

LES LOIX DES BÂTIMENS,

SUIVANT

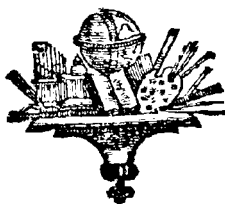
LA COUTUME DE PARIS,

Traitant de ce qui concerne les Servitudes réelles, les Rapports des Jurés-Experts, les Réparations Locatives, Douairieres, Usufruitieres, Bénéficiales, &c.

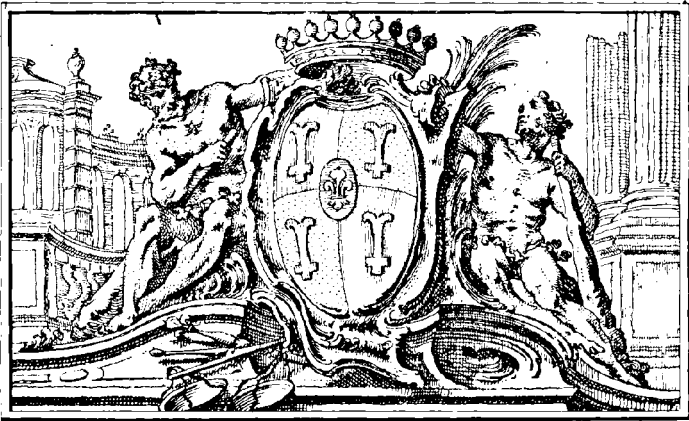
Enseignées par M. DESGODETS ; Architecte du Roy, dans l'Ecole de l'Académie d'Architecture.

Avec les Notes de M. GOUPY, Architecte, Expert Bourgeois.

Ouvrage utile à toutes personnes chargées de la Construction, aux Propriétaires & Locataires, & aux Juges qui en connoissent.



M. DCC. XLVIII.



A MONSIEUR
LE NORMANT
DE TOURNEHEM,

Conseiller du Roy en ses Conseils, &
Directeur & Ordonnateur général de
ses Bâtimens, Jardins, Arts & Manu-
factures.



ONSIEUR;

*L'honneur que je reçois de la permission que vous
voulez bien m'accorder de faire paroître sous vos aus-
pices un Ouvrage, que je puis regarder comme le mien*

a ij

*par les éclairciffemens & les Additions confidérables & néceffaires que j'y ai faites , n'engageroit par un fimple motif de reconnoiffance , à faire l'éloge des rares talens qui vous ont mérité le choix flateur qu'a fait de vous le plus grand Roi du monde , pour la direction de fes Bâtimens & Manufactures. Mais l'illuftre Protection * que vous venez de procurer à l'Académie Royale de Peinture & de Sculpture , qui s'eftimant heureufe de vous avoir à fa tête , n'auroit ofé aspirer jufques-là ; la beauté des Ouvrages qui paroiffent tous les jours , & qui ne font dûs qu'au mérite récompensé & à la fage diftribution des graces dont vous êtes le Dépositaire ; enfin la noble émulation que vous avez fçû exciter parmi les gens les plus habiles par des ressorts qui ne font connus que des perfonnes qui , comme vous , ont des lumieres fupérieures , annoncent affez la délicateffe de votre goût , & le zele que vous avez pour le progrès des Sciences & des Arts. Agréez feulement , MONSIEUR , que fensible au plaifir que j'ai de voir renaître & fleurir de plus en plus des Arts auxquels je fuis confacré par état , je vous donne un témoignage public des fentimens finceres & refpectueux avec lesquels je fuis ,*

* Louis XV.

MONSIEUR,

Votre très-humble & très-obéiffant ferviteur GOURT.

P R E F A C E.

LEs Architectes uniquement attachés aux parties de leur Art qui regardent la solidité, la distribution & la décoration intérieure & extérieure des Edifices, nous ont donné nombre de Traités sur cette matière, parmi lesquels il en est qui ont mérité les plus grands éloges. Mais ils semblent avoir négligé jusqu'à présent la partie de cet Art qui concerne les Loix auxquelles sont assujettis ces mêmes Edifices, si l'on excepte ce qu'en ont dit Savot, Blondel & Bullet.

Cependant un Architecte ne peut avec sûreté se charger de la conduite de quelque Bâtiment s'il n'est instruit des Loix de la Coutume, autrement il court risque, à chaque instant, de faire des fautes qui détruisent sa répu-

a iij

vj P R E F A C E.

tation & qui ruinent les Propriétaires ou les Entrepreneurs, qui dans certains cas sont responsables des événemens. Car il ne peut fonder un Bâtimement s'il ne sçait ce qui doit s'observer entre Voifins pour les clôtures, pour les puits, les fosses d'aisance, les puisarts, &c; il ne peut l'élever s'il ne connoît comment il doit disposer les vûes droites & de côté, les vûes de coutume, celles de servitude, les adossements des cheminées, fours, fourneaux, chausses d'aisance & ventoufes, & quelle est la contribution de deux Voifins à la reconstruction d'un mur mitoyen; il ne peut le couvrir sans sçavoir de quel côté & comment il conduira les eaux de ses combles, & comment il en disposera les lucarnes à l'égard des Voifins: enfin il ne peut le démolir ignorant les mesures & les précautions qu'il doit garder à l'égard des Voifins, qui à la moindre faute sont tou-

P R E F A C E. vij

jours prêts à répéter contre celui qui bâtit.

La connoissance de cette partie de l'Architecture doit donc être regardée comme essentielle & absolument nécessaire, non seulement aux Architectes & aux Entrepreneurs, mais même aux particuliers Propriétaires.

Ces motifs solides ont engagé, au commencement de ce siècle, un habile Architecte à travailler sur cette matière, & à rechercher exactement tout ce que différens Auteurs Architectes ou Juris-Consultes avoient dit sur ce sujet ; il en a formé un Ouvrage, qui au sentiment des Scavans, a passé pour le plus parfait & le plus exact que nous ayions en ce genre, & qui depuis plus de vingt ans est en manuscrit dans les Bibliothèques des Juris-Consultes, & entre les mains de la plûpart des Architectes & des Entrepreneurs.

a iiij

viii P R E F A C E.

Il paroîtra peut-être singulier aux Juris-Consultes qu'un Architecte ait entrepris cet Ouvrage qui semble être de leur ressort. Mais s'ils veulent se rendre justice & aux Architectes, ils conviendront que la connoissance seule des Loix n'est pas suffisante pour traiter cette matiere, qu'il faut être dans la pratique de l'Architecture pour la rendre intelligible, & que ceux qui parmi eux en'ont le mieux traité, étoient initiés dans la connoissance des Bâtimens.

Au reste, quand le travail de cet Auteur ne serviroit aux Juris-Consultes qu'à leur rendre ces matieres plus familiares, & à les mettre à portée de les rectifier, il ne seroit pas entièrement inutile; puisque c'est par la même raison que les Magistrats ordonnent aux Experts de donner leur avis sur des questions de Droit dans leurs rapports; ils ne regardent pas ces avis comme des décisions, mais ils veu-

P R E' F A C E. ix

lent connoître la façon de s'exprimer sur ces questions, examiner les raisons sur lesquelles ces avis sont fondés, & ensuite prononcer & rendre leurs Jugemens.

D'ailleurs ce Sçavant n'a pas prétendu travailler pour les Juris-Consultes. Il étoit Architecte, il a travaillé pour son état ; il a redigé cet Ouvrage pour servir de Leçons publiques aux Eleves d'Architecture, pour soulager la mémoire de ceux qui en ont la connoissance, & pour donner les moyens de s'instruire secretement à ces especes d'Architectes, qui négligent ou méprisent tout ce qu'ils ignorent, & dont ils devroient être instruits.

Mais avant de parler de cet Ouvrage, & d'en faire voir l'étendue & la division, je crois qu'il est à propos d'en faire connoître l'Auteur,

Antoine Desgodets nâquit à Paris en Novembre 1653. ses parens

x P R E F A C E.

en suivant son inclination naturelle , lui firent apprendre le Dessen , la Géométrie , & les autres principes de l'Architecture ; en 1672. il obtint la permission d'être présent aux Conférences de l'Académie Royale d'Architecture qui se tenoient pour lors au Palais Royal ; en conséquence il travailla à la composition d'un Ordre François pour lequel Louis XIV. avoit proposé un prix ; le modele qu'il en fit fut posé dans un Jeu de Paulme qui étoit dans la Cour du vieux Louvre, avec ceux de plusieurs autres Architectes pour en faire le parallele.

Sur la fin de 1674 M. de Colbert le nomma pour aller à Rome avec les jeunes Académiciens que le Roi y entretient pour étudier l'Architecture , la Peinture & la Sculpture ; il partit avec le plus ardent desir de profiter de tout ce qui pourroit l'instruire. Mais le Vaisseau sur lequel il

P R E' F A C E. xj

s'étoit embarqué ayant été attaqué & pris par les Corsaires d'Alger, il y fut conduit en captivité, & y resta seize mois, au bout desquels ayant été échangé par ordre du Roi au commencement de 1676, il se rembarqua & arriva à Rome.

Dans le séjour qu'il y fit & qui fut aussi d'environ seize mois, il conçut & exécuta l'Ouvrage qui a fait sa réputation; il est intitulé, *les Edifices antiques de Rome dessinés & mesurés très-exactement par Antoine Desgodets, Paris 1682. in-folio.* Ce Livre est rempli d'un grand nombre de planches qui ont toutes été gravées par les plus habiles de ceux qui gravoient l'Architecture pour le Roi, entr'autres par Le Pautre & le Clerc. Malgré les soins & les fatigues qu'il falloit essuyer dans cet Ouvrage, soit pour monter sur ces Edifices en partie ruinés, soit pour faire fouiller ceux qui étoient enterrés, rien ne

l'arrêta, & il revint aussi-tôt à Paris. M. de Colbert à qui il rendit compte de ses travaux, lui ordonna de mettre cet Ouvrage en ordre, & voulut, malgré la répugnance qu'il avoit de se montrer au jour, qu'il fût imprimé aux dépens du Roi, & lui fit présent non seulement de l'Édition, mais même des Planches.

Quelque tems après il fut nommé Contrôleur des Bâtimens du Roi à Chambord, & successivement au Département de Paris. En 1699 il fut nommé Architecte du Roi de la première Classe, avec une pension de 2000 livres; & enfin en 1719 il fut nommé à la place de M. de la Hire, Professeur de l'Académie Royale d'Architecture, où il commença ses Leçons publiques le 5 du mois de Juin, & les continua exactement jusqu'à sa mort arrivée subitement à Paris le 20 May 1728. Dans le cours de ces neuf années de Leçons publiques, il

P R E' F A C E. xiiij

a traité des Ordres d'Architecture , de la construction des Dômes , des Eglises , des Palais , de la décoration de différens Edifices , du Toisé des Bâtimens , & de la Coutume de Paris sur les Edifices & Rapports des Jurés. C'est ce dernier Ouvrage que nous mettons au jour avec les augmentations & changemens dont il étoit susceptible depuis sa composition.

Cet Ouvrage comprend deux Parties dans le même Volume.

La premiere contient les différentes especes de Servitudes , tous les articles de l'ancienne & de la nouvelle Coutume de Paris concernant les Servitudes & Rapports des Jurés ; l'étendue de la Banlieue de Paris , & l'état actuel des nouvelles Limites de cette Ville , que l'on a substitué à celui que M. Desgodets avoit donné , parce qu'elles ont été changées depuis sa mort.

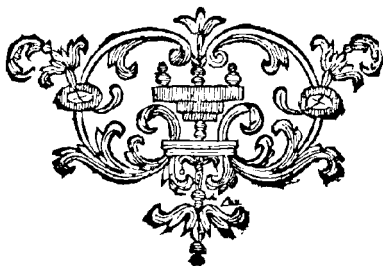
xiv . P R E' F A C E.

La seconde Partie explique plusieurs autres articles de la même Coutume qui regardent les réparations des Héritages, des Eglises, des Bénéfices; les Retraits Lignagers, Féodaux, & la prescription des Héritages & Travaux.

Tous ces articles ne sont point rapportés dans le rang qu'ils tiennent dans la Coutume, mais suivant l'ordre des matieres, & M. Desgodets a réuni sur chaque article, non seulement le texte de l'ancienne & de la nouvelle Coutume, mais encore les Arrêts, Sentences & Réglemens rendus en différens tems, les décisions des plus célèbres Jurisconsultes, & les réflexions solides qu'une profonde science & une longue expérience lui avoient acquises. On y a joint quelques Réglemens qu'il avoit obmis; d'autres qui n'ont été faits que depuis sa mort, & des notes que l'on a estimé nécessaires pour l'utilité publique.

P R E' F A C E. xv

En conséquence il a fallu distinguer l'impression en trois différens caracteres ; le plus gros est le texte de la Coutume ; le moyen est l'explication & l'Ouvrage de M. Desgodets, & le plus petit est employé aux Notes & Additions de l'Editeur.



E X P L I C A T I O N

D E S T E R M E S D' A R C H I T E C T U R E

R E P A N D U S D A N S C E T R A I T É.

A

A I R E D E C A V E, est le sol ou rez-de-chaussée des Caves ; c'est le terrain sur lequel on marche lorsque l'on est descendu dans les Caves. Les Epiciers & les Marchands de Vin font battre ces Aires en sa'pêtre pour qu'ils apperçolvent plus aisément les pieces d'Huile, d'Eau-de vie & de Vin qui viendroient à couler.

A M O N T se dit dans un Bâiment des parties plus élevées que celles dont l'on traite dans une visite de mur mitoyen, lorsque les Experts ont parlé des fondations de ce mur, & qu'ils veulent s'expliquer sur le surplus de son élévation, ils disent le surplus dudit mur en amont, &c. ils auroient parlé de même s'ils s'étoient expliqués sur quelqu'autres parties de ce mur, & qu'il en restât de supérieures. Dans un Moulin à eau, les parties qui reçoivent le courant de l'eau, se nomment d'Amont-l'eau.

A R B A L E S T R I E R S sont des pieces de bois de Charpente employées aux fermes des combles des Maisons sous les chevrons, lesquelles sont inclinées comme eux, & servent à porter les pannes ; ils sont ainsi nommés, parce qu'ils représentent par leur forme une arbalète lorsqu'un comble est à deux égouts.

A R R E S T I E R S sont des pieces de bois de Charpente, lesquelles sont délardées, & qui, par exemple, dans le comble d'un Pavillon carré, forment les quatre arrêtes de ce comble.

B

B A C H E L I E R S sont ceux qui exercent une Profession avec Maîtrise : dans les Statuts de la Menuiserie, les Maîtres Menuisiers sont nommés Bacheliers ; c'est

DES TERMES D'ARCHITECTURE. xvij

c'est pour les distinguer d'avec ceux qui travaillent sous eux, qui sont appellés Journaliers.

- BAIN**, remplir un mur à bain de mortier, c'est mettre du mortier en telle quantité dans ce mur, que la pierre ou le moilon semble nager dans le mortier, & qu'il ne reste aucun vuide dans ce mur.
- BAYE ou BE' E DE CÔTE'** est l'ouverture d'une croisée où le vuide produit par une croisée dans un mur de face ou dans un pan de bois de Charpente; elle est appellée de côté lorsqu'elle est prise dans un mur de face qui est d'équerre sur un mur mitoyen, en sorte que le terrain du voisin se trouve à droite ou à gauche de cette vûe; elles sont ainsi nommées pour les distinguer des vûes droites ou de front, qui sont lorsque le terrain du voisin est en face des vûes.
- BAHUS**, pierres en bahus sont des pierres taillées en rond par-dessus, qui servent à couvrir les murs de clôture; elles sont ainsi taillées pour que l'eau de la pluye ne puisse pas séjourner dessus, & qu'elle la fasse écouler des deux côtés du mur.
- BAYE ou BE' E** de porte est l'ouverture ou le vuide d'une porte dans un mur ou une cloison.
- BEFFROY** est la Charpente dans un Clocher, qui sert à porter les Cloches, & sur laquelle elles ont leurs vibrations ou mouvemens; cette Charpente forme un corps séparé des murs de la Tour du Clocher, afin que le mouvement des Cloches ne lui donne aucun ébranlement ou secouffes, ce qui ne pourroit manquer de la faire périr promptement.
- BERGES** (Eboulis des) sont des bords escarpés d'une Riviere ou d'un fossé qui sont appellés Berges, pour les distinguer de ceux qui sont en pente douce: lorsque l'eau a miné le pied de ces Berges, les terres du haut ne manquent pas de s'ébouler, c'est ce qui se nomme Eboulis.
- BOUCLEMENS D'UN MUR**, c'est lorsqu'un mur n'est pas droit dans son élévation sur son pied: il ne s'agit pas qu'il ne soit point à plomb; pour qu'un mur boucle, il faut qu'il soit rond sur son élévation, ou qu'il fasse le ventre, comme disent les Ouvriers.
- BRIN** (folives de); l'on dit qu'une folive est de brin, lorsqu'elle est faite d'un petit arbre qui n'avoit que la grosseur suffisante pour pouvoir en faire cette folive, en sorte que le cœur de l'arbre se trouve au milieu de la

grosſeur de cette ſolive , ce qui la rend bien plus roïde que ſi elle avoit été formée d'un des côtés d'un gros arbre ; on les nomme de brin , pour les diſtinguer des autres que l'on appelle de ſciage.

C

CHANTIGNOLLES ſont des petits morceaux de Charpente aſſemblés dans les arbalétriers , qui ſont ſoutenus par d'autres petits morceaux de Charpente que l'on nomme gouffets ; c'eſt ſur les Chantignolles que ſont poſées les pannes des combles ; les pannes ſont d'autres piéces de bois poſées en travers des combles , ſur leſquelles ſont poſés les chevrons.

CHAISNEAUX ou **C**HESNEAUX ſont les gouttieres de plomb qui ſont poſées au bas des combles ſur les entablemens ou corniches des faces des Bâtimens , & qui les conduiſent dans des tuyaux de deſcente ou dans des godets ou canons auſſi de plomb.

CHÈVEſTRE eſt une piéce de bois de Charpente dans un plancher , poſée au-devant d'un âtre de cheminée , dans laquelle ſont aſſemblés les ſoliveaux ou les ſolives plus courtes que les autres du même plancher : les chevêtres ſont mis dans les planchers pour empêcher que les ſolives ne paſſent ſous les âtres & ne cauſent incendie.

CHÉVRONS ſont des piéces de Charpente des combles , ſur leſquelles ſont attachées les lattes qui ſervent à poſer l'ardoïſe ou la thuille des couvertures.

CLAVEAUX ſont des pierres taillées en coins qui ſervent à former les arcades , les ceintres ou plattes-bandes des portes & croiſées dans les murs lorsqu'il n'y a point de poitrail de Charpente au-deſſus ni linteaux.

CONTRE-FICHES ſont des piéces de bois qui ſervent dans les termes des combles à fortifier les arbalétriers en les ſoutenant ; elles ſont aſſemblées dans les entrails & dans les arbalétriers , elles ſont quelquefois aſſemblées dans les poinçons , & d'autres dans les ſemelles. Dans les étayemens on nomme contre-fiches les piéces de bois dont le bout d'en bas eſt ſolidement arrêté dans la terre , ſur un mur ou autrement , & dont l'autre bout d'en haut eſt fiché dans le mur ou contre une couche , ſ'il s'agit de ſoutenir des terres ; ces piéces de bois ſont employées pour empêcher que les murs ne viennent en devant , ou

que les terres ne s'éboulent lorsqu'on fait des fouilles.

CORBEAUX sont des morceaux de pierre ou de fer. Les corbeaux de pierre sont des morceaux de pierre que l'on pose en saillie hors le nud des murs, sous les poutres, pour en augmenter la portée, la Coûtume défendant d'asseoir les poutres dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de l'épaisseur de ces murs. Les corbeaux de fer sont scellés dans les murs mitoyens au-dessous des sablières qui sont posées le long des murs mitoyens sous les solives des planchers, ils servent à les supporter; les sablières sont mises sous les planchers, parce qu'il n'est pas permis de sceller les solives dans les murs mitoyens; l'on n'y peut sceller que les poutres & les solives d'enchevêtreures, qui sont celles qui portent les chevêtres ou linçois. Les linçois sont des piéces de bois semblables aux chevêtres; la seule différence est que l'on nomme linçois les chevêtres qui sont posés au-devant des croisées pour que les solives ne portent pas sur le vuide des bayes ou le long des murs mitoyens, pour que les solives ne portent pas sur ces murs.

COUCHIS de platte-forme est du plâtre imbibé d'eau ou gâché; comme disent les Ouvriers, que l'on étend naturellement sur des lattes ou sur des planches, qui s'y sèche ensuite, & qui y fait un corps.

COURS D'ASSISES de pierre, est un rang de pierre ou deux, ou trois, &c. les uns au-dessus des autres posés au pied d'un mur dont les joints sont de niveau, & qui regnent ou s'étendent en toute la longueur d'un mur; ainsi quand l'on dit dans un marché, ou un rapport d'Experts, qu'il sera mis un cours d'assises de pierre au pied de ce mur, cela signifie qu'il sera mis un rang de pierre ou une assise en toute la longueur du pied de ce mur.

D

DALLE de pierre est une pierre mince de 5 ou 6 pouces d'épaisseur au plus, & quelquefois moins; taillée par-dessus, & pour l'ordinaire dont les joints sont aussi taillés; ces pierres sont de différentes grandeurs, & sont posées sur leur lit & sur un petit massif de moilon; elles sont employées assez souvent à faire du pavé dans les Eglises, dans les Cloîtres, au bas des escaliers; & pour boucher des ouvertures comme celles des fosses d'aisance.

b ij

D O S S E R E T S sont des faillies de pierre ou de moilon contre des murs, ce sont des especes de pillastrs, mais qui n'ont aucuns ornemens pour les portes; ils servent à porter les linteaux ou les claveaux de pierre, dans les voutes ils portent leurs retombées qui sont la naissance ou le commencement du ceintre des voutes.

E

E M P A T T E M E N S, c'est la différence d'épaisseur d'un mur qui en porte un autre moins épais: par exemple, si un mur à fondation a 24 pouces d'épaisseur, & que celui qui est au-dessus ait 18 pouces, suivant les regles de la construction, il faut que le milieu de l'épaisseur du mur d'en haut soit aplomb sur le milieu de l'épaisseur du mur d'en bas; il se trouve par conséquent que le mur au-dessous débordera celui au-dessus de trois pouces de chaque côté; cette différence se nomme empattement: dans l'exemple proposé le mur en fondation avoit un empattement de trois pouces de chaque côté.

E N C A S T R E M E N S; l'on fait des encastremens dans un mur lorsqu'on y veut placer quelques choses, comme des tuyaux de cheminées, des armoires, &c. encastren signifié enchasser par entaille; suivant la Coutume de Paris, on ne peut faire aucuns encastremens dans les murs mitoyens; il n'y a que les scellemens des bois ou des fers qui ne sont point réputés des encastremens.

E N C H E V E S T R U R E est le bâtis de Charpente fait dans les planchers pour qu'il n'y ait point de bords au-dessous des âtres des cheminées, afin d'empêcher que le feu ne se communique aux solives: les deux solives qui portent le chevêtre sont nommées solives d'enchevêtreure. *Voyez Chevêtre.*

E N C O R B E L L E M E N T est la faillie portée à faux sur des corbeaux, d'un mur qui n'est pas aplomb sur un autre; l'on fait des encorbellemens lorsque l'on reprend un mur par sous-œuvre, & que ce qui reste de ce mur n'est pas aplomb sur ce qui a été refait à neuf: la faillie ou porte à faux de l'ancien mur sur le neuf, se nomme encorbellement; dans ces cas l'on a soin de faire porter encorbellement ou faillie à plusieurs assises de pierre. Par exemple, si un mur se trouvoit hors d'aplomb de son pied de 9 pouces, on feroit porter à la dernière assise de pierre 9 pouces d'encorbellement, à celle au-dessous 6 pouces,

DES TERMES D'ARCHITECTURE: xxj

& à celle encore au-dessous 3 pouces, ces assises ainsi disposées se fortifiant les unes les autres.

ENSEUILLEMENS de vûes est l'endroit où commence le bas de la vûe ; ainsi lorsqu'il est dit dans la Coûtume que les vûes de Coûtume au retz-de-chaussée doivent avoir 9 pieds d'enseuillement, c'est-à-dire, que le bas de ces vûes doit commencer à 9 pieds au-dessus du plancher bas de la piece éclairée par ces vûes.

ENTRAITS sont des pieces de bois de Charpente dans les fermes des combles, lesquelles sont posées horizontalement & assemblées par chaque bour dans les arbalétriers ; elles représentent la corde de l'arbalète.

ENTREVOUX sont les espaces par-dessous les planchers entre les solives lorsqu'elles sont apparentes, c'est-à-dire, lorsqu'il n'y a point de plat-fond sous ces solives ; ces entrevoix sont quelquefois bouchés avec des planches, mais le plus souvent avec de la latte & du plâtre.

ÉPAULÉES, lorsqu'on reprend par sous-œuvre un mur, & qu'on ne veut point employer d'étayement pour soutenir le dessus ; l'en ne démolit qu'une petite partie de ce mur que l'on reconstruit à neuf, ensuite on en démolit une autre petite partie que l'on reconstruit ensuite, & ainsi de même jusqu'à la fin de la reprise, par ce moyen l'on évite les étayemens ; cela s'appelle reprendre un mur par épaulées.

ÉTALONNEMENT veut dire une même prise depuis un repaire ou marque ; il se dit encore lorsqu'on fait des entailles ou hoches sur une latte pour marquer une mesure ou l'épaisseur d'un mur ; cela se nomme l'étalonnement du parpin ou épaisseur du mur.

ÉTRÉFILLONS sont des pieces de bois de Charpente pour les étayemens qui sont posées & bandées entre d'autres pieces de bois, posées verticalement contre des murs ou contre des terres, pour empêcher le deversement de uns & les éboulis des autres. Lorsque l'on étaye des murs de face, on met des étréfillons dans les croisées pour entretenir les trumeaux, lorsque les murs de face menacent ruine du côté de la rue ; quelquefois Messieurs les Trésoriers de France permettoient que l'on posât des étréfillons en travers les rues au-dessus de la hauteur des voitures, aujourd'hui ils ne le permettent plus, & avec raison, par les accidens qui en pouvoient arriver : l'on

se sert encore d'étreffillons dans les terres lorsque l'on fait des fouilles , pour empêcher que les terres ne s'éboulevent de côté & d'autre , les étreffillons les retenant des deux côtés.

ÉVIERS dans les cuisines sont des pierres creusées , sur lesquelles on lave la vaisselle , dont les eaux s'écoulent dans des tuyaux de plomb , ou tombent dans des ruisseaux ; on appelle trous d'éviers ceux qui sont percés au travers des murs par lesquels passent ces eaux.

F

FENTONS sont des petits morceaux de fer fendus , lesquels servent à faire les petites chaînes de fer avec lesquelles on lie & fortifie les languettes de cheminées ; on employoit autrefois des fentons de bois dans les languettes de cheminées , ce qui est aujourd'hui très-défectueux.

FAISTAGES sont les pièces de bois de Charpente dans les combles qui soutiennent le haut des chevrons , & sur lesquelles ils sont couronnés ou accollés pour former l'arête du haut des combles , sur laquelle sont posées les thuilles faitières ou thuilles rondes.

FRUIT d'un mur , comme disent les Ouvriers , qui se nomme frit plus correctement , est un petit talud insensible que l'on donne aux murs de face en les construisant , pour empêcher que la charge des planchers ne les pousse du côté des rues , c'est-à-dire , qu'en les construisant on les panche du côté du Bâtiment pour l'arbouter ; & c'est ce petit panchement que l'on appelle frit.

G

GARGUILLE est une pierre creusée en gouttière que l'on pose dans les allées des maisons pour former un ruisseau qui porte les eaux dans la rue ; lorsque les eaux d'un évier passent au travers d'un mur , l'on met aussi une gargouille dans ce mur pour empêcher que ces eaux ne s'influent dans les joints des pierres ou des moellons & n'endommagent le mur.

GODET est une petite gouttière de plomb de 3 à 4 pieds de longueur , posée en saillie sur les rues pour recevoir les eaux des chaîneaux de plomb , & les jeter sur le pavé

DES TERMES D'ARCHITECTURE. xxiiij

hors le pied des murs de face , lesquelles eaux , sans ces godets , laveroient ces murs ou s'écouleroit le long d'iceux , & les endommageroient beaucoup.

GORGES de cheminée sont la jonction en plâtre ou brique du bas du manteau de cheminée avec le haut de ce même manteau ou le tuyau du manteau , ce qui se fait par une espece d'adoucissement qui fait écouler la fumée dans le tuyau de la cheminée.

GOUJONS de fer sont des petits morceaux de fer presque toujours ronds , mais quelquefois quarrés , dont moitié entre dans le lit d'une assise de pierre , & l'autre moitié dans l'assise de pierre au-dessus ; ces goujons servent à empêcher qu'une assise de pierre ne puisse se déranger de dessus del'autre assise.

GOUPILLE' veut dire retenu avec des petites clavettes de fer.

GREFFIERS de l'Ecritoire sont des Greffiers créés par Edit de 1690. pour assister les Experts dans les visites des Bâtimens , & pour écrire & recevoir leurs Rapports , en garder les Minutes , & en délivrer des Expéditions aux Parties.

H

HARPE (jetter) , c'est jetter des queues de pierre ou de moilon dans un mur pour le lier avec un autre qui lui présente le bout , ou qui aboutit dessus. Par exemple , les murs mitoyens aboutissant sur les murs de face , si les assises de pierre de la face ne jettoient pas des harpes ou queues de pierre dans ces murs mitoyens , les murs de face se trouveroient appliqués seulement contre les extrémités des murs mitoyens , & ne seroient point liés avec eux , ce qui seroit que les murs de face se détacheroient facilement des murs mitoyens , & les murs mitoyens deverseroient plus facilement d'un côté & d'autre s'ils n'étoient pas entretenus par ces harpes.

HEBERGE , c'est la superficie qu'occupe une Maison contre un mur mitoyen , ou l'adossément d'un Bâtiment contre un mur mitoyen. Un Propriétaire n'est tenu de contribuer au mur mitoyen que suivant son héberge , ce qui veut dire suivant l'étendue qu'il en occupe.

HOURDER les murs , c'est les maçonner grossièrement , c'est à-dire , assembler les moilons ou plâtres des murs avec le plâtre ou le mortier , les ériger , en faire le corps & non les achever. b iiij

I

JAMBE BOUTISSE est une jambe ou chaîne de pierre que l'on met à la tête des murs qui aboutissent contre un mur de face, laquelle jambe fait liaison ou jette harpes, tant dans le mur de face que dans le mur qui aboutit contre ce mur de face sur les rues; elle ne prend ce nom que depuis le premier étage jusques en haut; sur les cours elle le conserve jusques en bas; sur les rues les jambes à la tête des murs en la hauteur du retz-de-chauffée sont nommées Jambes Etrieres, lorsqu'elles sont construites très-solidement, c'est-à-dire, avec assises de pierre d'un seul morceau, jettant toutes des harpes ou queues de pierre très-longues dans les murs qui aboutissent sur les murs de face sur les rues, comme de trois & quatre pieds; car si elles ne jettoient que de médiocres harpes dans les murs aboutissant sur les murs de face, quoique sur rue, elles conserveroient le nom de Jambes Boutisses.

JAMBE ETRIERE. Voyez *Jambe Boutisse ci-dessus.*

JAMBES PARPAIGNES sont des jambes de pierre, dont toutes les assises de pierre sont ou ont toute l'épaisseur des murs dans lesquels elles sont posées ou construites: le parpin d'un mur signifie son épaisseur entiere.

JAMBETTES sont des petits morceaux de Charpente posés au pied des arbalétriers, & qui sont assemblés dedans pour les fortifier & soutenir.

JECTISSES (terres) sont des terres apportées dans le lieu où elles sont, ou qui ont été remuées ou fouillées; elles sont ainsi nommées pour les distinguer d'avec les terres naturelles, c'est-à-dire, celles qui n'ont jamais été remuées ni fouillées.

IMPOSTES de ceintres sont des moulures horizontales qui sont appliquées sur les murs au bas des ceintres des arcades; ces impostes supportent les archivoltes qui sont les moulures qui suivent le contour des arcades, & qui sont ceintrées comme elles.

INDIVIS signifie ce qui n'a point été divisé ni partagé; ainsi lorsque l'on dit qu'une Maison est possédée par indivis par plusieurs Propriétaires, c'est-à-dire, qu'ils en jouissent en commun, que l'on fait une masse de tous les loyers, laquelle ensuite est distribuée à chacun des Pro-

DES TERMES D'ARCHITECTURE. xxv

priétaires suivant la portion de leur propriété.

J O I N D R E sans moyen, c'est joindre immédiatement une chose sans aucun espace entre; car s'il y avoit un espace entre, il y auroit un moyen, c'est-à-dire, un moyen espace.

J U M E L L E S de Pressoir sont les deux grosses pieces qui sont aplomb qui soutiennent l'arbre, la vis & l'écrou du Pressoir.

L

L A N G U E T T E S de cheminée sont les petits murs de plâtre pur ou de briques qui forment les tuyaux & les manteaux des cheminées.

L I B A G E S sont des pierres plus grosses que du moilon, mais plus petites que les pierres que l'on nomme de taille; d'ailleurs les Libages ne sont point taillés avec la même exactitude que la pierre de taille; pour l'ordinaire ils sont employés brutes, on en dresse seulement les lits pour les fondations qui demandent une grande solidité.

L I E N S dans les combles sont des petits morceaux de Charpente qui lient les entrails avec les arbalétriers, & qui fortifient en même tems les entrails en diminuant leur portée ou longueur.

L I E R N E S sont des pieces de bois de Charpente qui servent à porter les solives des planchers, des étages en galletas, & qui sont assemblées dans les poinçons servant aussi à les entretenir; on nomme aussi Liernes des petites poutrelles dans lesquelles on assemble les solives d'un planchet.

M

M A N T E A U X de cheminée. Un Manteau de cheminée est l'endroit où on allume le feu, & la partie du tuyau au-dessus jusqu'au plancher supérieur de la piece où est la cheminée.

M A R D E L L E d'un puits est la partie d'un puits qui monte au-dessus du pavé d'environ 2 pieds $\frac{1}{2}$, laquelle sert d'appui & empêche qu'on ne puisse tomber dedans en tirant de l'eau, ou que les enfans ne s'y puissent jeter; pour l'ordinaire ces Mardelles sont construites en pierre; mais quelquefois on y met des ballustrades de fer lorsqu'on veut ménager la place.

M O R T I A B L E S ou **M O R T A I L L A B L E S** sont ceux qui

ont pris à rente des terres & héritages des Seigneurs pour les cultiver ; ils ne peuvent abandonner ces biens sans le consentement de celui qui leur a donné : ces hommes sont en plusieurs lieux taillables envers leur Seigneur.

N

NOUES c'est la jonction d'un comble avec un autre en angle rentrant & formant une espee de gouttiere rampante entre deux ; aux couvertures d'ardoise, ces Nouës sont formées avec des tables de plomb ; aux couvertures de thuille, la thuille est tranchée suivant le rempart des combles : La jonction des couvertures des lucarnes, avec celle des combles, se nomment aussi Nouës.

