'est pas autre chose qu'un usufruitier.

Mais est-il bien vrai que les droits conférés à l'emphytéote, ne sont que les mêmes droits que possède le simple usufruitier? N'y a-t-il aucune différence entre eux?

Nous admettrons volontiers que, sous plusieurs rapports, il y a une grande ressemblance; mais sous plusieurs autres, il y a des différences bien grandes, qui font de ces droits des droits parfaitement distincts, et qui



et qui donnent à ceux de l'emphytéote une bien plus grande étendue qu'à ceux du simple usufruitier.

Dalloz, dict. de Jurisprudence, t. 4, au mot "usufruit" n° 49:

"L'emphytéose, emportant un droit de propriété transmissible par succession, n'a que quelques points de ressemblance avec l'usufruit!" au n° 16:

"L'usufruit est un droit personnel par rapport à l'usufruitier, à sa mort lequel il s'éteint."

Toullier, t. 3, n° 385

Proudhon, t. 1, n° 3.

Forsmann, t. 1, n° 168.

Toullier, t. 3, n° 389:

Ricard, des donations, t. 1, Part. 3, n° 529. (a été rapporté)

"Et est tellement attaché à la personne de l'usufruitier qu'il ne passe point à des successeurs; en sorte qu'il est irrévocablement éteint par sa mort, quand même elle arriverait avant l'expiration du temps fixé pour la durée de l'usufruit, à moins qu'il n'y eût une stipulation contraire, stipulation qui changerait la nature de l'usufruit."

Dalloz: dict. t. 4, au mot "usufruit" n° 22

Dalloz: dict. de Jurisprudence t. 4, au mot "usufruit"

"nonobstant la vente ou la cession, le droit continue à reposer sur la tête du cédant, et ne s'éteint que par sa mort."

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

N° 21. ... Quoiqu'en general  
 on soit répute stipuler pour  
 son héritier, cela n'a pas  
 lieu en cas d'usufruit; qu'on  
 ne peut le léguer à quelqu'un  
 à compter de son décès,  
 parcequ'il ne peut com-  
 mencer ou il doit finir

Rep. de Merlin, Ed. in 8.  
 de 1827, t. 20, aux mots:  
 "mort civile" s. 1. art. 3.  
 N° XI, p. 427.

N° 25. ... "L'usufruit est  
 commutable ou incessible  
 de l'un à l'autre, en ce sens  
 que s'il y a eu vente, cession  
 ou expropriation du droit  
 d'usufruit, le cédant reste  
 toujours en tête; le cession-  
 naire a le droit utile, mais  
 ce n'est pas sur sa tête  
 que le droit repose: la  
 cession ou vente qui en  
 est consentie ne doit s'en-  
 tendre que de la jouissance  
 de fait, de l'exercice du  
 droit, et non du droit  
 en lui-même."

Duranton, "cours de droit  
 français", Ed. de 1844, t. 4,  
 p. 395, sous N° 471, résume  
 ainsi plusieurs des différences  
 qui existent entre l'usufruit  
 et l'usufruit.

"Elle ne s'éteint point  
 par la mort des usufruy-  
 tés, comme l'usufruit  
 s'éteint par celle de l'usu-  
 fruitier; elle est transmis-  
 sible à des héritiers, parce  
 que ce n'est point un  
 droit établi en faveur  
 de

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

de la personne seulement, mais en faveur aussi de ses représentants, comme l'achat et le louage, avec lesquels il a plus d'un rapport. C'est en effet, un contrat, et un contrat à titre onéreux, tant d'usage. L'usufruit peut être établi à titre gratuit, et par testament: dans certains cas, il l'est même par la loi. Généralement, l'usufruit est sujet à une redevance annuelle, payée au concédant en reconnaissance du droit de propriété, et pour prix de la jouissance, redevance qui cesse quand la chose vient à périr: par exemple, si c'est un champ détenu, emporté par la violence d'un fleuve; tandis que, généralement, au contraire, l'usufruit lorsqu'il est établi à titre onéreux, est constitué moyennant un prix fixe pour toute la durée de la jouissance, prix qui doit toujours être payé, encore que l'usufruit vienne à s'étendre, même par la perte de la chose, arrivée avant l'échéance des termes fixés pour le paiement. L'usufruit ne peut être établi qu'en des immeubles, tandis que l'usufruit peut l'être sur toute espèce de biens, meubles ou immeubles.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

L'usufruitier n'est pas tenu de grosses réparations; elles sont à la charge du propriétaire; au lieu que, dans l'emphytéose, le bailleur, à moins de convention contraire, n'est tenu d'aucunes réparations quelconques."

Par l'art. 147 de la Coutume de Paris, le retrait n'a pas lieu en vente d'usufruit:

"Si aucun vend l'usufruit de son propre héritage à perpétuité ou à charge, le dit usufruit nechet en retrait."

Rép. de Guyot, t: 10, au mot "lods & ventes", p: 642, 2<sup>e</sup> col:

Guyot, traité des Fiefs, t: 3, ch: 7, de l'usufruit et des lods & ventes, p: 415 & suivantes.

Despeisses, droits seigneuriaux, t: 3, p: 108: n° 16.

"Si le bail emphytéotique a été fait simplement à quelqu'un et à ses enfans, alors les enfans des enfans y succèdent, comme il a été jugé au Parlement de Paris le 12 avril 1551 et le 25 août 1573."

N.B. autrement dans le cas de simple usufruit.

..... L'usufruit n'est qu'un droit de jouir de la chose d'autrui..... par conséquent l'aliénation de l'usufruit

ne peut donner lieu aux droits seigneuriaux puisqu'il

n'y a aucune mutation de propriété, et que l'usufruit n'est regardé que comme une servitude.

En un mot pour donner lieu aux droits seigneuriaux, il faut qu'il y ait aliénation de tout

ou de partie; or l'usufruit ne fait pas une partie de domaine; il ne peut point

à l'héritier, et n'est, comme on l'a fait voir, qu'une servitude, usufructus non domini pars, sed servitutis est." (1)

Il semble que toutes ces autorités démontrent qu'il existe des différences assez grandes, essentielles même, entre l'Emphytéose et l'usufruit, pourvu qu'il ne soit pas permis de mettre l'un et l'autre sur la même ligne. Ajoutons à cela la jurisprudence constante qui a reconnu l'emphytéose comme production des droits de Quint et de lods, lorsqu'il y avait bourse déliée, regardant toujours ce contrat comme un acte d'aliénation, translatif d'une partie de la propriété; tandis que, quant à l'usufruit, il en a été autrement. Encore faut-il remarquer que, dans l'opinion de plusieurs auteurs, la concession d'un usufruit à prix d'argent aurait dû donner ouverture à ces droits. Ce n'est que, quand on a été bien fixé sur la question que l'usufruit, bien que doit résulter, n'avait pas l'effet de donner le domaine de propriété, et qu'il n'était tellement que le droit de recueillir les fruits, qu'on a adopté à son égard la règle de l'exemption des droits Seigneuriaux.

# qu'une servitude,

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

Ayant établi que l'Emphytéose temporaire est translativa de propriété, c'est-à-dire qu'elle divise la propriété des biens donnés à emphytéose en deux parties, dont l'une demeure au bailleur et l'autre partie au preneur, établissant dans le fait une "copropriété" entre eux; ayant par conséquent démontré que l'emphytéose emporte aliénation d'une portion des biens au profit des preneurs, il faut nécessairement en venir à la conclusion que par le bail emphytéotique du 23 Juillet 1792, M. McCord, père, est devenu propriétaire d'une portion des biens qui lui ont été donnés par c. l'Éta, et par conséquent propriétaire de la partie de ces biens qui constituait le Fief Nazareth.

Pour résoudre la question des profits Seigneuriaux, soit au faucon, au Quint ou au Cachat, ou en faveur des lods, il nous faut établir d'abord sous quelle espèce de tenure l'emphytéote possède la propriété qu'il a acquise dans les 104 arpents de terre formant le Fief Nazareth.

CASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
-------	----------------	----------	----------

S'il possède cette propriété  
 comme bien féodal, comme  
 fief, la vente de Mr H. K.  
 M<sup>re</sup> Cord à Mr Day aura  
 donné ouverture au droit  
 de Quint; si au contraire  
 il ne le possède que comme  
 bien ecclésiastique, cette vente  
 n'aura donné lieu qu'au  
 profit des lods & ventes.  
 Cette dernière prétention  
 est celle des Dames Reli-  
 gieuses de l'Hôtel Dieu;  
 la première est celle du  
 Séminaire de Montréal,  
 Seigneur dominant  
 du Fief Nazareth.

Il faut se reporter aux  
 différents actes passés entre  
 les parties, en observant  
 de suite, ce qui n'est pas  
 sans importance dans  
 l'espèce, que le Seigneur  
 dominant n'a été  
 partie à aucun de ces  
 actes.

Tous les droits que Mr  
 M<sup>re</sup> Cord a acquis à sa  
 propriété des biens à  
 lui donnés à emphytéose,  
 il les a acquis par le bail  
 de 1792, et seulement par  
 cet acte. Tous les actes  
 subséquens, analysés en  
 tête de cette consultation,  
 comme ayant été passés  
 avec la Dame Griffin  
 et ensuite avec Mr M<sup>re</sup> Cord  
 lui-même, n'ont pas

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

fait à l'Emphytéote  
 aucun propriétaire  
 n'avait pas auparavant  
 acquies par celui de 1792  
 dans le corps du Fief  
 Nazareth. Aucun de ces  
 actes n'a été passé dans  
 ce but, ni dans cette pensée;  
 aucun ne peut être inter-  
 prété dans ce sens; toute  
 leur teneur s'y refuse.  
 Ces actes subséquens ne  
 contiennent que des  
 conventions particulières  
 que les parties, dans leur  
 intérêt réciproque, ont  
 jugé à propos de faire  
 pour régler le mode  
 d'exploitation des biens  
 donnés à emphytéose,  
 et déjà acquis à M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord.  
 Mais aucun ne contient  
 une nouvelle aliénation  
 au faveur de M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord,  
 aucun ne parle de  
 de nouvelle translation  
 de propriété. Autrement  
 il faudrait dire que  
 dans l'intervalle qui  
 s'est écoulé entre le bail  
 de 1792, et ces actes subsé-  
 quens, les Dames Reli-  
 gieuses auraient pu  
 disposer, en faveur d'un  
 tiers et au préjudice  
 de M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord, des biens,  
 au moins d'une partie  
 des biens compris au  
 bail emphytéotique  
 de 1792, par ce qu'elles



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

en auraient conservé toute la propriété, et que cette propriété n'aurait pas été acquise à Mr McCord! Ce qui serait certain, non seulement à l'intention exprimée des parties et à l'esprit de l'acte de 1792, mais encore à la lettre expresse de cet acte dans lequel le bailleur cède et le preneur accepte "tout le terrain qui se trouve & c. tel qu'il est suivant les titres & c. tel que le tout se poursuit et comporte, sans en rien excepter ni réserver..." (1)

(1) voir p. 172 de ce cahier

Mr McCord a donc, en vertu de l'acte de 1792, et en vertu de cet acte seul, acquis tous les droits qu'il ait jamais pu avoir dans ce terrain, et dans "tout" ce terrain. Ces droits sont ceux d'un Emphytéote; et ils consistent, comme on l'a vu plus haut, dans le domaine utile. Supposons qu'aucun des "actes subséquens" n'eût été fait, Est ce que Mr McCord, puisque l'emphytéose est translation de propriété, n'en aurait pas eu moins le droit de jouir du domaine utile de "tout" ce terrain? Est ce

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Est-ce que les bailleurs auraient pu en disposer d'aucune part à son préjudice, pendant la durée de son bail? N'a-t-on pas vu même qu'avant la passation d'aucun de ces actes subséquens, tout le domaine utile de "tout" ce terrain, avait été saisi et exécuté décrété sur Mr M<sup>c</sup> Cord, comme étant sa propriété, et adjugé à Mr Langan? Il serait donc absurde de prétendre que ces "actes subséquens" ont conféré à Mr M<sup>c</sup> Cord, relativement à la propriété de ce terrain, et de "tout" ce terrain, des droits qu'il n'avait pas déjà acquis par son bail de 1792.

Tout le domaine utile, donc, lui étant acquis par l'acte de 1792, ce domaine étant celui de "tout" le terrain à lui donné à emphytéose, il faut dire que ce domaine comprenait aussi bien celui des 104 arpens tenus en Fief que celui du reste de la terre Hazarette, qui était en censive.

Alors, si les Dames Religieuses, Seigneures de la terre du Fief Hazarette, n'ont pas, par le bail de 1792, concédé le corps de ce Fief

on censure à Mr Mc Cord,  
 il s'ensuit nécessairement  
 que la propriété que Mr  
 Mc Cord a acquise par ce  
 bail dans ce fief, a conti-  
 nué d'être en sa possession  
 une propriété noble, féo-  
 dale, de la même nature  
 que celle retenue par  
 les Dames et dont la red-  
 vance ou pnyteotique  
 est représentative. Ainsi  
 toute mutation, dans cette  
 propriété, production de  
 droits Seigneuriaux, donna-  
 rait ouverture aux droits  
 féodaux de Quint ou de  
 relief, mais non au droit  
 censuel de lods & ventes.

Voyons donc si cette  
 propriété acquise par  
 Mr Mc Cord, lui a été  
 concédée en censive.

Il a déjà été remarqué  
 que le bail de 1792, ne  
 fait pas de mention  
 expresse de la tenure  
 de ce terrain en la personne  
 du bailleur, c'est à dire  
 s'il était en Fief ou en  
 censive, soit pour le tout  
 soit pour une partie.  
 Les parties de sont contentes  
 de dire: "à la charge par  
 le dit preneur de payer  
 les cens & rentes et droits  
 Seigneuriaux à l'avenir  
 dont le dit terrain est  
 chargé en visl. domaine de la  
 Seigneurie de Montréal, dont  
 il est mouvant."

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Ces mots <sup>ou</sup> pourraient peut-être faire penser que par ces mots, les parties croyaient que tout le terrain était des lots en censive; Mais ce ne serait là qu'une simple présomption, tandis que la présomption contraire est pour le moins aussi plausible et peut être mieux fondée, 1<sup>o</sup> parce qu'à la suite des mots "censives" dans le bail de 1792, l'on ajouta "et droits Seigneuriaux", expressions qui peuvent s'appliquer au Quint comme aux lots; 2<sup>o</sup> parce que dans l'acte d'accord de 1804, les parties, en reconnaissant que 104 arpents étaient en Fief, déclarèrent que "c'était par erreur qu'il avait été inséré dans le Bail que la totalité de la dite terre était en censive."

Au reste, cela ne change rien à la nature et à l'effet de l'acte de 1792, en autant qu'il a rapport à la transmission de la propriété de "tout" le terrain, puisqu'il est évident, non seulement d'après cet acte, mais même d'après la déclaration d'erreur, contenue en l'acte de 1804, que l'intention des bailleurs était d'aliéner, et celle du preneur d'acquiescer à titre d'emphytéose,

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

par le Bail de 1792, "tout" le terrain en question, qu'une partie en fut tenue en fief ou non. La redevance emphytéotique, telle qu'originellement fixée par le bail, n'est point changée; et l'acte de 1804 ne fait que confirmer cette intention des parties.

Dans le Bail de 1792, rien n'indique que l'intention des parties ait été de concéder en censive, en la personne de M. de Cord durant tout le temps de son bail, la tenure du Fief Nazareth. D'abord, il n'est nullement question d'une concession en censive; puis ce qui seules procure le contraire, ce sont les stipulations portées en l'acte de 1804, qui, en outre, déterminent ou plutôt énoncent purement et simplement le caractère et la tenure de la propriété transférée par l'acte de 1792, tel que l'avaient entendu les bailleurs et le preneur, lorsqu'ils ont déclaré, dans cet acte de 1804, que M. de Griffin "était devenue acquiescée de tous restants à expirer du dit bail emphytéotique du terrain nommé Nazareth, dont 104 arpens ou environs sont en arrière fief et le restant à terre."

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Mr. Griffin, dans cette acquisition, reconnait sans doute, de l'aveu des Dames Religieuses, avoir acquis son terrain en Fief. Mr. McCord. sur qui il avait été décelé, le possédait alors en Fief. Or il le possédait en vertu du Bail de 1792; donc ce bail n'était pas une concession en censive.

Mais ce qui est décisif, ce qui ne saurait pas s'oublier de préférence à la prétention des Dames Religieuses, c'est la stipulation portée en l'acte d'accord du 10 Août 1804, lorsque l'Emplyctote obtient la liberté de faire des concessions dans le Fief Nazareth, liberté qu'il me croyait, sans doute avoir par le bail de 1792, c'est la stipulation, dis-je, que ces concessions seront faites par lui en censives, savoir à la charge de six deniers de cens, portant les dix ventes, et aussi à la charge du rehat censuel. Assurément s'il avait déjà possédé en censive les héritages qui formaient le corps du domaine du Fief Nazareth, il n'aurait pas pu avoir

droit, et aucune stipulation, n'aurait pu le lui accorder, de concéder lui-même ces héritages à cens, car, suivant la maxime bien connue, "cens sur cens ne vaut."

"La raison en est", dit Pothier, traité du cens, t. 3, p. 322, "que son droit de propriété ne contenant rien d'honorifique, mais seulement ce qu'il y a de purement utile, il n'a aucune dignité honorifique et directe, qu'il puisse se retenir sur le cens; et par conséquent il ne peut le donner à cens, ne pouvant y avoir de bail à cens, sans réserve de la seigneurie directe de la part du bailleur."

"prouvé d'une manière incontestable."

Ainsi le fait de cette stipulation en l'acte de 1804, "que le droit de propriété acquis par Mr et M<sup>me</sup> Cord par le bail de 1792, dans le Fief Nazareth, a passé en la personne comme bien féodal, comme portion du dit Fief Nazareth."

Si on objectera peut-être, mais cette objection ne peut être d'aucun poids dans notre affaire, l'on objectera peut-être:

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Mais, puisque le bail de 1792 a fait passer tout le domaine utile du Fief Nazareth à l'Employé, et qu'il pouvait en disposer comme bon lui semblerait pendant la durée de son bail, il pouvait donc, pendant le même temps, le concéder à ceus, le tenant lui-même comme Fief; il n'était donc pas besoin de la stipulation portée en l'acte de 1804 pour lui accorder ce droit; cette stipulation était donc inutile, ?

Oui, devons nous répondre, si nous n'avons à examiner que les conventions écrites en l'acte de 1792; si les parties n'avaient pas intérêt à en ajouter d'autres; et si encore la stipulation de 1804 ne devait pas nous faire nécessairement supposer que lors du bail de 1792, il avait été stipulé entre les bailleur et le preneur, que ce dernier dans son exploitation du Fief ne le concéderait pas à ceus, bien que

"cette stipulation n'ait pas été écrite."

Dans ce cas la stipulation de 1804 était certainement inutile, le preneur ayant



le droit, en vertu des conventions écrites au bail de 1792, de disposer de son fief comme il l'entendrait. Mais comme l'on ne doit pas de propos qu'un faisant la stipulation de 1804, les parties aient eu l'intention de faire une stipulation inutile au fief même; comme il faut donner quelque sens ou quelque cause à cette stipulation, il faut de toute nécessité en venir à la conclusion que si le bail de 1792, considéré abstraitement, donnait à M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord. le droit de concéder les héritages en censive, il avait été, lors de ce bail, prévu de l'exercice de ce droit par une convention contraire, non insérée au bail, mais sous-entendue entre les parties. Voilà donc une des causes qui ont pu rendre nécessaire la stipulation de 1804, en supposant même qu'il n'y aurait pas de doute sur le droit de l'emphytéote d'un fief, d'en concéder les héritages en censive; question qui est inutile d'examiner dans notre espèce.

Peut être encore,

" Mais comme l'était M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord,

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Personne qui  
 la  
 véritable  
 cause de  
 l'accord de  
 1804 -

et c'est ce qui est plus vrai-  
 semblable, avant il été  
 entendu que la terre  
 de Sagaretha, pour la partie  
 en fief comme pour  
 la partie en roture,  
 serait exploitée par  
 l'emphytéote par  
 lui-même, comme mes-  
 sure. Sous forme, seul  
 usage auquel elle  
 pouvait servir alors.  
 De là, encore, la néces-  
 site de la stipulation  
 de 1804, pour pouvoir  
 par l'emphytéote, en  
 faire l'exploitation  
 que cette stipulation  
 a eu pour objet de  
 permettre.

Enfin, en l'absence  
 des deux causes qui  
 viennent d'être indi-  
 quées, il y en avait une  
 autre qui peut rendre  
 compte de la stipula-  
 tion de 1804. C'est l'in-  
 tent même de l'Em-  
 phytéote, à obtenir cette  
 extension de ses droits  
 et de ses avantages.

Cause de l'ac-  
 cord

Sous l'acte de 1792,  
 il n'aurait pu faire que  
 des concessions tempo-  
 raires, résolubles à  
 l'expiration de son bail.  
 Le profit qu'il en eût  
 retiré, eût été moins  
 grand que celui que  
 devrait lui apporter

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

des concessions à perpétuité. Il lui fallait donc obtenir la permission des Dames Religieuses pour faire ces concessions à perpétuité. Cela, donc, la stipulation de 1804.

D'un autre côté, cette liberté de faire des concessions à perpétuité, une fois accordée à l'Emphytéote, la condition des Dames Religieuses se trouvait considérablement changée, si l'emphytéote, dans l'exploitation de l'ief, usait de cette liberté. À l'expiration du bail de 1792, elles n'auraient pas eu le droit de "rentrer" dans la propriété des héritages que l'Emphytéote<sup>4</sup>. Elles auraient donc eu à souffrir de l'existence de cette faculté, une perte et une perte très sensible, si, en retour des ~~se~~ nouveaux avantages qu'elles conféraient à l'emphytéote, elles n'en avaient point stipulés pour elles-mêmes pour les indemniser de cette perte, car, ce cas arrivant, le chiffre de la redoublement de L. 25, originairement fixé par le bail de 1792

<sup>4</sup> aurait eu ainsi concédés.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
						<p>devenait évidemment insuffisant pour les dédommages de cette perte. Dès, en leur faveur, et comme augmentation du canon emphytéotique, cette partie de la stipulation de 1804 qui exigeait que, si l'emphytéote usait de la faculté de faire des concessions, <del>en conséquence</del>, il devrait obligé de faire des concessions à ceux, et que le cens et les lods et ventes leur appartenant à elles, et non à l'emphytéote qui, lui, retiendrait la rente foncière non rachetable à être en même temps imposés sur chaque lot concédé. Cette convention est légale, licite, de même que les conventions originaires du bail de 1792. Car le contrat emphytéotique, dit les auteurs, est susceptible de toutes les conventions qui ne sont pas contraires aux lois ni aux bonnes moeurs. (1)</p> <p>Mais ces nouvelles stipulations de 1804, non plus que celles faites plus tard avec Mr J. S. McCord par l'act. de 10 Sept. 1840, n'ont</p>

0' voir Argou, t: 2, p: 300.

SEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

n'ont pas eu, et n'ont pas pu avoir l'effet d'altérer le caractère translatif de propriété qui avait le bail de 1792; Elles n'ont pas eu, et n'ont pas pu avoir l'effet de dessaisir l'emphytéote de cette propriété, et de la faire passer de nouveau aux bailleurs originaires. Au contraire, elles n'ont fait que confirmer le bail emphytéotique de 1792; elles leissent dans toute sa vigueur relativement à cette propriété, c'est à dire au domaine utile du Sief Nazareth.

L'emphytéote n'est pas obligé de faire <sup>des</sup> concessions. Il peut en faire, s'il veut, il est vrai; mais il peut aussi n'en pas faire, sans qu'il puisse être recherché à cet égard par les bailleurs. Et peut, nonobstant la stipulation de 1804, et celle de ~~1810~~ 1820, continuer à exploiter le Sief par lui-même, sans en concéder les héritages à ceus. Et est impossible de lui nier ce droit. Alors en vertu de quel titre, exerce-t-il dans ce cas le droit de propriété du domaine utile de ce sief, si ce n'est en vertu du bail de 1792?

1981

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Ce bail est donc d'aus toute sa force; c'est donc lui et lui seul qui fait le titre de propriété de l'Emphytote. Ce droit de propriété est donc toujours le même que celui qu'il avait en 1792. Or, ce droit de propriété était alors féodal, il l'est donc encore.

Le Bail emphytéotique de 1792, tant un acte d'aliénation, a fait passer au Vassal toute la partie aliénée, c'est-à-dire tout le domaine utile du Fief Nazareth, les bailleurs ayant retenu la directe, c'est-à-dire que cette propriété a été divisée en deux parties, non pas par un acte de sous-inféodation, non pas par un bail à cens, mais uniquement par acte d'aliénation qui, en baissant à la partie aliénée sa qualité de propriété féodale, a rendu M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord "copropriétaire" du Fief Nazareth, et par conséquent "co-vassal" du Seigneur dominant. Cette division de la propriété, opérée par l'acte de 1792, n'a pas fait de la partie aliénée un Fief à part,

DISEASE.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

par ce qu'il n'y a pas eu  
 "d'émembrement" propre-  
 ment dit. Pour qu'il y  
 ait d'émembrement d'un  
 Fief, c'est à dire pour d'un  
 Fief en faire deux relevant  
 séparément du Fief domi-  
 nant, il faut que la division  
 porte également et sur  
 le titre du Fief et sur le corps  
 du Fief. Ici la division  
 n'a pas porté sur le titre,  
 mais seulement sur le  
 corps du Fief.

Herrion de Parsey, matières  
 féodales, t. 2, au mot "Fief",  
 s. 1. p. 363.

"Un Fief est un être mixte  
 composé de devoirs, tels que la  
 foi, l'obligation d'être fidèle  
 à son seigneur, qui en for-  
 ment le titre et en cons-  
 tituent l'essence; et de  
 domaines corporels, de droits  
 utiles et honorifiques qui  
 en forment le corps, ce que  
 les feudistes appelaient  
subjection matérielle.

"Le corps et le titre du  
 Fief sont également dans  
 le vassal. Cependant  
 le vassal ne peut pas en  
 disposer de même; il lui  
 est libre d'aliéner le corps  
 en totalité, ou de le diviser  
 par parties. Et n'en est  
 pas de même du titre."

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

"Le propriétaire d'un fief au vu de ses parties, cette division du domaine est sans influence sur le titre; l'acquéreur tient la portion de ces terres mêmes droits et devoirs que le Seigneur du Fief; il la rapporte au même Seigneur, dans la même foi, avec le même titre, et conserve parties notes grants du Fief dont elle est détachée....."

"à l'égard des partages, lorsque des Coadjuteurs, des Copropriétaires partagent un Fief, la division ne touche que sur le Corps du Fief, le titre conserve son intégrité; et toutes les portions sont tenues non seules ment au même Seigneur, mais sous le même hommage et sous le même titre de Fief."

§: 373... "La foi est ce qui constitue le fief; l'hommage n'est que le garant, le signe extérieur de la fidélité."

"Quoiqu'il soit de tous les feudistes d'accord que l'hommage n'est pas la substance du Fief; qu'un Fief peut subsister sans cette espèce de servitude; enfin que la fidélité est la seule chose qui soit de l'essence du fief,"



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

.....

"À l'égard de l'obligation de porter l'hoer, nage, elle est sans influence sur la nature du Fief, puisqu'il sans elle, un Fief peut subsister comme tel. Peu importe donc qu'elle passe ou non avec le domaine-aliéné, qu'elle soit ou non en charge ou non l'acquéreur. Il se réserve le droit de la porter sans avoir préalablement d'apaisé la fidélité de la glèbe, cette glèbe n'en conserve pas moins la mobilité.

Nouveau Denisart, t. 6, au mot "démembrement" §. 2. sous n.º 1. p. 171.

..... "se doit comme un il n'y a démembrement, ni dans le partage fait d'un Fief entre plusieurs cohéritiers, ni dans l'aliénation faite par le possesseur d'une partie du domaine de son Fief, pour relever de même lignée, à moins que les contractans ne soient convenus que les différentes parties du domaine, divisé, releveront chacune de lignée, comme fiefs distincts l'un de l'autre & indépendants.

"Ce sentiment est adopté

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

par nombre de Savans  
 Jurisconsultes. D'Argente,  
 Baudouin sur l'article 84  
 de la Coutume d'Etatois,  
 Charondas, Brodeau,  
 Le Maître, Guyot, Duret  
 sur la Coutume d'Orléans,  
 etc.; le Président Bouhier  
 sur la Coutume de Bour-  
 gogne; & plus nouvelle-  
 ment Pothier, Hourion  
 de Parney et Hervé,  
 enseignent unanimement  
 que le desembre-  
 ment et la division  
 non du domaine, <sup>du fief</sup> seu-  
 lement, mais du titre  
 même et de la qualité  
 féodale.