P

PAILLASSES de Cuisine sont des petits massifs de Maçonnerie carrelés par-dessus, élevés de terre d'un pied ou de 15 pouces de hauteur, sur lesquels on met du charbon ou de la cendre chaude pour faire mijonner ou cuire doucement quelques viandes.

PANNES. Voyez *Arbalétriers*.

PARPIN. Voyez *Jambes Parpaigues*.

PLASTRE ÉPARGNE'. Un mur est maçonné à plâtre épargné lorsque l'on n'y en employe pas la quantité convenable pour que ce mur soit bien plein & qu'il n'y ait point de vuides.

PLASTRE PIGEONNE' est un plâtre employé comme il va être expliqué. Le Maçon ayant du plâtre gâché dans son auge, en prend sur sa truelle une quantité suffisante pour en faire un morceau gros comme environ une brique ; il met ce plâtre dans sa main pour le faire prendre plutôt, & lorsqu'il a quelque consistance, il l'applatit avec sa truelle, & le réduit à 2 pouces & demi d'épaisseur, & le pose de champ ; ce morceau de plâtre se nomme Pigeon : le Maçon en fait ensuite un autre qu'il pose à côté du précédent, & ainsi de suite, jusqu'à ce qu'il ait rempli son espace ; lorsqu'il a fait son premier rang, il en met un autre au-dessus, en observant que le milieu des Pigeons qu'il employe pose sur les joints de ceux au-dessous, ce qu'ils disent liaisonner les Pigeons, & ainsi jusqu'au haut de l'Ouvrage ; c'est ainsi que les

languettes de cheminée sont construites.

POINÇONS de comble sont les pieces de bois de Charpente qui sont aplomb dans le milieu des fermes des combles, dans lesquelles pieces sont assemblés les arbalétriers par le haut ; ces Poinçons, pour l'ordinaire, descendent seulement jusques sur les entrails, & sont assemblés dedans ; ils représentent la flèche de l'arbalêtre.

POITRAIL est une poutre de Charpente posée sous un mur de face ou sous un pan de bois sur rue, sur des jambes, pilliers ou trumeaux de pierre : ces pieces de bois servent à former des ouvertures de boutiques & des portes cochères, lorsqu'on veut éviter la dépense des arcades de pierre, ou qu'on ne veut pas donner assez de hauteur au rez-de-chauffée pour y pouvoir faire des arcades avec grace.

POTEAU CORNIER. Les Poteaux Corniers sont ceux qui forment les angles des pans de bois qui forment des retours ; ces Poteaux sont plus gros, que les autres de ces pans de bois, &, par leur hauteur, embrassent plusieurs étages, & ils reçoivent les assemblages des sablières des pans de bois : les sablières sont des pieces de bois posées horizontalement à chaque étage, dans lesquelles sont assemblés les Poteaux de pans de bois.

R

RACINAUX sont des pieces de bois de Charpente employées aux mangeoires des écuries, lesquelles pieces entrent en terre, & y sont scellées avec un massif de moilon & plâtre ; elles servent à porter & soutenir les mangeoires.

RECUEILLIR un mur, c'est, dans les reprises par sous-œuvre, joindre les parties reconstruites à neuf d'un mur avec les anciennes ; l'on dit qu'un mur ne se peut pas recueillir lorsque ce que l'on en veut conserver est tellement deversé, qu'après l'avoir repris dans son pied, l'ancien ne porteroit pas aplomb sur le neuf ; s'il ne s'en falloit que d'un ou de deux pouces, on diroit qu'il pourroit se recueillir.

REFEND (Mur de) Les Murs de Refend sont ceux qui forment la distribution des Bâtimens, autres que les murs mitoyens & les murs de face.

REPAIRS sont des marques gravées sur des murs pour

- reconnoître les endroits où l'on a fixé des mesures ; dans les alignemens on les grave en forme de croix.
- RENFORMIR** un mur, c'est, lorsqu'il est dégradé, en boucher les trous & les joints des moilons avec plâtre, & faire par-dessus un crepis & un enduit aussi avec plâtre.
- REMANIER** à bout des thuilles, c'est déposer toute la thuille & la latte d'un comble, refaire un lattis neuf, & reposer la vieille thuille comme si elle étoit neuve, & refaire tous les plâtres : une couverture remaniée à bout est une couverture refaite à neuf, à l'exception que la thuille en est vieille.

S.

- SERFS** sont des gens qui sont dans une espece de dépendance qui diminue en quelque maniere leur liberté, & qui les soumet à certaines redevances & les assujettit à certains Droits envers leurs Seigneurs.
- SOINTIES** sont des philtrations d'eau, d'urine ou de matieres au travers des murs ou des terres ; dans les murs ces Sointies les endommagent & les ruinent.
- SOLINS**. Les Solins dans les planchers sont les remplissages en plâtre faits au-dessus des poutres entre les bouts des solives & aux couvertures de thuille ; ce sont les plâtres qui retiennent les premieres thuilles au-dessus d'un mur de pignon.
- SOUCHES** de cheminée, c'est la réunion ou l'assemblage de plusieurs tuyaux de cheminées hors les combles, c'est-à-dire, c'est la partie de plusieurs tuyaux de cheminées joints ensemble qui excède les combles ; lorsqu'il n'y a qu'un tuyau, l'on dit une tête de cheminée.
- SOMMIERS** de Pressoirs. Sommier de Pressoir est la piece de bois qui entre dans les jumelles, dans laquelle entre la vis du Pressoir, & où est l'érou.
- SUR-PLOMB** d'un mur est le contre effet du fritt : le fritt, comme il a été dit, est le panchement d'un mur du côté de l'intérieur d'un Bâtiment, & le Sur-plomb est le panchement d'un mur de face du côté de la rue, c'est-à-dire, que l'aplomb du haut d'un mur de face en sur-plomb tomberoit à quelque distance du pied de ce mur.

T

TABLEAUX portés par une jambe ériere, c'est lorsqu'une jambe ériere porte le dossierer d'une porte cochere ou d'une porte d'allée ; ces dossierers sont composés pour l'ordinaire d'un Tableau, d'une feuillure & d'un ébratement ; le Tableau est la partie de l'épaisseur du mur de face qui reste en dehors lorsque la porte est fermée dans ses feuillures.

TABLETTES de cheminées, c'est la saillie que fait le bas d'un manteau de cheminée, avec la partie supérieure du même manteau ; c'est sur cette Tablette que l'on pose des chandeliers & autres ustenciles.

TASSEAUX de Combles. Voyez *Chantignolles*.

THUILLOTS ou TUILLEAUX sont des morceaux de Thuilles cassés dont on se sert dans les Bâtimens pour faire des contre-cœurs de cheminées, des fours & des scellemens, & aussi pour faire du ciment.

TOUR DU CHAT est un petit espace ou vuide qui doit être observé entre les murs des forges & les murs mitoyens ; il est appelé Tour du Chat, parce qu'il suffit qu'un chat y puisse passer.

TOUR D'ECHELLE est un espace de terrain qui doit être observé dans de certains cas entre l'héritage voisin & le sien : on fixe ordinairement cet espace à trois pieds ; il est appelé Tour de l'Echelle à cause qu'il faut qu'on y puisse poser une échelle sur son pied avec assez d'inclinaison pour qu'un homme y puisse monter.

TREILLIS de la Cheminée, c'est le chassis de Charpente observé dans un plancher & formé par les solives d'enchevêtures, & le chevêtre pour l'âtre de la Cheminée.

TRAVÉE de plancher est la partie d'un plancher contenue entre deux poutres, entre deux murs ou entre deux cloisons.

TREUILLE'S de Pressoir, c'est lorsqu'il n'y a point de vis, & qu'au lieu de la vis on y met un treuil qui est tourné avec une roue.

V

VENTILATION est la distinction du prix d'une chose d'avec le prix d'une autre, dont le prix total est réuni dans une même chose. Par exemple, dans une Mai-

xxx EXPLICATION DES TERMES D'ARCHIT.

fon le terrain ou fonds vaut une somme , & les Bâtimens que l'on appelle la superficie un autre prix , les deux ensemble font la valeur totale de la Maison : il y a des cas où les Juges ordonnent la Ventilation du fonds d'avec la superficie , c'est-à-dire , la distinction du prix du fonds d'avec celui de la superficie.

Voussoirs sont les pierres qui composent les arcs de pierre des voutes des caves ou autres voutes , comme de ponts , des escaliers , &c.

Voutes d'arrête en lunettes. Les Voutes d'arrête sur un plan quarré sont celles qui sont ceintrées des quatre côtés , & qui ont des arrêtes saillantes par-dessous qui se croisent diagonalement , & chacune des quatre parties ceintrées de ces Voutes se nomme Lunette.

Fin de l'Explication des Termes d'Architecture .

T A B L E

DES ARTICLES CONTENUS

Dans la premiere Partie.

DES SERVITUDES EN GENERAL.

L A Servitude est l'affujettissement d'une chose à une autre,	<i>page</i> 1
Banlieue de Paris,	7
Titres des Servitudes suivant l'ancienne Coûtume de Paris, rédigée & accordée au mois de Mars 1510,	8
— Les memes tirés de la Coûtume de Paris, rédigée au mois de Février 1580,	12
Remarques sur l'ancienne Coûtume,	24
ARTICLE 184. De la Coûtume, Titre 9. Quand & comment se font les Visitations & Rapports d'Experts-Jurés,	27
ART. 185. Comment doit être fait, signé & délivré le Rapport,	40
ART. 186. Si la Servitude ou la liberté s'acquiert par prescription,	46
ART. 187. Qui a le Sol, a le dessus & le dessous, s'il n'y a titre au contraire,	61
ART. 188. Contre-murs pour Etables & autres,	90
ART. 189. Contre-murs pour Cheminées & Atres,	96
ART. 190. concernant les Contre-murs pour Forges, Fours & Fourneaux,	107
ART. 191. Contre-murs pour Aisances ou Puits,	110
ART. 192. Pour Terres labourées & fumées, & pour Terres jectiffes,	127
ART. 193. Il faut avoir Privés en la Ville & Fauxbourgs de Paris,	140
ART. 194. Bâtissant contre un Mur non mitoyen, qui doit payer, & quand,	144
ART. 195. Si l'on peut hauffer un Mur mitoyen, & comment,	168

ART. 196. Pour bâtir sur un Mur de clôture ,	188
ART. 197. Charges qui se payent au voisin ,	194
ART. 198. Comment on peut se servir d'un Mur mitoyen,	205
ART. 199. Nulle fenêtre ou trou pour vûe au Mur mitoyen ,	218
ART. 200. Fenêtres & vûes en mur particulier & commun ,	225
ART. 201. Ce que c'est que Fer maillé & Verte dormant ,	243
ART. 202. Distance pour une Vûe droite & Baye de côté ,	247
ART. 203. Signifier avant que de démolir , percer ou rétablir un Mur mitoyen ,	260
ART. 204. Comment on peut percer , démolir & édifier de nouveau un Mur mitoyen ,	268
ART. 205. Contribution à faire refaire le Mur commun & mitoyen pendant & corrompu ,	278
ART. 206. Poutres & Solives ne se mettent point dans le Mur non mitoyen ,	296
ART. 207. concernant ce qu'il faut faire pour aïseoir Poutres & Solives en un Mur mitoyen ,	300
ART. 208. Poutres , comment se placent dans les Murs mitoyens ,	312
ART. 209. Contribution pour Mur de clôture ,	322
Etat des Bornes de la Ville & Fauxbourgs de Paris ,	335
Bornes de l'Enceinte intérieure de la Ville ,	<i>ibid.</i>
Bornes des Fauxbourgs de Paris ,	338
Bornes du Fauxbourg Saint Antoine ,	<i>ibid.</i>
Bornes du Fauxbourg du Temple ,	346
— Saint Martin ,	350
— Saint Denis ,	353
— Montmartre ,	357
— Saint Honoré ,	361
— Saint Germain ,	366
— Saint Michel ,	369
— Saint Marcel ,	371
— Saint Victor ,	373
ART. 210. Des Murs de clôture hors des Ville & Fauxbourgs de Paris ,	376
ART. 211. Si Murs de séparation sont mitoyens ,	390
ART. 212. Comment on peut rentrer au droit de Mur ,	396
ART.	

DES ARTICLES:		xxxiij
ART. 213.	Des anciens Fossés communs, <i>idem.</i> que des Murs de séparation,	399
ART. 214.	Marques des Murs mitoyens,	404
ART. 215.	Des Servitudes retenues ou constituées par un pere de famille,	410
ART. 216.	Destination de pere de famille par écrit,	417
ART. 217.	Distance de Mur mitoyen, ou appartenant au voisin pour fossés à eau ou cloaques,	425
ART. 218.	Porter hors la Ville Vuidanges de Privés,	429
ART. 219.	Enduits & crepis en vieil Mur, comment toisés,	436

Fin de la Table de la premiere partie.

TABLE DES ARTICLES

de la seconde Partie.

D ES Servitudes , seconde Partie ,	page 1
Des Réparations Locatives ,	<i>ibid.</i>
ART. 161. Gagerie pour Loyer de Maisons ,	2
ART. 171. Meubles peuvent être suivis & arrêtés pour Loyers ,	3
Réparations usufruitières ,	23
ART. 262. De quelles Réparations la Douairière est tenue ,	25

Des Usufruitiers par Donations & Dons mutuels.

ART. 287. De la Coutume de Paris , de quelles Réparations & charges est tenu le Donataire mutuel ,	43
Donataire Usufruitier ,	44
Usufruitier par Bail à vie ,	45
Possesseur par Bail Emphytéotique ,	<i>ibid.</i>
ART. 267. De quelles Réparations le Gardien Noble & Bourgeois est tenu ,	46
Réparations touchant les Péages ,	49
Réparations des Baux judiciaires & des Maisons nouvellement acquises pendant l'année que le Retrait a lieu ,	50

REPARATIONS DES BENEFICES, 52

Des Réparations que les Bénéficiers doivent faire aux Héritages dont ils jouissent en vertu de leurs Bénéfices ,

ART. 336. Les parens succèdent aux Ecclésiastiques Séculiers ,	79
ART. 90. du Titre 3. de la Coutume de Paris, quels Biens sont meubles ou immeubles ,	83
ART. 91. Poissons , comment meubles ou immeubles ,	86
ART. 92. de la Coutume de Paris ; de quelle espèce sont les Bois , le Foin & le Grain ,	97
	101

T A B L E

xxxv

ART. 113. du Titre 4. de la Coûtume de Paris. Prescription pour Héritages ou Rentes pour dix ou vingt ans,	105
ART. 114. De la prescription contre Rentes & Hypothèques,	116
ART. 116. Qui sont réputés présens,	119
ART. 118. Prescription par trente ans sans Titre, comment s'acquiert,	121
ART. 127. Prescription d'un an,	125
ART. 129. du Titre 7. de la Coûtume de Paris. Du Retrait lignager, qui peut retraire, quand, quoi, & comment,	130
ART. 130. Quand commence l'an du retrait, & quand doit échoir l'Assignation,	137
ART. 131. L'an & jour coure contre Mineur sans restitution,	143
ART. 132. De quel jour coure l'an & jour du Titre en Franc-Aleu,	144
ART. 133. Cas auquel le premier Vendeur peut retraire,	145
ART. 134. Des fruits dûs depuis l'ajournement & offres,	147
ART. 135. Comment un Seigneur est réputé enfaîné ou inféodé,	148
ART. 136. Le remboursement du-prix de la Vente doit être fait dans les 24 heures,	150
ART. 137. Du Retrait & remboursement pour l'Héritage baillé à Rente rachetable,	157
ART. 138. Des arrérages de la Rente & des fruits de l'Héritage avant l'ajournement en retrait,	161
ART. 139. L'Héritage retiré par Retrait lignager appartient à l'Héritier des propres du Retrayant,	163
ART. 140. Offres du Retrayant à peine de déchéance du Retrait,	165
ART. 141. Lignager, comment préféré aux autres,	169
ART. 142. Les Héritiers du Vendeur étant en ligne, peuvent retraire,	170
ART. 143. L'Héritage pris en échange d'un propre tombe en Retrait s'il est vendu,	172
ART. 144. Retrait n'a lieu en meubles,	173
ART. 145. Si le Retrait a lieu en échange, & comment,	175
ART. 146. On ne peut réparer, augmenter ou empirer	

xxxvj	DES ARTICLES:	
	l'Héritage pendant l'an & jour ,	177
ART. 147.	Retrait n'a lieu en Vente d'Usufruit ;	183
ART. 148.	Loges , Boutiques , &c. achetées du Roi sont sujettes à Retrait ,	185
ART. 149.	Baux à longues années sont sujets à Retrait ,	186
ART. 150.	Retrait a lieu en decret de propre ,	187
ART. 151.	Retrait a lieu en decret adjudgé sur un Cura- teur aux Biens vacans , ou sur un Héritier par Bénédice d'Inventaire ,	188
ART. 152.	Héritage d'Acquets adjudgé sur un Curateur créé aux Biens vacans , n'est sujet à Retrait ,	190
ART. 153.	Le Retrait n'a lieu sur le Curateur à la chose abandonnée ,	191
ART. 154.	Retrait a lieu en licitation de portion d'Héri- tage indivis ,	192
ART. 155.	Retrait du demi-denier après le décès de l'un des conjoints ,	194
ART. 156.	Retrait de demi-denier n'a lieu quand il y a des ensans en ligne ,	197
ART. 157.	En partage , comment Retrait de demi-denier a lieu ,	198
ART. 158.	Inhabile à succéder ne peut retraire ,	200
ART. 159.	Le Retrait lignager évince le féodal ,	202

Fin de la Table des Articles.

DES SERVITUDES



DES SERVITUDES EN GÉNÉRAL.

La Servitude est l'Assujettissement d'une chose à une autre.



NOUS avons par le droit Romain & Coûtumier deux sortes de Servitudes, les unes personnelles & les autres réelles.

Les Servitudes personnelles sont attachées à serviles conditions que l'on nomme Serfs & que quelques Coûtumes de France appellent mortiables, comme celles de Meaux, Bourgogne, Chaumont en Auvergne, Bourbonnois, la Marche & Nivernois, lesquelles sont particulieres en ces Servitudes; ces sortes de Servitudes sont des droits que les Seigneurs ont sur les personnes & biens de leurs Sujets.

Hors les Coûtumes susdites, on ne compte point de Serfs en France; car l'Étranger non

Partie I.

A

2 DES SERVITUDES

Chrétien étant fait Esclave, aussi - tôt qu'il a mis le pied en ce Royaume, est fait libre. On rapporte un Arrêt du Parlement de Bourdeaux donné contre un Marchand Normand lequel ayant exposé en vente des Ethiopiens pris en Guerre, furent revendiqués par Monsieur le Procureur Général & mis en liberté.

On connoitra par les Articles des mêmes Coûtumes susdites, de quelles especes sont les Servitudes personnelles, chacune selon leur Coûtume; mais comme cela ne concerne pas le fait des Jurés Experts, il n'en sera pas fait ici plus grand détail.

Les Servitudes réelles sont choses attachées aux Maisons, Edifices, Cours, Jardins, Terres, Vignes, Rivières, Prez & autres héritages; comme Droit de vuë, Egouts, Tours d'Echelle, passage, cours d'eau, Communauté de Cours & d'Aisances, Communauté de Puits, Chambre, Greniers & autres choses dans une Maison voisine, Chemins, Sentiers & autres Droits qu'un particulier peut avoir sur l'héritage d'autrui par titre.

Des Servitudes réelles, il y en a d'Urbaines, de Rustiques & Rurales; les Servitudes Urbaines sont celles qui sont attachées aux Maisons & héritages situés dans les Villes; & les Servitudes Rustiques & Rurales sont celles qui sont attachées aux Maisons & héritages des Villages de la Campagne, comme Chemins,

Sentiers ou voyes sur l'héritage d'autrui, à pied, à Cheval ou Charette, mener bête boire à l'Etang ou Vivier d'autrui, & généralement toutes Servitudes hors les Vilies & Fauxbourgs.

La Coûtume de Paris & plusieurs autres ne parlent ni ne disposent en aucune manière des Servitudes Rustiques; c'est pourquoy en ce cas, il faut avoir recours aux Coûtumes les plus prochaines qui en disposent, ainsi que dans tous les autres cas qui arrivent au sujet des Servitudes soit Urbaines soit Rustiques, dont une Coûtume ne dispose pas suivant l'opinion de tous les Jurisconsultes, & suivant ce qui se pratique journellement.

Les Servitudes réelles sont de deux sortes; sçavoir, les Servitudes latentes ou cachées & les Servitudes apparentes.

Les Servitudes latentes doivent s'entendre comme si une Maison avoit Droit de vuë de prospect ou Droit de Tour d'Echelle sur l'héritage de son voisin, Droit d'empêcher de ne bâtir qu'à une certaine distance de ses limites, & autres Servitudes qui ne peuvent être vuës.

Les Servitudes apparentes se doivent entendre par celles qui doivent être vuës, comme Droit de vuës, Egoûts, cours d'Eau, Droit de passage, & autres choses semblables qui sont à la vuë. A 2

4 DES SERVITUDES

On peut encore dans les Servitudes réelles faire trois différences de Servitudes ; sçavoir celles qui sont par Titre, celles qui sont par Obligations & celles qui sont par Tolérance.

Les Servitudes par Titre, soit par échange, partage, destination de Pere de famille, Tranfactions, & généralement tous Titres, sont des Servitudes qui emportent la propriété. Quand les Titres, sont bien expliqués *aux termes* des Coûtumes & qu'ils ne sont pas remplis de termes vagues, comme d'avoir la propriété du Rez - de - chauffée d'une Maison sans avoir le dessous ni le dessus, d'avoir une Cave sous une Maison voisine, Droit de vuë ou d'Egout sur l'héritage d'autrui, passage, communauté de Cour, communauté de Fosse d'Aisance, communauté de Puits, encastrément de tuyaux de cheminée, cours d'Eau & autres encastrémens en mur mitoyen, Gallerie, Greniers ou partie de Greniers sur l'héritage d'autrui, Droit de vidange de Fosse par la Maison voisine & généralement tous Droits qu'un particulier peut avoir sur les Maisons & héritages de ses voisins par Titres *soit apparens ou cachés*.

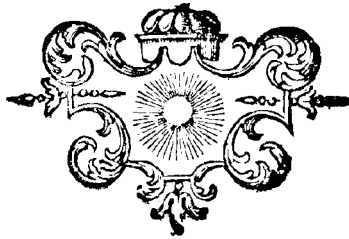
Les Servitudes d'Obligations, sont celles que la Loi de Coûtume prescrit à chacun, comme de faire contre murs pour Terres, Jectissés, Fosses, Puits, Cheminées, Etables

Ecuries, Fours, Fourneaux, Fossés à Eaux & Cloaques, séparations de Biens possédés par indivis ou par commune Obligation, d'avoir Latrines ou Privés és Villes, jambes parpeignes de pierre sous les poutres, distances de vuës droites & de côté, fer maillé, verre dormant & enseuillement de vuës en murs joignant l'héritage d'autrui, distance des arbres & des hayes des héritages d'autrui, obligation de clore és Villes & Fauxbourgs, & généralement tout ce que chacune Coûtume prescrit, tant pour la Police des Villes que pour empêcher un voisin d'incommoder un autre voisin. Elles doivent encore s'étendre pour l'obligation qu'il y a de livrer passage à un voisin pour aller exploiter ses Terres, Vignes, Prés, Bois, & de souffrir sur son héritage le passage d'un voisin lorsqu'il fait bâtir ou réédifier son mur ou Maison, en rétablissant par l'un & l'autre côté les dommages qu'ils auront causés.

Les Servitudes de Tolérance ne sont proprement pas des Servitudes puisqu'elles peuvent être réducibles ; mais ce sont des commodités licites & permises par les Coûtumes & qui cependant peuvent être supprimées suivant les cas : comme les vuës qui, par exemple, se permettent dans un mur qui appartient à un voisin seul, à fer maillé & verre dormant, & suivant & con-

6 DES SERVITUDES

formément aux hauteurs portées par les Coûtumes ; comme sont encore les Egouts sur Places qui sont vagues & vaines, & autres semblables qui peuvent être entièrement supprimées & ôtées, lorsqu'il prend envie au voisin de bâtir sur son héritage qu'il prétendra adosser contre le mur où elles sont.



BANLIEUE DE PARIS.

VAUGIRARD.	ROMAINVILLE jusqu'au grand chemin de NOISY-le-SEC.
ISSY.	PANTIN.
La Maison des Chartreux à ISSY.	LE PRÉS ST. GERVAIS.
CLAMART.	BILLEVILLE.
MONTROUGE.	LES HÔTES ST. MERRY.
CHATILLON.	L'HÔTEL de SENY dit l'Hôtel ST. MARTIN.
BAGNEUX jusqu'au ruisseau du Bourg la Reine.	LA VILLETTE.
ARCEUIL ET CACHANT jusqu'à la rue de LAY dont il ya quatre ou cinq Maisons audit Village de LAY qui en font.	La Chapelle ST. DENIS.
VILLEJUIF & la SAUSSAYE jusqu'au chemin du Moulin à Vent.	AUBERVILLIER jusqu'au ruisseau de la cour Neuve, ST. OÛEN.
VITRY jusqu'à la Fontaine.	ST. DENIS jusqu'au Gué.
Le Pont de CHARENTON.	La Maison de SEINE.
ST. MANDÉ.	MONTMARTRE.
CONFLANS.	CLICHY-la-GARENE.
La PISSOTTE jusqu'à la planche du ruisseau.	PORT de NEUILLY.
MONTREUIL jusqu'à la rue premiere venant de Paris du côté de VINGENNES.	LE ROUILLE.
CHARONNE.	LE MESNIL.
BAGNOLET.	BOULOGNE jusqu'au Pont de SAINT CLOUD & jusqu'à la Croix du Pont.
	ANTREUIL.
	PASSY.
	CHAILLLOT.
	LA VILLEL'ÉVÊQUE.

TITRES DES SERVITUDES.

*Suivant l'ancienne Coûtume de Paris, rédigée
& accordée au mois de Mars 1510.*

LE Chapitre concernant les Servitudes & rapports des Jurés, a été mis ici seulement pour y avoir recours par les Experts & Jurés, dans les cas où il pourroit s'agir de quelque Droit acquis auparavant la rédaction de la nouvelle Coûtume, attendu que par le Procès verbal de ladite nouvelle Coûtume, il est précisément porté que les augmentations mises en icelle, sont pour avoir lieu à l'avenir sans préjudice du passé; ce qui doit s'entendre d'un Droit de vuë, égout, & autre Servitude qu'un voisin peut avoir sur son autre voisin auparavant la rédaction de la nouvelle Coûtume & lesquels aux termes de l'ancienne doivent rester.

C H A P I T R E

Des Rapports des Jurés ART. 70.

PAR la Coûtume de la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris, à un rapport des Jurés dûment fait par autorité de Justice

TITRES DES SERVITUDES. 9

Parties présentes où appellées, de ce qui gist en leur Art où Industrie, foi doit être ajoutée s'il n'est demandé l'amendement des Bacheliers.

80.

Item, en la Ville & Fauxbourgs de Paris, un voisin ne peut acquerir sur son autre voisin aucun Droit de Servitude sans Titre, quelque laps de temps qu'il en ait joui.

81.

Item, en la Ville & Fauxbourgs d'icelle, à qui appartient le Rez-de-Chaussée appartient le dessus & le dessous dudit Rez-de-Chaussée s'il n'y a Titre au contraire

83.

Par ladite Coûtume quiconque a le Sol appellé l'Etage du Rez-de-Chaussée d'aucun Héritage, il peut & doit avoir le dessus & le dessous de son Sol & y faire Puits, aisances, & autres choses licites s'il n'y a Titre au contraire.

84

Il est loisible à un voisin se loger où Edifier au Mur commun & mitoyen entre lui & son voisin si haut que bon lui semble, en payant la moitié dudit Mur mitoyen s'il n'y a Titre au contraire.

10 TITRES DES SERVITUDES.

85.

Il est loisible à un voisin, percer ou faire percer , ou démolir le Mur Commun & mitoyen d'entre lui & son voisin , pour se loger & Edifier , en rétablissant duëment & faisant refaire à ses dépens, s'il n'y a Titre au Contraire.

86.

Item , Il est loisible aussi à un voisin , contraindre ou faire contraindre par Justice à faire , ou faire refaire , ou Edifier le Mur ou Edifice commun pendant & corrompû d'entre lui & son dit voisin , & d'en payer sa part chacun selon son heberge & pour telle part & portion que lesdites Parties ont & peuvent avoir audit Mur & Edifice mitoyen.

87.

Item , par lesdits Usages & Coûtume , Droit de Servitude ne s'acquiert pas par prescription & longue jouissance.

88.

Item , n'est loisible à un voisin , mettre ou faire mettre & asseoir les poutres de sa Maison dedans le Mur d'entre lui & son dit voisin , si ledit Mur n'est mitoyen.

89.

Item, n'est loisible à un voisin, mettre ou faire mettre & asseoir les poutres de sa Maison dedans le Mur mitoyen d'entre lui & son voisin, sans y faire ou faire faire jambes parpaignes ou dosserets, chaines & corbeaux suffisans de pierre de taille, pour porter lesdites poutres en rétablissant ledit Mur.

90.

Par lesdits Usages & Coûtume, aucun ne peut percer un Mur mitoyen d'entre lui & son voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa Maison que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit Mur & au point milieu, en rétablissant ledit Mur, & en y mettant ou faisant mettre jambes, chaines ou corbeaux comme il est dit ci-dessus.

91.

Par ladite Coûtume, disposition destination d'un pere de famille vaut Titre.



C O U T U M E

DE LA PREVÔTE' ET VICOMTE' DE PARIS

rédigée au mois de Février 1580.

A R T I C L E 184.

EN toutes matieres sujettes à visitation les Parties doivent convenir en Jugement des Jurés, Experts, ou Gens à ce connoissans, qui font le serment par devant les Juges: & doit être le Rapport apporté en Justice pour, en plaidant ou en jugeant le Procès, y avoir tel égard que de raison, sans qu'on puisse demander amandement; peut néanmoins le Juge ordonner autre où plus ample visitation être faite s'il y échoit, & où les Parties ne conviennent de personne, le Juge en nomme d'Office.

185.

Comment doit être fait, signé & delivré le Rapport.

Et sont tenus lesdits Jurés ou Experts, & Gens Connoissans, faire & rédiger par écrit & signer la minute du Rapport sur le lieu & auparavant qu'en partir, & mettre à l'inf-

TITRES DES SERVITUDES. 13
tant ladite minute és mains du Clerc qui
les assiste ; lequel est tenû dans les vingt-
quatre heures après délivrer ledit Rapport
aux Parties qui le requièrent.

186.

*Comment la Servitude, ou la Liberté contre la
Servitude, s'acquiert.*

Droit de Servitude ne s'acquiert par lon-
gue jouissance quelle qu'elle soit sans Titre,
encore que l'on en aye joui par cent ans ;
mais la liberté se peut réacquérir contre le
Titre de Servitude, par 30 ans, entre âgés
& non privilégiés.

187.

Qui a le Sol a le dessous & le dessus.

Quiconque a le Sol appelé l'Etage du
Rez-de-chauffée, il peut & doit avoir le
dessous & le dessus de son Sol, & peut Edi-
fier par dessous & par dessus, & y faire Puits
& Aisances & autres choses licites, s'il n'y
a Titre au contraire.

188.

Contre-mur pour Etable.

Qui fait Etable contre un Mur mitoyen,

14 TITRES DES SERVITUDES.

il doit faire Contre-mur de huit pouces d'épaisseur, de hauteur jusqu'au Rez-de-chauffée de la Mangeoire.

189.

Contre-mur pour Cheminées & Atres.

Qui veut faire Cheminée & Atre contre un Mur mitoyen, doit faire Contre-mur de Thuillots ou autres choses sembiables & suffisantes, de demi pied d'épaisseur.

190.

Contre-mur pour Forge de.

Qui veut faire Forge, Four, & Fourneau contre le Mur mitoyen doit laisser demi-pied de vuide & intervalle entre deux du Mur du Four ou Forge, & doit être ledit Mur, d'un pied d'épaisseur.

191.

Contre-mur pour Aisances

Qui veut faire Aisances de Privés ou Puits contre un Mur mitoyen, il doit faire contre-mur d'un pied d'épaisseur; où il y a de chacun côté Puits, ou Puits d'un côté & Aisances de l'autre, suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre deux

TITRES DES SERVITUDES. 15
comprenant les épaisseurs des Murs d'une
part & d'autre ; mais entre deux Puits suf-
fisent 3 pieds pour le moins.

192.

Contre-mur pour Terres labourées.

Celui qui a Place , Jardin ou autre Lieu
vuide qui joint immédiatement au Mur
d'autrui , ou à Mur mitoyen , & y veut faire
labourer & fumer , est tenu y faire Con-
trè-mur de demi pied d'épaisseur ; & s'il y
a terres jectiffes , il est tenu faire Contre-mur
d'un pied d'épaisseur.

193.

Faut avoir Privés en la Ville de Paris.

Tous Propriétaires en la Ville & Faux-
bourgs de Paris , sont tenûs avoir Latrines
& Privés suffisans en leur Maison.

194.

*Que doit payer celui qui bâtit contre un Mur
non mitoyen.*

Si aucun veut bâtir contre un Mur non
mitoyen , faire le peut en payant la moitié
tant dudit Mur que Fondation d'icelui ,
jusqu'à son héberge , ce qu'il est tenu de

16 TITRES DES SERVITUDES.

payer par avant que rien démolir ny bâtir en l'estimation du quel Mur est comprise la valeur de la Terre sur laquelle est ledit Mur fondé & assis , au cas que celui qui a fait le Mur l'ait tout pris sur son Héritage.

195.

Si on peut hauffer un Mur mitoyen.

Il est loisible à un voisin , hauffer à ses dépens le Mur mitoyen d'entre lui & son voisin , si haut que bon lui semble , sans le consentement de son-dit voisin s'il n'y a Titre au contraire , en payant les charges , pourvû toute-fois que le Mur soit suffisant pour porter le réhaussement ; & s'il n'est suffisant , il faut que celui qui veut réhausser , le fasse fortifier , & se doit prendre l'épaisseur de son côté.

196.

Pour bâtir sur un Mur de clôture.

Si le Mur est bon pour clôture & de durée , celui qui veut bâtir dessus & démolir ledit Mur ancien pour n'être suffisant pour porter son bâtiment , est tenu de payer entièrement tous les Frais , & en ce faisant ne payera aucunes charges ; mais , s'il s'aide du Mur ancien , payera les charges.

197.

197.

Charges qui se payent au Voisin.

Les Charges sont de payer & rembourser, par celui qui se loge & heberge sur & contre le Mur mitoyen, de six toises l'une, de ce qui sera bâti au-dessus de dix pieds.

198.

Pour bâtir au Mur mitoyen.

Il est loisible à un Voisin, se loger & édifier au Mur commun & mitoyen d'entre lui & son Voisin, si haut que bon lui semblera en payant la moitié dudit Mur mitoyen, s'il n'y a Titre au contraire.

199.

Nulles fenêtres ou trous au Mur mitoyen.

En Mur mitoyen, ne peut l'un des Voisins, sans l'accord & le consentement de l'autre, faire faire fenêtres ou trous pour vûës en quelques manieres que ce soit, à verre dormant ou autrement.

200.

Fenêtres en Mur non-mitoyen.

Toutefois si aucun a Mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage

Partie I.

B

18 TITRES DES SERVITUDES.

d'autrui , il peut en icelui Mur avoir fenê-
tres , lumieres ou vûës , aux Us & Coût-
me de Paris , c'est à sçavoir, de neuf pieds
de haut au-dessus du Rez-de-chauffée &
terre, quant au premier Etage ; & quant aux
autres Etages de sept pieds au - dessus du
Rez-de-chauffée ; le tout à fer maillé , &
verre dormant.

201.

Fer maillé , & verre dormant , ce que c'est.

Fer maillé est treillis dont les trous ne
peuvent être que de quatre pouces en tout
sens , & verre dormant est verre scellé &
attaché en plâtre , qu'on ne peut ouvrir.

202.

Distances pour vûës droites & bayes de côté.

Aucun ne peut faire vûës droites sur son
Voisin ni sur place à lui appartenante , s'il
n'y a six pieds de distance ; entre ladite vûë
& l'héritage voisin , & ne peut avoir baye
de côté , s'il n'y a deux pieds de distance.

203.

*Que doit faire celui qui veut démolir ou percer
un Mur mitoyen.*

Les Maçons ne peuvent toucher ou faire
toucher à un Mur mitoyen pour le démolir ,

TITRES DES SERVITUDES. 19
percer ou réédifier, fans y appeller les Voifins qui y ont intérêt, par une fimple fignification feulement, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétabliffement dudit Mur.

204.

*Comment on peut percer, démolir & rétablir
le Mur mitoyen.*

Il eft loifible à un Voifin, percer ou faire percer & démolir le Mur commun & mitoyen d'entre lui & fon Voifin, pour fe loger & édifier, en le rétabliffant dûément à fes dépens, s'il n'y a Titre au-contraire; en le dénonçant toutefois au préalable à fon Voifin; & eft tenu de faire incontinent & fans difcontinuation ledit rétabliffement.

205.

Contribution pour faire refaire le Mur mitoyen.

Il eft auffi loifible à un Voifin, contraindre ou faire contraindre par Justice fon autre Voifin, à faire ou refaire le Mur ou Edifice pendant & corrompu entre lui & fon dit Voifin, & d'en payer fa part chacun felon fon héberge, & pour telle part & portion que lefd. Parties ont & peuvent avoir au Mur & Edifice commun.

B 2

20 TITRES DES SERVITUDES.

206.

*Poutres & solives ne se mettent pas dans le
Mur non-mitoyen.*

N'est loisible à un Voisin, de mettre ou faire mettre & loger les poutres & solives de sa maison dans le Mur d'entre lui & son Voisin, si ledit Mur n'est mitoyen.

207.

Pour mettre Poutres au Mur mitoyen.

Il n'est aussi loisible à un Voisin, mettre & asseoir poutres de sa Maison dans le Mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, sans y faire faire jambes, parpaignes ou chaînes & corbeaux suffisans de pierre de taille pour porter lesdites poutres, en rétablissant ledit Mur ; toutefois pour les Murs des Champs suffit y mettre matiere suffisante.

208.

Poutres comment se placent sur un Mur mitoyen.

Aucun ne peut percer le Mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit Mur, & au point du milieu, en rétablissant ledit Mur, & en mettant ou faisant mettre jambes, chaînes ou corbeaux, comme dessus.

TITRES DES SERVITUDES. 21

209.

Contribution pour un Mur de clôture.

Chacun peut contraindre son Voisin, ès Ville & Fauxbourgs de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faisant séparation de leurs Maisons, cours & jardin, assis èsd. Ville & Fauxbourgs de Paris, jusqu'à la hauteur de dix pieds du haut du Rez-de-chauffée, compris le chaperon.

210.

Des Murs de clôture hors les Villes & Fauxbourgs,

Hors les Villes & Fauxbourgs, on ne peut contraindre Voisins à faire Mur de nouvelle Prevôté & Vicomté, séparant les Cours & Jardins; mais bien les peut-on contraindre à l'entretènement & refectiion nécessaire des Murs anciens, selon l'ancienne hauteur desdits Murs, si mieux le Voisin n'aime quitter le droit du Mur & la terre sur laquelle il est assis.

211.

Murs de séparation sont réputés mitoyens.

Tous Murs, séparans Cours & Jardins, sont réputés mitoyens, s'il n'y a Titre au-

B 3

21 TITRES DES SERVITUDES,
contraire ; & celui qui veut faire bâtir nouveau mur ou reconstruire l'ancien corrompu , peut faire appeller son Voisin pour contribuer au Bâtiment ou refection dudit Mur , ou bien lui accorder Lettres que ledit Mur soit tout sien.

212.

Comment on peut rentrer au droit de Mur.

Et néanmoins , ès cas desdits précédens deux articles , est ledit Voisin reçu , quand bon lui semble , à demander moitié dudit Mur bâti & fonds d'icelui , ou à rentrer en son premier droit , en remboursant moitié dudit mur & fonds d'icelui.

213.

Idem , des anciens fossés communs.

Le semblable est gardé pour la refection , vuidange & entretennement des anciens fossés communs & mitoyens.

214.

Marques du Mur mitoyen.

Filets doivent être faits accompagnés de pierre , pour connoître que le Mur est mitoyen , ou à un seul.

215.

Des Servitudes retenues ou constituées par Pere

Quand un Pere de famille met hors ses mains partie de sa Maison, il doit spécialement déclarer quelles Servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors ses mains, ou quelles il constituë sur le sien ; & les faut nommément & spécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeurs, hauteurs, mesure, qu'espece de servitude ; autrement toute constitution générale de servitude, sans les déclarer comme dessus, ne valent.

216.

De la destination de Pere de famille.

Destination de Pere de famille vaut Titre, quand elle est ou a été par écrit, non autrement.

217.

De quelle distance on peut avoir fossé près du Mur mitoyen.

Nul ne peut faire fossé, à eau ou cloaque, s'il n'y a six pieds de distance en tous sens, des Murs appartenans aux Voisins, ou mitoyens.

B 4

24 TITRES DES SERVITUDES.

218.

*Nul ne peut mettre vidanges de fossés ,
de privés , dans la Ville.*

219.

Des enduits & crépys en vieil Mur.

Les enduits & crépis de Maçonnerie ,
faits à vieil Mur , se toisent à raison de six
toises , pour une toise de gros mur.

R E M A R Q U E S.

Sur l'ancienne Coûtume.

L'Article 184. commençant : *En toutes
matieres , &c.* a été mis au lieu du 79^e.
Article de l'ancien Coûtumier , lequel a été
corrigé pour l'amendement des Bacheliers.

L'Article 185. commençant : *Et sont te-
pus , &c.* a été ajoûté de nouveau.

Le 186^e. Art. commençant : *Droit de Ser-
vitude , &c.* a été accordé & mis au lieu des
80. & 87. de l'ancien Coûtumier.

Les Art. 188. commençant : *Qui fait Eta-
ble contre un Mur mitoyen , &c.* 189. commen-
çant : *Qui veut faire cheminée , &c.* 191. com-
mençant : *Qui veut faire Aisance , &c.* 192.

TITRES DES SERVITUDES. 25

commençant : *Celui qui place, &c.* 193. commençant : *Tout Propriétaire de Maison, &c.* 194. commençant : *Si aucun veut bâtir, &c.* ont été ajoutés pour l'avenir, sans préjudice du passé.

A l'Art. 195. commençant : *Il est loisible à un Voisin, &c.* qui étoit le 82. de l'ancien Coûtumier, ont été ajoutés ces mots : *En payant les Charges, pourvu toutefois que le Mur soit suffisant pour porter le réhaussement; car s'il n'est suffisant, il faut que celui qui veut rehausser, le fasse fortifier, & se doit prendre l'épaisseur de son côté :* Aussi ont été ajoutés les Articles 196. commençant : *Si le Mur est bon, &c.* 197. commençant : *Les Charges, sont, &c.* 199. commençant : *En un Mur mitoyen toutefois, &c.* 201. commençant : *Fer maillé, &c.* 202. commençant : *Aucun ne peut, &c.* Et 203. commençant : *Les Maçons, &c.* pour avoir lieu à l'avenir, sans préjudice du passé.

Au 204^e. Article, commençant : *Il est loisible, &c.* qui étoit le 85. de l'ancien Coûtumier, ont été ajoutés ces mots : *En le dénonçant toutefois au préalable à son Voisin, & est tenu faire incontinent & sans discontinuation ledit rétablissement, pour avoir lieu à l'avenir.*

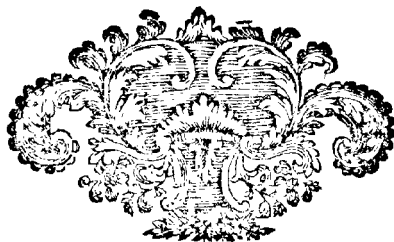
A l'Art. 207. commençant : *Il n'est loisible, &c.* ont été sur la fin ajoutés ces mots : *Toutefois pour les Murs des Champs, il suffit y mettre matière suffisante.*

26 TITRES DES SERVITUDES.

Les Art. 209. commençant : *Chacun peut , &c.* 210. commençant : *Hors lesdits , &c.* 211. commençant : *Tout Mur , &c.* 212. commençant : *Néanmoins , &c.* 213. commençant : *Et le semblable , &c.* 214. commençant : *Filets , &c.* 215. commençant : *Quand un Pere , &c.* ont été aussi ajoutés pour l'avenir , sans préjudice du passé.

A l'Art. 216. commençant : *Destination , &c.* ont été ajoutés ces mots : *Quand elle est ou a été par écrit , & non autrement , pour Coutume nouvelle.*

Les Art. 217. commençant : *Nul ne peut faire , &c.* 218. commençant : *Nul ne peut mettre , &c.* 219. commençant . *Les enduits , &c.* ont été ajoutés pour l'avenir , sans préjudice du passé.



ARTICLE 184.
DE LA COUTUME,
TITRE 9.

Quand & comment se font les Visitations & Rapports a'Experts Jurés.

EN toutes matieres sujettes à Visitation, les Parties doivent convenir en Jugement des Jurés ou Experts, & Gens à ce connoissans, qui font le serment pardevant le Juge ; & doit être le Rapport apporté en Justice pour, en plaidant ou en jugeant le Procès, y avoir tel égard que de raison, sans qu'on puisse demander amendement. Peut néanmoins le Juge ordonner autre ou plus ample Visitation etre faite s'il y échoit ; & où les Parties ne conviennent de Personnes, le Juge en nomme d'office.

Explication sur cet Article de la Coutume de Paris.

Cet Article & le suivant concernent les Experts & la manière de faire leur Rapport. Ils ont été mis au commencement du Titre des Servitudes, parceque les Servitudes sont des matieres sujettes à contestations, qui ne se peuvent terminer sans Visitations & Rapports des Jurés-Experts.

1. Les Arbitres ou Experts sont appellés Jurés, parcequ'ils prêtent le serment & affirment en Juge-

23 VISITES ET RAPPORTS.

ment de rapporter la vérité ; & cette affirmation autorise le Rapport , & elle en est la forme essentielle , sans laquelle il ne seroit point ajouté foi , suivant l'Ordonnance de 1667. *des Descentes* , Article 7. *Voyez les Notes de l'Article 10. du Commentaire sur le présent Article 184. de la Coutume.*

2. Par ces termes de *Jurés ou Experts* , & *Gens à ce connoissans* , on entend non-seulement les Jurés qui sont créés en titre d'office , mit dant le Tableau du Châtelet , mais aussi des Architectes , des Bourgeois expérimentés , des Artisans & autres Gens connoisseurs du fait dont il s'agit , dont les Parties peuvent convenir entr'elles à l'amiable , autre que des Jurés en titre d'office , ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 13. Août 1662. qui fut par ordre de la Cour , lu , publié & enregistré au Châtelet de Paris , pour y être observé & servir de Règlement à l'avenir , & qui est confirmé par l'Ordonnance de 1667. *des Descentes* , art. 3. pour avoir lieu par toute la France ; qui veut , que si un Artisan est intéressé en son nom contre un Bourgeois , qu'il ne puisse être mis pour un tiers , qu'un Bourgeois. (a) La Cour a ren-

(a) Ce que dit Me. Desgodets , avoit lieu avant l'Edit du mois de May 1690. portant création de vingt-cinq Jurés Architectes & Bourgeois , & de vingt cinq Jurés Entrepreneurs Maçons. Dans cet Edit , Sa Majesté Louis XIV. dit , que voulant empêcher les abus qui se commettoient dans les Visitations & Rapports en matieres de Servitudes , Partage , Toisés & autres Actes dépendans de l'Architecture & construction des Bâtimens ; ce qui l'avoit engagé d'insérer dans son Ordonnance de 1667. la Permission aux Juges & aux Parties de nommer des Bourgeois pour Experts , en cas de contestation entre les Bourgeois & l'Artisan ce qui néanmoins avoit donné occasion à toutes sortes de Personnes , très souvent sans expériences suffisante , de s'ingérer à faire des Rapports dans lesdits Arts & Mériers , dont ils n'avoient ni pratique ni connoissance ; enforte que les désordres s'étant augmentés par l'in-

du un Arrêt à l'Audience, en la Cour de la Grand'-Chambre, du 7. Septembre 1686. sur les Conclusions de Monsieur l'Avocat Talon, en faveur des Avocats, contre les Jurés Maçons, Charpentiers & autres Artisans, par lequel elle ordonne que M^c. Michel Richard, Avocat, sera le premier intitulé dans les Rapports, & aura le choix du Greffier de l'Ecritoire; à eux enjoint d'obéir. M^c. Julien Brodeau, sur cet Article de la Coûtume, rapporte une Sentence du Prévôt de Paris, qui a jugé la même chose sur les Conclusions du Procureur du Roi, & il dit, que cela se pratique ainsi de toute notoriété en tous Rapports. (b) Quoique tous les Jurés soient

capacité de ces sortes d'Experts, Sa Majesté avoit cru qu'il n'y avoit point de moyen plus certain pour retrancher ces abus, que de créer des Offices de Jurés-Experts, & d'en faire pourvoir des Gens de probité & d'expérience connuë, supprimant les Offices de Jurés-Maçons & Charpentiers, créés par l'Edit du mois d'Octobre 1574. créant cinquante Experts, comme il a été dit en la Ville de Paris; six pour les Villes où il y a Parlement; trois dans celles où il y a Généralité, & autant dans celles où il y a Présidial: avec privilège aux Experts de Paris de pouvoir travailler dans toute l'étendue du Royaume: aux Experts des Villes où il y a Parlement, dans toute l'étendue du Ressort de ce Parlement; & les autres dans l'étendue du Ressort du Présidial ou autre Justice ordinaire. Faisant, Sa Majesté, défenses à toutes Personnes de quelques qualités & conditions qu'elles soient, & sous quelque prétexte que ce puisse être; de faire aucuns Rapports, &c. Faisant pareillement défenses aux Parties de convenir en Justice pour Experts, d'autres que ceux pourvus desdits Offices; aux Juges d'avoir égard à ces Rapports, & aux Greffiers de les recevoir, à peine de nullité desdits Rapports & de trois mille livres d'amende contre chacun des Contrevenans. Il y a eu depuis nombre de Jugemens qui ont maintenu ces Experts dans leurs fonctions, & qui ont annullés des Procès-verbaux faits par des Architectes, même de l'Académie Royale d'Architecture des Maîtres Maçons & autres.

(b) Cela s'est pû pratiquer avant l'Edit du mois de May 1690. à l'égard des Jurés-Maçons & Charpentiers créés en

30 VISITES ET RAPPORTS.

en titre d'Office, l'on peut en nommer à l'amiable deux qui ne soient pas Jurés en titre d'Office ; mais il faut que les Parties en soient convenuës entr'elles & par écrit, avant la contestation en Justice ; car pendant l'instance elles ne peuvent nommer que des Jurés en titre d'Office, & lesdits Jurés en titre d'Office sont toujours privativement nommés par les Juges, lorsqu'ils en nomment d'Office. (c) Cependant, en des cas où le Juge prévoit que les Jurés en titre d'Office n'ont pas l'expérience du fait dont il s'agit, ils peuvent nommer des Experts qui ne soient pas en titre d'Office pour faire les Visitations & en faire leur Rapport en Justice. (d)

Octobre 1574. comme il a été dit, parceque pour lors il étoit libre aux Parties de nommer des Bourgeois pour eux, lorsqu'il s'agissoit d'une contestation avec un Entrepreneur ; ces Avocats tenoient lieu pour lors d'Experts-Bourgeois ; mais aujourd'hui qu'il y a des Architectes Jurés-Bourgeois, les Avocats ne peuvent plus travailler dans les Procès-verbaux conjointement avec les Experts ; ils ne peuvent qu'assister aux Procès-verbaux des Experts lorsqu'il s'agit de faire quelques dites pour la conservation du droit de leur Partie ou pour l'établir ; pour l'ordinaire-ce sont les Procureurs qui sont chargés de faire ces direz ; ainsi il n'est plus question du droit qu'ont eu les Avocats d'être intitulés les premiers sur les Procès-verbaux, ni du droit qu'ils avoient de choisir le Greffier : ce droit appartient aux Architectes Jurés, lorsqu'ils travaillent avec des Jurés-Maçons, ou au plus ancien d'eux, lorsque les Experts sont tous deux Architectes, ou tous deux Maîtres-Maçons.

(c) Depuis l'Edit de création des Experts de 1690. les Parties ne peuvent plus convenir à l'amiable d'autres Experts que ceux en titre d'Office, ni avant l'instance commencée, ni après : il est fait défense, sans aucune réserve, aux Parties de convenir d'autres Experts, que ceux créés par l'Edit de 1690.

(d) A moins que le fait dont il s'agit ne concerne les Bâtimens ou les autres matieres, soumises par ledit Edit de 1690. à la connoissance des Experts, comme des estimations de meu-

3. En matière sujette à Visitation, c'est-à-dire, en différend, qui ne peut être jugé qu'il ne soit auparavant fait Visitation des ouvrages ou des héritages & autres faits pour lesquels il y a contestation entre les Parties, elles doivent convenir des Experts en Jugement, & le Juge ne peut pas nommer des Experts de son autorité, que les Parties ne refusent d'en choisir & nommer : les Parties peuvent nommer, choisir & convenir entr'elles d'un seul ou de deux Experts, un de chaque côté, (e) & même d'un Tiers en cas que les deux ne soient pas de même avis, tel qu'il leur plaira, (f) & les Greffiers de l'Ecritoire doivent écrire leur avis, tel qu'il puisse être, sans y omettre ni changer.

bles, d'horlogerie, &c. mais dans les matières concernant les Edifices, les Juges ne peuvent nommer d'autres Experts, que les susdits ; parceque le Juge ne peut pas présumer que des Architectes ou Maçons n'ont pas l'expérience suffisante pour pouvoir juger des choses qui sont de la dépendance des Bâtimens & autres matières expliquées dans l'Edit de 1690. puisqu'on nereçoit aucun Expert qui n'ait été examiné sur ces mêmes matières, & qu'il n'ait été reconnu capable.

(e) Le Juge ne peut de son autorité nommer des Experts pour les Parties, à moins qu'elles ne soient refusantes d'en nommer, lorsqu'il s'agit d'une contestation entre Majeurs ; mais dans les questions où il s'agit de quelque intérêt de Mineurs ou d'Absens, le Juge se réserve la nomination de l'Expert & en choisit un dont la probité & la capacité lui soient connus ; ce qui s'appelle nommer d'Office : s'il s'agit d'une estimation de Biens de Mineurs ou de réparations à faire dans leurs héritages, ou si cela regarde des Absens, ou il s'agit de réparations urgentes à faire dans une Maison nouvellement vendue, & ce avant que l'an & jour que le retrait à lieu, soit expiré : dans tous ces cas le Juge fait choix de l'Expert, & les Parties ne sont pas libres de nommer pour Expert qui bon leur semble

(f) Il n'est point libre aux Parties en Instance, de convenir d'un tiers Expert entr'elles, lorsqu'il y a eu sur la contestation dont il s'agit un premier Rapport de deux Experts qui ont été

32 VISITES ET RAPPORTS,

4. L'Ordonnance en cet Article 184. de la Coutume des *Jurés ou Experts*, dit : Pour montrer qu'au-moins que les Parties ne conviennent ensemble d'un seul Expert, il faut qu'ils soient au-moins au nombre de deux, ou que chaque Partie en nomme un, ou en cas de refus de nommer par les Parties, que le Juge en nomme deux d'Office ; un nommément à chaque Partie, ainsi jugé par Arrêt donné en l'Audience de la Grand'Chambre le 13. Fevrier 1606. si ce n'est dans le cas où la chose dont il s'agit fût de peu de conséquence. Mais si l'une des Parties avoit nommé un Expert de son côté, & que l'autre partie fût refusante d'en nommer, le Juge ne pourroit pas nommer cet Expert de l'une des Parties pour servir aux deux, & il en nommeroit un second d'office pour la Partie refusante, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt aussi rendu en l'Audience de la Grand'Chambre, le 24. Janvier 1612.

5. Si les Experts nommés d'office sont suspects aux Parties, ils peuvent être refusés & reprochés ; de même que les Experts nommés par l'une ou l'autre des Parties, suivant l'Ordonnance de 1667. art. 9.

d'avis contraires, le Juge se réserve toujours la nomination du tiers Expert. A l'occasion de tiers Expert, il est à remarquer dans les cas d'estimations, que le tiers Expert ne peut estimer la chose dont est question plus bas prix que le premier Expert qui l'a le moins estimé, ni plus haut prix que celui que le premier Expert qui l'a estimé le plus ; mais il peut mettre quel prix il jugera à propos entre l'estimation moindre & la plus haute, ou confirmer l'estimation de l'un ou de l'autre des premiers Experts. Il y a eu plusieurs Rapports de tiers Experts annullés, parceque les Experts tiers avoient excédé le plus haut prix, ou mis au-dessous du plus bas prix des premiers Experts.

art. 9. *des Descentes* ; ainsi les Experts, nommés d'office, doivent être agréés par les Parties, & un Expert nommé par l'une des parties, doit être agréé par l'autre Partie, desorte qu'à proprement parler ce sont des Experts nommés & convenus par les Parties ; (g) ce qui fait qu'ils doivent avoir l'intérêt des Parties en pareil degré, & donner leur avis en conscience tant pour l'une, que pour l'autre.

6. Une Partie qui aura nommé un Expert, le pourra révoquer, si bon lui semble, sans être tenu d'en dire le sujet, & elle en peut nommer un autre en son lieu & place ; mais il faut que ce soit avant d'avoir commencé à agir ; car lorsque les Experts ont commencé à agir au fait pour lequel ils sont nommés, il n'y a plus moyen de les récuser, ni révoquer. Les Experts peuvent être contraints de donner leur avis & de livrer le Rapport aux Parties qui le requierent. (h)

7. Si un des Experts avoit vû la chose en contestation, & qu'il eût donné son avis à une des Parties verbalement, ou par écrit, à l'insçu de l'autre

(g) Un Expert qui a été nommé par une Partie, ne peut être refusé & reproché par l'autre, sans qu'il y ait des motifs légitimes de récusation contre cet Expert ; si cette récusation étoit facile, les Parties ne conviendroient que très-difficilement d'Experts, & dans le cas où l'une des Parties auroit intérêt que la contestation ne se terminât pas, ou traivât en longueur, cette pratique lui ouvreroit un vaste champ aux délais & chicanes, & lui produiroit des moyens d'éloigner le Jugement.

(h) Il n'y a point d'action contre les Experts pour la délivrance des Rapports aux Parties ; les Experts peuvent seulement être contraints de finir leurs Rapports lorsqu'il y a plusieurs vacations dans un même Procès-verbal ; la délivrance des Rapports regarde les Greffiers de l'Ecritoire qui sont dépositaires des Minutes des Rapports & chargés d'en faire les Expéditions qu'ils delivrent aux Parties.

Partie I.

C

34 VISITES ET RAPPORTS.

Partie , ce seroit un moyen de le récuser sans reproche ; & s'il avoit fait son Rapport de la chose en question , après l'avoir vûë en particulier & avoir donné son avis à une des Parties avant la Visitation faite par l'Ordonnance du Juge , & que l'autre Partie en fût avertie ensuite ; tel Rapport pourroit être nul. (i)

8. Le Juge doit entendre l'Expert recusé , soit nommé d'office ou par la Partie adverse , auparavant que d'en nommer un autre à sa place , pour deux raisons. La premiere , parceque souvent les Parties ne veulent pas d'un homme de bien & qui soit éclairé , pour entrer dans la connoissance de leurs affaires & en donner toute la lumiere possible aux Juges. La seconde raison est , qu'il y va de l'honneur de l'Expert recusé d'informer le Juge du

(i) Ce moyen de récusation ne me paroît pas fondé. Un Expert est plus en état de faire ses réflexions , lorsqu'il n'est qu'avec une des Parties , que lorsque toutes les Parties sont présentes : les disputes continuelles & les discours vifs que tiennent souvent les Parties lorsqu'elles sont en présence l'une de l'autre , peuvent distraire l'attention des Experts. Cette visite préliminaire ne peut tendre qu'à instruire l'Expert du point de la difficulté. L'on répliquera qu'il seroit à craindre que cet Expert ayant été déterminé à penser d'une façon , par les raisons qui lui ont été alléguées par une des Parties , & qu'ayant en conséquence donné son avis verbalement , ou par écrit , ne voulût point , par une fausse honte , changer de sentiment , quoiqu'il sentit le faux de sa décision , faute d'avoir entendu les deux Parties , ou par d'autres raisons ; mais on ne doit point penser qu'un homme prudent & sage , & de probité , tel que doit être un Expert , puisse par de semblables raisons donner un avis contraire à ses sentimens , & commettre une injustice. Tout ce qui tend à instruire un Expert ne doit point lui être interdit. Si un Expert quelque éclairé qu'il soit étoit obligé de donner son avis sur des matieres problématiques , sur le champ , sans instruction préliminaire , il pourroit bien arriver que son avis ou sa décision ne fût pas des plus justes & des plus solides.

D'EXPERTS JURE'S. 35

démélé qu'il y a entre lui & le Particulier qui le récuse. Il n'en est pas ainsi de l'Expert révoqué par la Partie qui l'avoit nommé, lorsqu'il n'a pas encore commencé à agir.

9. Les Greffiers de l'Ecritoire ne peuvent servir d'Experts en Jugement, suivant les Réglemens de Monsieur le Lieutenant Civil, du 25. Janvier 1669. conformément à un Arrêt du 30. Mars 1654. (l)

10. Les Experts étant nommés par les Parties, ou d'Office, il faut leur faire donner Assignation pour faire le serment, & aussi à la Partie pour y être présente. L'Ordonnance oblige indistinctement tout Expert nommé de prêter serment avant la Visitation, quoique Officiers, & qu'ils ayent prêté serment dans le temps de leur réception; & ils sont tenus de le faire pour le fait particulier de la Visitation & du Rapport dont il s'agit. (m) Ils doivent être Habitans de la Province & avoir une entiere connoissance de l'usage du lieu. (n) Après

(l) Outre le Règlement de M. le Lieutenant Civil & l'Arrêt allégué par M. Desgodets, l'Edit du mois de May 1690. y est formel, faisant défenses aux Greffiers de faire la fonction d'Experts, directement ni indirectement, en quelque maniere que ce soit.

(m) Depuis l'Edit de 1690. les Experts en Charge ne prêtent plus d'autre serment, que celui qu'ils font lors de leur reception; le Roi, par cet Edit, les dispense de prêter nouveau serment dans la fonction de leurs Offices, attendu celui qu'ils ont prêté lors de leur reception: Ce sont les termes de l'Edit qui est postérieur à l'Ordonnance. Il s'est trouvé des Juges depuis qui ont voulu contraindre des Experts de faire serment devant eux avant la visite par eux ordonnée, conformément à l'Ordonnance. Et les Experts ayant refusé, fondés sur l'Edit de leur création, il est intervenu plusieurs Arrêts du Parlement qui ont dispensé les Experts d'un nouveau serment, conformément à l'Edit de 1690.

(n) Par le même Edit de Création, le Roi veut que les Experts de la Ville de Paris puissent être nommés, tant dans la

36 VISITES ET RAPPORTS.

que les Experts ont prêté le serment , le Jugement qui a ordonné la Visitation leur doit être mis entre les mains. (o)

11. Les Experts ne doivent faire leur Rapport que suivant ce qui est prononcé dans le Jugement , qui ordonne la Visitation & le Rapport , & ce qui est du fait pourquoi ils sont nommés ; & ils ne doivent point entrer dans l'examen de la question de Droit ou de Coûtume , si ce n'est quand il est ordonné par Sentence ou Arrêt que les Experts aient à répondre sur certains Chefs , qui sont suivant ou contre la Coûtume. (p)

12. Si les Experts conviennent & sont de même avis , ils le marqueront dans le Rapport par leurs Conclusions ; mais s'ils ne conviennent pas , ils donneront chacun leurs avis séparé par un même Rapport , suivant l'Article 13. de l'Ordonnance de 1667. & le Juge nommera d'office un tiers Expert

Prévôté & Vicomté de Paris , que dans toutes les autres Villes & lieux de son Royaume , & que les Experts des Villes où il y a Parlement , travaillent tant dans ladite Ville , que dans l'étendue du Ressort dudit Parlement.

(o) Non-seulement on doit remettre aux Experts le Jugement qui les commet ; mais il faut encore leur remettre tous les Jugemens qui ont précédé la visite , soit qu'il y ait plusieurs Sentences ou Arrêts , ou les unes & les autres , afin que les Experts puissent connoître toute l'étendue de leur mission , y ayant quelquefois des circonstances particulières dans les premiers Jugemens qui ne sont point répétés dans les derniers. Il faut remettre de plus aux Experts l'Original de l'Exploit , par lequel ils ont été assignés à se trouver au jour , lieu & heure , & aussi les Parties , afin que les Experts en fassent mention dans l'intitulé de leurs Rapports.

(p) Les Experts ne peuvent donner leur avis sur une question de Droit , que lorsque ce Jugement , qui les commet , l'ordonne : ce qui arrive lorsque la question de Droit est liée , & dépend de quelque circonstance de lieux qu'il importe au Juge de connoître , pour en pouvoir décider.

qui fera assisté de deux autres en la Visite qu'il fera sur les lieux , & son avis terminera le Rapport. (q)

13. Le Rapport étant fait , les Parties ou l'une d'icelles , l'autre en étant avertie par un simple avenir , le peut produire en Justice pour le faire enteriner ou contester. (r)

14. Il n'est point permis aux Parties de demander amendement , c'est-à-dire , qu'il soit jugé autrement que sur le Rapport , ou que le Rapport soit corrigé ou réformé ; mais ils peuvent s'opposer à son enterinement & demander une plus ample Visitation , ou qu'il soit nommé d'autres Experts pour faire un nouveau Rapport ; comme aussi le Juge peut ordonner une autre ou plus ample Visitation , au cas qu'il ne puisse pas rendre un Jugement certain sur le Rapport qui auroit été fait , ou que le Rapport ne soit pas conforme à la vérité : & si une nouvelle Visitation est ordonnée à la requisiion d'une des Parties , elle se doit faire à ses frais &

(q) Ordinairement le Juge ne nomme un tiers Expert que lorsque dans un premier Rapport les Experts se sont trouvés d'avis contraires. Il arrive cependant quelquefois , lorsqu'il s'agit d'un sujet sur lequel le Juge pense qu'il pourroit y avoir contrariété d'avis entre les Experts , & que l'on a fait choix d'Experts de Paris pour se transporter en quelques Provinces éloignées ; dans ce cas il arrive , que le Juge nomme en même temps , à la requisiion des Parties , un tiers Expert , pour se transporter sur les lieux avec les premiers & les départager , s'ils ne se trouvoient pas de même avis : l'on prend cette précaution pour éviter les frais d'un second transport & d'un second Rapport , ce qui épargne bien de la dépense & gagne beaucoup de temps aux Parties.

(r) Suivant l'Article 23. des Descentes sur les lieux de l'Ordonnance de 1667. la Partie la plus diligente peut faire donner au Procureur de l'autre Partie , Copie des Procès verbaux & Rapports d'Experts , & trois jours après poursuivre l'Audience sur un simple Acte.

38 VISITES ET RAPPORTS.

dépens, sans que par après les frais d'icelle entrent en taxe.

15. Le Juge doit juger suivant le Rapport des Experts convenus par les Parties ou nommés d'office, sans y rien changer ; soit qu'ils ayent été d'un d'un même avis dans la première Visitation ; ou qu'étant d'avis séparé, le tiers Expert en termine le Rapport par son avis après l'examen des avis des deux autres Experts ; ou qu'ayant été fait une nouvelle Visitation, le second Rapport fut terminé par les Experts. (f)

16. Lorsque le Juge n'a pas assez de connoissance ni de lumière par le premier Rapport fait, ou que l'une des Parties désire qu'il en soit fait un autre, pour-lors le Juge doit ordonner un second Rapport ou une plus ample Visitation ; auquel cas, s'il ordonne un second Rapport, les Experts qui auront fait le premier Rapport, ne seront point reçus à faire le second & nouveau Rapport ; mais s'il est ordonné une plus ample Visitation, alors les premiers Experts y peuvent être reçus, parceque ce n'est qu'une suite ou augmentation du Rapport, & non pas un changement ou confirmation d'avis.

17. La présence du Juge sur les lieux est très-nécessaire en beaucoup de rencontres, comme quand il

(f) Le Juge rend son Jugement suivant l'avis des Experts, sans y rien changer, lorsque le fait, sur lequel les Experts ont leur avis à donner, est totalement étranger aux lumières du Juge, & qu'il est de la connoissance des seuls Experts, comme sont les Estimations. Mais lorsque le sujet de la Visite est connu du Juge, comme les Servitudes & autres, & que le Juge ordonne que les Experts donneront leur avis aux fins des Parties ; ces Rapports ne sont que pour l'éclaircir & le mettre en état de porter un Jugement plus certain ; pour-lors il n'a égard à ces Rapports qu'autant qu'il le juge à propos, & souvent son Jugement est différent de l'avis des Experts.

s'agit de Servitudes , de périls & d'entreprises , & quantité d'autres choses que l'œil fait plutôt concevoir en un moment , que la lecture du Rapport ne pourroit faire , & aussi pour que les Experts soient plus attentifs & fassent mieux leur devoir. (t)

(t) Lorsque les Juges se transportent sur les lieux , plusieurs Auteurs prétendent que ces Juges sont en droit de faire prêter un nouveau serment aux Experts pour le fait dont il s'agit, quoique ces Experts fussent en titre d'Office , & qu'ils eussent prêté serment lors de leur réception , & ce suivant eux , pour rendre la présence du Juge plus respectable , & les Experts plus attentifs à leur devoir. Cependant dans l'Edit de Création des Experts , il n'est point fait d'exception , & les Experts sont exemptés d'un nouveau serment purement & simplement , & sans aucune réserve : ce n'est point l'usage du Châtelet de Paris , ni du Parlement ; il s'est fait nombre de Visites en la présence de l'une & l'autre Jurisdiction & Tribunal , qui bien loin d'avoir exigé le serment des Experts , ne l'ont pas même proposé. A l'égard de l'attention des Experts à leur devoir , le second serment ne les oblige pas plus que le premier , & il ne sont pas plus dispensé de le faire après le premier serment , qu'après le second. Tout Expert sçait , avant même d'avoir prêté serment , qu'il est obligé indispensablement par son état de dire la vérité , qu'il doit employer toutes ses lumieres à la découvrir , à ôter le voile dont les Parties tâchent de l'obscurcir , & que ce n'est que sur leurs Rapports que le Juge peut assseoir son Jugement ; qu'il est son homme de confiance , & qu'il ne peut lui faire un faux exposé , sans se rendre coupable du Jugement rendu en conséquence. Ces obligations doivent certainement suffire aux Experts pour les engager à être attentifs à leur devoir ; & ceux qui seroient capables d'agir autrement , ne pourroient être retenus par les obligations des sermens les plus respectables.