Hervé, t. 3, p. 359.  
 & p. 379.

p. 172, 2<sup>de</sup> col. infime.  
 " Partout, au contraire,  
 Dismoulin, a Coustume  
 que, lorsqu'il y avait  
 plusieurs copropriétaires  
 du même fief, à divis-  
 ion ou à indivis, soit que  
 le vassal ait laide plu-  
 sieurs héritiers, soient  
 que plusieurs personnes  
 aient acquis conjointe-  
 ment un même fief,  
 ils ne devant la presta-  
 tion de la foi que chacun  
 pour sa part qui lui  
 appartient; et que le  
 Seigneur ait tenu de les  
 recevoir en foi divisément  
 chacun pour son part,  
 sans pouvoir exiger que  
 tous le fissent en même  
 temps

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

p: 176, S. 3. n° 1.

Les différentes Manières dont un Vassal peut disposer de son Fief sont, le Démembrement, le Sec, l'aliénation simplement dite."

L'aliénation simplement dite est toute disposition faite par le Vassal, sans se conformer aux Règles prescrites pour le Sec de Fief, mais sans toutefois diviser la foi ni atténuer la mouvance du Seigneur; (dominant).

L'aliénation de partie au Fief multiple. bien les personnes qui doivent la foi, mais non les Vassaux; ce sont alors différents propriétaires de parties d'un Fief, qui sont co-vassaux, et non Vassaux indépendants l'un de l'autre.

1. ... Le Sec de Fief et l'aliénation diffèrent, 1.° en ce que le Sec, donne des arrière Vassaux ou des co-vassaux; l'aliénation au contraire des co-vassaux; 2.° en ce que le Sec est une voie ouverte par la loi au Vassal pour tirer avantage de son Fief, sans avoir besoin de l'agrément du Seigneur, pourquoi il ne donne

No.

NAME.

AGE. SEX.

RELIGION.

COUNTRY.

RESIDENCE.

rien à aucun droit. L'aliénation, au contraire, requiert l'agrément du Seigneur, qui est maintenant représenté par les droits de vente, de rachat et de retrait."

"Les autorités qui viennent d'être citées, énoncent les vrais principes sur les effets que produisent les différentes manières de disposer d'un Fief."

Dans notre espèce, le bail emphytéotique de 1792 n'a pas opéré un démembrement; car la division n'a porté que sur le corps du Fief, et non sur le titre. Pour que la division eût porté sur le titre, il aurait fallu une stipulation expresse des parties, et de plus le consentement ou l'approbation du Seigneur dominant. Alors seulement, on aurait fait du Fief Nazareth deux fiefs séparés.

Au reste, s'il y avait eu démembrement, la réclamation du Séminaire, dans la présente espèce, n'en souffrirait nullement. Elle n'en secret que

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

plus certaine, s'il était possible. Le démembrément aurait constitué un Fief séparé que M<sup>rs</sup> Coda aurait, dans ce cas, vendu comme tel à M<sup>r</sup> Day pour £8,000; et assurément cette vente aurait donné ouverture au Droit.

On ne saurait non plus prétendre que la disposition faite au Fief Nazareth par le bail de 1792, est une disposition par Sen de Fief dans les bornes du Sen permis par l'article 51 de la Coutume de Paris. D'abord, le Sen de Fief, en pareil cas, fait avec partie de la part, jouée un ancien Fief relevant de la partie qui a retenu, ou bien une censive dans la mouvance de cette partie retenue. Mais le Sen ne frappe que le corps de Fief; et vis-à-vis de Seigneur dominant, il n'existe, après le Sen, qu'un seul Fief; vis-à-vis de lui, après ce Sen, il continue de n'y avoir qu'un Vassal comme avant l'aliénation; c'est le Vassal qui s'est joué, car c'est lui qui, à l'égard

Repi de Guyot, t. 9, aux mots "Sen de Fief", p. 555.  
Henriou de Pansey, t. 2. "Sen de Fief", S. 47, p. 492.

Henriou de Pansey, Matières féodales, t. 2. au mot "Sen de Fief", S. 1, p. 364.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

du Seigneur dominant, et toujours censé avoir entre les mains la partie aliénée; c'est lui qui est obligé, et non l'acquéreur, de remplir vis à vis du Seigneur, les devoirs féodaux pour la partie aliénée dans les bornes du Jeu de Fief convenues pour la partie réservée;

Rep: de Guyot, t: 9.  
aux mots "Jeu de Fief"  
p: 569, p: 578;

en un mot, à l'égard du Seigneur dominant, une pareille <sup>nulla</sup> aliénation est absolument, et ne peut pas lui porter préjudice; c'est la disposition de l'article 52 de la Coutume de Paris:

"Et néanmoins s'il y a  
"ouverture du dit Fief, le  
"Seigneur peut exploiter  
"tout le dit Fief tant pour  
"ce qui est retenu qu'a  
"liens."

Rep: de Guyot, t: 9.  
"Jeu de Fief", p: 578.

Mais pour que le Vassal ait tout le bénéfice du Jeu de Fief, bénéfice qui consiste dans l'exemption des devoirs et devoirs Seigneuriaux pour la partie aliénée, il faut que ce Jeu soit régulier et réunisse toutes les conditions prescrites par l'article 51 de la Coutume de Paris. Et, quelles sont ces conditions? Les voici:

- 1.° Il faut que l'aliénation n'épide pas le deux tiers;
- 2.° Il faut que le Vassal

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>ou <u>retienne</u> la foi <u>entière</u>;</p> <p>3.<sup>e</sup> Et fait aussi qu'il <u>retienne</u> quelque droit <u>seigneurial</u> et <u>domanial</u> sur ce qui est <u>aliéné</u>.</p> <p>Dans le Bail <u>emphytéotique</u> de 1792, ces trois conditions sont elles observées? Certainement non quant aux deux premières.</p> <p>L'aliénation eût été certainement les <u>emphytéotiques</u>, puisqu'elle a été faite de tout le <u>domaine</u> tithe du Fief, "sans rien excepter ni réserver", ont dit les parties. Tout ce que le Vassal pourrait prétendre s'être réservé, ce serait, sous la forme de la redevance <u>emphytéotique</u>, "un droit <u>seigneurial</u> et <u>domanial</u>"; mais cela n'a été accompli que, la dernière des trois conditions essentielles, et non la première.</p> <p>Il n'a pas non plus accompli la <u>seconde</u> condition, la <u>retention</u> de la foi. Et n'est nullement fait mention de la foi dans le Bail de 1792. Cependant il faut que la <u>retention</u> de la foi soit <u>express</u>; c'est la disposition de l'article 51 de la Coutume de Paris, et le sentiment des auteurs.</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Hervé, *Matières féodales*, t. 3, p. 371, "du Seigneur de Fief"  
 "La seconde condition nécessaire pour la validité du Seigneur de Fief, est la rétention de la foi vassalique; ce qui signifie, que le Vassal doit rester Vassal pour la partie dont il se jouit, comme pour celle qu'il retient, et doit se charger de toutes les honneurs pour la totalité. Cette stipulation ou rétention doit être expresse; car la Coutume porte "Pourvu qu'il (le Vassal)... retienne la foi vassalique."  
 Hervé, au même plus loin que d'autres auteurs; il soutient que la rétention de la foi doit être expresse. Même dans un Bail à cens, tandis que d'autres auteurs, et je pense que c'est le plus grand nombre, font une exception pour le bail à cens dans lequel, disent-ils, la rétention de la foi doit toujours être présumée.

même Tome, p. 378.

Rep: de Guyot, t. 9, aux mots "Seigneur de Fief", p. 568, 1<sup>er</sup> col:  
 .... "Dans la première (le bail à cens), l'imposition du cens suffit, sans qu'il soit nécessaire que



Ferrière, J. C. sur l'art. 51.  
p. 849, n° 35, p. 850, n° 40.

que le Vassal stipule qu'il  
retient la foi, parce que le  
cours en profite par lui-  
même la raison de  
domaine direct."

La chose est bien diffé-  
rente lorsque le Vassal  
n'a pas obtenu la qualifi-  
cation de cours à la pres-  
tation.....

... "Parque le bail à  
rente forme l'équivalent  
d'un bail à cours, en un  
mot, pourvu qu'il y ait un  
véritable Seu de Fief, il  
faute une réserve expresse  
de la foi.....

C'est la disposition de l'arti-  
cle 346 de la Coutume d'Orléans.  
C'est ce que développe Pothier,  
dans son commentaire  
sur cet article.

Les deux premières con-  
ditions n'ayant pas été  
remplies, il faut néces-  
sairement conclure que  
le Bail emphytéotique  
de 1792, n'est pas un  
Seu de Fief dans les termes  
prescrits par l'article 51  
de la Coutume de Paris.  
Le Vassal ne peut donc  
reclamer le bénéfice  
de cet article, c'est à dire  
l'exemption des droits  
seigneuriaux pour la  
rente aliénée.

"Si

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

"Si un seul de ces trois conditions manque", dit Hervé, t. 3, p. 361, "la faveur disparaît, et l'aliénation est sujette aux profits ordinaires."

Rep. de Guyot, t. 9, augment. "Jurd. Fief" p. 578; 2<sup>e</sup> col.

"Ainsi, toutes les fois que le Vassal n'a pas littéralement rempli les formes prescrites par la Coutume, l'acte dégénère en contrat de vente pur et simple; la partie aliénée ne change pas de nature, n'est pas amortie, elle demeure féodale, et l'acquéreur en doit l'hommage et les droits de mutation au Seigneur dominant."

"Les lois primitives étaient bien plus rigoureuses; elles provoquaient la confiscation de la partie aliénée. C'est ce que nous apprennent les assises de Jérusalem."

"Aujourd'hui, comme nous venons de le dire, la confiscation n'a plus lieu; l'acquéreur est tenu pour rendre l'hommage et paye les droits féodaux."

SEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
--------	----------------	----------	----------

Puisque le bail emphyteutique de 1792 n'a pas opéré un démembrement, puisqu'il ne contient pas un Fief dans les bornes de la Coutume, Il faut donc conclure que la disposition qui a été faite, par ce bail, de tout le domaine utile du Fief Nazareth, est une aliénation pure et simple. Le domaine transféré à M<sup>r</sup> M<sup>c</sup> Cord n'a pas changé de nature, il n'a pas été avoué; il est demeuré féodal; et par conséquent M<sup>r</sup> M<sup>c</sup> Cord en devant l'hommage au Seigneur dominant, non pas comme Vassal d'un Fief distinct et séparé, mais comme "Co-vassal" du Fief Nazareth.

Il est "co-vassal" parce que le bail emphyteutique divisant en deux parties la propriété de l'héritage, M<sup>r</sup> M<sup>c</sup> Cord, en acquérant l'une de ces parties, est devenu "co propriétaire" des bailleurs qui, par la redevance emphyteutique, sont censés avoir retenu l'autre partie dont la redevance est représentative. Les bailleurs et le Preneur sont "co-detentus" du Fief Nazareth, mais

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

#  
ou sous des rapports  
différents.

pour des portions dis-  
tinctes. # C'est le l'effet  
de la division du do-  
maine matériel, opérée  
par le contrat emphy-  
teutique.

L'emphytéose, par cette  
division de la propriété,  
lorsque celle-ci est féodale,  
fait bien qu'il y a deux  
hommes pour le même  
fonds, en quelque sorte  
deux vassaux comme  
disent quelques auteurs;  
Mais comme la division,  
en pareil cas, ne porte  
que sur le corps du fief,  
et non sur le titre, et par  
conséquent n'opère pas  
un "démembrement",  
il est certainement plus  
exact de dire que ces  
deux hommes sont  
des co-vassaux vis à vis  
du Seigneur dominant,  
parce qu'ils sont "copro-  
priétaires" d'un seul  
et même fief.

S'il a été parlé plus  
haut de démembrement  
et de Sen de Fief, en  
rapport avec le bail  
emphytéutique de 1792,  
ce n'est pas parce que  
ce bail, avec des clauses  
- pourait, dans l'opinion  
du Conseil Soussigné,  
donner lieu le moins  
au monde à la suppo-  
sition qu'il est un

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>sorte dans la pensée des bailleurs et du preneur d'effectuer soit un donnement soit un Leu de Fief. Au contraire, ce Bail, étant un simple bail emphytéotique et par conséquent un simple acte d'aliénation, ne pouvoit par lui-même faire supposition de cette sorte. Mais c'était pour réfuter à l'avance cette objection, si elle était faite.</p> <p>L'Emphytéose pure et simple, sans convention expresse au contraire, fait passer l'héritage baillé, des mains du bailleur à celles du Preneur, avec la même qualité que cet héritage avait avant le bail. Car le bailleur ne fait qu'aliéner une partie du domaine qu'il possède, et tel qu'il le possède.</p> <p>"Dans l'emphytéose," est dit dans le Rép. de Guyot, t. 10, au mot "Lods," p. 638, 1<sup>re</sup> col., "il y a deux hommes pour le même fonds. A la vérité, par ce contrat, le Seigneur a deux Vassaux, quoiqu'il n'y ait qu'un fonds sorti de sa main. Mais le contrat même divise en quelque sorte le fonds</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

entre le bailleur et le preneur.  
 Ils sont bien l'un et l'autre  
 tenanciers du même Sei-  
 gneur, mais c'est à raison  
 de propriétés différentes.  
 Dans l'un, c'est l'espèce  
 de domaine direct qu'il  
 a retenu, qui lui conserve  
 la qualité de Vassal; dans  
 l'autre, cette qualité dérive  
 du domaine utile qui  
 lui a été transféré."

Ainsi, lorsqu'un Fief  
 est donné à un fief  
 tenancier et simple,  
 le domaine transféré  
 au Preneur passe en  
 sa possession avec la  
 qualité qu'il avait  
 entre les mains du bailleur,  
 c'est à dire comme  
 bien noble, comme  
 bien féodal. Dans les  
 mutations de ce bien  
 noble, féodal, le Quint  
 ou le Relief est donc  
 dû. Et est dû au Seigneur  
 dominant, parce que  
 le Preneur relève de  
 lui, lui doit sa foi  
 et son hommage pour  
 la portion qu'il possède,  
 de même que le bailleur  
 pour la portion qu'il  
 a retenue.