 ARTICLE 185.

*Comment doit être fait , signé & délivré
le Rapport.*

ET sont tenus lesdits Jurés ou Experts, & Gens à ce connoissans , faire & rédiger par écrit , & signer la Minutte du Rapport sur le lieu , & paravant qu'en partir , & mettre à l'instant ladite Minutte ès mains du Clerc qui les assiste ; lequel est tenu dedans les vingt-quatre heures après de livrer ledit Rapport aux Parties qui l'en requierent.

Explication.

PREMIEREMENT, cet Article dit, que les Jurés ou Experts, & Gens à ce connoissans, sont tenus de faire & rédiger par écrit, & signer la Minutte du Rapport sur les lieux auparavant que d'en partir; d'où il s'ensuit que lesdits Experts & Gens connoissans, peuvent écrire eux-mêmes la Minutte du Rapport, & que c'est à eux à le rédiger; & que lorsqu'ils font écrire la Minutte par un Clerc ou Greffier de l'Ecritoire, ils le doivent dicter, & le Greffier l'écrire dans les mêmes termes dont les Experts se servent pour exprimer leurs sentimens, sans y rien changer, ajouter ni retrancher: & soit que les Experts ou le Greffier aient écrit la Minutte du Rapport, les Experts doivent signer sur les lieux à la fin de la vacation, & la mettre entre les mains du Greffier de l'Ecritoire, à l'instant avant

que d'en partir : & lorsque la Visitation pour laquelle les Experts sont nommés, ne se peut finir en une seule vacation, la Minutte du Rapport est représentée par le Greffier, & continuée & signée des Experts sur les lieux, à la fin de chaque vacation.

2. La fonction des Greffiers ou Clercs de l'Escritoire est de mettre par écrit les Rapports des Jurés ou Experts, des Visitations, Allignemens, Toisés, Prisées & Estimations, & des autres Actes qui se font par les Experts, d'en garder la Minutte, & d'en délivrer des Copies à ceux qui le requierent.

3. Suivant l'Ordonnance du Roi Charles IX. en l'an 1567. Il n'étoit pas nécessaire que les Experts fussent assistés du Greffier de l'Escritoire pour la validité de leur Rapport ; & par l'Article 12. de l'Ordonnance de 1667. les Experts doivent, après avoir fait la Visitation, délivrer au Commissaire la Minutte de leur Rapport pour être attachée à son Procès-verbal, & transcrite dans la Grosse en un même cahier, & que le Commissaire déclarât dans son Procès-verbal que le Rapport des Experts lui avoit été délivré. Mais parceque cet Article de l'Ordonnance n'étoit pas conforme à l'Article 185. de la Coûtume de Paris, & qu'il détruiroit la fonction des Greffiers ou Clercs de l'Escritoire, & causeroit un Préjudice notable au Public, en ce que les Particuliers ne pouvoient plus prendre des Grosses desdits Rapports, la Minutte ne demeurant plus entre les mains des Clercs ou Greffiers de l'Escritoire, ils n'en pouvoient pas expédier les Grosses, ils ont été maintenus dans leurs droits par Arrêt du Conseil, du 23. Septembre 1668.

4. L'Ordonnance du Roi Charles IX. de l'an 1567. & cet Article 185. de la Coûtume de Paris, marquent expressément que le Clerc ou Greffier de

41 VISITES ET RAPPORTS.

L'Écritoire est tenu de délivrer la Copie du Rapport aux Parties qui la requierent, dans les 24. heures après que la Minute a été signée des Experts; ce qui se doit entendre lorsque le Rapport a été fait en une seule vacation; mais lorsqu'il est employé plusieurs vacations par les Experts pour faire la Visitation & leur Rapport, les vingt-quatre heures ne se doivent compter que depuis la dernière vacation & conclusion du Rapport, & encore faut-il que la Grosse ou Copie se puisse expédier dans les vingt-quatre heures; mais pour satisfaire à ce qui est prescrit dans ladite Ordonnance, & par cet Article de la Coutume de Paris, les Greffiers ne peuvent pas différer à délivrer la Copie du Rapport plus longtemps que le temps nécessaire pour la pouvoir expédier.

5. Il y a des cas où on ne peut pas obliger les Experts de finir & conclure le Rapport sur les lieux, comme sont les partages auxquels il faut examiner les titres & la valeur des héritages, en faire même des plans & autres desseins. Il en est de même des Servitudes, dont la suppression ou la continuation ne dépend pas seulement de la disposition des lieux; mais particulièrement des Titres qui les ont établis, que les Parties ne représentent le plus souvent qu'après la Visitation & la déclaration des lieux & Servitudes contestées, soit pour n'avoir pas les Titres en leur possession lors de la Visitation, ou pour ne vouloir pas les représenter sans y être contraints, parcequ'ils détruisent leurs prétentions, ou qu'ils établissent des Servitudes que l'on prétend avoir sur leurs héritages; lesquels Titres il est nécessaire de lire & examiner à loisir & avec application pour connoître l'esprit & l'intention de ceux qui ont opposé à rendre ou accepter les Servitudes, le temps

de leur établissement & leurs qualités, qui peuvent avoir été changé par les Propriétaires, ou par l'un d'eux, ce que l'on ne peut connoître que par l'examen des Titres qui en font toujours la décision; ce qu'il est quelquefois difficile de pouvoir faire sur les lieux. Mais soit qu'ils le finissent sur les lieux, ou qu'ils le terminent ailleurs, ils sont toujours tenus de rédiger leur avis par écrit desuite sur la même Minute, & de la signer à la fin de chaque vacation, & de le remettre en même temps entre les mains du Greffier de l'Escritoire, pour empêcher que les Experts ne soient sollicités de changer ou y ajouter quelque chose au gré de l'une des Parties. Il peut y avoir d'autres cas semblables auxquels les Experts ne peuvent finir sur les lieux. (a)

6. Si les Experts, en donnant quelque allignement, font des marques & repaires contre quelque chose qu'il faille démolir peu après, ils sont tenus d'en faire la vérification avec le Greffier de l'Escritoire avant la démolition du repaire, & la

(a) Les Experts dans les cas où ils ne peuvent finir leurs Rapports sur les lieux par les raisons qui ont été dites, pour se mettre à l'abri des plaintes que les Parties pourroient faire de ce qu'ils n'auroient pas satisfaits à l'Article 185. de la Coutume, ils prennent la précaution, lorsque toutes les Parties sont présentes, de les faire consentir par écrit sur la Minute du Rapport, à ce qu'ils puissent terminer leur Rapport en leur Bureau, ce qui est plus commode aux Experts, & est avantageux aux Parties, sur-tout lorsqu'il s'agit que les Experts de Paris se transportent en Campagne; si toutes les Parties n'étoient pas présentes, & qu'ils n'eussent point les Titres qui leur seroient nécessaires pour terminer leur Rapport, ils s'en retourneroient jusqu'à ce qu'ils fussent en état d'achever, après avoir constaté le sujet de leur retour, & ensuite ils reviendroient sur les lieux pour clôre leur Rapport, au désir de cet Article 185. de la Coutume de Paris; telle est la conduite que ces Experts tiennent en ces occasions.

44 VISITES ET RAPPORTS.

Greffier en faire mention tant sur la Minute signée des Experts, que sur la Grosse signée de lui, & le tout sans prendre, pour ladite vérification, écriture & signature, aucun salaire; ce qui s'est fait de tout temps pour éviter aux abus & aux grands frais qui se pourroient faire par telle voie. L'Article V. de la Voyerie, appelle cette vérification, recollement, & fait défenses aux Voyers d'en prendre aucun salaire. (b)

7. Les Greffiers de l'Ecritoire reçoivent le même salaire que les Jurés-Experts pour le Rapport, &

(b) Ce Recollement des repaires dans les alignemens que dit M. Desgodets devoir être fait par les Experts sans frais, au cas que les endroits où seroient gravés ces repaires vinssent à être démolis, n'est point en usage & ne se peut pratiquer. Lorsque les Experts donnent un alignement, ils ont soin d'examiner autant qu'il leur est possible, si les repaires ne sont point en risque d'être démolis; ils s'informent même du dessein qu'à celui qui fait bâtir, pour être en état de juger si leur repaires sont à l'abri de toute atteinte; & lorsqu'il arrive qu'il faut changer ces repaires, soit que le Particulier qui fait bâtir aye changé de dessein, ou que les endroits où ont été marqués les repaires ne soient pas trouvés aussi solides qu'ils le paroissent, ce qui n'est pas possible quelquefois de prévoir, vu que les paremens d'un Mur peuvent être bons, à l'intérieur ne rien valoir, il ne seroit pas juste d'exiger des Experts un nouveau transport sans frais, vu que leurs vacations sont taxées: il faut donc les payer toutes les fois qu'ils vacquent. Il n'en est pas de même de Messieurs les Trésoriers de France, le Roi leur a accordé de certains droits pour les alignemens, à la charge du recollement; il faut donc qu'ils remplissent leurs fonctions sans frais; car ce seroit exiger double droit. La mission des Experts est différente: lorsqu'ils ont donné leurs alignemens exactement, c'est aux Propriétaires à veiller à la conservation des repaires, & prendre garde qu'on ne les supprime; s'il s'agissoit de les changer, ce seroit donner un nouvel alignement, il faudroit même un autre Rapport, ne pouvant faire aucun changement dans un Rapport lorsqu'il est délivré.

outre ce , ils se font payer les Grosses en les délit-
vrant à raison de cinq sols tournois pour chaque
rôle. (c)

8. Les Jurés ou Experts , & les Greffiers de l'E-
critoire , n'ont aucun droit d'action contre les Par-
ties pour être payés de leur salaire. C'est pourquoi
les Greffiers de l'Escritoire sont en usage de faire
payer entierement toutes les vacations des Experts ,
& les leurs , & les frais de la Grosse à l'une des
Parties qui en veut avoir une Copie ou Grosse , &
cette Partie a son recours sur l'autre pour moitié ,
si les dépens sont compensés ; ou pour le tout , si la
Partie qui est condamnée aux dépens est tenuë de
payer & rembourser entierement tous les frais du
Rapport. (d)

(c) Ce prix pouvoit être en usage du temps de M. Desgo-
deis ; mais aujourd'hui ce prix est double , ce qui est confir-
mé en partie par le prix du timbre du papier marqué.

(d) Les Experts & les Greffiers ont action contre les Parties
pour être payés de leurs vacations. La Partie poursuivante ,
en assignant les Experts , leur déclare qu'ils seront payés de
leurs salaires raisonnables ; l'Edit de Création de 1690. taxe
leurs vacations ; ainsi leur droit n'est pas douteux. Il arrive
tous les jours des Instances à ce sujet , dont les Jugemens
adjugent aux Experts & Greffiers leurs vacations & Grosses ;
on les évite tant que l'on peut en faisant consigner ; mais les
Parties consignent toujours très-difficilement & trouvent mau-
vais qu'on le propose ; ils aiment mieux promettre qu'aussi-tôt
que le Rapport sera fait ils le livreront. Les Experts perdroient
souvent leur temps , s'ils n'avoient point d'action contre les
Parties , arrivant quelquefois que les Parties s'accordoient
pendant le cours du Rapport , auquel cas elles n'en ont plus
besoin ; d'autres , parcequ'elles ne se trouvent pas favorables
pour elles ; d'autres , parceque ces Rapports ont été à de plus
grands frais qu'ils ne pensoient , &c. Les Parties plaidantes sont
toujours très-empressées de mettre les Experts en œuvre , &
très-lentes lorsqu'il s'agit de les récompenser.

 A R T I C L E 186.

Si la Servitude ou la Liberté s'acquiert par Prescription.

Droit de Servitude ne s'acquiert par longue jouissance, quelle qu'elle soit, sans Titre, encore que l'on ait joui par cent ans; mais la liberté se peut réacquérir contre le Titre de Servitude par trente ans entre âgés, & non privilégiés.

Explication.

1. Cet Article en sa première Partie règle comment les Servitudes se doivent acquérir, & en la seconde comment elles peuvent s'éteindre.

2. Celui qui prétend qu'une Servitude lui est dûe sur un héritage, doit montrer un Titre qui explique entièrement toutes les circonstances de la Servitude, & ce Titre doit être par écrit & en bonne forme, & authentique; & faute de ce, il en doit être débouté.

3. La preuve par Témoins ne peut être admise pour constituer une Servitude sur un héritage, quand même celui qui prétend avoir droit de la Servitude, en auroit joui cent ans & plus, d'autant que la possession en ce cas est regardée comme une usurpation. (a)

(a) Voyez ce qui a été dit sur les Articles 215. & 216. de la Coutume de Paris.

4. La raison pour laquelle la longue jouissance est interdite en matière de titre pour les Servitudes, est pour obvier aux entreprises qui se feroient sous couleur de souffrance ou tolérance, pour cause d'amitié ou familiarité dont on abuseroit. (b)

5. Le Decret tant volontaire que forcé n'est pas un Titre valable pour établir des Servitudes sur les héritages voisins au profit de l'héritage adjudgé par Decret, soit que l'adjudication en eût été faite, ainsi que l'héritage se poursuit & comporte, & même que la déclaration des Servitudes fût stipulée & énoncée dans le Contrat volontaire ou dans le Decret forcé, & l'ancien Propriétaire en eût joui lors de la vente ou de la saisie réelle du Decret, & que le nouveau Acquéreur en eût joui dix ans entre-présens, & 20. ans entre absens, sans y être troublés; parcequ'il se peut mettre par surprise telle déclaration que l'on voudra dans le Contrat volontaire & dans le Decret forcé des Servitudes, dont l'ancien Propriétaire n'auroit pas eu de Titres plus formels pour être valables: ainsi jugé par deux Arrêts, l'un de la quatrième Chambre des Enquêtes du premier Mars 1608. & l'autre de la cinquième des Enquêtes du 20. Juillet 1711. La raison est que le nou-

(b) Si la jouissance suffisoit pour établir une Servitude, il pourroit arriver qu'un Propriétaire, pour faire plaisir à son Voisin, qui seroit son ami, lui permit d'ouvrir des vûes sur son héritage, souffrit les eaux de sa maison s'écouler par la sienne, & enfin par tolérance ne se plaignît point de quelques autres entreprises, que ce Voisin auroit pû faire sur son héritage pour sa commodité; & que s'étant écoulé un long-temps sans avoir fait cesser ces Servitudes, faute d'y avoir fait attention, ou par mort, il pourroit arriver, dis-je, que ce Voisin en prit avantage & voulût s'attribuer un droit qu'il n'avoit point sur l'héritage de son Voisin. Cet Article 186. de la Coutume de Paris a obvié à cet abus par sa disposition.

veau Acquereur n'a pas plus de droit de Servitude qu'en auroit celui qui lui a vendu l'héritage ou sur lequel il a été saisi & décrété. (c)

6. Néanmoins , comme il est très-difficile aux héritages qui se vendent par Decret forcé , d'en recouvrer les Titres , si les Saisissans n'ont la précaution de faire inférer , dans la saisie réelle , la déclaration & description des Servitudes actives que les héritages saisis ont sur leurs Voisins , & d'en faire faire mention expresse & formelle dans les autres Procédures du Decret , & qu'ensuite celui qui est l'Adjudicataire & l'Acquereur fasse dénoncer & signifier le Decret avec ladite déclaration , en mention des Servitudes , aux Voisins qui les doivent souffrir en leurs Domiciles , aussi-tôt que le Decret & l'Adjudication lui ont été délivrés ; si lesdits Voisins n'y font point réponse ni d'opposition aux Servitudes pendant l'an & jour , le Decret lui peut servir de Titres , & en ce cas les Servitudes bien établies , afin qu'ils en puissent être certains pour s'en servir dans les changemens & nouvelles distributions

(c) Outre la raison que donne M. Desgodets , il y en a une autre ; on ne peut engager Autrui sans son aven : le Contrat de vente d'un héritage , ou un Acte qui se passe entre le Vendeur & l'Acheteur , sans y appeler aucuns Voisins : par conséquent cet Acte n'en peut engager aucuns. Le Decret volontaire qui se poursuit ensuite sur le Vendeur ne tend qu'à purger les hypothèques qui pourroient être sur l'héritage vendu : il n'y a que les Créancier du Vendeur qui ont intérêt de s'y opposer ; il suffit que cette vente leur soit notifiée , pour qu'ils aient droit d'y former opposition. Cette vente leur est annoncée par les Criées qui se débitent imprimées tous les mois chez le Certifieur des Criées ; mais les conditions de ces ventes n'y sont point déclarées , par conséquent les Voisins de ces héritages ou criées ne peuvent connoître quand ils ont intérêt de s'opposer à ces Decrets , & ne peuvent être engagés dans ces ventes , n'y étant point appelés. Il en est de même des Decrets forcés.

tutions qu'il pourroit avoir besoin de faire dans son héritage.

7. Quelques Auteurs, qui ont écrit sur cet Article 186. de la Coûtume de Paris, ont prétendu qu'il y a des Servitudes de certaine nature, comme d'égouts d'eau qui passent d'un toit d'une Maison ou d'un héritage entre un autre, qui se peuvent prescrire par longue jouissance: ce qu'ils n'ont pas bien expliqué. Il faut faire distinction de deux sortes d'égouts; sçavoir, les égouts publics & les égouts particuliers. Les égouts particuliers sont apparens ou cachés. Les égouts apparens, sont les égouts des toits, couverture d'ardoise, thuille, plomb, ou autres, par où l'eau dégoute; les chemeneaux qui écoulent les eaux par un godet; ceux dont les eaux s'écoulent par un tuyau, & les évier, ruisseaux, ou trous & gargouilles par où l'eau s'écoule en la superficie du terrain; & les égouts cachés, sont les gargouilles de pierre & les pierrées; l'une & l'autre recouvertes d'une dalle de pierre dure, & de terre par le dessus, & les aqueducs sous terre. Lorsque tous ces égouts ont leur écoulement d'une Maison ou d'un héritage sur un autre héritage voisin; il faut nécessairement en avoir des Titres valables pour qu'ils soient réputés Servitudes; mais lorsqu'il n'y a point de Titres, il ne peuvent jamais acquérir droit de Servitude sur l'héritage qui les souffre, quelque longue jouissance que les Propriétaires, de la Maison ou héritages qui les possèdent, en puissent avoir.

8. L'autre sorte d'égout, dont la jouissance peut acquérir Titre non-seulement de Servitude, mais encore de propriété en certains cas, sont les aqueducs publics dans les Villes, & les petites Rivières & Ruisseaux en Campagne, qui servent à écouler

Partie I.

D

les eaux de tout un Païs, lesquels passent quelquefois sur différens héritages, & auxquels chacun de ces héritages a droit de faire écouler les eaux, sans que les autres les en puissent empêcher.

9. Celui qui a droit de faire passer toutes les eaux de son héritage, sur l'héritage voisin, ne peut pas changer l'endroit par où ces eaux passent, lorsqu'il a été une fois établi. Par exemple, si c'est l'égout d'un toit qui tombe sur le voisin, il ne peut allonger cet égout, ni le changer de place; mais il le peut bien hauffer & le baisser. Et si c'est un godet qui jette les eaux, ou que les eaux passent par le tuyau de descente, ou si les eaux passent par un trou au pied d'un Mur, ou par un Ruissseau en superficie, ou par un aqueduc, ou autres égouts souterrains; tous ces différens passages & égouts d'eaux ne se peuvent pas changer d'un endroit en un autre, si ce n'est par accord & du consentement du Voisin qui souffre la Servitude.

10. Lorsque par un Titre il est spécifié que les eaux d'une Maison passeront & auront leur écoulement sur un héritage voisin; si celui qui a ce droit, change la disposition de sa Maison, il ne peut pas y faire passer une plus grande quantité d'eau, que celle qui y passoit avant le changement. Par exemple, s'il y avoit à cette Maison une certaine quantité de toits, de couverrures, une cour & une autre partie de logemens qui eût écoulemens de leurs eaux par l'héritage voisin, & que le surplus de cette Maison fût dispersé en un jardin ou place vague, dont les eaux n'eussent point d'écoulement, ou s'écoulassent par ailleurs, & que l'on y fît des bâtimens & des cours; les eaux de ces nouveaux bâtimens ne pourroient pas avoir leur écoulement par l'ancien passage. Mais si par le Titre il est dit

PAR PRÉSCRIPTION. § 1

& stipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le Propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin, pourvû que ce soit toujours par le même endroit; à l'exception des eaux étrangères qu'il feroit conduire sur son héritage, comme une source & ruisseau d'eau, ou autrement, qui seroit hors de son héritage, & qu'il y feroit conduire pour y faire un réservoir ou jet-d'eau; la décharge desquelles eaux étrangères il ne pourroit pas faire passer sur l'héritage de son Voisin. (d)

(d) S'il est dit par Titre indéfiniment que les eaux d'une maison s'écouleront par un héritage voisin; je ne pense pas que celui qui a ce droit de Servitude, ne puisse pas faire écouler sur cet héritage voisin une plus grande quantité d'eau, que celle que les couvertures des bâtimens & les cours de cette Maison pouvoient produire lors de l'établissement de la Servitude. Premièrement, celui qui s'est engagé de souffrir indéfiniment l'écoulement des eaux de cette Maison, n'a pû prétendre que cette Maison seroit perpétuellement dans l'état qu'elle étoit lors de l'établissement de cette Servitude; il s'est engagé tacitement à souffrir les variations ordinaires, qui ne manquent jamais d'arriver, dans la disposition des édifices d'une Maison, lorsqu'il n'a point mis de clause qui en fixe l'état. Secondement, cette Servitude n'est pas seulement pour les eaux pluviales, elle comprend encore les eaux des cuisines, & celles que le commerce de ceux qui peuvent occuper cette Maison pourroit augmenter; par conséquent il ne seroit pas possible de pouvoir fixer la quantité d'eau qu'une Maison, dans un tel état, peut produire: cette quantité pouvant augmenter dans des temps & diminuer dans d'autres, & dépendant des circonstances. Troisièmement, il n'est pas probable que celui qui a établi cette Servitude, ait prétendu charger sa Maison d'une Servitude bien plus à charge pour sa Maison, qu'elle n'est nuisible à son Voisin, si en même temps qu'il a acquis le droit du passage des eaux de sa Maison sur l'héritage d'autrui, il avoit contracté un engagement de sa part de ne pouvoir changer la disposition des lieux de sa Maison & la Servitude, de ne pouvoir mettre en valeur sa Maison en augmentant les bâtimens,

ou les changeant, seroit pire que celle que ce Voisin souffriroit de cet écoulement d'eaux; ce qui n'est pas à présumer: ayant cherché à procurer un avantage, & non à détériorer sa Maison.

Je ne pense point encore que si cette Maison avoit un terrain vague ou jardin, qui n'eût point d'écoulement sur cet héritage voisin; parceque les eaux s'imbiberoient dans les terres; je ne pense point, dis-je, que les Propriétaires de cette Maison, en faisant des cours pavées & des bâtimens au lieu & place de ce terrain vague ou jardin, ne puisse pas faire passer ses eaux sur l'héritage sur lequel il a droit d'écoulement, par les raisons qui ont été dites cy-dessus. Si cependant ce changement de disposition de cette Maison augmentoit tellement le volume d'eau, que le canal destiné à recevoir leur écoulement ne fût pas capable d'y donner un libre cours, & que l'héritage asservi en souffrît un préjudice notable. pour-lors celui qui auroit droit d'écoulement seroit tenu d'en diminuer le volume, en faisant des puisards ou autrement.

Si le jardin ou place vague de cette Maison avoit un autre écoulement lors de l'établissement de la Servitude; point de difficulté, qu'en changeant la disposition de ce jardin ou place vague, il ne seroit point libre à celui qui a droit d'écoulement d'eau sur son Voisin, d'y faire passer les nouvelles eaux de ses nouveaux bâtimens, quoiqu'il lui fût plus utile de les faire passer chez le Voisin, que par cet endroit, où ce jardin ou place vague avoit auparavant l'écoulement de ses eaux; parceque pour-lors celui qui s'est engagé à souffrir par son héritage l'écoulement des eaux de cette Maison, n'est point censé y avoir compris les eaux qu'il avoit vû s'écouler par ailleurs, & qui avoit un écoulement marqué; il n'en seroit pas de même, comme il a été dit ci-dessus, si ce jardin ou place vague n'avoit point d'écoulement marqué; parcequ'il ne seroit pas censé que cette place vague ne fût ainsi pour perpétuelle demeure.

M. Desgodets ajoute: mais si par le Titre il est dit & stipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le Propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin; enforte qu'il paroît que M. Desgodets donne plus d'étendue au nom d'héritage, qu'à celui de maison, ce qui est vrai pour la Campagne: un héritage étant composé de biens de différente nature: mais dans les Villes, une maison ou héritage sont des termes synonymes; les maisons des Villes sont composées de bâtimens, cours &

PAR PRESCRIPTION. 53

11. S'il est dit par Titres que les eaux pluviales passeront & s'écouleront par l'héritage voisin ; il n'y a que les eaux qui tomberont du Ciel qui y doivent passer.

12. Si par Titres il est dit qu'une maison ou héritage n'est tenuë de souffrir que les eaux puantes de la maison voisine qui y passent ; on ne peut pas y faire passer les eaux de cuisines. (e)

13. Si la maison qui a la Servitude sur l'autre de passer les eaux du Bourgeois, Praticien, Marchand, Artisan, ou autres de conditions approchantes, est occupée ensuite par des personnes d'autre condition, comme Rotisseurs, Chaircuitiers, Cuisiniers, Bouchers, Corroyeurs, Taneurs, Teinturiers, Faiseurs de Savon & autres de tels métiers ; ils ne pourront pas y faire passer leurs eaux à cause de la puanteur. (f)

jardins, & les héritages des Villes contiennent les mêmes choses ; par conséquent lorsqu'il est dit indefiniment qu'une maison a droit d'écoulement d'eau sur un héritage voisin, cette maison a autant de droit sur l'héritage voisin, que si on s'étoit servi du terme d'héritage dans la stipulation de la Servitude.

(e) Cet Article n'est pas bien clair ; apparemment que M. Desgodets suppose qu'une maison recevant les eaux puantes d'une autre maison, ait droit par Titre de faire écouler ces mêmes eaux par une autre maison ; elle ne peut y faire écouler en même temps les eaux de ses cuisines ; ce qui seroit juste ; parceque la Servitude de cette troisième maison est de recevoir les eaux puantes de la première, & non celles de la seconde.

(f) S'il est spécifié dans le Titre de Servitude, qu'on ne pourra faire écouler les eaux d'une maison sur une autre, que lorsque la maison qui a le droit d'écoulement sera occupée par un Bourgeois, Praticien, ou autres de condition approchante ; c'est-à-dire, par gens qui ne font qu'un usage ordinaire de l'eau, tel qu'il convient, pour l'utilité seule des ménages ; pour-lors si cette maison venoit à être occupée par les autres personnes que cite M. Desgodets, celui qui a droit d'écoulement ne pourroit prétendre de faire passer ses eaux sur l'héri-

14. Si une Maison avoit droit de faire passer ses eaux par une Maison voisine , étant occupée par des personnes ordinaires : celui qui seroit d'une profession à faire couler continuellement des eaux, ne les y pourroit pas faire passer , parceque ce seroit des eaux étrangères. (g)

15. Il doit y avoir une grille de fer au trou par où passent les eaux d'une maison sur l'héritage voisin , afin d'empêcher que les ordures & autres immondices n'y passent.

16. Un héritage qui appartient à plusieurs Particuliers par indivis, ne peut point être chargé de nouvelles Servitudes , sans le consentement de tous. La Servitude peut bien s'acquérir par autant d'Actes qu'il y a de Propriétaires ; mais elle ne peut en rien servir, que tous n'y aient consenti.

17. Les Servitudes , tant visibles qu'invisibles, se peuvent bien diminuer par celui qui a droit d'en jouir ; mais elles ne peuvent s'augmenter sans le consentement de celui qui les souffre.

18. Quelques Auteurs ont dit dans leurs Commentaires , sur l'Article 186. de la Coutume de Paris, que les anciennes Maisons Religieuses ne

peuvent pas être chargées de leur usage de son Voisin ; parceque ce seroit changer la Servitude , étant bien différent de recevoir des eaux ordinaires , ou des eaux de tels Locataires.

(g) Il faudroit que l'exclusion fût marquée bien précisément dans le Titre de Servitude , pour qu'une personne qui employeroit beaucoup d'eau par sa profession, ne pût pas faire écouler ses eaux par l'héritage sur lequel la maison qu'il occuperoit, auroit droit d'écoulement d'eau , pourvu que ce ne fussent point des eaux puantes. Toutes maisons doivent avoir un puits , & les eaux d'un puits ne sont point censées étrangères ; étant très-ordinaire de faire usage de ces eaux dans une maison : ainsi je crois qu'il seroit très-difficile de s'opposer à l'écoulement de ces eaux , supposé mêmes que les Locataires de cette maison employassent beaucoup d'eau de ce puits.

font point sujettes à souffrir toutes les Servitudes qui sont réglées par la Coûtume entre les Particuliers - propriétaires des Maisons voisines l'une de l'autre, & rapportent plusieurs Arrêts qui ont été rendus en faveur des Maisons Religieuses, sans expliquer le fait dont il s'agit; ce qu'ils paroissent n'avoir pas bien entendu. Il faut distinguer les Servitudes qui sont établies par Titres, que les Maisons Religieuses sont tenuës de souffrir, ainsi que les Particuliers, d'avec les choses qui sont d'usage, de Tolérance, réglées par la Coûtume; comme d'avoir des vûës à la hauteur de Coûtume dans les Murs à soi seul appartenans, sans moyens séparans les Maisons Religieuses d'avec celles des Particuliers; les vûës droites à six pieds de distance du milieu du Mur mitoyen de clôture; & les vûës de côtés à deux pieds, lesquelles vûës la bienfiance dûë aux Maisons Religieuses requiert être supprimées, en bouchant celles qui sont de coûtume au Mur séparant sans moyen l'héritage des Monasteres des Religieux & Religieuses, de ceux des Particuliers: & à l'égard des vûës droites & de côté, les Maisons Religieuses ont la faculté de pouvoir élever au-dessus des Murs de clôture mitoyens en payant les Charges, pour empêcher l'espace de ces vûës; bien entendu que la même chose doit être aussi réciproque à l'égard des vûës des Maisons Religieuses, sur les Maisons & héritages des Particuliers voisins. *

19. Celui qui vend un héritage, comme libre, sur lequel il y a des Servitudes, doit les dédommagemens & intérêts à l'Acquereur. (h)

* Voyez ce qui a été dit sur l'Article 200. de la Coûtume de Paris.

(h) Il y a des cas dans lesquels, suivant moi, les domma-

20. L'on ne doit point démolir les choses sur lesquelles il y a Servitude, sans qu'au préalable, déclaration d'icelle n'ait été faite en présence des Voisins intéressés dûement appelés.

21. Quoique les Servitudes ne se puissent point acquérir sans Titre, par quelque temps que l'on ait joui; néanmoins par la seconde partie de l'Article 186. de la Coutume de Paris, la liberté se peut réacquérir, & le Titre de Servitude se proscrire par trente ans de non-jouissance, entre âgés & non privilégiés; c'est-à-dire, au cas que celui à qui la Servitude étoit dûë ne s'en soit pas servi pendant trente ans de suite. La raison de la différence est, que les Servitudes sont contraires à la nature des héritages qui sont présumés libres, si l'on ne justifie du contraire par un Titre valable, suivi de possession, & il faut rapporter le Titre de leur constitution, toute possession sans Titre, étant présumée une usurpation.

22. Celui qui veut proscrire une Servitude est reçu à prouver par Témoins, que celui à qui la Servitude étoit dûë, a cessé d'en jouir pendant trente ans consécutifs; mais celui sur lequel on veut proscrire la Servitude peut aussi prouver du contraire respectivement,

ges & intérêts ne suffiroient pas pour un Acquéreur. Par exemple, si un Particulier avoit un terrain sur lequel une maison voisine eût droit de vûë de prospect, & qu'il eût vendu ce terrain à un autre, sans l'avertir de la Servitude à laquelle ce terrain étoit assujetti; dans ce cas je ne pense pas que des dédommagemens fussent suffisans pour indemniser cet Acquéreur; lorsqu'il a acquis ce terrain, il a projeté vraisemblablement d'y bâtir & d'en faire usage, sans quoi il n'en auroit pas eu besoin; on n'achete point une place pour la laisser vague, par conséquent je pense que le silence gardé sur une semblable Servitude doit donner lieu à la cassation de la vente de cette place,

23. Il y a deux espèces de Servitudes à distinguer, lesquelles se peuvent prescrire différemment l'une de l'autre ; l'une, en cessant de s'en servir ; l'autre, en souffrant qu'il soit fait quelque chose de contraire à la Servitude ; comme sont les passages, les ruës, l'écoulement d'eau, & autres Servitudes semblables, lesquelles se prescrivent si on cesse de s'en servir & d'en jouir pendant trente ans, par quelque empêchement de la part de celui qui doit souffrir la Servitude dont on ne s'est pas plaint en Justice pendant ledit temps : mais les Servitudes qui consistent au seul état de l'héritage auquel elles sont attachées, ne se prescrivent pas, quoique l'on ne s'en serve pas, s'il n'est rien fait sur ledit héritage contraire à la Servitude. Par exemple, si par une Servitude constituée au profit d'une maison, le Propriétaire de l'héritage voisin ne peut haussier sa maison qu'à une certaine hauteur, ce dernier ne peut pas acquérir la liberté par trente ans, en ne faisant rien de contraire à la Servitude : mais s'il fait haussier sa maison par-delà la hauteur prescrite par le Titre, & que le Propriétaire de l'autre maison demeure dans le silence pendant trente ans, sans y former opposition, celui qui a haussé sa maison, a acquis la liberté contre le Titre de Servitude.

24. Ce n'est pas assez que celui qui possède des vûës, par Servitude, les tienne fermées pour donner droit à celui qui les veut prescrire ; mais il faut que celui qui prétend réacquérir la liberté, fasse quelque chose de sa part qui empêche l'usage des vûës, & que l'autre le souffre pendant trente ans sans s'en plaindre.