La tenure des droits de  
 propriété de M. McCord  
 dans le Fief Razart, est  
 donc une tenure féodale.  
 Ce point est discuté

SEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

C'est sous la même  
terme que ces droits  
ont passé à ses enfans  
par l'ouverture de sa  
succession. C'est donc  
une propriété féodale,  
un Fief, que M. W. K.  
M<sup>r</sup>. Cord a vendu à  
M<sup>r</sup>. Day. Cette propriété  
relevant du Seigneur  
de Montréal, comme  
seigneur dominant,  
le droit de Quint lui  
est dû sur cette  
vente.

Il n'est peut être  
pas sans importance  
de remarquer ici que  
les Messieurs M<sup>r</sup>. Cord,  
qui tous deux ont été  
élevés à la dignité de  
Juges dans le Bas Canada,  
ont regardé cette proprié-  
té comme bien tenue  
par eux en Fief, puis-  
que dans leur partage,  
ils ont fait entrer "tous  
droits et privilèges, tant  
lucratifs qu'honorifiques,  
à ceux auxquels on appar-  
tenait." Quels eussent  
été ces droits "lucratifs  
et honorifiques", si ils  
n'avaient possédé que  
des biens naturels?

Ils savent si bien qu'ils  
possèdent en Fief que,  
lorsqu'ils font acqui-  
sition d'un terrain concédé  
en censive dans le Fief

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Nazareth, ~~qui~~ ils prétendent que cette acquisition opère une réversion à leur domaine. C'est du moins ce qui m'a été assuré par Mr Weeks, l'agent des Dames Religieuses. Et par conséquent ils se prétendent exempts du droit de lods & ventes; ce qui n'est pas sans difficulté, vu surtout l'arrangement fait en 1804, par lequel il fut convenu que les lods seraient payés aux Dames Religieuses. Du reste, nous n'avons pas à examiner cette question qui, si elle est soulevée, résultera d'une convention particulière entre eux et les Dames Religieuses, mais qui, étant étrangère au Seigneur dominant, ne saurait leur porter aucun préjudice à ce dernier. Cette convention, comme j'en ai déjà observé, n'a nullement changé ou altéré, vis-à-vis du Seigneur dominant, les droits de propriété que Mr de Cord avait acquis par son bail emphytéotique, ni par conséquent les droits et devoirs s'y rattachant auxquels il était tenu à cet égard.



SEASE.

RECOMMENDED BY

ADMITTED

REMARKS.

Il ne me reste plus qu'une autre question à examiner. Les Messrs M<sup>rs</sup> Cord n'y ont aucun intérêt. Car cette question suppose que le Quint est dû; mais l'on dit qu'il est payable aux Dames Religieuses, et non au Terrainier. Il doit être indifférent pour les Messrs M<sup>rs</sup> Cord ou leur acquereurs, que le Quint soit payé à l'un ou à l'autre de ces deux Reclamants.

Si je m'occupe de cette question, c'est parce que Mr l'Agent des Dames Religieuses me l'a faite et la parait y attacher quelque importance. Savoir qu'il est difficile de la comprendre.

Pour que le Quint fut dû aux Dames Religieuses, il faudrait que M<sup>lle</sup> Cord, l'emphyteote, eût possédé en Arrière Fief le domaine du Fief Nazareth à lui donné en emphyteose; que cet Arrière Fief relevât de la portion retenue par les Soces; en un mot, il faudrait que la disposition faite par le bail de 1792, fut un jeu de Fief régulier à titre de Sous-impodation

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
						<p>Or, nous a vous déjà dit  montré que cette propo-  sition est tout à fait  insoutenable.</p> <p>Mais, voyant cela,  Mr Weeks se replie sur  les conventions portées  aux actes d'accord de  1804 &amp; de 1840, qui per-  mettent à l'empire de  faire des concessions  en censives.</p> <p>Remarquons enco-  que le Vainqueur n'a  pas été partie à ces actes;  et y eut il été partie, cela  ne lui donnerait pas le  droit d'exiger de Mr Day  le Quint sur son achat.</p> <p>Voyons néanmoins  le raisonnement de Mr  Weeks, parlant pour les  Dames Religieuses.</p> <p>Par l'acte de 1804, dit-il,  le Prince obtint la  faculté de concéder à  cens; Mais ces concessions  ne devaient pas excéder  les deux tiers du Fief.  Jusqu'à. Nous sommes  dans les bornes du Feu  de Fief. Et est vrai que  plus tard, ajoute-t-il,  c'est à d par l'acte de  1840, (fait avec Mr J. S.  Mc Cord, seul) les Dames  Religieuses permirent  de concéder de même  l'autre tiers. Mais cela,  dit-il, s'est fait avec</p>

DISEASE.	RECOMMENDED BY	NOT ADMITTED	REMARKS.
			<p>permission verbale du Séminaire. Dans ce cas, s'il y a excès dans le Sen- sement qui sera opéré par ces concessions à cens, il prétend que le Sémi- naire n'aura pas le droit de s'en plaindre. Soit, si cette permission a été donnée. Mais de là à conclure que le Duc auquel donnera ou ver- tera la vente du Fief ou d'une portion de Fief, sera du aux Dames Reli- gieuses et non au Sémi- naire, c'est ce qui me paraît absurde.</p> <p>(D'abord ce doit être une grande question que celle de savoir si par les Edits particuliers au Canada, surtout ceux du 6 Juillet 1711, qui obligent les Seigneurs à concéder, à titre de redevance, aux habitans qui le demandent, "et sans payer d'eux aucun somme d'argent," l'article 51 et l'article 52 de la Coutume de Paris n'ont pas été considérablement modi- fiés. Et s'ils l'ont été, c'est particulièrement en ce sens que le Seigneur dominant ne pourra pas empêcher son Vassal de se joindre, par cens, à cens, de plus des deux tiers de son Fief, que par</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

par conséquent ce dernier, le Vassal, a la liberté d'aliéner, à ce titre, plus des deux tiers de son Fief, sans que le Seigneur dominant puisse exercer sur la partie aliénée les droits qu'il pourroit exercer, sous l'empire de la Coutume de Paris, lorsqu'il n'avait pas inféodé le cens. En d'autres mots, l'effet de ces Edits serait que à l'égard du Seigneur dominant, le cens imposé dans les concessions faites par son Vassal, devroit être censé inféodé de plein droit, sans qu'il fût besoin d'approbation expresse ou tacite du Seigneur. Cet effet que produisant la loi dans un cas, la permission verbale qu'on invoque. Mr. Verkes l'aurait produit dans l'autre. Cela nous conduit nécessairement à la conclusion que cette permission obtenue du Seigneur n'était pas nécessaire, que même elle parait être inutile.

Mais dans l'un et dans l'autre cas, l'essentiel qu'en cas de vente du cens, c'est à dire du

Fief

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

Fief, de la directe, Seigneuriale du Vassal, le Seigneur n'auroit pas le droit de L'unit sur cette vente, et que l'acquiescement au droit exempt. Il semble qu'il suffit d'énoncer la proposition pour en faire sentir toute l'absurdité. Il aura certainement le droit de L'unit, mais il ne l'aura que sur le prix de cette vente; mais il n'aura pas le droit qu'il aurait eu sous la Coutume de Paris en cas de non-inféodation au cens, d'exiger ce qui est sur l'estimation de la valeur des héritages donnés à cens par son Vassal, parce que, dans notre espèce, le cens serait déjà présumé inféodé.

En venir à une conclusion contraire, il me semble que ce serait prétendre que, du moment qu'un Vassal auroit disposé de plus des deux tiers de son Fief par vente à cens, la vente qu'il ferait en suite de son Fief ne donnerait pas ouverture au droit de L'unit. Or tracez-vous cette exemption écrite? Assurément, si elle existe, elle a été ignorée en Canada depuis son établissement jusqu'à nos jours.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Examinons un peu plus en détail la stipulation de concéder à ces, stipulations qui n'est plus bonne aux deux tiers, mais qui depuis 1840 comprend également l'autre tiers.

Quelle pourra être, à l'égard du Seigneur dominant, l'influence de ces concessions en censives sur la tenure et la dépendance féodale de la portion du Sief Nazareth qui a été domaniale en plus à M<sup>lle</sup> M<sup>lle</sup> Cord? Cette tenure et cette dépendance seront-elles changées par ces concessions? ou bien y aura-t-il transport de mouvance en faveur d'un autre Seigneur?

M<sup>lle</sup> M<sup>lle</sup> Cord a le pouvoir de faire des concessions en censives. C'est admis. Il ne possède donc pas en censives lui-même, il possède donc en Sief. Ce pouvoir qui lui est donné de concéder, (que l'on remarque qu'il ne s'agit que des effets de ces conventions particulières avec les D<sup>es</sup> mes Religieuses), ce pouvoir, dis-je, n'est pour lui qu'un faculté, et, à son gré, il peut user, ou ne pas user.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

Supposons qu'il n'en use pas du tout, ou qu'il n'en use qu'en partie: Est ce qu'il serait possible de prétendre que, dans le premier de ces deux cas, il n'aurait pas continué de posséder comme Fief, sous la dépendance féodale du Séminaire, tous les héritages du Fief Nazareth, tout de même qu'il les possédait avant ses nouvelles conventions avec les Dames Religieuses? Est ce que, dans le second cas, il n'en aurait pas été de même pour les héritages de ce Fief non encore concédés à cens? Soutenir la proposition contraire, ce serait soutenir que, pour changer la dépendance féodale, il suffisait, de stipuler cette faculté avec son co-contratant seul, même sans être obligé d'en user! En d'autres mots, ce serait se dire que les Vassaux peuvent de leur propre volonté, au préjudice de leurs Seigneurs, abolir leur féodalité, détruire leur dépendance féodale, enfin se débarrasser à sa fois qu'ils doivent à leurs Seigneurs, et dans laquelle leur Fief

\* à M. M. Cord

ne peut exister. Si cette proposition ne nous conduit pas à cette conséquence, elle ne nous conduit à rien.

La foi n'existant plus, M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord n'a plus de Fief; il n'a plus, comme dit Pothier, "une Seigneurie honorifique de fiefage." N'ayant plus cela, il ne peut plus concéder à cens, car il faut avoir un Fief pour concéder à cens.

Que deviendrait donc l'effet de cette prétendue faculté? Il serait nul.

Il n'y a pas, dans l'acte de 1804, ni dans celui de 1840, transport de mouvances; parce que pour effectuer un transport de Mouvances, il faut une convention expresse, spéciale, à cet effet; il faut encore le concours du Seigneur dominant; et rien de tout cela ne se rencontre dans les actes précités, et ne pouvait pas s'y rencontrer.

Cette faculté de concéder, puisque les parties l'ont jugé nécessaire, n'était pour M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord, qu'un moyen, un mode additionnel, ajouté à ceux



DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

qu'il avait déjà, d'exploiter  
la portion du fief qu'il  
avait acquise. C'était des  
concessions à perpétuité  
qu'il voulait faire, et  
d'après ce rapport, la résolu-  
tion de cette faculté  
de venait nécessaire.  
Autrement les concessions  
qu'il aurait pu faire  
en vertu de ses droits  
antérieurs, auraient été  
résolubles à l'expiration  
de son bail. Le profit  
particulier eût été moins  
grand.

Mais l'effet que devait  
produire cette faculté  
sur les héritages, de la  
partie matérielle de son  
fief, quand devaient-ils  
commencer?

Seulement aux dates  
successives des différents  
baux à cens que M. de Lou-  
vaincourt avait pu faire, et seule-  
ment sur les terrains  
ainsi concédés. Ce n'est  
que de ce moment que  
ces terrains perdent leur  
nature féodale, et qu'ils  
deviennent roturiers.  
Mais le cens, mais la  
rente foncière de L. 3.  
imposée par l'acte de  
concession même,  
et comme prix d'elle,  
forment, par l'effet  
qu'ils ont d'en être le  
signe représentatif, une  
partie

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

partie de l'héritage, que le Vassal est censé l'être retenu. Cette partie, à l'égard du Seigneur dominant, n'est pas aliénée, elle conserve sa qualité féodale; et lorsqu'elle est vendue, elle est vendue comme telle, et par conséquent elle est sujette aux devoirs féodaux.

Dans notre espèce, le cens, la rente Seigneuriale, tant censés inférieurs soit en vertu des Edits déjà cités, soit en vertu de la permission verbale du Seigneur, invoquée par l'agent des Dames Religieuses, la conséquence sera que le Seigneur n'aura plus ces deux terrains donnés à cens ou à rente, que Mr Mc Cord, son vassal ne les lui rapportera plus dans ses Aveux; mais seulement le cens & la rente dont il a stipulé la réserve; et aux mutations de cette cause, c'est à dire de la part qui en appartient à Mr Mc Cord, et qui, en sa personne, continue d'être une propriété féodale, les devoirs de ces deux

Henri de Paucy, t. 2, "Sec de Fief" p. 511.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

uniquement, à raison de sa valeur, et non d'après celle des héritages grévés.

Mais cette permission verbale du Séminaire, (supposant qu'elle ait été donnée) de concéder à ceus le troisième tiers, n'aurait été ainsi jugée nécessaire que parce l'on craignoit les conséquences d'un Sur de Fidj excessif, etant sous l'impression que les articles 51 & 52. devoient, en pareil cas, recevoir toute leur application. Ce sont les Dames Religieuses qui ont demandé cette permission au Séminaire. Elles seules, dans ce système, avoient intérêt à l'obtenir, parce qu'à l'expiration du Bail de 1792, devant "revenir" dans la propriété qu'elles avoient transférée à M<sup>lle</sup> Cord, elles pouvoient craindre qu'alors le Séminaire, voulant se mévaloir de l'espèce de Sur de Fidj, ne voulût, en vertu de l'article 52 de la Coutume, exercer les droits sur la partie aliénée, comme il auroit pu le faire si les droits réservés par le bail à ceus n'avoient pas été insuffisants.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

~~Sans~~ un pareil cas, les  
 Conventuels troublés par  
 le Seigneur auraient  
 eu leurs recours contre  
 les Dames Religieuses  
 qui, ayant permis  
 à M<sup>lle</sup> Cord de faire  
 un dév. excessif du Fief,  
 par une convention  
 obligatoire pour lui et  
 pour elles, auraient  
 été soumises aux consé-  
 quences de ce dév. excessif,  
 à leur "entrée" dans la  
 propriété du Fief, sans  
 faire à M<sup>lle</sup> Cord.

De tout ce qui vient  
 d'être dit, il faut con-  
 clure que la prétention  
 des Dames Religieuses  
 ne peut pas se maintenir.