25. Néanmoins si celui qui a droit d'avoir des vûës sur l'héritage de son Voisin, fait abattre sa maison & la fait reconstruire sans y refaire les vûës

& les autres Servitudes contenuës dans son Titre, & que la chose demeure dans cet état pendant trente ans; le Voisin sur lequel les Servitudes étoient constituées, les peut prescrire.

26. Si celui qui fait quelque chose contre le Titre de son Voisin, n'est pas contesté pendant trente ans, il acquiert la liberté pour cette chose seulement. Par exemple, si un Mur qui ne doit être élevé qu'à une hauteur marquée par Servitude, est élevé par un des Voisins dans une partie de sa longueur, sans contestation pendant trente ans, la liberté est acquise pour la partie qui a été élevée seulement, & non pour le reste de sa longueur.

27. Si celui qui, au préjudice d'un Titre, auroit élevé une Maison ou un Mur, ou bouché des vûës ou parties d'icelles, eût empêché l'usage de quelque Servitude; il peut être contraint dans les trente années pour réacquiescer la liberté de démolir tout ce qu'il aura fait construire contre la Servitude, & le rétablir comme il étoit ci-devant, avant qu'il en eût fait l'entreprise.

28. Les Servitudes visibles, établies par Titre sur une maison ou héritage voisin, ne se perdent pas par le Decret de cet héritage voisin; & la liberté de cet héritage ne se perd point faute d'opposition au Decret de la part de celui qui possède les Servitudes visibles, comme sont les vûës & les égouts, & autres semblables; parceque l'Adjudicataire par Decret ne les a pû ignorer.

29. Mais les Servitudes occultes & secrettes se perdent, faute d'opposition au Decret de la maison sur laquelle ils sont prétendus, parceque l'Adjudicataire est présumé n'en avoir point eu de connoissance. Ainsi jugé par plusieurs Arrêts, tant pour la Servitude qui empêche l'exhaussement ou élévation

du mur d'une maison, les vûës de prospect, & autres semblables.

30. Il n'en est pas de même de celui qui auroit une cave sous une maison adjudgée par Decret, fondé sur un juste Titre; parceque c'est une propriété, & non une Servitude, pour laquelle il n'est pas nécessaire de s'opposer au Decret. Ainsi jugé par Arrêts des années 1607. 1609. & 1619.

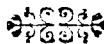
31. Celui qui a une Servitude sur son voisin, soit visible ou invisible, doit veiller à se la conserver, & empêcher que celui qui souffre la Servitude jouë aucuns tours; & s'il arrive qu'il fasse quelque entreprise sur la Servitude, lui signifier opposition; & il ne doit commencer aucune Instance pour la Servitude, sans la continuer jusqu'au bout.

32. Sur ce qui est dit par cet Article 186. de la Coutume de Paris, que la liberté se peut réacquérir contre le Titre de Servitude par trente ans entre âgés & non privilégiés; l'on entend par privilégiés les Mineurs, les Absens du Païs, les Souverains, les Châteaux des Seigneurs & Hauts-Justiciers, les Communautés Religieuses, les Colléges, les Hôpitaux & autres de cette nature. A l'égard des Mineurs, les trente ans ne commencent à courir que du jour de leur Majorité; & s'il y a plusieurs Minorités & Majorités, l'un après l'autre, l'on assemble le nombre des années de Majorités jusqu'à l'accomplissement des trente ans. Et pour les Absens, l'on compte du jour de leur présence & retour à leur Païs, en comptant aussi ce qui s'est passé d'années avant leur départ. Et à l'égard des Communautés Religieuses, des Eglises, des Hôpitaux Royaux, des Colléges, il faut quarante ans de non-jouissance, quoique présens, au-lieu de trente ans marqués pour les autres.

33. Si un de plusieurs Héritiers, ou Co-propriétaires, jouit seul de la Servitude ; cette jouissance conserve le droit pour le tout, & empêche que la liberté ne puisse être réacquise contre ceux qui n'en ont pas joui, lesquels en peuvent jouir quand bon leur semble ; & si un des Héritiers ou Co-propriétaires a remis ou quitté son droit de Servitude ; les autres qui ne l'ont pas remis, le conservent en entier, relève le & pour le tout. Et c'est en ce cas que le Mineur Majeur ; en sorte que, quoique par la non-jouissance des trente ans la liberté se puisse réacquies contre le Titre ; si l'héritage, à qui la Servitude est dûe, appartient à un Mineur & à un Majeur, il n'y aura point de prescription ni contre l'un, ni contre l'autre, parceque le droit de Majeur est conservé par le Mineur.

34. Ce que la Coûtume ordonne être observé entre les Propriétaires, touchant leurs héritages voisins ; comme les Contre-Murs, les distances des vûës droites & de côté, des bords & hauteurs d'enfaitement ou appuis, des vûës de coûtume & leurs garnitures, à séparer les héritages de murs de clôture & la hauteur de ces murs, d'avoir des aifances chez soi & autres réglemens, n'est point réputé Servitudes, mais des devoirs réciproques de voisinage.

35. Tout ce qui est dit sur cet Article 186. de la Coûtume de Paris touchant les Servitudes, se doit entendre tant des Servitudes Urbaines, que Rustiques.



 A R T I C L E 187.

Qui a le Sol, a le dessus & le dessous, s'il n'y a Titre au contraire.

Quiconque a le Sol appelé l'Etage du Rez-de-chaussée, a le dessus & le dessous de son Sol, & peut édifier par-dessus & par-dessous, & y faire Puits, Aisemens, & autre chose licite, s'il n'y a Titre au contraire.

Explication.

1. La décision de cet Article est, que celui à qui appartient le Fonds du terrain, y peut planter & édifier par-dessus & par-dessous, à sa volonté; & tout ce qui est planté ou édifié par-dessus & par-dessous, est censé lui appartenir, s'il n'y a Titres au contraire: mais lorsqu'il y a Titres au contraire, cette disposition cesse; comme il arrive quelquefois que tel a le dessus qui n'a pas le dessous, même que l'un n'a le dessus que jusqu'à une certaine hauteur, & un autre a depuis cette hauteur en amont.

2. Au commencement de cet Article 187. de la Coutume de Paris, il est dit, que quiconque a le Sol (appelé l'Etage du Rez-de-chaussée.) Le Sol est ici entendu pour la surface du terrain en général; ce qui est dit & appelé l'Etage du Rez-de-chaussée. Le mot Etage, ne peut s'appliquer qu'à un Edifice. Le mot d'Etage, qui signifie quelque chose d'élevé, devrait être supprimé, & dire seu-

62 DU SOL DE DESSUS,

lement le Sol , appelé Rez-de-chaussée ; ce qui expliqueroit généralement toute la surface du terrain, soit qu'il y eût Edifice , ou non.

3. Les Jurisconsultes & Praticiens se servent de deux termes pour distinguer les héritages ; ils nomment la surface du terrain par le mot de Sol ; & tout ce qui est planté ou édifié dessus , & même dessous , comme les puits , les caves & autres lieux souterrains , par le mot de superficie. Ce dernier terme est très-impropre à la signification qu'ils y donnent ; car le mot de superficie ne signifie par-tout ailleurs qu'une surface qui ne peut être autre chose que le Sol , & l'on ne doit rien changer aux termes du Texte de cet Article 187. de la Coûtume de Paris , qui se sert de ces trois termes ; le Sol , le dessus du Sol , & le dessous du Sol : ainsi le Sol est la surface ou superficie du terrain , le dessus du Sol signifie les plans d'Arbres , les Edifices , les Ruisseaux , les Rivières , & tout ce qui est au-dessus de la surface ; & le dessous du Sol , signifie Edifices lieux & souterrains , comme caves , puits , égouts ; carrieres , minières , sablières , glaises , sources , & conduits d'eaux , & le reste.

4. Celui qui a le Sol de quelque héritage , doit jouir de tout ce qui est dessous son Sol , de quelque profondeur que ce puisse être , s'il n'y a point de Titres au contraire ; soit pierre , sable , glaise , maçonnerie , source d'eau , & généralement tout ce qui se peut nommer , ce qui s'appelle du Droit particulier , & non du Droit public , ni à l'égard du Roi qui a droit seul de faire fouiller les héritages de ses Sujets pour en tirer l'or & l'argent , dont les Mines lui appartiennent privativement à tout autre.

5. Les Trésors trouvés en un héritage , appartiennent à celui à qui est l'héritage , & non à celui

ET DU SOL DE DESSOUS. 63

qui l'a vendu, quoique le Trésor y fut avant la vente; mais l'on en use tout autrement: car lorsqu'il est sçu & manifesté, le tiers est au Seigneur Haut-Justicier, un autre tiers au Propriétaire de l'héritage, & l'autre tiers au Dénonciateur ou à celui qui l'a trouvé,

6. Les héritages ne sont séparés les uns des autres que par une ligne; desorte que s'il y a une clôture entre-deux, soit de murs, soit de hayes ou de fossés, & qu'il n'y ait point eu de Titre qui signifie que le mur, la haye ou le fossé, ait été fait sur le Fonds de l'un ou de l'autre héritage; la ligne du milieu de la haye ou du fossé fera la séparation, & ils seront censés avoir leur épaisseur ou largeur, moitié sur l'un des héritages, & moitié sur l'autre. Et lorsque l'on veut clore les héritages, au lieu où il doit y avoir clôture, l'on donne l'alignement de la ligne du milieu de la séparation des héritages, & l'on fait l'épaisseur du mur moitié d'un côté, & moitié de l'autre. (a)

(a) La ligne du milieu de l'épaisseur du mur de clôture, de la haye, & de la largeur du fossé, fera la séparation des héritages, s'il n'y a point de Titres ou marques qui dénotent que le mur, la haye ou le fossé, appartient à un des Propriétaires voisins, au défaut de Titres. Il y a des marques, au défaut de Titres, qui font connoître que ces séparations ou clôtures appartiennent à l'un ou l'autre des Propriétaires voisins. Exemple. Lorsqu'un mur de clôture n'est chaperonné que d'un côté, c'est une présomption que ce mur appartient à celui du côté duquel est le chaperon; sans quoi ce Propriétaire n'auroit pas souffert que toutes les eaux pluviales qui tombent sur ce mur se fussent écoulées de son côté. Cet indice n'est cependant pas suffisant, il faut un Titre qui assure la propriété de ce mur; mais pour une haye, lorsqu'il y a un fossé ou jet de terre au pied de cette haye, la haye & le fossé sont censés appartenir à celui sur lequel est le jet de terre; parceque si la haye avoit été la séparation des héritages, celui du

64 DU SOL DE DESSUS,

7. C'est toujours au droit du Sol, nommé Rez-de-chaussée, que les héritages sont séparés, & où on doit prendre l'alignement de leur séparation, s'il n'y a Titres au contraire; desorte que s'il est nécessaire de refaire quelqu'ancien mur ou cloison mitoyenne entre deux héritages, l'on examine leur assiette & l'endroit où étoit le Rez-de-chaussée dans le temps de leur ancienne construction, soit que ledit Rez-de-chaussée ait été réhaussé ou abbaissé.

8. Lorsque l'on veut démolir un mur mitoyen caduc, ou autrement, pour le reconstruire à neuf, l'on en doit prendre l'alignement avant que de le démolir, pour que le nouveau mur soit reconstruit sur ces anciens vestiges, & c'est au droit de l'ancien Sol ou Rez-de-chaussée que l'on doit prendre cet alignement, précisément au-dessus de l'empatement de sa fondation, & l'on ne doit point avoir aucun égard à l'aplomb & à l'alignement de l'élévation du haut.

9. Il y a plusieurs cas où il est difficile de connoître le véritable alignement des murs, lorsqu'ils sont corrompus & deversés; si le Rez-de-chaussée des deux héritages est au même niveau, & qu'il soit suivant l'ancien terrain naturel, qu'il n'ait pas été réhaussé ni rebaisé, & qu'il n'y ait point de caves ni de trous creusés de part & d'autre; l'on doit
suivre

côté duquel est le fossé, n'auroit pas souffert qu'on l'eût pris entièrement sur son terrain; ainsi que le jet de terre; & à l'égard du fossé simple, lorsqu'il y a jet de terre, ce fossé appartient en total à celui sur lequel est le jet de terre, sans quoi il n'auroit pas permis qu'on eût jetté sur son terrain toutes les terres provenant de l'évacuation de ce fossé; ces marques sont suffisantes sans Titres: plusieurs Coutumes l'ont décidé ainsi. Le milieu de la largeur du fossé ne fait la séparation des héritages, que lorsqu'il n'y a point de jet de terre, ou qu'il y en a des deux côtés également.

ET DU SOL DE DESSOUS. 65

suivre précisément l'alignement de l'ancien mur, au-dessus de sa fondation, soit qu'il y ait empattement, ou qu'il n'y en ait point; & y observer les coudes & les plis qui se trouveront au mur en cet endroit, & aussi son épaisseur, quand même les empattement de la fondation seroient inégaux, ou qu'il y eût empattement d'un côté & point de l'autre, ou que la fondation fût inégale & en porte-à-faux; d'autant que l'Ouvrier se pourroit être trompé en faisant la fondation, tant par la profondeur d'icelle, que les embarras des contrefiches & autres inconvéniens; & c'est au droit du Sol que les mesures se donnent plus justes; & il se fait aussi quelquefois des reprises en fondation, dont souvent le milieu de l'épaisseur ne se rencontre pas précisément sous le milieu du mur. (b)

10. Lorsque le Rez-de-chaussée a été réhaussé par des terres rapportées, également des deux côtés,

(b) Il arrive presque toujours, lorsque les plis & coudes que forme un mur mitoyen ne sont pas considérables, que les Propriétaires voisins s'accordent & conviennent ensemble de supprimer ces plis & coudes, afin que leur mur mitoyen soit d'un droit alignement: ce qui le rend bien plus fort & d'une bien meilleure construction, ces plis & coudes en altérant la solidité; les Experts ont soin d'y exhorter les Propriétaires, & pour-lors les Experts doivent faire une compensation la plus juste qu'ils peuvent, pour prendre sur la place de l'un & de l'autre des Propriétaires, une égale portion de terrain, en rentrant l'alignement sur l'un, & le faisant ressortir sur l'autre, le plus également qu'il leur est possible.

Lorsque les plis & coudes sont considérables, l'on ne peut mettre en pratique que ce qui a été dit cy-dessus; à moins qu'il ne s'agisse d'une reconstruction totale des deux maisons, entre lesquelles ce mur seroit mitoyen. Dans l'un & l'autre cas les Experts ne peuvent rien faire sans le consentement mutuel, par écrit, des Parties intéressées; il faut qu'ils y soient autorisés par un pouvoir particulier, ou écrit & signé sur la Minute de leurs Rapports,

Partie I.

E

66 DU SOL DE DESSUS,

depuis la construction de l'ancien mur ; l'on doit faire des tranchées de côté & d'autre , jusqu'à l'empattement de l'ancienne fondation , pour avoir l'allignement & l'épaisseur du mur précisément au-dessus dudit empatement ; & l'on doit observer la même chose , si le Rez-de-chaussée a été élevé plus haut d'un côté que de l'autre , en prenant toujours son allignement au droit du dessus de l'ancienne fondation.

11. Si le mur avoit été construit depuis le réhaussement du Rez-de-chaussée , & qu'il fût au même niveau des deux côtés ; l'allignement s'en prendroit de même audit Rez-de-chaussée , au-dessus de la retraite de l'empattement de la fondation ; parcequ'ayant eu également des terres rapportées de part & d'autre avant la construction du mur , il est à présumer qu'il ne s'est pas deversé d'un côté ni de l'autre dans la fondation.

12. Néanmoins , comme il se rencontre souvent que les murs en fondation , qui se font dans un terrain plein , ne sont point dressés dans leurs paremens dans les terres , & ne sont pas d'égale épaisseur dans leur longueur , la tranchée de leur élévation étant bloquée contre les terres ; & quand même ils seroient érigés entre deux lignes , comme il s'observe aux bonnes constructions , la difficulté de tendre des lignes dans le fond des tranchées , à cause de l'embaras des étresillons qui retiennent les terres , fait que l'on a de la peine à les bien faire à plomb dans leur juste allignement , & qu'ils ne peuvent faire connoître si le deversement du mur en élévation au-dessus du Rez-de-chaussée a fait changer son allignement , lequel fait quelquefois des plis & des coudes , quoiqu'il ait été construit originairement en ligne droite. Lors , pour en avoir quelque certitude , autant que faire se peut ;

ET DU SOL DE DESSOUS. 67

L'on observera si les endroits, où il paroît des plis & des coudes, font un angle; où si le parement du mur fait une ligne courbe: car si les plis ou les coudes forment un angle au droit du Rez-de-chauffée, & que les portions entre lesdits angles ou coudes & les extrémités du mur, soient en ligne droite, c'est une preuve que le mur a été originai-
rement construit avec plis ou coudes. Mais si son alignement est en courbiere, & que le parement des pierres soit taillé droit à la Règle; c'est un indice que le mur étoit originaiement en droite ligne d'une extrémité à l'autre, & que le mur deversant de l'élévation, a fait fléchir la fondation plus d'un côté que de l'autre; particulièrement s'il y a des terres rapportées, ou que le terrain soit léger & sablonneux.

13. Lorsqu'il y a des caves ou celliers au-dessous du Rez-de-chauffée, creusés également de part & d'autre aux côtés du mur en fondation, faisant parement dans la profondeur desdites caves; si ledit mur en fondation est deversé, étant en surplomb d'un côté, & à fruit de l'autre; pour pouvoir connoître quel doit être son alignement au Rez-de-chauffée, il faut percer des trous au travers de la voûte, au droit des deux extrémités du mur, & y lâcher des à plombs par étalonnement, à égale distance du parement du mur en fondation à chaque bout, au droit de l'aire des caves; y faire tendre dans le fond une ligne droite d'un étalonnement à l'autre, & une autre ligne droite au Rez-de-chauffée à plomb de celle du bas; percer le mur au Rez-de-chauffée au droit de son empattement, & dans le fond des caves; observer si son épaisseur en fondation est égale à son épaisseur au Rez-de-chauffée, joint avec les retraites de l'empattement, & ensuite

E 1

prendre les étalonnemens de la distance entre la ligne du fond & le parement du mur en fondation, au droit de l'aire de la cave ; faire les mêmes plis ou coudes à l'alignement du Rez-de-chaussée, en rapporter les mêmes distances, en y augmentant les largeurs de l'empattement du mur du même côté, pour donner l'alignement du mur au Rez-de-chaussée, à prendre de la ligne droite du haut qui sera à plomb de celle du bas ; & s'il se trouve que le mur en fondation fasse plis ou coudes au droit de l'aire des caves, & s'il est d'un droit alignement dans le bas de sa fondation, le faire aussi d'un droit alignement au Rez-de-chaussée, quelque plis ou coudes que son deversement lui ait causé. (c)

(c) Cette maniere de donner un alignement seroit fort exacte, si on pouvoit la mettre en pratique sûrement ; mais cela ne se peut, par les raisons suivantes. Lorsqu'il y a des caves d'un côté & d'autre d'un mur mitoyen, presque toujours les voûtes sont ceintrées du côté du mur mitoyen, & portent sur des contremurs mis aux deux côtés du mur en fondation sous le mur mitoyen ; ces contremurs doivent avoir neuf pouces d'épaisseur, outre les trois pouces d'empattement que doit avoir le mur en fondation sous le mur mitoyen. Comme l'épaisseur de ces contremurs se prend de chaque côté sur le terrain de chacun des Propriétaires, les Voisins ne sont point appellés à l'alignement de ces contremurs ; ainsi il peut arriver qu'on leur donne plus ou moins d'épaisseur ; d'ailleurs, dans les caves d'ancienne construction, l'on y trouve des contremurs de toutes fortes d'épaisseurs ; ce qui arrive quelquefois par des reprises faites après coup, où le Voisin n'est point appellé, le contremur étant assis entièrement sur le terrain de celui qui le fait construire ; par conséquent on ne peut sûrement donner un alignement au Rez-de-chaussée des caves. Il arriveroit encore la même chose si les voûtes ne portoit point du côté du mur mitoyen, & qu'il servit de pignon à ces voûtes ; parcequ'il auroit pû arriver qu'on eût fait des reprises à mi-mur dans la fondation de ce mur mitoyen, sans que l'autre Voisin s'en fût apperçu, à cause de la grande épaisseur qu'ont ordinairement les murs en fondation ; ainsi on

ET DU SOL DE DESSOUS. 69

14. Si le mur mitoyen étoit en travers sur le penchant d'un côté, ou que le Rez-de-chaussée fût plus bas d'un côté que de l'autre ; il faudroit observer par des trous & tranchées ses à plomb & fruits, & ses différentes épaisseurs à ses deux extrémités, joignant les murs aboutissans ; d'où on pourroit présumer qu'il n'y auroit point eu de changement à ses anciens aplombs & épaisseurs, faire tendre une ligne au pied du mur, au-dessus de l'empattement de sa fondation du côté du plus bas Rez-de-chaussée, & suivre l'alignement qu'il auroit à cet endroit, & le profil & élévation à ses deux extrémités, c'est-à-dire, que l'on doit suivre le fruit ou talud qui se trouvera être aux deux extrémités, depuis le plus bas Rez-de-chaussée, jusqu'à la hauteur du plus haut, & l'épaisseur qu'il aura au droit du plus haut Rez-de-chaussée ; & si on trouve que son épaisseur n'est pas suffisante dans la hauteur d'un Rez-de-chaussée à l'autre, & qu'il soit jugé de le faire plus épais à cet endroit pour soutenir la charge & poussée du terrain le plus haut ; la plus forte épaisseur

risqueroit de tomber dans l'erreur, en prenant ses étalonnemens au Rez-de-chaussée des caves : il est beaucoup plus sûr de donner un alignement au Rez-de-chaussée souterrain. Quand bien même un mur mitoyen en fondation seroit dévié d'un côté à fruit de l'autre ; ce ne seroit pas une conséquence que le pied du mur mitoyen au Rez-de-chaussée fût sorti, de son alignement, les voûtes entretenant au Rez-de-chaussée le pied dudit mur mitoyen : l'on ajoutera encore que rarement le parement des anciens murs en fondation se trouvent bons, les moëllons, pour l'ordinaire, en étant si calcinés, qu'il ne seroit pas possible de trouver un parement sur lequel on pût connoître l'alignement du mur, ne s'y trouvant que très-rarement de la pierre. Telles sont les raisons qui déterminent les Experts à toujours donner les alignemens des murs mitoyens au Rez-de-chaussée au-dessus de l'empattement de leurs fondations.

E 3

se prendra par le côté du terrain le plus élevé jusqu'à son Rez-de-chaussée, & aux dépens du Propriétaire de l'héritage le plus haut. (d)

(d) Lorsqu'un mur mitoyen est situé en travers, sur le penchant d'une colline, en sorte que le Rez-de-chaussée d'un terrain est plus élevé que l'autre, & qu'il y a un talud depuis le bas Rez-de-chaussée jusqu'au plus haut; pour soutenir la poussée des terres, & que l'élévation de ce mur mitoyen au-dessus du plus haut Rez-de-chaussée est à plomb; M. Desgodets prétend que, s'il s'agit de reconstruire ce mur, il doit être remis dans le même état & talud qu'il étoit ci-devant; & que l'alignement s'en doit prendre, suivant les deux Rez-de-chaussées; ce qui se peut faire, si le Propriétaire de l'héritage le plus haut y consent. Mais si ce Propriétaire s'y oppose, le Propriétaire de l'héritage le plus bas ne peut l'exiger. Je suppose que le Propriétaire du terrain le plus élevé voulût supprimer ce talud, prétendant que cela lui fait perdre du terrain, & offrant de faire, depuis le plus bas Rez-de-chaussée jusqu'au sien, un mur de telle épaisseur, qu'il puisse soutenir la poussée de ses terres sans talud; pour-lors je ne vois pas que le Propriétaire du terrain le plus bas puisse s'y opposer; il est à préjuger que le Propriétaire du plus bas Rez-de-chaussée n'aura pas souffert que l'on ait anticipé sur son terrain pour prendre l'inclinaison de ce talud, & que le pied de ce talud n'a dû commencer à être planté qu'à l'endroit où seroit assis le mur mitoyen, si les deux Rez-de-chaussées avoient été d'égale hauteur; parceque ce talud est inutile au Propriétaire du plus bas Rez-de-chaussée: par conséquent l'élévation de ce mur mitoyen, au droit du plus haut Rez-de-chaussée, doit se trouver rejetée de toute l'inclinaison du talud du côté de l'héritage le plus haut; & s'il n'y a point de Titres au contraire, ou qu'il n'y ait point quelques circonstances qui dénotent que le Propriétaire du terrain le plus bas, a eu la complaisance de laisser prendre sur son terrain l'inclinaison du talud; on ne peut refuser la demande du Propriétaire du terrain le plus haut; & pour-lors l'alignement de ce mur mitoyen doit se prendre du pied du talud au-dessus de l'emplacement de la fondation, & mettre au-delà du côté de l'héritage le plus haut, l'épaisseur de ce mur mitoyen, que l'on supposera être de dix-huit pouces, n'ayant point de désignation certaine de l'épaisseur de ce mur mitoyen, & prendre la plus épaisseur nécessaire pour le soutien des terres du côté de l'héritage le plus haut. Ainsi, lorsqu'il s'agit de construire un

ET DU SOL DE DESSOUS. 71

15. Si anciennement un mur mitoyen de clôture avoit été construit, comme il est dit ci-dessus, en travers, sur le penchant d'un côteau, sur l'ancien terrain, de même hauteur de Rez-de-chauffée d'un côté que de l'autre ; & que l'un des Voisins ensuite eût creusé de son côté, & l'autre élevé des terres du sien, joignant ledit mur, pour rendre chacun leur héritage de niveau, & que le mur se fût deversé par la poussée des terres : pour avoir son alignement il faudroit observer l'emplacement de ses extrémités à l'endroit de l'ancien Rez-de-chauffée du penchant du côteau, & l'alignement au pied du côté du plus bas Rez-de-chauffée, pour connoître s'il étoit d'un droit alignement, ou s'il y avoit des plis ou des coudes, & suivre la même ligne droite, ou les plis & les coudes au droit de la hauteur où étoit situé l'ancien Rez-de-chauffée du terrain du côteau, & faire le talud ou la plus forte épaisseur nécessaire pour soutenir les terres dans la hauteur du terrain escarpé par le côté le plus bas, au-dessous de l'ancien Rez-de-chauffée du côteau, & la plus forte épaisseur, talud & fruit nécessaire, pour soutenir les terres rapportées par le côté de l'héritage le plus haut, & faire ledit mur au droit du Rez-de-chauffée le plus élevé de la même épaisseur qu'il avoit lors de sa première

semblable mur mitoyen pour la première fois, & que le Propriétaire de l'héritage le plus bas, à la condescendance de permettre que l'inclination du talud se prenne sur son terrain, afin que ce mur, au droit du Rez-de-chauffée le plus haut, se trouve planté, comme si les deux terrains étoient de niveau : le Propriétaire du terrain le moins élevé, ne doit pas manquer de prendre une Reconnoissance de son Voisin, comme le talud du mur a été pris sur son terrain ; sans quoi il court le risque expliqué cy-dessus.

E 4

construction, au-dessus de l'emplacement de la fondation. (e)

16. Celui qui édifie, soit dessus ou dessous, doit bâtir à plomb, & le Voisin ne peut pas l'empêcher par aucune chose d'édifier dessus ou dessous son Sol, s'il n'y a Titre au contraire.

17. Mais à l'égard d'un mur mitoyen qui serviroit à porter des Edifices au long du travers d'un côteau, l'on doit observer ce qui est dit ci-dessus pour l'alignement au droit du Rez-de-chaussée de l'ancien terrain, & il doit être élevé à plomb par son parement du côté de l'héritage le plus bas, depuis cet endroit de l'ancien terrain en amont; & depuis ledit endroit en en-bas, il doit y être fait la plus forte épaisseur, talud & fruit, par le côté dudit héritage le plus bas, pour soutenir le terrain jusqu'à la hauteur de l'ancien Rez-de-chaussée, & le contremur pour soutenir les terres rapportées sur l'héritage le plus haut de l'autre côté, fait de toute son épaisseur par ledit côté pour soutenir l'élévation des terres rapportées au-dessus de l'ancien Rez-de-chaussée, & ledit mur doit être réduit à son ancienne épaisseur au-dessus du Rez-de-chaussée le plus élevé; en sorte qu'en cet endroit

(e) Ce qui est dit par M. Desgodets dans cet Article, est une suite de ce qu'il a dit dans le précédent, & l'alignement du mur dont il parle, pouvoit se prendre, comme il a enseigné, si le Propriétaire de l'héritage du haut y consentoit: sinon, il faudroit y procéder, comme il a été dit dans les Notes de l'Article ci dessus. A l'égard de la plus forte épaisseur de ce mur pour soutenir les terres du côteau qui ont été baissées au-dessous de la pente naturelle du côteau, laquelle doit être prise, suivant M. Desgodets, du côté de l'héritage le plus bas; ce qui formeroit une espece de banquette au pied de ce mur: Je ne pense pas que le Propriétaire de l'héritage le plus élevé soit en droit de l'exiger. Voyez les Notes sur l'Article 8. du Commentaire de l'Article 192. de la Coutume.

ET DU SOL DE DESSOUS. 73

ledit mur mitoyen se trouve précisément être à plomb de son ancien alignement. (f)

18. Quoique par cet Article 187. de la Coutume de Paris, il soit permis aux Propriétaires des Fonds de bâtir des Edifices si haut qu'il leur plaît, & que la hauteur n'en soit point limitée, à la réserve des murs de face sur les ruës, qui sont sujets à la Police, & particulièrement les pans de bois, que l'on ne permet d'élever que de 48. pieds de hauteur au-dessus du pavé de la ruë; néanmoins, lorsque l'on veut élever un Edifice d'une grande hauteur, il faut que la solidité soit proportionnée à cette hauteur; il faut aussi que ce que l'on élève soit licite; & alors on pourroit empêcher un Propriétaire d'élever sans nécessité un mur de clôture entre son héritage & la maison de son Voisin, si haut, que cette maison en soit obscurcie, dans le

(F) Si un édifice est situé en travers d'un côteau, & porte sur un mur mitoyen, dont les terrains de côté & d'autre sont de différentes hauteurs par l'excavation qui a été faite dans le terrain naturel du côté de l'héritage le plus bas, & par les terres rapportées au-dessus du terrain naturel du côté de l'héritage le plus haut; pour l'alignement de ce mur mitoyen, il faut observer ce qui a été dit dans les Notes des Articles ci-dessus: & à l'égard des contremurs ou plus fortes épaisseurs dudit mur mitoyen, il faut considérer sur lequel des deux terrains est assis ledit Edifice; s'il est dans le terrain le plus bas, le Propriétaire de l'Edifice n'est obligé qu'à la plus basse fondation du contremur, pour soutenir les terres dans la hauteur qu'il a coupé le terrain naturel du côteau; & le Propriétaire voisin est obligé de faire le surplus du contremur jusqu'au niveau des terres qu'il a rapporté sur le terrain naturel du côteau. Si l'Edifice est situé dans le terrain le plus haut, le Propriétaire de l'héritage le plus bas n'est obligé qu'au contremur nécessaire pour soutenir les terres qu'il a creusées; mais le Propriétaire de l'Edifice est obligé, non-seulement de faire un contremur de son côté de telle épaisseur qu'il puisse contrebutter les terres rapportées; mais il doit encore prendre sur son terrain la plus forte épaisseur dudit mur nécessaire pour supporter ledit Edifice.

74 DU SOL DE DESSUS ,

dessin de nuire à son Voisin, sous prétexte de ne vouloir pas être vû, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 4. Février 1559. en faveur d'un nommé le Gras, dont le Voisin avoit fait élever un mur si haut, que sa maison en étoit obscurcie. L'Arrêt ordonna que le mur seroit rabaislé à certaine hauteur : la même chose a été confirmée par un autre Arrêt du 29. Janvier 1588. (g)

19. Il n'est pas permis à son Voisin d'abaisser son Sol plus bas que celui de son Voisin sans le soutenir, ni de hausser son Sol sans soutenir son réhaussement.

20. Si celui à qui appartient la surface d'un terrain veut y creuser des caves ou autre chose, pour rabaisser son Rez-de-chaussée, il doit refaire le mur en fondation sous le mur mitoyen, jusqu'à la profondeur de ce qu'il creusera plus bas que son Voisin; & outre ce, y faire par son côté un contremur d'un pied d'épaisseur, s'il y fait des caves voûtées; mais si c'est un trou à découvert ou qu'il rabaislé son Rez-de-chaussée, il doit faire le contremur d'une épaisseur suffisante pour rapporter les terres de son Voisin, à proportion de ce qu'il creusera plus bas que le Rez-de-chaussée de sondit Voisin; & si le Propriétaire de la surface a du fond, il sera creusé ou rabaislé; & s'il se veut dispenser de refonder le mur mitoyen, il doit laisser un espace de terre, au-moins de trois pieds de large, sans être remuée ni fouillée, si c'est en terrain solide; & un plus grand espace, si le terrain est mouvant ou léger, au-delà de la face dudit mur mitoyen de son côté; & outre ce, faire encore au-delà dudit espa-

(g) Il sera parlé de l'exhaussement des murs mitoyens dans les Notes de l'Article 195. de la Coutume.

ET DU SOL DE DESSOUS. 75

de terre, un contremur de qualité & épaisseur suffisante pour soutenir les terres qu'il creusera, & il doit donner de l'écoulement aux eaux, pour qu'elles ne séjournent point dans le terrain qu'il aura creusé; parcequ'autrement il devroit y avoir un plus grand espace de terre plein, entre le trou & le mur mitoyen. (h)

21. Lorsqu'une maison est possédée par deux différens Propriétaires, dont l'un a le bas, & l'autre le dessus; il peuvent faire l'un & l'autre ce qu'il leur plaira dans la portion qu'ils possèdent, pourvû toutefois qu'ils ne se causent pas de préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la solidité. Par exemple, celui qui a la Partie inférieure de la maison, n'y pourroit pas faire une forge; parcequ'il incommoderoit le Propriétaire de la partie supérieure; ainsi jugé par Arrêt du 26.

(h) M. Desgodets dit, que celui qui veut creuser de son côté son terrain plus bas que le Rez-de-chaussée de celui de son Voisin, s'il ne veut pas reprendre le mur par sous œuvre, doit laisser un espace de terrain d'environ trois pieds, si c'est un terrain ferme entre le mur mitoyen & le trou qu'il veut faire, & outre ce, faire un contremur pour soutenir les terres; & que si le terrain est léger, il faut laisser un plus grand espace de terrain & faire un contremur capable de retenir les terres. L'on peut faire ce que dit M. Desgodets, lorsqu'il n'y a qu'un simple mur de clôture qui fait la séparation des héritages: car s'il y avoit un Edifice appuyé sur le mur mitoyen, il n'y auroit point de sûreté de pratiquer ce que dit M. Desgodets. Les terres que l'on laisseroit sous le mur mitoyen & au-devant, ne seroient jamais aussi solides avec le contremur, qu'elles étoient auparavant, lorsqu'elles étoient entretenues par les autres terres qui les joignoient. Celui qui auroit creusé seroit tenu du dommage s'il arrivoit que le susdit Edifice vint à s'écrouler par cette excavation; il seroit toujours plus sûr de reprendre le mur mitoyen par sous œuvre, & outre ce, faire un contremur capable de soutenir la poussée des terres du Voisin.