L'on dit encore: Il  
 a été stipulé par l'acte  
 de 1804, que, si le Seigneur  
 ecclésiastique faisait  
 des concessions à cens,  
 le cens & les lods & ventes  
 seraient payables aux  
 Dames Religieuses et  
 non à M<sup>lle</sup> Cord.  
 Donc M<sup>lle</sup> Cord n'est  
 pas Seigneur. La con-  
 clusion n'est pas logique.  
 Tout ce que cela ~~leur~~  
 prouve, dans les cir-  
 constances et les rapports  
 des parties entre-elles,  
 c'est

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

# ou sous différents rapports.

c'est qu'elles étaient "co-propriétaires", "co-vassaux" d'ieu seul et même Fief, Mais pour des portions distinctes, # Elles se tiraient chacun une partie des profits que l'exploitation de ce Fief pouvait produire.

Sous le bail original qui avait divisé la propriété du Fief, les Dames Religieuses avaient la redevance emphytéotique, et Mr Mc Cord les fruits naturels du Fief.

Sous l'acte de 1804, outre les fruits naturels du Fief, Mr Mc Cord, usant de la faculté de concéder, avait les cinq dixièmes des rentes foncières, et les "deniers d'entrée" payés par les acquéreurs qui menaient à cens;

Les Dames Religieuses avaient, outre la redevance emphytéotique originale, un dixième des rentes foncières que Mr Mc Cord avait créés, (moins le dixième de ce 1/10<sup>e</sup> qu'il avait retenu pour les troubles); les lods & ventes sur les mutations en censives, et le cens qui, s'il est un droit essentielment honorifique, est aussi en même temps un droit utile. Les

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Soeurs recevaient ces nouveaux profits pécuniaires, comme addition en quelque sorte au premier Canon employé testigue, et pour saisir les nouveaux avantages qu'elles conféraient à M<sup>re</sup> Mc Cord, en lui permettant de vendre et concéder à perpétuité jusqu'aux deux tiers des héritages au Fief.

Dans l'acte de 1840, M<sup>re</sup> Mc Cord, outre les fruits naturels du Fief, reçoit les rentes foncières dont il continue de payer 1/6<sup>e</sup> aux Soeurs; il a le droit de vendre et concéder l'autre tiers du Fief; mais s'il reçoit des "deniers d'entrée", il doit en payer la moitié aux Soeurs. Il exploite pour son profit; comme il s'entend, les héritages de ce Fief, qu'il ne concède pas.

Les Dames Religieuses reçoivent, outre la redévance employé testigue originaria, le sixième des rentes foncières, que M<sup>re</sup> Mc Cord, et non les censitaires, doit leur payer; Elles reçoivent, comme auparavant, le montant de cens et des Lods et ventes; mais elles reçoivent

EASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>de plus, la moitié des "demi-cens d'authée" que M<sup>re</sup> M<sup>re</sup> Cord percevait sur les ventes et concessions.</p> <p>Dans tous ces arrangements qui concernent uniquement ceux qui les ont faits, et non le Seigneur dominant, on ne voit que deux "copropriétaires", deux "co-vassaux", deux "associés" si l'on veut, fixer la part &amp; portion des profits qui peuvent être retirés d'un Fief, d'une chose, qui est pour ainsi dire en commun entre eux, mais dans lequel ils ont et ont continué d'avoir chacun, depuis 1792, un droit de propriété bien distinct, droit qui n'a pas été altéré, qui est toujours resté le même, à l'égard du Seigneur dominant, vis-à-vis de celui-ci, c'est toujours le bail de 1792 qui est en force; c'est lui qui a fixé, en dividant la propriété de Fief Nazareth en deux parties, celle que les bailleurs ont retenue, et celle que le Pionnier a acquise. Et lui doivent les droits féodaux, chacun jusqu'à concurrence de sa part respective.</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
<p>peut-on prétendre que ce n'est pas la propriété  propriété adhérentes de sa part que M<sup>r</sup>  ou qu'il en ait été dépourvu? M<sup>r</sup> Cord a affecté, encore  En effet la prétention de M<sup>r</sup> Cord transférée, par  soeurs ne pourrait de. Des arrangements sub  maintenant qu'en faisant séquestrer sur le mode  voix que l'acte de 1804 d'exploitation à faire  et celui de 1840, ont dépourvu de Fief; ce n'est qu'un  dessein M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord de sa part des profits pré-  propriété. Assurément les curiales que cette même  M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord ne sont parties pourait pro-  pas eux qui voudraient décrire, que M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord  maintenant une pareille transfère aux soeurs,  prétention. et encore seulement</p>						
<p>Est-ce que les Dames Religieuses, lorsque ces profits pré-  en se fondant sur ces actes de curiales sont accrus  1804 &amp; de 1840, pourraient pré- ou réalisés. Et ce qui  tendre avoir le droit de troubler clairement  M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord dans les biens que la propriété que  qu'elles lui ont données à M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord a acquise  en plénitude par le bail de 1792? par le bail de 1792, est  Est-ce que l'action possessoire, toujours la même  l'action réelle, ne conti- en sa personne, no-  nuent pas d'appartenir notant les accords  à M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord? Subséquent fait pour</p>						
<p>Assurément, dans un système de profits  tenue adopté par l'agent éventuels, c'est qu'il  des soeurs, il serait impossible être à M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord  libre de définir les droits de faire maître ou de  de M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord, ou plutôt ne pas faire maître  il n'en aurait pas de ces profits dont les soeurs  tout. doivent recevoir une</p>						
<p>Puisque l'Agent <sup>position</sup> possesseur, en faisant  des Dames Religieuses ou en s'abstenant de,  violer la Convention faire des ventes et  faite entre elles et concessions des héri-  s'Emplytéote, que l'agent du Fief Nazareth,  le cens et les lods et Sil n'en fait pas, les  ventes leur appan. soeurs n'ont rien, excepté  tenu de droit à elles seules, la redresse emplytéotique  originaire. Cours de la Ville de Montréal</p>						



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
<p>13. il est censé dire et admettre que l'effet de la convention de 1804, a été d'en faire la propriété aux Soeurs, et que le cens et les lods font par conséquent partie de la portion des droits qu'elles ont aujourd'hui dans le Fief Nazareth.</p> <p>La conséquence de cette proposition est celle-ci; c'est que la convention de 1804 avait eu l'effet de détacher une partie correspondante des droits de propriété de M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord, ou plutôt, par un retour anticipé, de faire re-acquiescer aux Dames Religieuses cette même partie correspondante des biens qu'elles lui avaient donné à emphytéose, ce qui avait l'effet de l'unir à cette partie du domaine du Fief, qu'elles s'étaient retenu par le bail de 1792, augmentant cette partie d'autant, et par conséquent diminuant d'autant celle qui était passée au Preneur.</p> <p>Dans</p>	<p>Dans ce cas, la part des Dames Religieuses dans le Fief Nazareth, durant le bail emphytéotique, sera, depuis la convention en question, plus considérable qu'elle ne l'était au préalable. Mais aussi, pour ce retour anticipé, puisqu'il a été fait à prix d'argent, ou pour des causes appréciables en argent, les Dames Religieuses en devaient le Quint au Seigneur.</p> <p>Enfin, je crois avoir démontré que, conformément aux principes des lois sur cette matière, le Fief Nazareth est divisé en deux parties, l'une appartenant aux Dames Religieuses, l'autre à M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord, et que chacune de ces parties est sous la dépendance féodale immédiate du Seigneur de Montréal, l'Hotel-Dieu et M<sup>rs</sup> M<sup>rs</sup> Cord n'étant que des Co-Vassaux.</p> <p>En cas de vente de l'une de ces parties, le Seigneur n'a droit au Quint que sur le prix ou la valeur de cette partie.</p>		

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
						<p>Il est incontestable que tout le Fief Nazareth, qu'il soit possédé par un seul Vassal, ou par plusieurs Co-Vassaux, a pour seigneur le Séminaire de Montréal auquel, par conséquent, sont dus les droits des mutations qui arrivent dans ce Fief.</p> <p>Ceci posé, faisons une hypothèse pour déterminer plus clairement, dans l'espace, la justice de la prétention du Séminaire de Montréal.</p> <p>1.° Tout le Fief vaut aujourd'hui, disons, £20,000. Et se vendrait ce prix, s'il appartenait à un seul individu. Nul doute que, dans ce cas, l'acquéreur serait obligé de payer au Séminaire le Quint sur ce prix de £20,000.</p> <p>2.° Mais ce Fief est divisé; une portion en appartient aux Dames Religieuses, et l'autre portion à M<sup>lle</sup> Coed; celle-ci n'a, à cette portion, qu'une propriété résoluble; les Dames ont droit à la "propriété réversible" de cette même portion.</p>

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
			<p>ce qui, pris en considération, augmente la valeur du genre de droit qui ces Dames ont aujourd'hui dans le Fief.</p> <p>Elles veulent vendre leurs droits, c'est à dire, de la les expressions de Tronchet, "le genre de droit qui leur appartient, et la portion qu'elles ont dans la propriété du fonds", elles ne peuvent pas vendre autre chose. Ces droits ne valent que £8,000; elles ne les vendent donc que ce prix à Mr Day qui, par conséquent, pour cette acquisition, ne paiera que le quart de £8000; cependant tout le Fief vaut £20,000. donc par cette vente, tout le Fief n'est pas vendu. Les Dames ont néanmoins vendu tout ce qu'elles avaient dans le Fief; elles n'y ont plus aucun droit quelconque. donc elles ne possédaient pas tout le Fief; donc une portion de ce Fief appartenait à un tiers. Ce tiers, dans notre espèce, c'est Mr Mc Cord. Celui-ci est donc propriétaire de cette portion que les Dames n'ont pu aliéner, puisque elle ne leur appartenait pas.</p>

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord. veut peut  
 sous l'aliénation, en dispo-  
 ser, c'est-à-dire "le germe  
 " de. droit qui lui appar-  
 " tient, et la portion qu'il  
 " a dans la propriété de  
 " fonds."

Tout le Fief valant £20,000,  
 et la portion des Soeurs  
 ne valant que £8,000,  
 il vendrait que la portion  
 de M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord. vaut  
 £12,000. Et la vendra  
 donc, ce soir à M<sup>r</sup>  
 Day qui, par conséquent,  
 paiera, pour cette ac-  
 quisition, le Quint  
 sur ce £12,000. Cependant  
 tout le Fief vaut £20,00.  
 Donc, par cette vente,  
 tout le Fief n'est pas  
 vendu. M<sup>r</sup> M<sup>r</sup> Cord.  
 a néanmoins vendu  
 tout ce qu'il possédait  
 dans le Fief. Et n'y a  
 plus aucun droit  
 quelconque. Donc il  
 ne possédait pas tout  
 le Fief. Donc une portion  
 de ce Fief appartenait  
 à un tiers; et ce tiers  
 est l'Hotel-Dieu.

3<sup>e</sup> Par l'une de ces deux ventes,  
 le Seigneur dominant  
 ne recevrait le Quint  
 que d'une partie de la  
 valeur du Fief; par  
 les deux ventes, il le  
 reçoit

recat sur toute la valeur.  
Les droits et les devoirs des  
toutes les parties se trouvent  
alors remplis.

Dans l'opinion de Consul  
Saccagné, la vente faite  
par Mr W. H. McCord à  
Mr Day, a donné ouverture  
au droit de Quint au profit  
du Séminaire comme  
Seigneur dominant du  
Fief Nazareth.

Mais si cette vente  
ne donnait pas lieu au  
droit de Quint, elle aurait  
certainement, dans ce cas,  
donné lieu, en faveur du  
Séminaire, au profit  
du rachat ou Relief, selon  
l'art. 33<sup>e</sup> de la Coutume  
de Paris; puisqu'en pour  
donner ouverture à ce  
profit, il suffit de la  
simple mutation dans  
la possession d'un Fief,  
soit que la propriété  
en ait réellement transféré  
ou non.

Montréal 4 Sept. 1846.  
J. H. L. Fontaine  
Avocat

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Rentes annuelles.					Rémise
	L. s. d.					Noms
1.	6. 4. 2.					Benjamin Tremblay du 1 <sup>er</sup> Mai 1846 au 25 Nov: 1847. du 25 Nov. 1847 au 1 <sup>er</sup> Mai 1853.
2.	6. 4. 2					Le même
3.	3. " "					W. Aug. Leggo (Leggo a payé les frais de l'action)
4.	6. " "					Le Juge Bowen: ci devant Hugb. Temple, marié à Françoise Gougeon £89. 12. 6 M <sup>rs</sup> Tessier avait tenu un Temple p <sup>r</sup> £24. 7. 6 pour acquit de mariage jugé au 1 <sup>er</sup> Mai 1850, voir 4 <sup>e</sup> compte
5.	" 10. "					M <sup>rs</sup> William Phillips; ci devant à son William Phillips, son mari, sa rente constituée de £4. 10 / éteinte par le remboursement du capital de £75 sur opt au décret en Cour de Bréquinte Par l'état ci-dessus, les arriérés des deux rentes sont acquittés jusqu'au 8 Janvier 1849. M <sup>rs</sup> Phillips doit pour arriérés de la rente foncière de 10/ depuis le 8 Janvier 1849 au 1 <sup>er</sup> Mai 1853 -
6.	" 10 - "					La M <sup>rs</sup> re: ci devant à son William Phillips, son mari.
7.	6 - " "					John Dixon
	£28 . 8 . 4					

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Du à la Succession au 25 Nov: 1847 L. S. D.	Du aux Légataires au 1 <sup>er</sup> Mai 53. L. S. D.	Recette de la Succession L. S. D.	Recette des Légataires L. S. D.
9. 15. 3	33. 13. 11 <del>33. 13. 11</del>	9. 15. 3	21. 5. 7 <del>34. 6. 10</del> " " " 12. 8. 4
9. 15. 3	33. 13. 11	9. 15. 3	21. 5. 7 " " " 12. 8. 4
34. 14 "	16. 6 "	34. 14 "	10. 6 " " " " 6 " "
99. 8. 4	32. 11. 8	9. 15. 10	26. 11. 8 <del>remise</del> 6 " "
12. 13. 10	5. 11. 6	12. 13. 10	5. 12. 6 " " " " " "
75. " "	" " "	75 " "	" " " " " " " " "
" " "	2. 3 "	" " "	" " " " " " " " "
1. 5. 7	2. 14. 5	1. 5. 7	" 14. 5 " " " 2. 0. 0
51. 8. 4	32. 11. 8	41. 14. 5	26. 11. 8 9. 13. 11 6. " "