76 DU SOL DE DESSUS,

Janvier 1672. Celui aussi qui a la partie inférieure de la maison, ne peut pas changer les tuyaux de ses cheminées de place ni de situation, ni en faire de nouveaux où il n'y en auroit point, & ainsi des autres changemens ou nouveautés qui passeroient au travers de la portion de maison appartenante à l'autre Propriétaire.

22. Si celui qui a la surface du terrain n'a pas le dessous, & que son Voisin y ait des caves avec Titres ; ledit Voisin est tenu de faire construire & entretenir les murs, contremurs & les voûtes des caves : & si le Propriétaire de la surface veut élever un Edifice au-dessus, il se peut servir des murs des caves de son Voisin en fondation, en payant moitié de la valeur des murs dont il se servira, & les charges de ce qu'il élèvera au-dessus ; & le Voisin à qui appartient les caves doit payer seul les contremurs & les voûtes. Si le Propriétaire de la surface a un passage, cuisine ou cour, au-dessus de la voûte de son Voisin ; il en doit faire & entretenir le pavé à ses dépens, & empêcher que l'eau n'y pénètre ; mais s'il n'y a qu'un jardin, chantier, place vague, au-dessus de la voûte ; c'est à celui à qui elle appartient à la garantir de l'eau. (i)

(i) La contribution expliquée dans cet Article, n'est pas celle prescrite par les Coutumes qui en ont disposé. Suivant M. Desgodets, si un Particulier étoit propriétaire du dernier étage d'une maison, & qu'un autre fût Propriétaire de tous les étages & caves au dessous ; il faudroit que le Propriétaire de ce dernier étage payât : *primò*, la moitié des murs au-dessous de son étage, tant en fondation qu'en élévation, jusques sous le plancher inférieur de son étage. *Secundò*, la totalité des murs en la hauteur de son étage, & les pointes de pignons pour soutenir la couverture. *Tertiò*, les charges des murs de son étage & des pignons. Il se trouveroit que ce Propriétaire, qui n'auroit qu'une très-petite portion de cette

maison, seroit chargé de l'entretien de la moitié de la totalité de ladite maison, ou de la moitié des frais de la ré-construction, s'il s'en agissoit; ce qui seroit très onéreux à celui qui ne seroit Propriétaire que du dernier étage de cette maison.

Dans le cas opposé, si un Particulier étoit propriétaire seulement des caves d'une maison, & qu'un autre fût Propriétaire du restant de ladite maison; ce dernier Propriétaire, par la contribution de la moitié des murs en fondation & par le payement des charges de ses murs au dessus, payeroit pour ainsi dire, la valeur de la construction des caves du premier Propriétaire; en sorte que dans tous les deux cas, le Propriétaire du haut de cette maison seroit toujours lésé; & il en seroit de même si cette maison étoit partagée par moitié, c'est-à-dire, que l'un eût les caves avec deux étages au-dessus, & l'autre les deux autres étages avec les greniers. Or comme les Loix tendent à conserver l'égalité d'intérêt entre les hommes, cette contribution ne peut avoir lieu. Je me suis étendu sur cette matière, parcequ'il y a plusieurs avis donnés par gens de l'Art, qui ont été conformes à celui de M. Desgodets, & dont l'exécution s'est ensuivie au détriment des Parties intéressées.

La Coutume de Paris n'a point décidé sur cette contribution; mais plusieurs autres Coutumes l'ont fixé: la Coutume d'Auxerre, art. 216. dit: *que si le bas d'une maison appartient à un Particulier, & le haut à un autre; celui à qui appartient le bas est tenu de construire & entretenir tous les murs de ladite maison jusqu'à l'étage qui appartient à l'autre, & fournir les poutres, solives, & aires du plancher supérieur de sa dépendance; & le Propriétaire du haut est tenu seulement du carreau au-dessus du dit plancher & du restant des murs, ainsi que de couverture de ladite maison, & seront tenus pareillement chacun de la montée ou escalier dans les étages à eux appartenans;* ainsi si un Particulier n'étoit propriétaire que du Rez-de-chauffée des caves d'une maison, il ne contribueroit point à l'escalier; il ne seroit tenu que de la descente des caves.

La Coutume de Montargis, art. 13. celle de Nivernois, art. 3. celle de Bourbonnois, art. 517. & 518. celle d'Orléans, art. 257. Berry, art. 15. & 16. Bretagne, art. 714. &c. disent toutes la même chose; ainsi par la disposition de ces Coutumes, chacun des Propriétaires entretient seulement les murs des étages qui lui appartiennent, & les Propriétaires du haut ne contribuent point aux murs au-dessous, quoiqu'ils

leur servent d'appui & de soutien, & ils ne payent point de charges.

Suivant ces Coutumes, l'égalité des charges est assez bien gardée entre les Propriétaires ; le Propriétaire de la partie inférieure de ladite maison supporte à la vérité la charge & le fardeau de la partie supérieure de cette maison ; mais pour le dédommager, le Propriétaire de la partie supérieure est tenu d'entretenir à ses frais seul la couverture en entier, charpente & thuille ou ardoise ; ce qui est une charge sujette à un entretien continuuel, qui équivaut en quelque façon celle du Propriétaire du bas de cette maison ; l'entretien des murs des étages de cette maison, lorsqu'il s'agit d'y faire travailler, est d'une plus grande dépense que celui de la couverture ; mais il n'arrive pas si souvent, l'entretien de la couverture étant continuuel & le seul pour lequel l'on fait des marchés à l'année.

Si le Propriétaire de la surface a un passage au-dessus de la voûte de son Voisin, il doit faire réparer & entretenir le pavé de son passage à ses dépens, & empêcher que l'eau ne pénètre la voûte de son Voisin, suivant M. Desgodets. Cela est vrai, lorsque ce passage conduit à une cour ou à un chantier, ou place vague, dont les eaux sortent par ce passage ; mais lorsque les eaux de la cour, ou du chantier & place vague, ne passent point par ce passage, & qu'elles s'imbibent dans les terres, ce Propriétaire n'est pas tenu de faire paver au-dessus de la voûte de son Voisin, s'il ne le veut ; il n'en est pas de même s'il a une cuisine au-dessus de cette voûte ; il est tenu de faire paver le dessus de cette voûte pour empêcher les eaux de sa cuisine de la pénétrer & de l'endommager.

S'il s'agissoit, dans les Maisons ainsi partagées, de faire des étayemens. Par exemple, s'il étoit nécessaire de rendre par sous œuvre, la partie inférieure d'une de ces maisons, laquelle appartiendroit à un Particulier, & qu'il fût nécessaire pour cet effet d'étayer la partie supérieure qui appartiendroit à un autre Particulier ; il est question de sçavoir aux dépens de qui se devoient faire ces étayemens, il paroîtroit naturel que ce fût aux dépens du Propriétaire de la partie supérieure, qui est celle qui a besoin d'être soutenue ; cependant, suivant la disposition des susdites Coutumes, je pense que puisqu'elles ont assujetti le Propriétaire de la partie inférieure de cette maison, d'entretenir à ses dépens seuls les murs de cette partie inférieure, quoiqu'ils supportent la partie supérieure ; il faut conclure que ce qui occupe la place de ces murs, doit être aussi fait aux dépens du Propriétaire de la

ET DU SOL DE DESSOUS. 79

23. Si celui qui est le Propriétaire de la surface au Rez-de-chaussée, n'a pas le dessous ni le dessus, & qu'il n'ait que le passage seulement ; le passage doit être spécifié dans le Titre, tant pour son emplacement que pour sa largeur, entre les murs & la hauteur, entre le Rez-de-chaussée & le dessous du plancher de son Voisin ; & s'il convient reconstruire les murs des côtés du passage, celui à qui appartient l'héritage de l'autre côté à droite & à gauche doit payer la moitié du mur, le Propriétaire du passage le quart dans la hauteur de son passage seulement, & de trois pieds en fondation, & celui qui a le dessus l'autre quart, & outre ce, il doit payer la moitié de la plus basse fondation & de l'élévation au-dessus dudit passage à lui seul appartenante, & les charges, suivant la Coutume, à celui à qui est le passage, à proportion du quart de toute l'épaisseur du mur, c'est-à-dire, la moitié des charges ordinaires. (k)

partie inférieure, & par conséquent le Propriétaire du haut de cette maison ne doit point contribuer aux étayemens.

(k) M. Desgodets, dans cet Article, a suivi le principe qu'il a établi dans le précédent, que nous avons fait voir être contraire à la disposition de toutes les Coutumes qui ont prononcé sur ces héritages, & ne pas garder l'égalité des charges entre les Propriétaires.

Suivant ces Coutumes, dans le cas proposé par M. Desgodets, s'il s'agissoit de reconstruire les murs d'un passage qu'auroit un Particulier dans l'héritage d'autrui, c'est-à-dire, dans un corps de bâtiment appartenant à un autre, le dessus ni le dessous du passage n'appartenant point au Propriétaire du passage, ce Propriétaire doit contribuer pour moitié au rétablissement & à la construction de ces murs, jusqu'à la hauteur du passage seulement, depuis son Sol, c'est-à-dire, jusqu'au-dessous du pavé du passage, & les Propriétaires des héritages joignant ledit passage, doivent contribuer à cette reconstruction pour l'autre moitié ; & à l'égard des murs au-dessus & au-dessous du passage, ils ne regardent point le Pro-

80 DU SOL DE DESSUS ,

priétaire d'icelui , & il n'est dû aucunes charges de la part d'aucuns desdits Propriétaires.

Le Propriétaire du passage en question seroit encore tenu des pieds-droits sur la rue , de moillon ou pierre , qui formeroient la baye d'entrée de ce passage , & encore de ceux qui seroient à la baye de son extrémité , jusqu'au milieu de l'épaisseur des murs à droite & à gauche de ce passage , & en la hauteur d'icelui seulement , ces pieds-droits formant la tête des murs & les bayes de ce passage.

Le pavé du passage , le seuil de la baye d'entrée & la porte , regardent aussi le Propriétaire du passage.

Si ce passage étoit commun à plusieurs Propriétaires , ou qu'il conduisit à différens héritages ; la contribution expliquée ci-dessus seroit payée par égales portions entre ces Propriétaires ; c'est-à-dire , que si ce passage étoit commun à deux héritages , ces Propriétaires payeroient chacun un quart des murs & des pieds-droits , & moitié du pavé , du seuil & de la porte d'entrée , & ainsi des autres , s'il y avoit un plus grand nombre de Propriétaires.

A l'égard du plancher au-dessus de ce passage , & des ceintres ou poitraux , au-dessus des bayes & d'entrée & de sortie dudit passage ; plusieurs prétendent que le Propriétaire du passage n'en doit point être tenu , en disant qu'il n'a besoin que de passer , & qu'un passage n'est point une habitation ; que par conséquent il n'a pas besoin d'être couvert.

Les autres répondent que ce passage n'auroit pas besoin d'être couvert s'il s'agissoit d'un simple passage dans un héritage ou dans un terrain non-occupé par des bâtimens ; mais que s'agissant d'un passage , autrement d'un corps de bâtiment , que ce passage ne pouvoit être formé & observé que par des ceintres ou poitraux au-dessus de ses bayes , & par un plancher au-dessus de son étendue ; que par conséquent , aux termes des Coûtumes susdites , le Propriétaire du passage devoit être tenu seul des ceintres ou poitraux au-dessus de ses bayes d'entrée & de sortie , & des solives du plancher avec l'aire de plâtre au-dessus seulement , le carreau étant à la charge du Propriétaire du dessus du passage.

Ils ajoûtent , au surplus de la disposition des Coûtumes , que cette contribution est plus conforme à la droite raison ; qu'une Maison qui est chargée d'une pareille Servitude , est bien assez grévée par les incommodités que produit un semblable passage , sans encore que le Propriétaire de cette maison soit tenu des choses nécessaires pour former ce passage ; que d'ailleurs le Propriétaire du passage est libre d'en disposer

ET DU SÔL DE DESSOUS, 81

24. Si quelqu'un a un passage au Rez-de-chaussée au-travers de l'héritage de son Voisin, dont la hauteur & largeur soit spécifiée & marquée par le Titre, & que par la suite le Rez-de-chaussée de la rue vienne à s'élever, enforte que le passage ne puisse plus avoir ses hauteurs; il faut faire distinction, & observer premièrement si la mesure cottée pour la hauteur du passage spécifiée dans le Titre est à compter du Rez-de-chaussée de la rue, ou si le passage sert, par le Titre, à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient. En l'un & l'autre de ces cas, le plancher au-dessus du passage doit être relevé, à proportion de ce que le Rez-de-chaussée l'a été, pour que le passage ait toujours la même hauteur, & celui à qui il appartient doit payer seul la dépense pour ce changement, & le dessous du nouveau Rez-de-chaussée du passage appartiendra à celui qui a le dessus; mais s'il s'en veut servir

disposer autrement: qu'il en peut faire, par exemple, une boutique, dans lequel cas le Propriétaire du passage seroit, sans difficulté, tenu du plancher des ceintres ou poitraux au-dessus de ses bayes, aux termes des Coûtumes; qu'il ne s'agissoit point de l'usage actuel que feroit ce Propriétaire du passage, mais de ce qu'il étoit libre d'en faire; que la propriété n'étoit point restreinte, & ne devoit par conséquent point être exceptée de la disposition des Coûtumes susdites.

Ce dernier sentiment me paroît le plus équitable & le plus conforme à la disposition des Coûtumes qui ont parlé des héritages ou maisons partagées entre différens Propriétaires.

Si cependant ce passage ne seroit qu'à conduire à un autre héritage, & qu'il fût stipulé un simple droit de passage, sans aucune propriété d'icelui, étant libre au Propriétaire de l'Edifice dans lequel seroit le passage, d'y percer des bayes & portes pour la commodité de son Edifice; je ne pense pas que le Propriétaire du droit de passage dût contribuer à aucune des choses expliquées ci-dessus; ce Propriétaire n'auroit besoin que de passer, & il lui seroit fort indifférent que ce fût au-travers d'un bâtiment, ou d'une cour, ou autrement.

Partie I.

F

82 DU SOL DE DESSUS ,

la vouûte au-dessous dudit passage sera faite à ses dépens ; & au cas que le dessous du passage appartienne à un autre Particulier , celui qui auroit le dessous n'y changeroit rien ; & la hauteur , entre l'ancien Rez-de-chaussée & le nouveau , appartient à celui qui auroit le dessus du passage. (1)

(1) Cette division ne peut avoir lieu dans tous les cas : il ne seroit pas juste qu'un pere de famille qui auroit destiné un passage de dix pieds de haut dans un corps-de-logis, sur une ruë, pour servir à un héritage sur le derriere, & le niveau de la rue venant à changer, il ne seroit pas juste, dis je, que le Propriétaire du corps-de-logis sur ruë fût tenu, dans tous les cas, de souffrir l'exhaussement de ce passage jusqu'à ce qu'il aye dix pieds de hauteur, 1. Le pere de famille a fixé que ce passage auroit dix pieds de hauteur, souvent parce-qu'il avoit cette hauteur lors de la destination qu'il en a fait, 2. Ce relèvement de pavé ne se fait que pour le bien public, 3. Le Propriétaire sur ruë n'est pas plus tenu du bien public, que le Propriétaire sur le derriere ; parconséquent ces deux Propriétaires doivent en souffrir également.

Le réhaussement du pavé de la ruë causeroit au Propriétaire sur ruë les dommages suivans : 1. Si c'étoit des Boutiques qui fussent aux côtés de ce passage de Servitude, ces Boutiques deviendroient enfoncées, humides, & d'une bien moindre location qu'elles n'étoient lorsqu'elles étoient au niveau du pavé de la ruë ; & si ce pavé de la ruë étoit relevé considérablement, il pourroit arriver qu'il ne fût pas possible d'occuper ces Boutiques, & qu'elles ne devinssent plus que des souterrains. 2. Si c'étoit des salles ou cuisines, outre l'humidité, ces salles ne seroient plus éclairées comme elles l'étoient ci-devant, & le Propriétaire seroit obligé de réhausser ses appuis de croisées ; ce qui, outre l'incommodité, lui occasionneroit de la dépense : si c'étoit des cuisines, les eaux ne pourroient plus s'écouler dans la ruë ; & il seroit obligé, si le réhaussement du pavé étoit grand, de les faire écouler dans un puisard ; ce qui rendroit ces cuisines bien moins saines & moins habitables, par l'infection que produisent ordinairement ces puisards, & causeroit beaucoup de dépense à ce Propriétaire.

Les dommages que causeroit ce réhaussement de pavé au Propriétaire de l'héritage du fonds, seroient : 1. De ne pouvoir faire sortir de la cour ses eaux, & de se trouver dans

ET DU SOL DE DESSOUS. 83

§ 5. L'on doit secondement observer , si la hau-

la nécessité de les faire tomber dans un Fuisard. 2. Si cette maison, sur le derriere, étoit propre à recevoir des Equipages, elle ne pourroit plus servir à cet usage, le passage devenant trop bas : ce qui pourroit diminuer pareillement le loyer de cette maison. L'on voit que les dominages sont à peu près égaux de part & d'autre.

Par conséquent, les charges étant à-peu près égales, il ne seroit pas juste de surcharger le Propriétaire de la maison sur ruë, en l'obligeant de souffrir le réhaussement de ce passage ; ce qui romproit le plein pied d'un premier appartement, & le rendroit, pour ainsi dire, inhabitable ; par conséquent la décision de M. Desgodets doit être modifiée.

Point de difficulté, que si la maison sur ruë étoit en tel état qu'il fallût la rebâtir, pour-lors le Propriétaire de cette maison ne pourroit pas se dispenser, dans la reconstruction nouvelle, d'observer le passage de Servitude dans la même hauteur & largeur fixée par la destination du pere de famille, ou autre Titre.

Le sentiment de M. Desgodets auroit encore lieu, si l'héritage sur la ruë ne consistoit qu'en la largeur de ce passage, & qu'il n'y eût qu'une pièce au-dessus, ajoutant à cela que la maison sur le derriere fût de grande étendue ; parceque le Propriétaire sur ruë n'auroit qu'une pièce au premier étage, plus basse qu'elle n'étoit ci-devant ; ce qui seroit un dommage de peu de conséquence ; & que celui qui souffriroit le Propriétaire sur le derriere seroit incomparablement plus grand.

Cette décision vaudroit encore, si le pavé de la ruë étoit tellement élevé, qu'un homme ne pût pas passer librement par le passage dont est question ; dans ce cas on ne pourroit se dispenser de le relever.

Mais dans le cas, où la maison sur la ruë & celle sur le derriere, seroient de bonne construction & en état de subsister pendant long temps : que le pavé ne fût pas tellement relevé qu'un homme ne puisse passer librement par ce passage ; pour-lors il faut laisser ce passage dans l'état où il se trouveroit, en conservant au Propriétaire du passage le droit pour l'avenir, en cas de reconstruction.

Par ce qui a été dit ci-dessus, il est aisé de sentir qu'on ne peut donner de décision juste sur ce passage ; qu'elle dépend des circonstances, & que pour pouvoir en juger, il faut connaître le tort que l'un & l'autre des Propriétaires souffre du relèvement du pavé.

teur du passage n'est point spécifiée dans le Titre être à compter du Rez-de-chaussée de la rue, & qu'il ne serve point à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient, ou que les eaux se puissent naturellement écouler par ailleurs ; il suffira de donner une pente douce pour faire monter les carrosses ou charettes au nouveau Rez-de-chaussée de la rue si le passage est à porte cochere, ou une pente douce pour y mettre des marches si le passage a moins de quatre pieds & demi de large ; il faut élever le plancher au-dessus, suivant la rampe de la pente douce ou des marches, & laisser le reste de la longueur comme il étoit anciennement ; le Propriétaire du passage doit payer, dans tous ces cas, la dépense pour le changement du passage & du plancher au-dessus. (m)

26. Mais si la hauteur du passage n'est point marquée dans le Titre, & que le Rez-de-chaussée de la rue vienne à s'élever, comme dans les cas précédens, il suffira de lui donner neuf pieds de hauteur s'il est à porte cochere, & sept pieds si c'est un passage à porte bâtarde, supposé que le passage fût plus haut anciennement ; car s'il étoit anciennement plus bas que les hauteurs marquées cy-dessus, il ne doit pas être refait plus haut qu'il n'étoit. (n)

(m) L'on ne peut poser le plancher au-dessus de ce passage en rampe douce, il faut qu'un plancher soit posé de niveau, ou du moins que la pente soit insensible, autrement la pièce au-dessus du passage seroit inhabitable.

(n) Neuf pieds de hauteur suffisoient du temps de M Desgodets pour un passage de porte cochere, vû que les Equipages étoient bien moins élevés qu'ils ne le sont aujourd'hui ; présentement on ne peut donner moins de dix pieds de hauteur à un passage de porte cochere, pour que les carrosses y puissent passer.

ET DU SOL DE DESSOUS. 85

27. Si un Voisin , par inadvertence , fouilloit ou faisoit fouiller en l'héritage de son Voisin , & le dégradoit en ôtant des matieres solides & fermes , comme sables , glaises , terres franches , rocs , pierres & autres choses solides , sur lesquelles l'autre auroit pû bâtir ; il doit faire de la maçonnerie capable de porter un bâtiment à l'endroit du lieu dégradé , & outre ce , être garant pendant trente ans , de l'événement de la dégradation : ainsi jugé par Arrêt , du 21. May 1649. en la troisième Chambre des Enquêtes , entre les sieurs Joly , Martin , & la veuve Marchand , demandeurs , & les Chartreux de Paris , intervenans ; contre les Sieurs Tirate & Saint-Amant , défendeurs , touchant les fouilles d'une carriere sous les héritages des Demandeurs , située entre la ruë du Faubourg S. Jacques & la ruë d Enfer. (o)

28. Les Créanciers du fonds de terre ont prétendus que leurs dûs ne devoient pas être diminués , & que , quoiqu'il y eût sur le fonds des bâtimens ,

(o) Il faut distinguer l'espece d'héritage qui a donné lieu au Jugement rendu dans l'Arrêt du 21. May 1649. Il s'agissoit d'héritages situés dans les Fauxbourgs de Paris : par conséquent propres à être bâtis ; car s'il avoit été question d'héritages en pleine campagne , le Jugement en auroit été différent ; celui qui auroit entrepris sur l'héritage d'autrui , auroit pû être condamné à restituer le prix des matériaux enlevés de l'héritage voisin , à faire des pilliers aux endroits où il y auroit eu à craindre que la superficie de la terre ne s'enfonçât par les trop grandes excavations qu'on auroit fait ; dans le premier cas même , ce Jugement seroit susceptible de modifications , sans quoi , un Voisin qui auroit eu le malheur , par inadvertence , d'anticiper sur le terrain de ce Voisin , courroit risque d'être ruiné , parcequ'il ne tiendrait qu'à ce Voisin de dire qu'il veut bâtir en toute l'étendue de son terrain , quoiqu'il n'en eût pas réellement le dessein ; ainsi ce Jugement ne peut s'étendre à toutes sortes de circonstances.

86 DU SOL DE DESSUS,

ils n'étoient pas sujets à ventilation. La Cour considérant l'intérêt de tous les Créanciers privilégiés, a ordonné par son Arrêt du 7. Fevrier 1693. que ventilation seroit faite, tant du fonds de terre, que des bâtimens, & même de la charpenterie séparément. (p)

29. Cet Article 187. de la Coûtume, reçoit une limitation pour les lieux dans lesquels il est défendu de bâtir par les Ordonnances, comme les anciennes limites de Paris; ce qui est remarquable en ce lieu, où quiconque a le Sol, ne peut pas élever des bâtimens. Les Rois Henry IV. & Louis XIII. ont fait plusieurs Edits & Ordonnances, portant défense de faire de nouveaux bâtimens hors les limites & autres lieux, portés par lesdites Ordonnances, à peine de démolition des Bâtimens & Edifices, confiscation des matériaux, de l'héritage, & défenses aux Maçons, Charpentiers & autres Artisans & Ouvriers, d'entreprendre aucuns desdits bâtimens, faire aucun ouvrage sur iceux, ni y travailler, à peine de 1500. liv. d'amende pour ceux qui les pourront payer, & du fouet pour ceux qui n'en auront pas le moyen. La Déclaration du Roi Louis XIV. en date du 28. Avril 1672. porte le recouvrement du dixième denier de la valeur des

(p) La ventilation d'un héritage est la distinction faite par des Experts de la valeur d'un fonds de terre, d'avec la valeur des bâtimens construits sur ce même fonds de terre. La ventilation est ordonnée dans les cas où les Créanciers sur le fonds de terre, excèdent la valeur de ce fonds, lesquels, s'ils étoient préférés, excluroient ceux qui auroient fourni & prêté leur argent pour la construction des bâtimens édifiés sur ce fonds de terre, ce qui ne seroit pas juste; parcequ'on ne peut sçavoir quand un fonds est acquitté ou non, & les Ouvriers courroient souvent risque de perdre les avances qu'ils sont obligés de faire dans leurs entreprises.

clôtures & des bâtimens faits dans les Fauxbourgs de Paris, au-delà des bornes plantées en l'année 1638. & qu'il sera fait une nouvelle enceinte au dehors desd. Fauxbourgs, & que les deniers provenans dudit Dixième seront employés à la construction du nouveau Châtelet & autres Edifices publics. Et l'Arrêt du Conseil d'Etat du Roi du 28. Avril 1674. ordonne qu'il sera planté des bornes pour la nouvelle enceinte de la Ville & Fauxbourgs de Paris, avec défenses à toutes personnes de bâtir au-delà d'icelles, à peine de démolition des bâtimens, maisons & clôtures, confiscation des fonds & des matériaux, réunion desdits fonds au Domaine de Sa Majesté, de trois mille livres d'amende contre chacun des Contrevenans, & du fouet contre les Entrepreneurs & Ouvriers. Par le même Arrêt il est fait défenses, sur les mêmes peines, de bâtir aucunes maisons, clôtures & édifices, depuis les Thuilleries jusqu'à la Savonnerie & la maison de Barbe Gautier, laquelle regarde le Cours de la Reine, & est la dernière à droite en sortant de la Ville, proche le Pont qui conduit au Roule; & il est ordonné qu'il sera posé trente-cinq bornes pour la nouvelle enceinte de la Ville & Fauxbourgs de Paris. (q)

(q) Depuis l'Arrêt du Conseil du 28. Avril 1674. cité ci-dessus, par M. Desgodets, on n'a pas laissé que de bâtir au-delà des limites fixée par cet Arrêt. Pour prévenir les inconvéniens du trop grand accroissement de Paris, le Roi Louis XV. a donné le 8. Juillet 1724. une Déclaration enregistrée au Parlement le 4. Aout suivant, par laquelle le Roi fixe l'étendue de la Ville & des Fauxbourgs de Paris; permet aux Propriétaires des maisons & places situées dans l'intérieur de la Ville, de les bâtir de telle manière qu'ils le jugeront à propos, en observant les Réglemens, avec défenses d'ouvrir aucunes rues nouvelles pour quelque prétexte que ce soit, sous les ex-

88 DU SOL DE DESSUS,

ceptions y marquées fait aussi défenses aux Propriétaires des maisons & places situées dans les Fauxbourgs d'ouvrir aucunes rues, de bâtir aucunes maisons à porte cochere, autres que celles qui étoient existantes lors de la fixation de l'étenduë desdits Fauxbourgs, sans pouvoir en augmenter les bâtimens, si ce n'est des établis ou hangards pour les Laboueurs ou Artisans, permettant seulement ausdits Propriétaires d'y bâtir de petites maisons à boutiques, & petites portes, pourvu qu'elles ne soient élevées que d'un étage au dessus du Rez-de-chaussée, à peine de 3000. liv. d'amende contre les Propriétaires; de démolition & confiscation des matériaux & de rétinion de la place au Domaine du Roi, & de 1000. liv. contre les Ouvriers & déchus de leurs Maîtrises, sans pouvoir y être rétablis par la suite.

Le 29. Janvier 1726. le Roi Louis XV. a donné une autre Déclaration en interprétation de la précédente; par laquelle il est défendu de faire bâtir dans les Fauxbourgs de Paris aucuns Edifices, que préalablement le plan n'ait été approuvé & ordonné par les Officiers du Bureau des Finances & par les Prevôt des Marchands & Echevins de la Ville, avec défenses en outre de détruire les portes cocheres qui existoient lors de l'établissement des limites.

Par une troisième Déclaration du 28. Septembre 1728. le Roi Louis XV. a permis aux Taneurs de faire construire quels bâtimens ils jugeroient à propos pour leur commerce, en observant les anciens Réglemens, & aux conditions que les bâtimens qui auront face sur la Riviere de Bievre, dite des Gobelins, ne seroient élevés que de trente pieds depuis le Rez-de-chaussée du terrain jusqu'à l'entablement, & que le grenier seroit à claire voye, & ne pourroit dans la suite être fermé de cloisons, murs de refend, ou autrement; & à la fin de cette Déclaration le Roi ordonne qu'il soit fait état des maisons servant en Tannerie, pour qu'on n'en puisse augmenter le nombre.

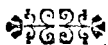
Depuis ces Déclarations aucun Propriétaire ne peut bâtir, dans les Fauxbourgs de la Ville de Paris, aucuns Edifices où il n'y en avoit point ci-devant, sans la permission du Bureau des Finances, & sans celle du Bureau de la Ville: il faut avoir ces deux permissions. Pour cet effet on fait dresser des plans & élévations, conformément à la Déclaration du 8. Juillet 1724, en ne donnant de hauteur à ces bâtimens qu'un étage carré au-dessus de celui du Rez-de-chaussée, avec un comble au-dessus, soit en mansarde ou autrement, que l'on présente ensuite aux susdits Bureaux, qui accordent la permission de faire cons-

ET DU SOL DE DESSOUS. 89

30. De tout temps les séparations terrières de différentes Seigneuries ont été marquées par des bornes de pierres plantées en terre aux angles que forment les lignes qui les environnent ; & cela se pratique ainsi à l'égard des terres particulières, pour marquer les séparations des héritages entre les Voisins dans les campagnes ; & ces sortes de bornes sont si respectables , que la peine encourue pour la borne de l'héritage arrachée , ôtée , remuée ou changée de place , n'est point pécuniaire ; mais elle est punie selon la qualité , condition & méchanceté du fait , & de ceux qui ont commis la faute , selon le Droit Civil, (r)

truire ces bâtimens , en ne donnant que vingt-trois à vingt-quatre pieds de hauteur, depuis le Rez-de-chauffée jusqu'au-dessus de l'entablement , avec un comble en mansarde , dans lequel on peut pratiquer des logemens.

(r) Les bornes qui séparent les terres des Particuliers le plus souvent ne sortent point de terre, & ne sont point apparentes : on prend un morceau de pierre brute, fait en forme de borne, qu'on enterre sur le point de la séparation ; & afin qu'on ne croye pas que cette pierre se trouve en cet endroit par un effet du hazard, on a la précaution d'enterrer autour de cette borne d'autres moindres pierres qu'on nomme témoins, servant à faire reconnoître que c'est réellement une borne. Dans les difficultés qui arrivent au sujet de la contenance des terres, les Experts font faire des fouilles aux endroits où ils jugent qu'il pourroit y avoir des bornes : elles sont toujours plantées aux angles que forment les pièces de terre : lorsqu'elles se trouvent & sont reconnues pour bornes, la difficulté est levée.



 A R T I C L E 188.

T I T R E 9.

Contre-Murs pour Etables & autres.

Q U I fait Etables ou autres choses semblables contre un Mur mitoyen , il doit faire contre-mur de huit pouces d'épaisseur , de hauteur jusqu'au Rez - de-chauffée de la mangeoire.

Explication.

1. Cet Article 188. de la Coûtume de Paris , & les cinq autres suivans , & plusieurs autres du même Titre 9. des Servitudes & Rapports de Jurés , établissent des Régles que l'on doit suivre pour ne point causer de préjudice à ses voisins.

2. Par le nom de Mur mitoyen , l'on entend un Mur qui sépare deux héritages , lequel est commun & appartient aux deux voisins conjointement ; & lorsqu'il le faut rétablir ou reconstruire , ils contribuent chacun aux frais de son rétablissement.

3. Néanmoins il arrive quelquefois qu'un Mur est mitoyen ; quoiqu'il ait été construit , & qu'il soit entretenu aux frais & dépens de l'un des voisins seul ; lorsque par Servitude , il est ainsi stipulé par un Titre.

4. En l'un & l'autre de ces cas , lorsqu'un Mur est mitoyen , & qu'il y a une étable adossée contre ; cet Article 188. de la Coûtume de Paris , ordonne

que celui à qui est l'Etable doit faire un contre-mur de huit pouces d'épaisseur contre le Mur mitoyen , jusqu'à la hauteur du Rez-de-chaussée de la mangeoire. Quelques personnes ont entendu que le contre-mur ne doit être fait que sous la mangeoire , & seulement du côté du Mur , contre lequel la mangeoire est adossée ; mais cet Article de la Coûtume ne fait pas cette distinction , & lorsqu'il est dit que celui qui fait Etable contre un Mur mitoyen , doit faire contre-mur , ce contre-mur doit être fait toujours par le dedans de l'Etable ; la raison est , que le contre-mur se fait pour conserver le pied du Mur mitoyen , & empêcher qu'il ne soit dégradé ou pourri par le fumier de l'Etable , lequel fumier y reste long-temps , l'usage ordinaire étant de ne pas curer les Etables souvent : aussi si l'Etable étoit environnée de Murs mitoyens de tous les côtés , il devroit y avoir des contre-murs à tous ces Murs mitoyens ; & à bien considérer la chose , ce n'est pas le côté de la mangeoire de l'étable qui est plus exposé à la pourriture du fumier.

5. A l'égard de la hauteur de ces contre-murs , cet Article 188. de la Coûtume , marque à la hauteur du Rez-de-chaussée de la mangeoire , ce qui n'est pas bien clair ; parceque si l'on entend le fond de la mangeoire , pour son Rez-de-chaussée , les mangeoires des étables sont ordinairement fort basses , & il n'y auroit presque point de contre-murs. Il y a apparence que par le mot de Rez-de-chaussée , l'on a entendu le bord du haut de la mangeoire ; parceque suivant l'usage ordinaire , ces sortes de contre-murs sont d'environ trois pieds de hauteur au-dessus de l'aire au Rez-de-chaussée de l'Etable , & ces contre-murs doivent avoir au moins deux pieds de profondeur en fondation plus

bas que ledit aire , pour empêcher que l'humidité du fumier ne pourrisse la fondation du Mur mitoyen. (a)

6. Quoique cet Article 188. de la Coûtume ne marque que huit pouces pour l'épaisseur du contre-mur des Etables ; néanmoins on les doit faire plus épais , si cette épaisseur ne suffit pas par rapport à la qualité des matériaux dont ils seront construits.