Lots

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Reventos annuelles					Remis.
	L. v. d.					
	28. 8. 4					
9.	" 4 - 2					} Ve J. B. Gingras, né Légaré avéragés sur lot n° 9, au 25 Nov: 1847 £ 3. 8. 8 8 <sup>to</sup> sur lot n° 10. 61. 8. 3
10.	4. 14. 2					
						Les ventes sur ces deux lots ont été éteintes, par le remboursement des capitaux sur opposition, au décret de ces lots fait en 1849.
						avéragés sur lot n° 9, du 25 Nov: 47, au 1 <sup>er</sup> Mai 1849. £ .. 6. 2 8 <sup>to</sup> sur lot n° 10. 9. 0. 4
						N. B. N. B. n'y a pas eu erreur de calcul dans l'Inventaire, il resté- rait une balance de £ 9. 7. 5, laquelle ne peut être recouvrée.
11.	4. 14. 2					113. 2. 10 V <sup>e</sup> Charles Vandal Marquée "désespérée" dans l'Inventaire Remis par quittance du 22 octobre 1850, (L'essier, notaire).
12.	3. " "					Charles Fournier
13.	3. " "					Frs Robitaille & Jean Moisan
14.	" 10. "					V <sup>e</sup> J. B. Constantin, ci devant Pierre Moisan; 1 <sup>o</sup> avéragés de rente £ 2 <sup>o</sup> Balance du prix de vente omise dans l'Inventaire 3 <sup>o</sup> Intérêts sur £ 37. 10/- £19. 10. 6 N. B. L'intérêt pour les légataires est calculé du 25 Nov: 1847 au 20 déc: 1849, date du paiement.
						£ 44. 10. 10



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.		
Die à la succession au 25 Nov: 1847, L. v. d.	Die à la succession Legataires au 1 Mai 1853 L. v. d.	Recette de la Succession L. v. d.	Recette des Legataires L. v. d.	Nette die à la Succession L. v. d.	Nettée aux Legataires L. v. d.
64. 16. 11	" " "	55. 9. 6	" " "	9. 7. 5	" " "
81. 18. 10	" " "	81. 18. 10	" " "	" " "	" " "
" " "	9. 6. 6	" " "	9. 6. 6	" " "	" " "
123. 2. 10	25. 11. 4	10 " "	20. 17. 2	remise	4. 14. 2
2. 4. 2	16. 5. 10	2. 4. 2	13. 5. 10	" " "	3. " "
2. 4. 2	16. 5. 10	" " "	10. 10. "	2. 4. 2	5. 15. 10
5. 4. 2	2. 14. 4	5. 4. 2	2. 14. 4	" " "	" " "
37. 10. "	" " "	37. 10. "	" " "	" " "	" " "
26. 14. "	4. 13. "	16. 3. 6	4. 13. "	remise	" " "

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

Rentes  
annuelles  
L. S. D.  
44. 10. 10.

NORRIS

Remise

15. 1. 5 - "

16. 2. 5 - "

17. 2. 10 - "

18. 4. 14. 2. ~~Calpte Hunter~~

16. Sur: Michel Berthelot, représentée  
par M<sup>me</sup> V. Badaery, sa veuve,  
L'Inventaire porte le arrearage, dû au  
25 Nov: 1847, (à L 44. 14. 2 par an à L 92. 2. 8  
Remise faite par le Légataire à  
Mad. Badaery, le tout, réservant  
leur recours contre le lot seulement,  
qui a été décrété et adjugé à M. Lathu-  
taux, comme tuteur aux Substitutions,  
le 2 Juillet 1849 -  
Marquée "désespérée" dans l'Inventaire.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Dû à la Succession aut nov: 1847. L. S. d.	Dû aux Légataires aut mai 1853 L. S. d.	Recette de la Succession. L. S. d.	Recette prise à la Légataires L. S. d.
<del>27. 13. 6</del>	<del>25. 11. 6</del>	<del>6. 11. 4</del>	<del>6. 5. 8</del>
92. 2. 8			

Cote

1<sup>er</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Même

Beutes  
annuelles  
L. v. d.

Nouveaux

<del>18.</del>	<del>Ralph Hunter</del>					
18.		4.	14.	2.	Ralph Hunter	

19.		3.	4.	2.	Jean Allain	
					marqué "douteux" dans (Montreal)	

20.		3.	4.	2.	M <sup>me</sup> Jas Gouge: ci-devant à M <sup>l</sup> l: A. Campbell	
-----	--	----	----	----	---	--

21.		3.	"	"	J. B. Parkin	
-----	--	----	---	---	--------------	--

22.		3.	"	"	Le même	
-----	--	----	---	---	---------	--

23.		2.	10.	"	Le même	
-----	--	----	-----	---	---------	--

24.		3.	"	"	Joseph Moisan; ci-devant Ch <sup>z</sup> Laverdière	
-----	--	----	---	---	--	--

25.		3.	"	"	Id	Id
-----	--	----	---	---	----	----

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED			REMARKS.	
Du à la Succession	Du aux Légataires	Recette de la Succession	Recette des Légataires	Reste de la Succession	Reste de aux Légataires	L. v. d. L. v. d.
au 25 Nov: 47.	au 1 Mai 1853.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.
27. 13. 6	25. 11. 6	6. 4. 4	6. 5. 8	21. 9. 2	19. 5. 10	
56. 5 "	17. 10. 10	" " "	11. 19. 6	56. 5 "	5. 11. 4	
14. 10 "	17. 11. 8	14. 10 "	14. 7. 6	" " "	3. 4. 2	
" " "	12. " "	" " "	9. " "	" " "	3. " "	
" " "	12. " "	" " "	9. " "	" " "	3. " "	
" " "	10. " "	" " "	7. 10 "	" " "	2. 10 "	
" " "	12. " "	" " "	12. " "	" " "	" " "	
" " "	12. " "	" " "	12. " "	" " "	" " "	

Lots

2<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Reventes annuelles E. S. d.			Protes.		Remise
3.						
4.	15. 16. 8.					165. 6. 6 158. 2
5.						
6.	4. 14. 2.					
7.	4. 1. 8.					
8.	2. " "					
9.	2. " "					
A. 10.	2. " "					
B. 10.	2. " "					
11.	3. 12. "					
12.	2. 14. 2.					
13.	2. 14. 10.					
<del>14.</del>	<del>2. 14. 2.</del>					<del>Remise</del>

Suc: John Peas  
marqué "désespéré" dans l'Inventaire

L. Collet dit Picard.

Ch<sup>s</sup> Fournier, 1/4 du côté Est  
Suc: J. B. Fournier, 1/4 d<sup>ts</sup>  
Louis Collins, 1/2 sud-ouest

H. Y. Fournier

François Beaudry

Olivier Beaudry

Jasmes Ratley

Peter Walck; ci-devant à la ve.  
avant 1850, la vente était de 20/4  
Joseph S. Girard, qui a épousé  
Jean Le Rossignol.  
Jusqu'au 1<sup>er</sup> Mai 1850, la vente était de 40/.

Pierre Terrien & Régis Delisle

John Hart

~~Bagibé Richard. Remise~~  
~~par décret du 5 Mars 1850.~~

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.		
Dû à la Succession au 25 Nov: 47 L. v. d.	Dû aux Légataires au 1 <sup>er</sup> Mai 53. L. v. d.	Recette de la Succession L. v. d.	Recette des Légataires L. v. d.	Reste de à la Succession L. v. d.	Reste de aux Légataires L. v. d.
258. 8. 6.	86. 1. 4.	93. 2. "	6. 18. "	remise	79. 3. 4
7. 7. 2	25. 12. "	6. 2. 2.	20. 17. 10.	1. 3. "	4. 14. 2
<del>30. 15. 8</del>					
26. 13. 7	22. 6. "	2. 19. 10.	18. 4. 4.	23. 13. 9.	4. 1. 8
2. 12. 6.	10. 17. 6	" " "	" " "	2. 12. 6.	10. 17. 6.
3. 2. 6.	10. 17. 6.	1. 2. 6.	8. 17. 6.	2. " "	2. " "
3. 2. 6.	10. 17. 6.	" " "	8. " "	3. 2. 6.	2. 17. 6
4. 12. 6.	10. 17. 6	" " "	6. 15. "	4. 12. 6.	4. 2. 6
4. 12. 6.	15. 13. 6.	4. 12. 6.	15. 13. 6.	" " "	" " "
31. 1. 7.	14. 14. 3.	1. 7. 5.	12. 0. 1.	29. 14. 2	2. 14. 2
1. 10. "	14. 19. "	1. 10. "	12. 4. 2.	" " "	2. 14. 10
<del>42. " "</del>					
42. " "					

Lots

2<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Rentes  
annuelles  
L. v. d.

Noms

Remis

14. 2. 14. 2.

Bazile Richard.

Les rentes ont été éteintes par le rembourse-  
ment des capitaux sur oppo-  
sition lors du décret de ce lot.

1<sup>o</sup> Capital de la rente constituée

2<sup>o</sup> Capital de la rente forcée.

Adjudication à J. Smyth: £98-0-0  
à déduire

1<sup>o</sup> Frais du Sheriff = £8.8.2

2<sup>o</sup> Ceux des Greffiers & des  
Avocats ————— 21.11.4

29.19.6

£68.0.6

Produit de la vente des meubles — " 2.8  
£68.8.2

aux Légataires ————— 6.3.4

à la succession, £61.19.10

N. B. Les arriérés des rentes, pour la  
Légataires, sont calculés du 25 Nov.  
1847 au 5 Mars 1850, jour du décret

La balance de £25.16.6 due à la  
succession, ne peut être recouvrée  
vu l'insolvabilité de Richard.  
"marqué" désespéré" dans l'Inventaire.

15. 2. 14. 10.

François Rascoirt

Decrété sans charge de rente le 9 Juillet  
1849, et adjugé à Mr Lafontaine pour  
le profit de la substitution pour £30-0-0

Vendu depuis, par acte du 2 Avril  
1850, (Tessier, notaire), à Hugh  
Temple, pour la même rente (voyez  
l'article suivant) et de plus £30-0-0

Frais des Avocats £11.14.5, du Sheriff  
£5-1.8 ————— au total ————— 16.16.1

aux Légataires ————— 4.6.2

à la succession £8.17.9



DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

DISEASE	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS
Dit à la Succession au 25 Nov. 1847. L. v. d.	dit aux Légataires au 1 Mai 53. L. v. d.	Recolte de la Succession L. v. d.	Recolte des Légataires L. v. d.
42 " "	6. 3. 4.	61. 19. 10.	6. 3. 4 25. 16. 6 " " "

41. 13. 4  
4. 3. "

57. 10. 10	4. 6. 2.	8. 17. 9. 12. 4 4	4. 6. 2. 48. 13. 1 <del>48. 13. 1</del> 4 " " "
------------	----------	----------------------------	--

Lots

2<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Rentes annuelles L. v. d.			Noms		Monnaie
				<p>N. B. Les arriérages, pour le Cédant, sont calculés du 25 Nov. 1847 au 9 Juillet 1849, jour du décret. La balance de L. 18-13-1 due à la Succession, ne peut être recouvrée, via l'insolabilité de Parcaut. Cette créance était marquée "desespérée" dans l'Inventaire.</p>		
15.	2.	14.	10.	Hugh Terryle.		
16.	2.	...	"	Antoine Allain, 1/2 Nord, Hilaire Gagné, 1/2 Sud.		
17.	2.	2.	2.	Augustin Gingras, 1/2 sud. Sévère Arriol, 1/2 nord.		
18.	2.	4.	2.	Joseph Gagnon, 1/2 sud. Daniel Fitzpatrick, 1/2 nord. Frais du Jugt contre Gagnon -		
19.	2.	0.	0.	Daniel Fitzpatrick		
20.	2.	13.	4.	John Mulholland; ci devant à Athanase Delisle. £35.6.6 Marqué "desespéré" dans l'Inventaire. L. 40 - ont été payés à Mr Tessier, par acquiescement de <sup>Delisle</sup> Delisle, pour acquiescement tous les arriérages jusqu'au 1 <sup>er</sup> Mai 1849.		
21.	3.	10.	"	Louis Bilodeau.		
22.	2.	10.	"	Le Même		

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
<i>dit à la</i> <i>Succession</i> <i>au 25 Nov. 1847.</i> <i>L. S. D.</i>	<i>dit aux</i> <i>Légataires</i> <i>au 1<sup>er</sup> Mai 53</i> <i>L. S. D.</i>	<i>Recette</i> <i>de la</i> <i>Succession</i> <i>L. S. D.</i>	<i>Recette</i> <i>des</i> <i>Légataires.</i> <i>L. S. D.</i>
" " "	8. 4. 6.	" " "	2. 14. 10. " " "
4. 2. 8.	10. 17. 4.	1. 2. 8.	8. 12. 4. 3. " "
11. 14. 8.	11. 9. 2.	11. 14. 8.	9. 5. 11. " " "
10. 1. 9.	11. 19. 11	" " "	5. 10. 10 10. 1. 9. 6. 9. 1
8-13.4		8. 13. 4	
5. 2. 8.	10. 17. 4	2. 2. 8.	6. 17. 4. 3. " "
71. 10	114. 9. 10.	36. 3. 6.	11. 16. 6 <sup>remise</sup> <del>35. 6. 6</del> 2. 13. 4
" " "	14 " "	" " "	14. " " " " "
" " "	10 - " "	" " "	10 " " " " "

Lots

3<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Revenu annuel L. s. d.					Revenu
3.	3.	10	"	Alexis Douval		
4.	2.	18	11/2	Patrick Cooke; ci devant George Moon		
5.	2.	10	"	M <sup>me</sup> Francois Gouge		
6.	2.	14.	2.	Jonathan Munn; ci devant Francois Marcotte.		
7.	2.	10.	10.	V <sup>e</sup> Joseph Douval.		Revenu 5.1.8
9.	2.	9.	2.	Olivier Lepine		
10.	1.	3.	9.	V <sup>e</sup> Michel Lafage, 1/2 Nord "desespere" en C <sup>te</sup> Montaine		
10.	1.	3.	9.	Joseph Rousseau; ci devant la V <sup>e</sup> Michel Lafage - "desespere" en C <sup>te</sup> Montaine Rousseau, en prenant assigne de sa Belle-mere, et en payant trois ans d'arriere paye (1851, 52 & 53), a obtenu remise du surplus.		£27.3.7 1/2
11.	2.	4.	9.	J. R. H. Russell; ci devant George Moon.		
12.	2.	5.	10.	Robert Hooper		
13.	2.	2.	1.	Le même		
<del>14.</del>	<del>2.</del>	<del>2.</del>	<del>1.</del>	<del>De son</del>		

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Dû à la Succession au 25 Nov. 1847. L. S. d.	Dû aux Legataires au 1 <sup>er</sup> Mai 1853. L. S. d.	Recette de la Succession. L. S. d.	Recette des Legataires. L. S. d.
46.12.8	19.0.4	35.3.6½	15.10.4
10.9.6½	16.1."	10.9.6½	5.14.2
28.18.4	13.11.8	28.18.4	11.1.8
55.13.9	14-14.7	55.13.9	12.0.5
3.19.7	13.16.3	" " "	10 " " remise
33.4.4	13.7.2	33.4.4	10.18 " " "
<del>48.11.9</del>			
24.5.10½	6.9."	" " "	" " " 24.5.10½
24.5.10½	6.9."	" " "	3.11.3 " " "
8.16.4½	12.2.3	" " "	3.5.3½ 8.16.4½ 8.16.1½
19.12.6	12.8.2	13.17.1	7.16.6 5.15.5 4.11.8
9.13."	11.7.10	9.13"	7.3.8 <del>7</del> " " 4.4.2

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

Rentes  
annuelles  
L. v. d.