7. Les contre-murs des Etables & autres de cette nature ne doivent point être incorporés avec les Murs mitoyens ; parceque si les contre-murs venoient par la suite à être endommagés par le fumier , on les pourroit refaire sans être obligé de rien démolir au mur ; au-lieu que s'ils étoient incorporés ensemble , en démolissant les contre-murs, l'on feroit des arrachemens au mur mitoyen qui y causeroient préjudice.

8. La Coûtume ne parle que des Etables , auxquelles elle ordonne de faire des contre-murs ; mais l'on doit présumer qu'elle a sous-entendu tous les autres lieux qui sont approchant de même es-

(a) Il n'y a point d'usage sur la hauteur de ces contre-murs, ni sur la profondeur de leurs fondations : dans les étables , la Coûtume leur donne bien moins de hauteur , puisqu'elle les fixe à la hauteur des mangeoires dans les écuries des Villes , ces contre-murs y sont peu en usage ; & lorsqu'on y en met , on ne les élève que jusques sous le fond de la mangeoire : dans les autres cas , la hauteur de ces contre-murs dépend des entassemens qu'on a dessein de faire contre un mur mitoyen , comme de fumier & autres choses qui pourroient lui nuire ; ces contre-murs devant avoir autant de hauteur & d'étenduë , que ces monceaux. Il en est de même de la profondeur des fondations de ces contre-murs , auxquelles un pied de profondeur suffit , si l'étable , écurie , ou autre est pavée à chaux & ciment , le pavé garantissant bien mieux la fondation du Mur mitoyen , que la profondeur de la fondation du contre-mur.

pece ; ainſi l'on doit auſſi obſerver de faire des contre-murs aux Ecuries ; avec cette diſtinction , aux Ecuries de Campagne & autres où l'on ne change pas ſouvent de litiere , & où on la retrouſſe toute mouillée ſous la mangeoire , ſi elle eſt adofſée contre un Mur mitoyen , on y doit faire un contre-mur par le deſſous de la mangeoire juſqu'à la hauteur du fond ſeulement ; & ſi le fumier reſtoit dans toute l'étenduë de l'Ecurie , comme aux Etables , il y faudroit faire des contre-murs au pourtour de tous les Murs mitoyens ; comme il eſt dit ci-deſſus pour les Etables. Mais ſi les Ecuries étoient tenuës proprement , & que l'on ne mit ſous la mangeoire que la litiere ſèche & nouvelle , il ne ſeroit pas néceſſaire d'y faire des contre-murs ; quoiqu'elle fut adofſée contre un Mur mitoyen , particulièrement ſi l'Ecurie étoit pavée.

9. A tous les endroits où on entaſſe du fumier contre un Mur mitoyen ; il y faut faire un contre-mur de huit pouces d'épaiſſeur aumoins dans toute l'étenduë de ce qui eſt occupé par le fumier ; tant par la largeur que par la hauteur , & aumoins de deux pieds de profondeur en fondation. Par Sentence de la deuxième des Enquêtes du Palais du 26. Août 1650. Jean Deſcalogne a été condamné de réparer un Mur , où il y avoit du fumier ſans y avoir un contre-mur.

10. L'on doit obſerver de faire des contre-murs aux Bergeries dans tout le pourtour , où il y a des Murs mitoyens ; comme il eſt dit ci-deſſus pour les Etables.

11. On doit pareillement faire des contre-murs , contre les Murs mitoyens dans tous les Magazins où l'on met de la moruë & autres Salines de quelque nature que ce ſoit , & ces contre-murs doi-

vent avoir au moins un pied d'épaisseur, & être de toute la largeur & hauteur de ce qui est occupé contre des Murs mitoyens par le Magazin, & de trois pieds de fondation plus bas que l'aire ou Rez-de-chaussée d'icelui.

12. Il doit aussi y avoir des contre-murs aux trempis où on fait dessaler les moruës & autres Salines ; comme il est dit ci-dessus pour les Etables.

13. L'on ne doit pas faire tomber les eaux d'un toit, ou autrement sur un Mur mitoyen. Ainsi jugé par Arrêt du 27. Août 1639. qui a ordonné, que l'égoût d'un toit qui lâchoit ses eaux sur l'épaisseur d'un Mur mitoyen seroit retiré ; mais on peut y mettre un chéneau qui renvoie les eaux chez soi.

14. Lorsque l'on fait un aqueduc au long d'un Mur mitoyen, pour y faire passer de l'eau ; il y faut faire un contre-mur d'une épaisseur suffisante, pour que l'eau ne puisse pénétrer jusqu'au Mur mitoyen.

15. L'on ne doit point faire écouler les eaux en superficie au long d'un Mur mitoyen, sans y faire un revers de pavé bien cimenté, ou une gargouille creusée dans une pierre de taille.

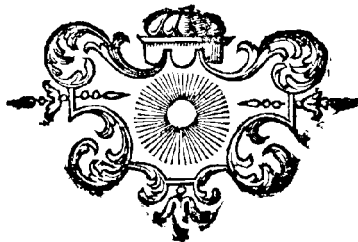
16. Il doit y avoir de petits rebords aux pierres à laver que l'on adosse contre les Murs mitoyens, pour empêcher les eaux de les dégrader.

17. Pour conserver les Murs mitoyens aux endroits où il passe des carosses, charettes, & autres harnois, l'on doit mettre des bornes au-devant du parement de ces Murs de distance à autre, pour empêcher que les essieux ne touchent lesdits Murs.

18. L'on doit aussi mettre des barrières de charpenterie ou des banquettes de pierre de taille un

peu distantes des Murs mitoyens , dans le fond des Remises de carosses, & angars ou charreteries , pour garantir les Murs mitoyens, du choc du reculement des rouës & harnois.

19. Tout ce qui est dit ci-dessus pour la conservation des Murs mitoyens , se doit observer à l'égard des pans de bois & cloisons mitoyennes , & aussi avec beaucoup plus de raison pour les Murs & pans de bois qui appartiennent à son voisin seul ; mais l'on n'est pas tenu d'observer toutes ces choses , pour les Murs & cloisons , & pans de bois qui appartiendront à soi seul ; quoiqu'ils séparassent son héritage , de l'héritage de son voisin ; néanmoins , il est de la prudence de le faire , tant pour la conservation de ses édifices , que pour ne pas s'exposer à faire de fréquentes réparations , & pour n'être pas obligé à la refecton du Mur , lorsqu'il plaira à son voisin de se le rendre mitoyen , suivant l'Art. 194. de la Coûtume.



A R T I C L E 189.

Contre-Murs pour Cheminées & âtres.

Q U I veut faire cheminées & âtres ,
 contre un Mur mitoyen , doit faire
 contre-mur de thuillots , & autres choses
 suffisantes de demi pied d'épaisseur.

Explication.

1. La Coûtume par cet Art. 189. ordonne de faire des contre-murs ou contre-cœurs aux cheminées , qui sont adossées contre des Murs mitoyens , pour empêcher que les Murs ne soient endommagés par la chaleur & l'activité du feu. Ces contre-murs doivent être faits avec des thuillots ou de la brique , lesquels étant de terre cuite résistent plus long-temps au feu que toute autre matière , & ils ne doivent point être incorporés avec les Murs mitoyens , pour qu'on les puisse refaire lorsqu'ils sont usés , sans dégrader ni faire aucuns arrachemens au mur.

2. Les six pouces d'épaisseur que la Coûtume ordonne pour les contre-murs des cheminées , sont entendus être à leur naissance au-dessus de l'âtre , venant à rien par le haut , à la hauteur de la platte-bande du manteau ; dans laquelle hauteur ils doivent être de thuillots ou de briques , sur toute la largeur entre les jambages ; ainsi que , aux grandes cheminées où l'on fait beaucoup de feu comme aux cuisines , la platte-bande de leurs manteaux ou hottes , étant plus élevée au-dessus de l'âtre qu'aux
 cheminées

cheminées ordinaires , leur contre-cœur s'élevera à proportion.

3. Depuis la rédaction de la Coutume , il s'est introduit l'usage de mettre des plaques de fer fondu aux contre-cœurs des cheminées , qui conservent beaucoup mieux les Murs mitoyens que les contre-cœurs de thuillots ; c'est pourquoi , lorsque l'on met des plaques de fer aux contre-cœurs , il suffit qu'il y ait un pouce de distance entre le bas du derrière de la plaque & le Mur aux cheminées ordinaires , & deux pouces aux cheminées de cuisine & autres cheminées où l'on fait de grands feux , & cette distance se peut remplir avec du plâtre & du pouffier mêlés ensemble. (a)

4. Il n'est pas permis de renfoncer les tuyaux de cheminées dans les Murs mitoyens , ni faire aucun autre enfoncement , ni en altérer l'épaisseur en quelque manière & pour quelque cause que ce soit , tant en bâtissant le Mur qu'après la construction ; & celui qui auroit enfoncé des tuyaux de cheminées ou fait quelque autre enfoncement dans le Mur à lui seul appartenant , séparant sans moyen son héritage de l'héritage de son voisin , seroit obligé de les ôter , & refaire le mur en cet endroit , lorsque , par la suite du temps , le voisin voudroit se rendre ce Mur mitoyen suivant l'Art. 194. de la Coutume de Paris , en faisant le remboursement au Propriétaire du Mur. (b)

(a) L'usage n'est point de mettre ni un ni deux pouces de distance entre les contre-cœurs de fonte & les Murs mitoyens : l'on pose les contre-cœurs de fonte contre les Murs ou peu s'en faut , & l'on colle du plâtre entre les plaques & le Mur , pour qu'il n'y ait point de vuide , & l'on n'a jamais reconnu que les Murs aient été endommagés par la chaleur du feu , au-derrière de tels contre-cœurs

(b) Dans la Coutume de Paris , nul Propriétaire ne peut &

Partie I,

G

n'a droit de pouvoir enfoncer des tuyaux de cheminées dans les Murs mitoyens ; cette Coûtume n'autorisant point les Propriétaires à le faire. Une chose commune ou qui doit être regardée comme telle, vû la faculté au voisin de la rendre commune, doit rester en son entier, & il n'est permis à aucun des Propriétaires de l'altérer ; mais ils le peuvent faire avec le consentement de leurs voisins ou avec titres ; la Loi ne défendant ces encastremens, que pour la conservation du droit des voisins. Dans les lieux où ces enfoncemens de tuyaux sont en usage dans les Murs mitoyens, les Coûtumes de ces lieux les autorisent, & il n'est pas besoin du consentement des voisins, il ne faut qu'observer les règles prescrites par ces Coûtumes.

Suivant la Coûtume de Paris, aucun des Propriétaires n'a plus de droit que l'autre dans le Mur mitoyen ; il n'est point fait distinction de celui qui bâtit le premier d'avec celui qui bâtit en second ; ils jouissent des mêmes Privilèges & des mêmes avantages ; ce qui n'est pas dans les autres Coûtumes, qui permettent d'enclaver les tuyaux de cheminées dans les Murs mitoyens.

La Coûtume d'Auxerre, Article cxi. dit : *En Mur mitoyen, le premier qui assied ses cheminées ne peut être contraint par l'autre, les ôter ne reculer, pourvu que ce premier asségeant laisse la moitié du Mur, & une chantille pour contre-feu de son côté.*

Dans l'Article 112. de la même Coûtume : il est dit, *En Mur mitoyen chacune des Parties peut percer tout outre ledit Mur pour mettre & asseoir ses poutres, solives ou autres bois, en rebouchant incontinent sa rupture & pertuy qu'il auroit fait audit Mur ; sauf que dedans la muraille de la cheminée on ne pourra encrer bois.*

Par ces Articles de la Coûtume d'Auxerre, l'on voit que le premier qui bâtit un Mur mitoyen, a beaucoup d'avantage sur celui qui bâtit en second contre ce Mur mitoyen. Cette Coûtume permettant au premier d'enclaver ses cheminées jusqu'à la moitié de l'épaisseur du Mur mitoyen, & défendant au second de mettre aucuns bois dans le Mur mitoyen à l'endroit des cheminées de la maison du premier qui a bâti ; en sorte que ce second est dans la nécessité de poser ses poutres où il peut, joint au désavantage qu'il a de ne pouvoir enfoncer les cheminées de sa maison dans ce Mur mitoyen aux endroits où le premier a les siennes, il faut absolument qu'il les adosse contre le Mur mitoyen en d'autres endroits, ce qui n'est pas juste, en chose commune, personne ne devant avoir plus de droit que l'autre ; comme il a été dit ci-dessus. Ces

5. Il est à propos de ne pas mettre des moillons de pierre à chaux ou à plâtre, ni plâtre au droit des contre-cœurs des cheminées, dans la construc-

Coûtumes qui autorisent ces encastremens de tuyaux ne regardent point ces Murs comme une chose commune ; ils les regardent dans leur état actuel, qui est d'appartenir à un seul, celui qui bâtit le premier, faisant construire pour l'ordinaire ces Murs à ses dépens, & qui même souvent restent long-temps en cet état ; apparemment que c'est pour dédommager ces Propriétaires de leurs avances, que ces Coûtumes leur accordent ces prérogatives.

Dans la Coûtume de Paris, quand bien même un Propriétaire feroit construire à ses dépens un Mur sur son terrain, qui joindroit sans moyen l'héritage d'autrui, il doit toujours considérer ce Mur, quoiqu'il lui appartienne, comme mitoyen. L'Article 194. de la Coûtume de Paris, permettant au voisin de se le rendre mitoyen, quand bon lui semblera, en remboursant le Propriétaire du Mur de la moitié de sa valeur, par conséquent le premier qui bâtit, s'il faisoit quelques enclos dans le Mur mitoyen, ou qui peut le devenir, il courreroit les risques d'être obligé de les supprimer, lorsque son voisin viendroit à bâtir.

L'on ne pourroit contraindre un voisin de retirer ses tuyaux de cheminées ; quoiqu'ils fussent encastrés dans un Mur mitoyen, dans le cas où plusieurs maisons auroient appartenuës à un même Pere de famille, & qu'il en auroit été fait partage entre ses cohéritiers ; lorsque ces maisons appartenoient au même, il pouvoit y faire ce que bon lui sembloit, & aucuns des Murs séparans ces maisons n'étoient réputés mitoyens ; ils ne le sont devenus que par le partage ; s'il se trouvoit dans ces Murs des tuyaux de cheminées encastrés, l'héritier voisin ne pourroit contraindre l'autre cohéritier de les retirer ; mais il faudroit qu'il en fut fait mention dans le partage, sans quoi on n'y auroit aucun égard.

On ne pourroit même dans le cas d'une nouvelle reconstruction exiger de cet héritier, qu'il retirât ses tuyaux de cheminées hors le Mur devenu mitoyen, s'il ne le vouloit. autrement ce seroit détruire le partage, & lui faire perdre un avantage qui lui est donné par ce partage, étant certain qu'une chambre est bien plus belle & plus grande, lorsqu'il n'y a point de tuyau de cheminée en saillie sur les Murs de cette chambre.

tion des Murs mitoyens ; parceque l'épaisseur des contre-cœurs , ni les plaques de fer , n'empêcheroient pas cette sorte de construction des Murs de se déchaîner , ce qui en causeroit la ruine. (c)

6. L'on doit mettre des chassis ou faux manteaux de fer aux cheminées ordinaires au dessus des jambages , pour en supporter la platte-bande , & la gorge ou tablette , à cause de la proximité du feu ; & à l'égard des grandes cheminées des cuisines , on y peut faire des plattes-bandes & corbeaux , qui portent la hotte avec des pièces de bois de charpenterie recouverts de plâtre de tous les côtés ; parcequ'étant beaucoup élevés & éloignés du feu , il n'y a point de danger ; & l'on doit observer que leurs corbeaux , tant de fer que de bois , ne passent point plus avant dans le Mur mitoyen , que la moitié de son épaisseur. (d)

7. Par un Règlement de Police du 21. Janvier 1672. il est défendu d'adossier des cheminées ou leurs tuyaux , contre des cloisons ou pans de bois

(c) Il est défendu aux Maçons par leurs Réglemens , d'employer à Paris du moilon de plâtre dans la construction des Bâtimens : mais lorsqu'un Mur , contre lequel sont adossées des cheminées , est maçonné en plâtre , on n'en change point la construction à l'endroit des contre-cœurs des cheminées ; & lorsqu'il y a des plaques de fonte assez grandes pour recevoir l'impression du feu , les Murs au-derrière de ces plaques , quoique construits en plâtre & même quelquefois avec plâtras , n'en sont point endommagés ; presque tous les Murs en élévation à Paris , sont maçonnés en plâtre , & on n'a point encore remarqué que ces Murs soient endommagés par le feu derrière les contre-cœurs de fonte.

(d) Si les corbeaux des cheminées des cuisines , sont de bois , il est à propos qu'ils n'entrent point dans le Mur mitoyen , que jusqu'à la moitié de son épaisseur , vû qu'il peut y avoir des cheminées de l'autre côté : mais s'ils sont de fer , on les peut faire porter dans le Mur mitoyen , si avant qu'on le juge à propos , ni ayant point de danger pour le feu.

POUR CHEMINÉES. 101

de charpenterie , mitoyens ou autres , pour quelque raison & en quelque maniere que ce soit , tant par le derriere que par les cotés , quand même on y feroit un contre-mur de six à huit pouces d'épaisseur.

8. Mais on pourroit faire lefdites cheminées , & leurs tuyaux vis-à-vis des cloisons de charpenterie & pans de bois , en laissant six pouces de vuide entre lefdits contre murs & lefdites maisons à pans de bois , tant par le derriere que par les cotés , formant un isolement tout au tour ; ce que l'on nomme le tour du chat ; & les contre-murs ne doivent point être moins de six pouces d'épaisseur aux cheminées ordinaires & de neuf pouces aux grandes cheminées de cuisine par le derriere. Et à l'égard des cotés , il suffit que la languette soit de trois pouces d'épaisseur si elle est de plâtre pigeonné , ou de quatre pouces si elle est de brique ; mais il faut observer que l'isolement soit ouvert par les deux bouts & par le devant , entre la costiere & le pan de bois , & cela dans toute la hauteur des manteaux , tuyaux & fouches de cheminées. (e)

(e) Lorsqu'on veut adosser des cheminées où il y a un pan de bois , l'on coupe le pan de bois dans la hauteur de l'étage où l'on veut placer la cheminée , & à la place , on y construit un Mur de moilon ou de briques , & au-dessus dans l'élévation du tuyau de cheminée , on met une charge de plâtre de cinq pouces d'épaisseur sur le pan de bois , & on a soin que le Mur dont on a parlé , soit plus large que le manteau de la cheminée de cinq à six pouces de chaque côté ; & lorsqu'on veut mettre un tuyau de cheminée à côté d'un pan de bois , on laisse un petit isolement , entre le pan de bois & la languette de costiere de la cheminée. On pourroit observer un semblable isolement , entre la languette de dossier d'un tuyau de cheminée , & le pan de bois de derriere , & observer une charge de plâtre de cinq pouces au droit des sablières , ce qui entretiendrait cette languette de dossier. Malgré ces précautions , il

9. Par le même Règlement de Police du 21. Janvier 1672, il est défendu de faire passer des poutres, pannes, festages, solives & autres pièces de bois en-dedans des tuyaux de cheminées, quelque recouvrement que l'on y puisse faire; & lorsque l'on fait passer des tuyaux de cheminées contre ces sortes de pièces de bois, il doit y avoir au moins six pouces de recouvrement de plâtre pur sans plâtras, entre le passage du tuyau en-dedans & la pièce de bois, & ce recouvrement doit être soutenu par des chevilles de fer de six à sept pouces de long, attachées dans la pièces de bois. A l'égard des pannes & festages, liens & autres pièces de bois des combles, qui portent dans les Murs à côté desquels il passe des tuyaux de cheminées, il est à propos de faire un isolement au moins de quatre pouces de largeur, entre le dehors de la costiere des tuyaux, & la pièce de bois; cet isolement doit rester ouvert par le devant, pour que l'on puisse voir la pièce tout au tour, (f)

ne faut se servir de ces sortes de cheminées, que lorsqu'on ne peut pas faire autrement; le feu ne se trouvant point assez éloigné des bois, pour qu'il n'y aye point d'incendie à craindre; sur-tout lorsque le feu se prend à la suye d'une cheminée.

(f) Il n'y a pas plus à craindre pour les pannes, festages, liens & autres bois des combles, que pour les bois des planchers; au-contre, ils sont plus éloignés du feu; ainsi il suffit, & l'usage est sur-tout, lorsqu'on a peu de place pour ranger les tuyaux de cheminées, de mettre sur ces bois cinq à six pouces de charge; comme sur les solives d'enchevêtrures des planchers à l'endroit des passages des tuyaux de cheminées. L'on convient que s'il étoit possible d'observer des isolements entre tous les bois & les tuyaux de cheminées, il y auroit beaucoup plus de sûreté contre les incendies; mais cela n'est point praticable, sur-tout à Paris ou le terrain est précieus, & pour l'ordinaire peu étendu.

POUR CHEMINÉES. 103

10. Le même Règlement de Police, défend de poser & faire poser les âtres des cheminées sur les poutres, & solives des planchers & autres pièces de bois, quelque exhaussement & épaisseur qu'il y ait entre le carreau de l'âtre, & les pièces de bois au-dessous, & ordonne de faire des enchevêtrures sous les âtres aumoins de quatre pieds d'ouverture aux cheminées ordinaires, & d'un pouce de chaque côté plus larges que le dedans des jambages aux grandes cheminées, sur trois pieds de distance, entre l'enchevêtrure & le Mur contre lequel la cheminée est adossée; ce que l'on nomme le treillis de la cheminée; & s'il y a des tuyaux d'autres cheminées, passans par le derrière, ces trois pieds d'âtre, sont à compter du dedans de la languette qui reçoit le contre-cœur. (g)

11. La largeur du dedans-cœur des tuyaux des cheminées doit être aumoins de trois pieds, & leur épaisseur ou passage aussi dans-cœur de dix pouces, suivant le même Règlement de Police, & toute l'enchevêtrure doit avoir quatre pieds de longueur sur seize pouces aumoins de largeur de vuide entre le Mur & le chevêtre; afin qu'il y ait six pouces d'épaisseur de charge sur tous les bois, tant par les côtés que par le devant du tuyau; ce qui se doit entendre pour les tuyaux faits en plâtre; car pour ceux qui seront de brique, leur enchassu-

(g) Lorsqu'il se trouve des solives des planchers sous les âtres des cheminées; ce qui arrive quelquefois dans les anciens Bâtimens; pour ne point couper ces solives, on fait dessus, un aire de plâtre bien plein avec carreau par-dessus; & on laisse un isolement de trois pouces, entre le carreau & une plaque de fonte qui soit forte, qui forme l'âtre de la cheminée reçoit le feu; & pour lors, il n'y a rien à craindre pour le feu.

re devrait être un pouce plus grande, tant par le devant que par chacun des côtés. (h)

12. Par le même Règlement de Police, toutes les languettes, tant des tuyaux & fouches, que des manteaux & gorges, ou tablettes des cheminées en plâtre, doivent être pigeonnées de plâtre pur, & avoir au moins trois pouces d'épaisseur avec leurs enduits du dedans & du dehors. Il est à propos de pigeonner les languettes rampantes, ainsi que celles qui sont à plomb, en couchant le pigeon sur le rampant des planches qui leur servent de guide, & l'on doit observer de mettre des fantons de fer de distance d'environ quinze pouces de l'un à l'autre sur la hauteur, tant par les faces que par les côtés, pour lier les languettes ensemble & avec le Mur, contre lequel les tuyaux sont adossés. C'est un cas amendable & sujet à être condamné de démolir, que de mettre des lattes ou fantons de bois dans les languettes des cheminées.

13. Aux maisons basses, on ne peut pas obliger les Propriétaires d'en élever les fouches de cheminées, plus haut de trois pieds au-dessus du fêtu de leur comble; quand même elles serviroient à un Four ou à une Forge; ainsi jugé par Arrêt du 29. Mars 1610.

(h) L'on ne conçoit pas trop pourquoi la largeur des tuyaux de cheminées a été fixée à trois pieds justes, & de manière que si un Maçon leur donnoit moins de largeur, il seroit mis à l'amande; cette largeur ne peut avoir d'autre principe que la facilité de monter dans un tuyau large, pour en pouvoir ôter plus facilement la suye; mais il est certain qu'on monteroit aussi aisément, & même plus dans un tuyau de deux pieds un quart, & deux pieds & demi, que dans un tuyau de trois pieds; l'on a même observé que les cheminées fument beaucoup plus depuis cet aggrandissement des tuyaux qu'avant,

14. Néanmoins si on faisoit un Fournil ou Forge en apenty, ou à deux égouts, dans une cour commune, ou qui ne fut séparée des maisons voisines que par un Mur de la hauteur de clôture ordinaire, il est à propos d'en élever la fouche de la cheminée six pieds plus haut que le fête de cet édifice, & de la reculer aumoins de six pieds des croisées des maisons voisines.

15. Lorsque l'on adosse un potager ou un rechaux de cuisine ou office, à un Mur mitoyen, il n'est pas nécessaire d'y faire contre-mur; mais si le potager étoit adossé contre une cloison ou pan de bois de charpenterie, on y doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur, de la hauteur du potager au droit des arcades qui reçoivent la cendre qui tombe des rechaux; parceque la cendre pourroit échauffer & embraser les bois des cloisons; il est nécessaire aussi que les cloisons ou pans de bois soient recouverts de plâtre, de l'épaisseur ordinaire des recouvrements, environ deux pieds de hauteur au-dessus du carreau du potager. (i)

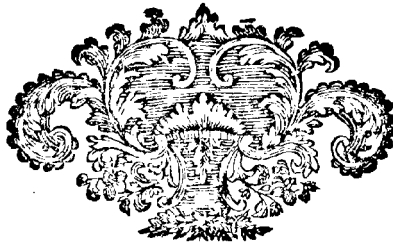
16. Les Maîtres Maçons & autres Artisans, sont garans des incendies, qui arriveront par la mauvaise construction de leurs Ouvrages, pendant les dix premières années après la construction. (k)

(i) L'on ne s'en tient pas à un simple enduit au-dessus d'un Fourneau, lorsqu'il est adossé contre un pan de bois, l'activité du feu de charbon qui est dans le Fourneau, est plus à craindre que la cendre qui tombe, dont le feu est amorti; pourquoy l'on fait un contre-mur d'un rang de briques d'épaisseur, & deux pieds de hauteur au-dessus du Fourneau, lorsqu'il est contre un pan de bois.

(k) Les Maçons & autres Artisans ne sont garants que pendant dix ans, des incendies qui arriveroient par la mauvaise construction de leurs Ouvrages, si ces défauts de construction ne provenoient & n'étoient causés que par le laps de temps; par exemple, si un Mur venoit à se crevasser après

Celui qui a causé l'incendie par sa négligence ou par accident, est tenu au dédommagement de ce qui a été brûlé & démoli par l'incendie, & à faire rétablir l'édifice de la même qualité qu'il étoit.

dix années, ou si un tuyau de cheminée, ou une charge de plâtre de six pouces sur des bois venoit à tomber après dix années, il est certain que les Maçons ne seroient pas garants des incendies qui arriveroient par ces vices de construction. Mais si un Maçon avoit construit un manteau de cheminée avec âtre au-dessus de quelques bois ou solives, s'il avoit adossé immédiatement un tuyau de cheminée contre un pan de bois, s'il avoit laissé passer quelques bois dans le milieu d'un tuyau de cheminée, ou qu'il eût commis quelques fautes de cette nature; je pense que le temps ne le déchargeroit pas de la garantie de l'incendie, y eût-il trente ans que les ouvrages fussent faits; parceque le sujet de l'incendie existoit dès l'instant de la construction de ses ouvrages.



A R T I C L E 190.

Concernant les contre-mur pour Forges, Fours & Fourneaux.

Q U I veut faire Forge, Four, ou Fourneaux contre un Mur mitoyen, doit laisser demi pied de vuide & intervalle entre deux du Mur du Four ou Forge, & doit être ledit Mur, d'un pied d'épaisseur.

Explication.

1. L'on doit entendre que le Mur du Four ou Forge doit être d'un pied d'épaisseur, & qu'il y ait six pouces de vuide, & doit être visible dans toute la largeur & hauteur du Four ou Forge, & non bouché par les bouts, pour empêcher par le moyen de l'air passant entre les deux Murs, que le Mur mitoyen ne souffre de la chaleur, & n'en soit endommagé.

2. L'on doit observer un vuide de six pouces aux Fours & Fourneaux des Patissiers, Boulangers, Affineurs, Teinturiers & autres semblables qui font continuellement du feu. (a)

(a) Ce vuide de six pouces entre le Mur mitoyen & les Fours des Patissiers, Boulangers, &c. ordonné par cet Article de la Coutume de Paris est très-nécessaire, vu l'usage continu que ces personnes font de leurs Fours; mais il n'est point d'usage d'observer ce vuide aux Fours des maisons particulières, on se contente d'y faire un contre-mur de huit à neuf pouces d'épaisseur, qui suffit pour garantir les Murs mitoyens

3. Aux Fours des Potiers de terre & autres semblables, ou le feu est ardent & se continuë plusieurs jours de suite, six pouces de vuide ne suffisent pas, & il doit y avoir un pied de vuide entre le Mur du Four & le Mur mitoyen, pour empêcher la dégradation que la chaleur pourroit causer, & ce vuide doit être aussi dans toute la hauteur & la largeur du Four, & être tout ouvert; tant par les côtés que par le dessus.

4. Les Forges des Conteliers, Serruriers, Taillandiers & autres de cette sorte qui ont leur feu du côté du Mur mitoyen, doivent avoir un contre-mur & un vuide de six pouces entre le contre-mur & le Mur mitoyen, ouvert aussi par les côtés & par le haut. (b)

5. Aux Fours des Potiers de terre & autres grands Fours & Fourneaux, ou le feu est ardent & continuel, il est à propos que leurs tuyaux par où sort la fumée soient isolés des Murs mitoyens, & qu'il y ait un vuide entre la languette ou contre-mur du derrière des tuyaux, & le Mur mitoyen jusqu'à la hauteur où la chaleur du feu peut monter. (c)

de l'impression du feu de ces Fours, vû qu'on s'en sert peu; & l'expérience a fait connoître par la démolition des anciens Fours, que ces sortes de contre-murs garantissoient suffisamment les Murs mitoyens; mais il est toujours mieux de suivre la Coutume pour éviter les difficultés que pourroit faire un voisin de mauvaise humeur.

(b) Ce vuide ne peut être ouvert par le haut étant terminé par le plancher haut de la Boutique ou autre pièce, dans laquelle est la Forge, Four ou Fourneau, & cela n'est pas nécessaire; il suffit que ce vuide soit ouvert par les côtés, pour que l'air rafraichisse & diminuë la chaleur qui pourroit pénétrer le Mur de la Forge, Four ou Fourneau, & empêcher que cette chaleur ne puisse nuire au Mur mitoyen.

(c) Lorsqu'on peut pratiquer ces isolemens de tuyaux, cela

n'en fait que mieux pour les Murs mitoyens ; mais on ne les met guères en pratique, parcequ'ils occuperoient beaucoup de place dans les pièces qui sont au dessus de celles où sont lesdits grands Fours, & que ces tuyaux n'étant point adhérens aux Murs mitoyens, sont bien moins solides : ces circonstances d'ailleurs n'étant point prescrites par la Coûtume, qui ne parle que du corps des Fours ou Fourneaux, & non des tuyaux qui reçoivent la fumée desdits Fours.

Si cependant la chaleur des Fourneaux en montant dans le tuyau étoit assez violente pour se faire sentir au voisin au-travers du Mur mitoyen, comme je l'ai vu arriver ; je pense qu'il faudroit y apporter remede, un voisin pouvant toujourns être inquiet que cette chaleur ne parvienne à un tel degré, qu'elle puisse mettre le feu chez lui, & lui produisant outre cela une chaleur qui dans de certaines saisons devient insupportable : & comme il n'est pas permis de porter aucun préjudice ni incommodité à autrui, dans ce cas, il faudroit faire cesser cette chaleur qui ne pourroit être mieux dérangée que par l'isolement proposé par M. Desgodets.



ARTICLE 191.

Contre-murs pour Aisances ou Puits.

QUI veut faire aisances de privés ou puits contre un mur mitoyen , doit faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur ; & où il y a d'un chacun côté , puits d'un côté & aissance de l'autre , il suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre-deux , comprenant les épaisseurs des murs d'une part & d'autre ; mais entre deux puits suffisent trois pieds pour le moins.

Explication.

1. Lorsque l'on a fait une fosse d'aisance ou un puits contre un mur mitoyen , il y faut un contre-mur d'un pied d'épaisseur au-moins au-devant du mur mitoyen ; & cette épaisseur d'un pied , à l'égard du puits , se peut compter du nud du mur mitoyen au Rez-de-chaussée au-dessus de l'empattement de sa fondation , & être fondé sur le fond solide , un peu plus bas que le dessous du pavé de la fosse. Ce contre-mur ne doit point être incorporé avec le mur mitoyen pour ne le point dégrader ni endommager , lorsqu'on est obligé de le refaire quand il se corrompt & détruit par la pénétration des matières fécales & urines. (a)

(a) L'on étoit ci-devant dans l'usage de détacher les contre-murs du corps des murs mitoyens , & de les construire sépa-

2. Lorsque l'Article 191. de la Coutume prescrit un pied d'épaisseur de contre-mur pour une fosse d'aisance ; l'on suppose que la qualité des matériaux & la construction des contre-murs soit telle, que cette épaisseur suffise pour retenir les matieres fécales & les urines, & empêcher qu'ils ne pénétrant jusqu'au mur mitoyen ; parceque celui à qui la fosse d'aisance appartient est tenu de garantir que le mur mitoyen n'en sera pas dégradé ni pénétré en aucune maniere : & il doit si bien contenir les matieres fécales , les urines & les eaux infectées dans la fosse , que les caves & les puits des maisons voisines n'en souffrent aucune incommodité & n'en soient point gâtés ; c'est pourquoi le contre-mur doit être d'une épaisseur & d'une construction suffisante pour contenir ce qui est dans la fosse d'aisance. (b)

rément : aujourd'hui cela ne se pratique plus dans les fosses : l'on a reconnu que ces contre-murs , par leur peu d'épaisseur, n'étant pas assez solides pour soutenir le poids des voûtes qu'on appuyoit dessus, en s'affaissant, se détachent des murs mitoyens , & par leurs bouclemens formoient un vuide entre eux & ces murs ; que ce vuide étoit aussitôt rempli des matieres de la fosse, les contre-murs étant aisés à pénétrer à cause de leur peu d'épaisseur, ce qui endommageoit les murs mitoyens presque autant que s'il n'y avoit point de contre-murs : l'on a trouvé qu'il étoit plus utile de joindre l'épaisseur du contre-mur à l'épaisseur du mur mitoyen, & de ne construire qu'un même mur ; que cela étoit beaucoup plus solide, & que le mur en étoit mieux conservé ; qu'il falloit pour-lors que l'épaisseur du contre-mur fût entièrement détruite par l'acreté des matieres de la fosse avant que le corps du mur mitoyen fût attaqué ; en sorte que l'on ne construit plus les contre-murs d'autre maniere : mais il faut avoir soin que le milieu du mur ne soit point rempli de pierrailles & garnis , il faut que ce soit tous moilons sur leurs lits, bien liaisonnés & joints les uns avec les autres.