Mortuus

Remise

14. 2. 2. 1.

V<sup>e</sup> W<sup>re</sup> Hazlett.

Rentes éteintes par le décret fait de ce lot, en 1851, dans une cause N<sup>o</sup> 715 de Wilson contre Gregory V<sup>e</sup> Hazlett, ainsi à ajouter

1<sup>o</sup> Capital de la rente constituée2<sup>o</sup> eto eto foncière

La collocation de la succession et des légataires n'a été que de £34. 6.

Les arrérages, pour les légataires, sont calculés du 25 Nov. 1847, au 1<sup>er</sup> Mai 1851.

Le rest de la créance ne peut être recouru, à raison d'insolvabilité

Pour la distribution du produit du décret, voir lettre de M<sup>r</sup> Tessier du 28 Juin 1852.

15. 2. 4. 2.

V<sup>e</sup> Ant: Leger, & Alexis Dorval £61. 4. 2Frais du Jug<sup>t</sup> contre Ant: Leger

De cette balance de £3. 10/8, La veuve Leger doit £2. 13/8. et Dorval 17/8.

Depuis le 1<sup>er</sup> Mai 1850, la famille Leger, pour la partie qui lui reste de ce lot, ne paie que

et Dorval, pour sa part, £1. 6. 6

£ 2. 4. 2

au moyen de la somme de £20 payable par Dorval à l'acquit de la veuve Leger, Remise a été faite du surplus des arrérages dus à la succession

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Dû à la Succession au 25 nov: 1849 L. v. d.	Dû aux Légataires au 1. mai 53. L. v. d.	Recette de la Succession L. v. d.	Recette des Légataires L. v. d.
9. 13 ..	7. 3. 8	9. 13 ..	7. 3. 8. " " " " " "
33. 6. 8	" " "	15. 14. 5	" " " 17. 12. 3 " " "
1. 14. 11	" " "	1. 14. 11	" " " " " " " " " "
68. 10 ..	12. 1. 6	7. 9. 10	8. 10. 10. remise 3. 10. 8
9. 5. 4	" " "	9. 5. 4	" " "

Lots

3<sup>e</sup> Rang

No.	NAME	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	------	------	------	-----------	----------	------------

Revenu  
annuel  
£. s. d.

Noms

16. 1. 6. 11/2. 1/2 Nord. Alexis Douval.  
à l'avenir, cette moitié du  
n° 16, est jointe à la partie du n°  
15 précédent acquis par Douval,  
et pour laquelle il paie. En 17. 8.  
Payant pour cette moitié 1. 6. 11/2  
ce qui forme £ 2. 4. 7 1/2  
de rente annuelle pour le tout  
compris dans son titre Nouvel  
du 22 Janvier 1852, (Tessier, notaire)  
ainsi Douval doit, pour  
l'année échu au 1<sup>er</sup> Mai 1853, £ 2. 4. 7 1/2  
voir l'article précédent.

16. 1. 6. 11/2. 1/2 Sud. F. Y. Beland. 6. 18. 6.

17. 1. 10. " 1/2 Est. J. B. Fournier & Larose.

17. 1. 10. " 1/2 Ouest. François Gagnon.

18. 2. 10. Michel Côté, & Ed. Eddleston

19. 3. 10. " Louis Bilodeau.



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Dit à la Succession du 25 nov: 1847 L. v. d.	dit aux Legataires au 1 <sup>er</sup> Mai 53 L. v. d.	<del>Recette</del> de la Succession L. v. d.	Recette des Legataires L. v. d.
1. 1. 7	7. 6. "	1. 1. 7	5. 19. 0 1/2 " " "
16. 6. 10.	7. 6. 3 1/2	9. 8. 4	5. 19. 6. remise
" " "	4. 10. "	" " "	3. " " " " "
" " "	4. 10. "	" " "	3. " " " " "
" " "	10. " "	" " "	5. " " " " "
" " "	14. " "	" " "	14. " " " " "

Lots

4<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Rentes annuelles £. s. d.					Remise
3.	4. " "			V. G. Gillender		£ 20. 2. 6
4.	3. 4. 2.			Patrick Cooke		
5.	3. 4. 2.			Le même		
6.	2. 8. 1/2			M <sup>me</sup> Mrs Kinchelo; ci-devant John Bradford.		£ 4. 16. 3
7.	" 5. 2 1/2			<p>Ce lot a été vendu par décret le 5 août 1850, sur Bradford, à la poursuite de la City-Bank, et acheté par M<sup>e</sup> Essier pour la succession, et vendu ensuite à M<sup>me</sup> Mrs Kinchelo pour £ 20; et à la charge de la même rente que ci-devant. Deux années de rente, formant £ 4. 16. 3, sont perdues pour la succession, ou plutôt auraient dû être prises sur le £ 20, ce qui aurait produit le même résultat.</p>		
7.	" 5. 2 1/2			John Wallace		
8.	3. 19. 2.			Jean Frederick, cessionnaire de sa mère.		122. 19. 0 £ 134. 4. 0
				<p>"désespéré" dans l'Inventaire; au moyen du paiement des trois années de rente, échues au 1<sup>er</sup> mai 1853, Remise a été faite du surplus.</p>		

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Dû à la Succession au 25 Nov: 1847 L. v. d.	Dû aux Légataires au 1 <sup>er</sup> mai 53. L. v. d.	Recette de la Succession L. v. d.	Recette des Légataires L. v. d.
		Reste dû à la Succession L. v. d.	Reste dû aux Légataires L. v. d.
26. 5. 4	21. 14. 8.	6. 2. 10.	17. 14. 8 Remise
27. 9. 5.	17. 8. 11	5. 5. 3	16. 9. 9. 22. 4. 2 " 19. 2
24. 5. 3.	17. 8. 11	24. 5. 3	14. 4. 9. " " " 3. 4. 2
8. 11. 4½	<del>13. 1. 9</del> <del>12. 8. 7½</del>	<del>3. 15. 1½</del> <del>8. 11. 4½</del>	<del>10. 13. 7½</del> <del>9. 12. 6</del> Perdue
20 " "	" " "	20 " "	" " " " " "
" 8. 2	1. 8. 3½	" " "	" " " " 8. 2. 1. 8. 3½
113. 0. 2.	21. 8. 10.	" " "	11. 10. " remise remise

Lots

4<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

Rentes  
annuelles  
£. s. d.

Morts

Remar.

9. 3. 19. 2.

John Jordan.

Il paraît être dû par la V<sup>e</sup> Jarnac  
sur la 1/2 sud dce lot, £18. 15/ pour  
balance d'arrérages échus au 1<sup>er</sup> mai  
1837; mais cette créance est dé-  
sespérée.

10. 3. " "

Ed. Allen; ci-devant à F<sup>rs</sup>  
L'essieux.

~~11. 3. 19. 2.~~

~~1/2 sud Joseph Lépine }  
1/2 nord John Lindsay }  
ci-devant suc: Jobin et  
Thomas Todd~~

11. 1. 19. 7.

1/2 sud. Joseph Lépine; ci-de-  
vant suc: Jobin, ou J. Paré £7. 12. 11  
Paré a rétrocédé moyennant £8-  
à lui payés pour ce faire: revendue à  
Lépine, à la charge de la même  
rente, et de plus, pour £34-0-0  
déduisant les £8- ci-dessus, 8-0-0  
Reste £26 " "

11. 1. 19. 7.

1/2 Nord; John Lindsay;  
ci-devant Thomas Todd.



Lots

4<sup>e</sup> Rang

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	Rentes annuelles L. v. d.					Remis
						Remis
12.	3.	"	"	A. Campbell: ci-devant M. Tesse		
13.	3.	"	"	Le même; 8 <sup>to</sup>		
14.	2.	12.	8 $\frac{1}{2}$	Héritiers Matthew Campbell <u><math>\frac{1}{2}</math> ouest.</u>		
15.	3.	10	"	J. B <sup>te</sup> Bergeron		
16.	2.	10	"	Jean Darveau		
17.	2.	10	"	Louis Bilodeau		
18.	3.	"	"	Le même		
19.	3.	"	"	Le même, ou C <sup>te</sup> Boivin		

DISEASE. RECOMMENDED BY ADMITTED REMARKS.

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
Du à la Succession	Du aux Legataires	Recette de la Succession	Recette des Legataires
du 25 Nov: 47	au 1 Mai 53	L. v. d.	L. v. d.
L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.
" " "	12. " "	" " "	9. " " "
" " "	12. " "	" " "	9. " " "
25. 13. 4 1/2	14. 6. 7 1/2	25. 13. 4 1/2	11. 13. 11. " " "
" " "	14. " "	" " "	8. 15. " " " "
" " "	10. " "	" " "	5. " " " " "
" " "	10. " "	" " "	10. " " " " "
" " "	12. " "	" " "	12. " " " " "
" " "	12. " "	" " "	10. 10. " " " "

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

autres créances

Constituts.

2. 10 - " Capital £41.13.4. Joseph Savard  
ci devant J. B<sup>te</sup> Savard.

Cette rente est due au 24 Mars;  
et les arriérages, pour les ligataires,  
sont calculés ci-dessus jusqu'au  
24 Mars 1853.

Prix de vente

2. 5 - " Capital £37.10/. Edouard Dirolle

L'intérêt étant payable au 25  
Sept, 1850, les arriérages ont été  
ci-dessus calculés jusqu'au 25  
Sept: 1852.

4. 10. " M<sup>me</sup> Christie; acquereuse de  
Edouard Dirolle:  
Capital £75.

Loyers dus au 25 Nov: 1847.

Robert Shaw, loyer de la M<sup>me</sup>  
3 mois & 25 jours, à raison de £60 par an  
Robert Cairns, 25 jours  
G. R. Smith, 25 jours

Jug<sup>e</sup> contre Whitehead &  
Muckle.

Avoir de Sheriff de Québec pour  
acquies de ce Jugement.

Argents monnoyés, Billets de  
banque &c &c, tels que portés  
sur l'Inventaire



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.		
Du à la Succession	Du aux Légataires	Recette de la Succession	Recette des Légataires	Poste de à la Succession	Poste de aux Légataires
au 25 Nov; 47	au 1 Mai 53.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.
13. 15-	13. 15 "	13. 15 "	6. 5 "	" " "	7. 10 "
2. 12. 6	10. 17. 6.	2. 12. 6.	8. 12. 6.	" " "	2. 5-
9. 6. 3	<del>22. 8. 9</del> <del>22. 13. 9</del>	9. 6. 3	19. 3. 9.	" " "	3 " "
19. 3. 4	" " "	19. 3. 4.	" " "	" " "	" " "
4. 3. 4	" " "	4. 3. 4	" " "	" " "	" " "
5- 11- 1	" " "	5- 11- 1.	" " "	" " "	" " "
41. 17. 9.	" " "	41. 17. 9.	" " "	" " "	" " "
49. 8-	" " "	49. 8. "	" " "	" " "	" " "

# Dépense

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
	<b>1<sup>o</sup> Frais Funéraires</b>					
	Payé par Mr Lafontaine.					
1847 Nov: 27	à L. & C. Tétu, marchand à Québec pour effets nécessaires aux funérailles de Mr Berthelot					
"	" La Fabrique de Québec, et autres frais d'enterrement					
"	" Jacques Delorbaix, pour cercueils et autres frais d'enterrement					
"	" Aug <sup>t</sup> Côté & C <sup>ie</sup> , pour impression de lettres d'invitation aux funérailles					
29	" Joseph Dussortier, porteur de ces invitations					
"	" George Borre, pour le même objet					
30	" Rev <sup>d</sup> Mr Baillargeon, curé de Québec, pour cent Messes basses de Requiem					
Déc: 1	" C. F. Harrel, pour cierges, et de plus pour fournitures faites à la maison de Mr Berthelot, immédiatement après sa mort					

Payé par Mr Tessier.  
(voir son compte N<sup>o</sup> 1, du 20 Déc: 1848)

- à Robert Cairns, tailleur,
- " La Fabrique, pour service anniversaire
- " C. F. Harrel, cierges, pour &to

**2<sup>o</sup> Médecins.**  
Payé par Mr Tessier,  
(voir le surdit compte N<sup>o</sup> 1, et son compte N<sup>o</sup> 2, du 1<sup>er</sup> Juin 1849).

- aux Docteurs Parest & Hautt
- " Dr Blanchet

SEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	Dépenses, £. s. d.	Recette de la Succession, £. s. d.	Recette des Legataires £. s. d.
	25. 18. 6		
	33. 0. 2		
	9. 15. "		
	1. 17. 6		
	1. 6. 1		
	1. " "		
	5. " "		
	5. 17. 5.		
		<u>83. 14. 8</u>	
		£	
	2. 15. "		
	5. 16. 11		
	5. 4. 1		
		<u>13. 16. "</u>	
		£	
	29. 5. 8		
	39. 7. "		
		<u>68. 12. 8</u>	
		£	

# Dépense

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

3<sup>o</sup> Dettes de la Succession  
payées par Mr LaFontaine

1847  
Nov. 30.

- à M<sup>me</sup> V<sup>e</sup> Turgeon, Ménage de Mr Berthelot, £4.13.4, balance à elle revenant sur £6.18.4 montant de son Compte, déduction faite de £2.5/ trouvés dans un portefeuille de poche, en présence de M<sup>me</sup> Roy, et par celle-ci remis à M<sup>me</sup> Turgeon.
- " C. F. Hassel, marchand, compte dû par Mr Berthelot
- " "Germains", domestique de Mr Berthelot, (sans reçu) 20/ à une femme et à un homme de journée 10/.
- " autres petites dépenses (sans reçu)

4<sup>o</sup> Honoraires, ~~et autres~~, et déboursés de Mr Tessier, comme notaire, et agent, et paiement de certaines dettes, faits par lui, tant pour le Compte de la Succession que pour celui des Légataires.

1<sup>o</sup>  
Par son Compte N<sup>o</sup> 1, du 20  
Décembre 1848.

- " Pour acquit de la balance à lui revenant sur son Compte, du 1<sup>er</sup> déc: 1847, des deniers par lui reçus et payés du vivant de Mr Berthelot
- " Payé pour transport des meubles à L'eucau
- " au Séminaire, pour vente de terrain
- " J. B<sup>e</sup> Fréchette & C<sup>ie</sup>, pour annonces
- " Aug<sup>t</sup> Côté & C<sup>ie</sup>, annonces & abonnement
- " W<sup>m</sup> Neilson, etc
- " L'huissier priseur

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	<i>Depenses</i>	<i>Recette de la Succession</i>	<i>Recette des Logotaires</i>
	<i>L. S. M.</i>	<i>L. S. M.</i>	<i>L. S. M.</i>
	<i>4. 13. 4</i>		
	<i>10. 14. 5.</i>		
	<i>1. 10. "</i>		
	<i>" 17. 6.</i>		
		<i>17. 15. 3</i>	
		<i>L</i>	
	<i>14. 7. 1</i>		
	<i>" 10. "</i>		
	<i>" 11. 7</i>		
	<i>" 15. "</i>		
	<i>2. " "</i>		
	<i>" 19. 2</i>		
	<i>" 7. 6.</i>		
		<i>19. 3. 4</i>	

# Dépense.

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

- " Copie de la concession à Pelletier et enregistrement
- " Ch<sup>rs</sup> Baillargé pour plans & estimation des propriétés
- " Pierre Gouveau, &c
- " Enregistrements de la tutelle aux substitutions
- " Pour l'Inventaire de la succession, une copie, diverses vacations pour affaires de la succession, renseignements fournis, assistance aux Experts &c
- " 5 Copies du testament du Défunt, livrées à M. M. LaFontaine, Baquet & Auger, enregistrement de &c
- " Port de lettres envoyées et reçues des Régistrateurs du Comté de Sherbrooke & Drummond, relativement aux lots des Townships, 4/2, et les honoraires de l'un d'eux 10/
- " Port de lettres envoyées et reçues de M<sup>me</sup> Badaud, pour informations, acte de délivrance de legs, procuration pour recevoir l'action, pour délaissier en justice &c
- " Requête pour être autorisé à vendre les emplacements vacants, une &c pour concéder
- " Trois vacations pour Assemblées de parents pour &c
- " À l'Expert
- " Copie d'un contrat de concession, fait avec la Requête
- " Pour avoir des Affidavits de l'absence de Lesmiery & Butler

SEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	<i>Revenues.</i>	<i>Recette de la Succesion</i>	<i>Recette des Legations</i>
	<i>L. v. d.</i>	<i>L. v. d.</i>	<i>L. v. d.</i>
	<i>" 16. 3</i>		
	<i>12 - " "</i>		
	<i>2 - " "</i>		
	<i>" 5 - "</i>		
	<i>50. " "</i>		
	<i>2. 10 - "</i>		
	<i>" 14. 2</i>		
	<i>1. 10 - "</i>		
	<i>1. 10 - "</i>		
	<i>1. 2. 6.</i>		
	<i>" 15 - "</i>		
	<i>" 5 - "</i>		
	<i>" 5 - "</i>		
		<u><i>73 . 12 . 11</i></u>	

# Dépense

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

## 2°

Par son Compte N° 2, du 1<sup>er</sup> Juin 1849.

- " Payé à l'Hon. N. E. Caron, traité de Mr Laroutaine, pour balance de souscription de feu Mr Berthelot au fonds de secours pour les Incendies de Québec, en 1845.
- " Payé à Mr Louis Paret, son compte
- " " à P. Gaurreau, pour une nouvelle estimation des lots vacants, en Fév. 1849
- " Pour une nouvelle Requête pour vendre les lots vacants, plusieurs vacations aux greffes et pour assembler les parents, frais de greffe, voiture pour l'Expert, et dressé de son rapport

## 3°

Par son Compte N° 3, du 1<sup>er</sup> Déc. 1849.

- " Payé au Greffe, 2 copies de partage
- " " à Ch<sup>e</sup> Baillarge, pour avoir divisé et borné 17 lots vendus en Mai 1849 -
- " Pour piquets pour Id<sup>e</sup>

## 4°

Par son compte N° 6, du 19 Dec. 1850.

- " Payé au Sheriff, 4 contrats livrés à Mr Laboulaye

## 5°

Par son Compte N° 7, du 21 Juin 1851

- " Copie de la tutelle des Mineurs Campbell
- " Recherche au Bureau d'Enregistrement concernant ve Haylett, et au Greffe, Record dans la cause contre Legor



EASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	<i>Répresser.</i> <i>L. V. d.</i>	<i>Recette de la Succin.</i> <i>L. V. d.</i>	<i>Recette de Logataires</i> <i>L. V. d.</i>
	20 " "		
	5 17. 6		
	1. " "		
	1. 16. 3		
		<u>28. 13. 9</u>	
		£	
	1. 10. 9		
	3. 15. "		
	" 10. "		
		<u>5. 15. 9</u>	
		£	
	2. " "	<u>2. " "</u>	
		£	
	" 3. "		
	" 2. "	<u>" 5. "</u>	

Dépense

No.                      NAME.                      AGE. SEX.                      RELIGION.                      COUNTRY.                      RESIDENCE.

6<sup>o</sup>

Par son 10<sup>e</sup> Compte, du 23 Sept: 1852

" Payé pour l'acte de cession de Jean Paré

7<sup>o</sup>

Par son 12<sup>e</sup> Compte, du 1<sup>er</sup> Juin 1853

" Payé acte de sépulture de Jean-Frédéric

5<sup>o</sup> Frais de Justice & payés  
aux Avocats, par M. Tessier

1<sup>o</sup>

Par son Compte N<sup>o</sup> 2, du 1<sup>er</sup> Juin 1849.

" Payé à M. M. Lelièvre & Auger, avocats,  
pour diverses Requetes &c. (Compte  
acquitté le 6 Mars 1849)

" " à M. Vanfelson, comme Conseil

" " à M. M. Lelièvre & Auger, suivant  
compte réglé le 10 Mai 1850, pour honoraires  
et déboursés dans les causes suivantes:

" LaFontaine vs Lemieux £14. 10. 3

" " vs Butler 20. 7. 6

" " vs Richard " 5. "

" " vs " 13. 18. "

" " vs Rancourt 11. 14. 5

" " vs Leger 9. 5. 4

" " vs Richard, Rap: de dist. 2. 14. "

" " vs " oppte 3. 9. "

" " vs Gagnou 8. 13. 4

De plus,

" aux mêmes, dans la cause de LaFontaine vs  
Berthelot, vs Badessey; voir son 3<sup>e</sup> Compte

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	Depenses	Recette de la Succursale	Recette des Legations
	L. v. d.	L. v. d.	L. v. d.
	" 10 - "	" 10 - "	
	" 2. 6	" 2. 6	
	" 14. 6		
	" 10. "		
<del>84. 16. 10</del>	13- 17. 8	98. 14. 6	106. 19 "

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

6<sup>o</sup>. Frais de Justice, et autres deniers, payés au Greffier et au Greffier, à Québec, par Mr Tessier.

Par son Compte, N<sup>o</sup> 3, du 1<sup>er</sup> Dec: 1849.  
Payé au Greffier dans les causes de  
La Fontaine vs Berthelot, vs Badaury

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

Par son ~~Compte~~ Compte N<sup>o</sup> 4, du 1<sup>er</sup> Juin 1850

" etc " " " " " " " " " "

" aux Greffiers " " " " " " " " " "

Par son compte N<sup>o</sup> 7, du 21 Juin 1851,

" au Greffier, frais dans la cause de la City Bank contre Bradford, en app. sur l'adjudication du lot N<sup>o</sup> 6. du 4<sup>o</sup> Rang, vendu de puis à M<sup>me</sup> Kinchelo

" " montant de l'opposition de la Reine dans la même cause, pour les ventes

7<sup>o</sup>. Constituts Bosse et ~~Mason~~; arriérés payés par Mr Tessier.

Par son Compte N<sup>o</sup> 1, du 20 Dec: 1848. £22.10.  
" à Mr Bosse, cinq ans échus ~~28~~ Mai <sup>1852</sup> 1848,  
savoir, pour la succession, au 25 Nov: 47  
et pour les ligatures, du 25 Nov: 47  
au 28 Mai 1852.

x " " " " " " " " " " " "  
" " " " " " " " " " " "  
" " " " " " " " " " " "  
" " " " " " " " " " " "  
£ 112.10 "

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	Dépenses. L. S. d.	Recette de la Succession L. S. d.	Recette des Logements L. S. d.
	5. 2. 2		
	5. 1. 8		
	5. 18. 2		
	6. 0. 6		
	1. 16. 10		
	20. 43. 4		
	17. 17. 6	62. 0. 2	
	11. 4 "	11. 4 "	
	<del>11. 4 "</del>		<del>11. 4 "</del>
	101. 6 "		<del>100. 16. "</del> 101. 6 "

*Depense*

No.	NAME.	AGE.	SEX.	RELIGION.	COUNTRY.	RESIDENCE.
-----	-------	------	------	-----------	----------	------------

8<sup>o</sup> *Constitut Masou.*  
*arrérages payés par Mr Tessier*

*Par son compte N<sup>o</sup> 1, du 20 Dec: 1848 - £ 6-00*  
*Idem N<sup>o</sup> 3, du 1<sup>er</sup> Dec: 1849, 6-00*  
*Idem N<sup>o</sup> 4, du 1<sup>er</sup> Juin 1850, 6-00*  
*Idem N<sup>o</sup> 7, du 21 Juin 1851, 6-00*  
*Idem N<sup>o</sup> 10, du 23 Sept: 1852, 6-00*

*Payé à M<sup>me</sup> Masou, cette somme de £ 30*  
*Par pour 5 ans échus au 8 Mai 1852,*  
*savoir, pour la succession, au 25 Nov: 1849*

*et pour le legs au 25 Nov: 1849*  
*au 8 Mai 1852*

9<sup>o</sup> *Rente viagère de M<sup>me</sup> Turgeon,*  
*de £ 15 - par an, payée volontaire-*  
*ment par les légataires, chacune*  
*pour une moitié, et commen-*  
*çant à courir du 1<sup>er</sup> Janvier 1848.*

*Payé par Mr Tessier, à M<sup>me</sup> Turgeon*

<i>Par son compte N<sup>o</sup> 1,</i>	<i>£ 11. 5-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 2</i>	<i>7. 10-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 3</i>	<i>7. 10-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 4</i>	<i>7. 10-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 6</i>	<i>7. 10-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 7</i>	<i>7. 10-00</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 9</i>	<i>11. 17. 6</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 11</i>	<i>4. 2. 6</i>
<i>Idem N<sup>o</sup> 12</i>	<i>10. 15-00</i>

*fournant £ 75. 10-00*

*acquittant 5 ans de la rente échus le*  
*1<sup>er</sup> Janvier 1853, avec 13/100 l'année*  
*courante.*

DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
	<i>Dépense</i>	<i>Muetto della Succursale</i>	<i>Muetto dei Legatari</i>
	<i>L. V. D.</i>	<i>L. V. D.</i>	<i>L. V. D.</i>
	<i>3. 5 - "</i>	<i>3. 5 - "</i>	
	<i>26. 15 - "</i>		<i>26. 15 - "</i>
			<i>75. 10 - "</i>

10<sup>e</sup> Commission de Mr Tessier,  
sur la Recette, à sig par cont.

1<sup>e</sup> Sur £ 232. 3. 6 montant ~~de~~ recette des  
rentes, portées dans son compte N<sup>o</sup> 1, de  
20 décembre 1848

2<sup>e</sup> Sur £ 151. 14. 6, montant ~~de~~ la recette  
de son compte N<sup>o</sup> 2, de  
Janv 1849.

3<sup>e</sup> Sur £ 126. 14. 8 1/2, montant de la Recette de  
son compte N<sup>o</sup> 3.

4<sup>e</sup> Sur £ 411. 18. 3, Recette de son compte N<sup>o</sup> 4

5<sup>e</sup> Sur £ 193. 13. 3. Recette de ses comptes N<sup>os</sup> 5 & 6.

6<sup>e</sup> Sur £ 139. 14. 2, Recette de son compte, N<sup>o</sup> 7,

7<sup>e</sup> Sur £ 245. 9. 11 1/2 Recette de ses comptes N<sup>os</sup> 8 & 9.

8<sup>e</sup> Sur £ 227. 0. 3 1/2 Recette de son compte N<sup>o</sup> 10

9<sup>e</sup> Sur £ 105. 0. 3. Recette de son compte N<sup>o</sup> 11

10<sup>e</sup> Sur £ 120. 3. 2 1/2 Recette de son compte N<sup>o</sup> 12



DISEASE.	RECOMMENDED BY	ADMITTED	REMARKS.
----------	----------------	----------	----------

<i>Depenses</i>	<i>Recette de la Ville</i>	<i>Recette des Legations</i>
<i>L. v. d.</i>	<i>L. v. d.</i>	<i>L. v. d.</i>

13. 18. 7

9. 2. "

7. 12. 1.

24. 14. 3 1/2

11. 12. 4

8. 8. 7

14. 14. 7

13. 12. 5

6. 6. "

7. 4. 2

Lots.  
no.

Pertes  
annuelles.  
L. S. d.

1<sup>er</sup> Rang

1. 6. 4. 2. Benjamin Tessier.

REMARKS.

ADMITTED

RECOMMENDED BY

EASE.

Du à la Succession, L. S. d.	Du aux Légataires, L. S. d.	Recette de la Succession, L. S. d.	Recette des Légataires, L. S. d.
---------------------------------------	--------------------------------------	---	---

SOCIÉTÉ HISTORIQUE  
 DE MONTRÉAL

RESIDENCE.

COUNTRY.

RELIGION.

SEX. AGE.

NAME.

No.