(b) Il est d'usage, & tous les Jugemens ont décidé, que le Propriétaire d'une fosse, quoiqu'il ait satisfait à la Coutume

en faisant un contremur de l'épaisseur d'un pied contre le mur mitoyen, n'en est point pour cela déchargé du tort que les matieres de la fosse feroient au mur mitoyen, il est toujours tenu du dommage; en sorte que si un mur mitoyen venoit à périr par la pénétration des matieres de cette fosse, le Propriétaire de cette fosse seroit obligé de refaire le mur mitoyen à ses dépens seuls, & les autres dégradations que cette partie de mur auroit occasionnés.

De même, lorsque les matieres d'une fosse s'épanchent dans les caves d'une maison voisine, le Propriétaire de la fosse est obligé de faire cet écoulement & de faire faire les ouvrages nécessaires pour contenir les matieres: quelques-uns employent des corroys de glaise, d'autres de mortier de chaux & ciment; mais comme ces constructions causent de grands frais & ne réussissent pas toujours, on use d'une autre methode que l'expérience a reconnu être la meilleure & la plus sûre, qui est de maçonner les murs avec plâtre pur coulé au panier pour en ôter les gravois, & sur chaque rang & lit de moilons y couler du plâtre assez clair pour s'insinuer dans les petits vuides qui auroient pû rester après la premiere construction des murs. Lorsque les murs d'une fosse sont ainsi construits on fait une chemise de plâtre de deux à trois pouces d'épaisseur dans l'intérieur de la fosse en cinq ou six pieds de hauteur, pour donner le temps au plâtre du corps des murs de se sécher & durcir, pendant le tems que les matieres de la fosse employent à pénétrer & corroder cette chemise de plâtre; l'expérience a fait connoître, dis-je, que ces murs ainsi construits, lorsqu'ils étoient bien travaillés étoient impénétrables aux urines & aux matieres des fosses.

Il est à remarquer que la disposition de cet Article ne paroît pas fort utile aux Propriétaires des fosses; puisqu'en observant la disposition de cet Article, ils n'en sont pas moins chargés des événemens & des dommages: il étoit inutile de prescrire des épaisseurs pour les contre-murs; puisqu'en les construisant de ces épaisseurs contre le mur mitoyen on n'en est pas plus avancé, si les matieres des fosses viennent à philtrer à travers le mur mitoyen & s'écouler dans les caves de la maison voisine. L'on dira que si ces écoulemens arrivent, que cela ne provient que du défaut de la construction des murs, & non du vice de l'épaisseur, à quoi l'on répondra que l'expérience a fait connoître que quoiqu'un mur construit avec moilons, & mortier de chaux & sable, soit bâti autant bien qu'il est possible, que les matieres des fosses pénétreroient ces murs, quoiqu'ils soient d'épaisseur encore plus forte

3. Il ne suffit pas seulement que le contre-mur, qui est joignant le mur mitoyen, soit de construction suffisante pour n'être point pénétré, il faut que les autres murs du pourtour de la fosse d'aisance le soient aussi lorsqu'il y a des terres en derriere, parceque s'ils étoient pénétrés par les matieres ou les eaux infectées, elles pourroient s'écouler au long des terres par le derriere des murs & pénétrer jusqu'au mur mitoyen ; & l'on doit observer, tant aux murs, qu'aux contre-murs du pourtour de la fosse d'aisance, de mettre un bon lit de mortier ou ciment sur le terrain du bas de leur fondation, avant que d'y asseoir le premier rang de pierres ou moilons, & que le premier rang soit garni à bain de mortier pour empêcher que les urines ne se fassent un conduit par le dessous de leur fondation, & ne communiquent aux puits & aux caves des voisins. (c)

4. Les fosses d'aisances ne doivent point être fondées jusqu'à l'eau, parceque l'eau venant à croître & à baisser dans les terres, entraîne les matie-

fortes que celles prescrites par cet Article 191. ainsi il ne s'agit point de l'épaisseur des murs des fosses, il suffit qu'ils soient construits en moilons & plâtre pur, comme il a été expliqué ci-dessus ; il faut cependant que ces murs soient d'une épaisseur raisonnable, ils ne peuvent avoir moins de deux pieds, & cette épaisseur suffit pour contenir les matieres d'une fosse

(c) Dans les fosses construites en plâtre, comme il a été expliqué dans les Notes sur l'Article précédent, dans le fond de la fosse on fait un massif avec moilons posés sur leurs lits & maçonnés avec plâtre pur, employé avec les précautions marquées ci-dessus, & on donne aumoins un pied d'épaisseur à ce massif sur lequel on étend une forme de sable de quatre à cinq pouces de hauteur, & au-dessus on pave avec pavé de gris, posé à bain de mortier de chaux & ciment, & on a soin de mettre le revers du pavé du côté du puits, afin que la pente porte les

Partie I,

H

res & les urines des fossés, & les font communiquer avec l'eau des puits voisins & les infectent. (d)

5. On doit paver à chaux & ciment le fond des fossés d'aisance pour y contenir les matieres & urines & empêcher qu'ils ne pénètrent au travers des terres jusqu'aux caves & puits des Voisins ; & si le pavé ne suffit pas, l'on y doit faire un massif de maçonnerie par le dessous, d'une épaisseur suffisante, ainsi qu'il est dit pour les murs, de mettre un lit de mortier sur le terrain avant que d'y asséoir le premier rang de pierre ou moilon dans toute l'étendue de la fosse. Quelques Experts font mettre un corroy de terre glaise dans le fond de la fosse sous le pavé ; mais un massif de maçonnerie est meilleur, parcequ'il s'incorpore avec les murs &

eaux de l'autre côté du puits, s'il arrivoit quelque filtration. Quelques-uns font poser les moilons de ces massifs sur le champ non sur leurs lits ; mais je pense qu'ils sont mieux sur leurs lits, parceque les joints du premier rang de moilons sont couverts par les moilons du second rang, qui sont posés en liaison par-dessus, ce qui forme un double obstacle à la filtration des matieres.

(d) Lorsqu'on creuse des fossés jusqu'à l'eau, ce qu'il est bien difficile quelquefois d'éviter dans les terrains bas de Paris, où il n'y a que la profondeur nécessaire pour mettre une fosse sous les caves, l'on prend la précaution d'éloigner les puits le plus que l'on peut des fossés, afin que s'il arrivoit que les eaux, qui auroient remonté dans une fosse, vinssent à s'écouler du côté des puits, elles eussent le temps de se purifier avant d'y pouvoir entrer. Ou si on ne peut pas éloigner les puits à cause du peu de superficie des terrains qu'une grande partie des maisons de Paris occupe : il faut, en construisant ces fossés, prendre telles précautions que l'eau n'y puisse sourciller, & qu'elles contiennent les matieres comme dans un pot ; en sorte qu'il n'y puisse rien entrer d'étranger, ni en sortir ; ce qui peut se faire en les construisant, comme il a été expliqué ci-dessus, & ayant soin d'épuiser l'eau pendant leur construction.

contre-murs du pourtour , étant d'une même qualité , comme aussi avec le ciment du pavé ; au-lieu que le corroy de glaise ne peut faire aucune liaison avec la maçonnerie du mur & contre-mur ; en sorte que les urines & les eaux infectées se font un passage entre la glaise & les murs , lorsque le ciment du pavé vient à se dégrader. *

6. Le moilon de pierres de meulieres maçonné à bain de mortier de chaux & de ciment , est la meilleure construction que l'on puisse faire pour les murs , contre-murs & massifs de fosse d'aisance. §

7. Lorsqu'il y a des fosses d'aisance des deux côtés d'un mur mitoyen , l'on doit faire à chacune de ces fosses un contre-mur au-moins d'un pied d'épaisseur , non compris les retraits des empattemens de la fondation du mur mitoyen , & l'épaisseur desdits contre-murs & murs ensemble entre les deux fosses ne peut pas être moins de trois pieds ; mais il y aura plus d'épaisseur de maçonnerie entre les deux fosses , si le mur mitoyen avec ses empattemens à plus d'un pied d'épaisseur. (e)

* Voyez ce qui est dit dans les Notes sur le troisième Article du Commentaire de l'Article 191.

§. Voyez ce qui a été dit cy-dessus sur l'Article 2. du Commentaire de cet Article 191. de la Coutume.

(e) Il n'arrive jamais que la fondation d'un mur mitoyen n'aye qu'un pied d'épaisseur avec ses empattemens , il faudroit que ce fût un mur en fondation sous un pan de bois mitoyen. Les moindres épaisseurs des murs mitoyens sont de onze à douze pouces , avec trois pouces d'empattemens de chaque côté , cela seroit dix-sept à dix-huit pouces d'épaisseur. Il ne s'en construit aucuns aujourd'hui de ces épaisseurs ; on a remédié à cet abus ; les moindres épaisseurs des murs mitoyens qui se construisent sont de quatorze & quinze pouces , & on ne devoit pas leur donner une moindre épaisseur que seize pouces ; la ruine des Edifices étant presque toujours causée par celle des murs mitoyens qui n'ont point assez d'épaisseur.

8. S'il y a des fossés d'aisance des deux côtés d'un mur mitoyen avec leurs contre-murs, comme il est dit ci-dessus, les contre-murs de chacune doivent être faits, enforte que les matieres & urines ne pénétrent point d'une fosse à l'autre; premierement, parceque cela corrompt le mur mitoyen, & en second lieu, l'une des fosses pourroit aider à remplir l'autre. Lorsque le cas est réciproque, c'est-à-dire, quand les deux fosses sont à même hauteur vis-à-vis l'une de l'autre, & que les deux contre-murs sont également pénétrés, le mur mitoyen doit être refait à frais communs, & chacun doit refaire le contre-mur de son côté : Mais quand l'une des fosses est enfoncée plus bas que l'autre, & que c'est les matieres & urines de celle qui est la moins profonde qui coulent dans l'autre; c'est à celui à qui appartient la plus haute des fosses à rétablir le mur mitoyen à ses dépens seul depuis le bas de la fosse jusqu'à la hauteur où les

Il en résulteroit encore un autre avantage : dans les cas d'incendie ces murs mitoyens résisteroient au feu & préserveroient les maisons voisines, en empêchant la communication du feu qui ne manque pas de s'insinuer dans les portées des bois posés sur les murs mitoyens, lorsque leur recouvrement n'est pas assez épais pour empêcher l'action du feu; & il est constant que lorsqu'un mur mitoyen a peu d'épaisseur, les portées des bois le traversent presque entierement, quoiqu'il soit défendu par la Coûtume de faire porter ces bois au-delà de la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, ce qu'il n'est presque pas possible d'observer, lorsqu'un mur mitoyen n'a que onze à douze pouces d'épaisseur

Les contre-murs ne doivent point avoir un pied d'épaisseur au delà de l'empatement, ils ne doivent avoir que neuf pouces ce qui fait, avec trois pouces d'empatement, douze pouces d'épaisseur, qui est l'épaisseur prescrite par la Coûtume; l'empatement entre dans l'épaisseur du contre-mur, parceque la Coûtume ne fixe l'épaisseur des contre-murs que du nud des murs, & non de leurs empatemens.

urines & matieres ont pénétré , & chacun doit refaire le contre-mur de fon côté à ses dépens. (f)

9. Aux chauffés & tuyaux d'aifance , qui font faits de murs de maçonnerie & adoffés contre un mur mitoyen , il doit y avoir un contre-mur au-moins d'un pied d'épaisfeur , & de matériaux fuffifans pour empêcher les matieres & urines de pénétrer jufqu'au mur mitoyen , & ce contre-mur doit être dans toute la largeur & hauteur defdits tuyaux & chauffés de maçonnerie.

(f) Dans ce principe , autorifé par l'ufage , la reconffruccion du mur mitoyen entre deux fossés , aux dépens feul du Propriétaire de la fosse la moins profonde , expliqué dans cet Article , feroit jufte , fi les matieres de la fosse la plus profonde n'avoient jamais monté jufqu'à la hauteur où les matieres de la moins profonde s'écoulent dans la plus baffe fosse ; car fi la plus baffe fosse étoit ancienne , & qu'elle eût été vidée , & que ces matieres euffent monté auffi haut que le canal de l'écoulement des urines ; l'on n'auroit point de certitude que ce fuffent plutôt les matieres de l'une que de l'autre de ces fossés qui euffent pénétré le mur mitoyen , quoique lors de la difficulté il n'y eût réellement que les matieres de la fosse la plus haute qui y paffaient ; il fuffit que les matieres de la plus baffe ayent monté jufqu'au canal des matieres , pour croire que ce pourroit être auffi-tôt la plus baffe que la plus haute fosse qui eût endommagé le mur mitoyen , & même il auroit pû arriver que ce fuffent les matieres de la plus baffe fosse qui euffent formé ce canal , ces matieres ayant pû rencontrer de leur côté plus de facilité à pénétrer le mur mitoyen que les matieres de la fosse la plus haute ; dans cette incertitude les Propriétaires des fossés doivent rétablir le mur mitoyen à frais communs. L'état des contre-murs de ces fossés peut encore faire connoître laquelle des deux fossés a endommagé le mur mitoyen ; car fi un des contre-murs est ruiné , & que l'autre foit en bon état , il est presque sûr que c'est la fosse dont le contre-mur est mauvais qui a endommagé le mur mitoyen. Je dis presque sûr , parceque j'ai vû des contre-murs dont tous les moilons étoient sains & entiers , & par conféquent dans un bon état apparent , & dont tous les joints étoient pénétrés par les matieres des fossés pour lesquelles ils étoient employés.

pêcher que ce qu'elle contient ne gâte le puits. (i)

13. Il faut aussi observer, sur ce qui est prescrit par cet Article 191. de la Coûtume, qu'entre deux puits suffisent trois pieds d'épaisseur pour le moins; que si le mur mitoyen n'avoit qu'un pied d'épaisseur & les deux contre-murs chacun un pied, ils feroient ensemble les trois pieds d'épaisseur de maçonnerie entre-deux, ce qui suffiroit; & qu'au cas que le mur mitoyen eût moins d'un pied d'épaisseur, les deux contre-murs devroient être plus épais à proportion de ce qui s'en manqueroit pour faire les trois pieds d'épaisseur en tout; mais si le mur mitoyen avoit plus d'un pied d'épaisseur, les

(i) Un Particulier qui bâtiroit une fosse d'aisance contre un mur mitoyen en même temps que son Voisin feroit construire un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen, seroit tenu, aux termes de cet Article 191. de la Coûtume, de faire le contre-mur de la fosse de telle épaisseur, qu'il y eût quatre pieds d'épaisseur de maçonnerie entre le puits & la fosse; mais si ce Particulier bâtissoit le premier une fosse d'aisance contre un mur mitoyen, & qu'il n'y eût point de puits du côté du Voisin, aux termes du même Article, il ne seroit tenu que de faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur.

Et si dans la suite le Voisin venoit à faire construire un puits contre le mur mitoyen, contre lequel seroit cette fosse, je ne pense point que le Propriétaire de la fosse soit tenu de démolir le contre-mur de la fosse pour faire qu'il y eût quatre pieds de maçonnerie entre ledit puits & cette fosse, en faisant un contre-mur plus épais; parcequ'il a satisfait à la Coûtume en bâtissant; ce n'étoit point à ce Propriétaire à prévoir que l'on pouvoit faire par la suite un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen. La Coûtume auroit dû ordonner indéfiniment, que quiconque mettra une fosse d'aisance contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur de telle épaisseur, que si dans la suite le Propriétaire voisin vient à faire un puits contre ce mur mitoyen, il se trouve quatre pieds de maçonnerie entre cette fosse & ce puits. D'ailleurs, comme il a été dit ci dessus, il s'agit que les matieres de cette fosse ne s'écoulent point dans ce puits, tout le reste doit être indifférent au Propriétaire du puits.

contre-murs des puits seroient toujours d'un pied d'épaisseur chacun , ce qui seroit ensemble plus de trois pieds. (k)

14. Celui qui fait creuser un puits , le peut enfoncer & creuser si bas qu'il lui plaît , sans que les Voisins l'en puissent empêcher , quand même par son enfoncement il attireroit l'eau de leur puits. (l).

(k) La Coûtume ordonne trois pieds d'épaisseur de maçonnerie entre deux puits , c'est pour la conservation du mur mitoyen ; dans le fond des puits les eaux lavent les murs & en dégradent les joints , les contre-murs conservent la fondation du mur mitoyen en s'opposant à l'insinuation de l'eau ; & au-dessus de l'eau ces contremurs défendent cette même fondation du mur mitoyen contre le lavage continuuel de l'eau qui tombe des sceaux lorsqu'on tire de l'eau des puits.

(l) Cét enfoncement des puits est permis , parceque les eaux des puits s'écoulent , ou des sources , ou de l'eau qui séjourne d'un niveau égal sur la superficie de la terre à une certaine profondeur. Si l'eau d'un puits vient des sources , comme ces sources sont en différentes profondeurs , cela dépend des canaux par lesquels les eaux trouvent la facilité de s'écouler , il pourroit arriver qu'un Propriétaire eût trouvé une source à une certaine profondeur , & que son Voisin n'en puisse trouver que beaucoup plus bas ; par conséquent on ne peut pas contraindre deux Propriétaires voisins d'affujettir leurs puits à la même profondeur. Si les eaux du puits dont est question viennent de l'eau qui est d'un niveau égal sur la superficie de la terre , il est fort indifférent que l'un des deux puits soit plus profond que l'autre ; parceque le dessus de l'eau de ces deux puits sera toujours de niveau , il se trouvera seulement plus de profondeur d'eau dans l'un que dans l'autre & ces sortes de puits tarissent difficilement.

A l'égard de ce que dit M. Desgodets qu'il est permis à celui qui fait creuser un puits de l'enfoncer si bas qu'il lui plaira il faut faire distinction si un puits étoit fermé & ne s'ouvrît point journellement comme quand il y a une pompe dans ce puits , & qu'on ne l'ouvrît que lorsqu'il est nécessaire de travailler ou à ce puits , ou à la pompe ; ce puits se peut creuser tant que l'on souhaite ; mais un puits qui seroit pour l'utilité journalière d'une maison & toujours ouvert , la Police s'opposeroit à ce que ce puits eût plus d'eau qu'il n'est nécessaire , par les accidens qui , en pourroient résulter.

15. Si par l'enfoncement d'un puits il arrive quelque fraction au bâtiment d'un Voisin ou d'autres dommages, le Maître du puits le doit réparer, sauf son recours contre l'Entrepreneur du puits. (m)

16. Un Entrepreneur qui fait un puits doit y fournir au moins deux pieds d'eau dans les plus basses eaux. (n)

17. Lorsqu'un Propriétaire louë sa maison ou héritage où il y a un puits ou apparence de puits,

(m) Si un puits étoit construit entièrement à neuf après-coup sous un bâtiment, l'Entrepreneur de ce puits seroit garant pendant dix ans des dommages que pourroit causer ce puits aux bâtimens qui seroient dessus : mais s'il n'étoit question que d'un simple renfoncement de puits auquel l'eau manqueroit, celui qui seroit cet enfoncement ne seroit point garant des effets que cela pourroit occasionner aux Edifices qui seroient au-dessus du puits, parcequ'il pourroit arriver que ces dommages procéderaient de la mauvaise construction du puits que cet Entrepreneur ne peut garantir, ne l'ayant point fait ; d'ailleurs il ne se trouveroit point d'Entrepreneur qui voulût faire ces ouvrages, s'il connoît de tels risques, cette entreprise n'étant point assez lucrative pour s'y exposer.

(n) Il n'y a point de réglemeut là dessus qui soit autorisé, & un Entrepreneur ne peut être tenu de donner au moins deux pieds d'eau à un puits dans les plus basses eaux, à moins qu'il ne s'y fût engagé par son marché, quelque sécheresse qui vint à arriver, on n'est jamais certain de la profondeur des plus basses eaux : en 1734. & 1735. les eaux ont été plus basses qu'on ne les avoit jamais vues. il a fallu renfoncer presque tous les puits de Paris ; il n'est pas possible qu'un Entrepreneur puisse prévoir ces aridités : on ne peut répondre de ce qui dépend de l'inconstance des Saisons. Lorsqu'on fait un puit, on examine en quel état sont les eaux ; si elles sont hautes ou basses : si elles sont hautes, on l'enfonce le plus que l'on peut ; ce qui quelquefois est très-difficile, sur-tout à Paris, où les éboulis de terres ou sables, quelque précaution que l'on prenne ; exposent presque toujours les Edifices voisins ; si elles sont basses, il suffit de donner à ce puits trois pieds de profondeur d'eaux : lorsqu'un Entrepreneur s'est ainsi comporté, il ne peut être tenu du manquement d'eau.

& qu'il est marqué par le bail y avoir un puits, cela s'entend qu'il y vienne de l'eau en telle quantité que l'on en puisse tirer, c'est-à-dire, au moins un pied de profondeur dans les plus basses eaux; & si le puits étoit sans eau, ou que l'eau y fût infectée, le Locataire seroit en droit de contraindre le Propriétaire de lui fournir un puits avec de l'eau non-corrompue, bien conditionné, ou demander la résolution du Bail.

18. Tout ce qui vient d'être dit pour les puits & les fossés d'aisance contre un mur mitoyen se doit observer de même contre un mur qui appartiendroit au Voisin de l'autre côté seul, avec cette différence que l'épaisseur d'un pied pour le contre-mur d'un puits seroit à compter du devant de l'emplacement de la fondation du mur, & celui à qui appartiendroit seul un mur séparant sans moyen son héritage de celui de son Voisin, seroit sage-ment d'observer aussi les contre-murs des fossés d'aisance & des puits, parceque le mur se pourroit rendre mitoyen suivant l'Article 194. de la Coutume de Paris, & alors il seroit obligé de faire des contre-murs au désir de cet Article 191.

19. Il n'y a aucun Article de la Coutume de Paris qui prescrive de faire des contre-murs pour les voûtes des caves & autres logemens voûtés qui sont adossés contre des murs mitoyens; mais l'usage a établi en Loi d'y faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur contre le mur mitoyen au long des voûtes en berceau, dont la retombée ou naissance est du côté des murs mitoyens, non-seulement pour porter lesdites voûtes, mais aussi pour soutenir leur poussée & empêcher qu'elles ne fassent deverser les murs mitoyens. C'est pourquoi, aux voûtes d'un grand diametre, & à celles dont

124. C O N T R E - M U R S.

le ceintre est beaucoup surbaissé, lorsque l'épaisseur d'un pied, joint à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, n'est pas suffisante pour retenir la poussée de la voûte, le contre-mur doit avoir plus d'épaisseur afin d'en pouvoir soutenir l'effort ; & de quelque sorte que soient les voûtes, la coupe des pierres ou moilons qui forme leur premier vousoir ne doit point entrer dans l'épaisseur du corps du mur mitoyen.

20. L'on doit faire un pareil contre-mur pour les voûtes de Cloître qui sont adossées contre des murs mitoyens, qu'il est dit ci-dessus pour les voûtes en berceau.

21. A l'égard des voûtes d'arêtes en lunettes contre des murs mitoyens, il suffit de faire des dossierers saillans au-devant du parement desdits murs, de matiere, épaisseur & largeur suffisantes, pour porter la naissance de ces voûtes ; la saillie de ces dossierers ne peut être moins d'un pied hors le parement du mur mitoyen ; mais il doit y avoir plus de saillie lorsque l'effort de la poussée de la voûte le requiert. (o)

22. Il est dit ci-dessus que les contre-murs des puits & des fosses d'aisance ne doivent pas être incorporés avec les murs mitoyens ; mais il n'en est pas de même des contre-murs & dossierers des voûtes des caves & des logemens, lesquels il est à propos de lier & incorporer avec les murs mitoyens lorsqu'ils sont construits en même temps. (p)

(o) Les dossierers des voûtes d'arêtes sont comme les contre-murs, il suffit qu'ils saillent de neuf pouces hors le nud du mur en fondation mitoyen, l'empatement faisant partie de la saillie du dossierer.

(p) Autrefois il étoit d'usage de détacher les contre-murs des caves, comme ceux des fosses dans le corps des murs mi-

23. Il n'est pas nécessaire de faire des contremurs au-devant des murs qui ne servent que de pignons ou d'aboutissans aux voûtes en berceau & aux lunettes des voûtes d'arêtes qui sont au-dessus du rez-de-chaussée, ou dans les caves, lorsqu'il y a des caves des deux côtés du mur mitoyen, vis-à-vis l'une de l'autre; mais lorsqu'il y a des caves d'un côté, & que le terrain est plein de l'autre; celui qui a creusé les caves doit faire un contremur dans toute leur longueur & hauteur suffisante pour soutenir la poussée desdites terres. (q)

24. Il est à remarquer qu'en tous les contremurs qui sont ordonnés par la Coûtume, il est d'usage de comprendre l'empattement du mur dans leur épaisseur à la réserve des contremurs des fossés d'aisance. (r)

toyens; ce qui ne se faisoit pas sans raison; le poids des voûtes pesoit sur les contremurs, & ne chargeoit point les murs mitoyens; il arrive fort souvent qu'un Propriétaire a des voûtes de caves ceintrées sur le mur mitoyen, pendant que son Voisin a des voûtes de caves auxquelles le mur mitoyen ne sert que de pignon; en sorte que l'un surcharge le mur mitoyen beaucoup plus que l'autre; cependant l'Expérience a fait connoître que ces murs étoient beaucoup plus solides lorsqu'ils étoient réunis ensemble & ne faisoient qu'un même mur, & étoient plus en état de soutenir la poussée des voûtes qu'on appuyoit dessus.

(q) Les contremurs que M. Desgodets dit être nécessaires pour soutenir la poussée des terres lorsqu'il y a des voûtes de caves d'un côté, & seulement un terre-plein de l'autre, ne sont point en usage, un mur mitoyen d'une épaisseur raisonnable, soutenu & buté par des voûtes suffit pour soutenir la poussée de ce terre-plein qui seroit de l'autre côté dudit mur mitoyen, à moins que ce ne fût dans des cas extraordinaires, comme lorsque des voûtes sont d'une très-grande hauteur, au quel cas il seroit à propos de fortifier l'épaisseur du mur mitoyen du côté des voûtes.

(r) L'on comprend dans l'épaisseur des contremurs des fossés d'aisance l'empattement comme aux autres contremurs,

126 C O N T R E - M U R S , & c.

25. Il est loisible au Propriétaire de l'héritage d'y faire des caves en tel endroit qu'il voudra, en faisant contre-mur suffisant, s'il les joint à l'héritage de son Voisin.

26. Aux portes & croisées ceintrées ou en plattebande avec voussoirs & clavots de pierre, joignans les ambes étrières & les murs mitoyens, il doit y avoir un renfort en maniere de dossierer d'une solidité suffisante pour porter & soutenir l'effort desdits ceintres & plattebandes, & observer que la coupe de claveaux & voussoirs n'entrent pas dans l'épaisseur du mur mitoyen.

& il n'y a point de distinction marquée dans la Coûtume, entre un contre mur de puits & un contre-mur de fosses; d'ailleurs, comme il a été expliqué ci-dessus, c'est moins l'épaisseur des murs qui contient les matieres des fosses que leur construction.



 ARTICLE 192.

Pour terres labourées & fumées , & pour terres jettices.

Celui qui a place , jardin & autre lieu vuide qui joint immédiatement un Mur d'autrui ou un Mur mitoyen , & y veut faire labourer & fumer ; il est tenu faire contre-mur de demi pied d'épaisseur ; & s'il a terres jettices , il est tenu faire contre-mur d'un pied d'épaisseur.

Explication.

1. Ce qui est marqué par cet Article 192. de la Coûtume de Paris , que celui qui veut faire labourer & fumer une place , jardin , ou autre terrain qui joint immédiatement un Mur mitoyen , ou qui appartient à autrui , doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur contre ledit Mur : c'est pour empêcher qu'en fouillant & labourant la terre , l'on ne dégrade la fondation d'icelui , & aussi parceque la terre étant remuée , l'eau y pénètre plus facilement & l'humidité pourroit causer du dommage au Mur dans sa fondation , & le fumier que l'on met dans la terre qu'on laboure pour l'amender , pourroit faire pourrir le mortier de la fondation du Mur. Ainsi le contre-mur doit être aussi bas que la fondation nécessaire , pour un

128 TERRES LABOUREES

Mur de clôture ordinaire, & à fleur du terrain par le haut. (a)

2. L'on doit observer de faire le même contre-mur de six pouces dans les jardins où on laboure des platte-bandes au long des Murs mitoyens, ou à autrui pour les raisons ci-dessus ; quand même ce qui y seroit planté ou semé n'auroit pas besoin d'être fumé ni arrosé autrement que par la pluye ; & encore à plus forte raison ; lorsque l'on plante des arbres en espaliers contre lesdits Murs , à cause des racines qui s'introduisent dans les joints des moilons & des pierres. (b)

(a) Ce qui est dit par M. Desgodets en cet Article , ne doit s'entendre que des places ou terrains clos de Murs , & c'est aussi l'esprit & l'intention de cet Article de la Coûtume , n'étant pas naturel de penser que la Coûtume y ait voulu comprendre des champs labourables qui joindroient & aboutiroient ; par exemple, contre des Murs d'un Parc . car ce seroit assujettir les Propriétaires de ces terres à une dépense qui diminueroit considérablement la valeur de leurs terres ; aussi ne voit-on point ces contre-murs pratiqués dans le cas des champs labourables ; on se contente de laisser un petit sentier entre le Mur & le Labour de ces terres , lorsque celui à qui appartient le Parc n'a point laissé d'espace entre son Mur & ces Terres

(b) Ces contre-murs de six pouces d'épaisseur ordonné par la Coûtume de Paris , contre les Murs mitoyens ou appartenans à autrui , aux frais de celui qui a terres labourables & sujettes à être fumées ne se pratiquent presque point dans les jardins : dans ceux où il y a des platte-bandes que l'on laboure & que l'on fume , & dans lesquelles il y a des arbres plantés en espaliers , il n'y a que l'empattement de la fondation qui sert de contre-mur. Dans les petits jardins ; comme à Paris , où il y a peu d'espace de terrain , si ces contre-murs étoient observés , ils obligeroient de faire les platte-bandes beaucoup plus larges , ce qui diminueroit l'étendue de ces jardins : en sorte que les Propriétaires se déchargent mutuellement de ces contre-murs , en faisant la même chose chacun de leur côté. à l'égard des racines des arbres , plantés en espaliers contre les Murs mitoyens , si elles venoient à pénétrer & passer au travers de ces Murs , & que ces racines en eussent causé la ruine , il n'y

3. Pour les allées battues où il y a des sèps de vigne de distance en distance que l'on ne labouré, ne fume ni n'arrose point qu'en les plantant, les contre-murs n'y sont point nécessaires ni en usage.

4. Par terres jettées, l'on entend des terres rapportées pour rehausser un terrain ; & ce qui est dit en cet Article 192. que s'il y a des terres jettées contre un Mur appartenant à autrui ou un Mur mitoyen, a besoin d'être expliqué ; car s'il y a des terres rapportées des deux côtés du Mur à la même hauteur & niveau, ou si le terrain naturel étoit plus haut d'un côté du Mur que de l'autre, & que l'on rapportât des terres du côté bas jusqu'à la hauteur & niveau du terrain naturel, en l'un & en l'autre de ces cas, il ne seroit pas nécessaire d'y faire des contre-murs, si on y faisoit des cours pavés, place vague ou terre battue sans labourer ; & si on y labouroit, l'on y observeroit le contre-mur de six pouces d'épaisseur.

5. Lorsque les terres rapportées sont plus hautes que le terrain de l'autre côté du Mur, l'on est tenu d'y faire un contre-mur pour soutenir l'effort de la poussée de ces terres, ce contre-mur doit être fondé sur un bon fond solide, & il doit être élevé aussi haut que le dessus des terres, & avoir son épaisseur proportionnée à la hauteur des terres rapportées au-dessus du niveau du terrain de l'au-

il n'y a point de doute que le Propriétaire des arbres seroit tenu de réparer le dommage. Et quand ces contre-murs seroient observés, s'il étoit bien vérifié, que malgré ces contre-murs, les racines des arbres en espaliers eussent pénétré le Mur mitoyen, celui à qui appartiendroient les arbres ne seroit pas moins tenu du rétablissement du Mur mitoyen ; mais pour ce qui est des Murs appartenans à un seul, l'autre Propriétaire n'y peut adosser des arbres en espaliers.

Partie I.

I

130 TERRES LABOUREES

tre côté. Cet Article 132. ne s'explique pas assez en prescrivait indifféremment un pied pour l'épaisseur du contre-mur ; car il y a des cas, ou une moindre épaisseur suffiroit, & d'autres où il doit être plus épais ; par exemple, si les terres rapportées n'étoient élevées que d'un pied plus d'un côté que de l'autre, il suffiroit, que le Mur eut six pouces d'épaisseur, à trois pieds de hauteur ; il doit y avoir un pied, & à proportion de leur élévation au-dessus des trois premiers pieds ; il seroit à propos d'augmenter l'épaisseur des deux pouces par chaque pied de hauteur, l'épaisseur du contre-mur étant toujours d'un pied par le haut, à la superficie des terres rapportées ; ainsi lorsque les terres rapportées n'auroient que trois pieds de haut au-dessus du niveau du terrain de l'autre côté du Mur, le contre-mur auroit un pied d'épaisseur ; si les terres rapportées étoient six pieds plus haut que les terres de l'autre côté, le contre-mur auroit dix-huit pouces d'épaisseur dans la hauteur des trois premiers pieds de haut où il seroit fait retraite de six pouces, & il y auroit un pied d'épaisseur au-dessus ; mais si les terres rapportées étoient neuf pieds plus haut que le terrain de l'autre côté, le contre-mur auroit deux pieds d'épaisseur par le bas jusqu'à trois pieds de haut, dix-huit pouces d'épaisseur dans la hauteur des trois autres pieds au-dessus, & un pied d'épaisseur dans la hauteur des trois autres pieds restans du haut ; & si les terres rapportées étoient encore plus élevées, l'on augmenteroit l'épaisseur du contre-mur à proportion de la hauteur ; enforte que le contre-mur seul fut suffisant pour soutenir la poussée des terres, sans le secours du Mur mitoyen ou appartenant seul à autrui ; parceque si la ruine du Mur

arrivoit par l'humidité ou la poussée des terres rapportées, le Propriétaire de l'héritage ou seroient les terres rapportées en devoit réparer le dommage, quoiqu'il y eut un contre-mur. (c)

(c) Il n'est pas possible de donner une règle certaine qui fixe les épaisseurs nécessaires des contre-murs pour soutenir des terres jetées, ce n'est pas la hauteur seule de ces terres qui détermine l'épaisseur des contre-murs; il faut encore avoir égard à la nature du terrain: les terres fortes, jusqu'à ce qu'elles aient pris leur affaissement, poussent plus fort les Murs qui les soutiennent que les terres légères; mais aussi lorsqu'elles ont fait leur tassement, elles se soutiennent pour ainsi dire d'elles-mêmes. Pour empêcher le grand effort de ces terres & leur poussée, il faut les faire amasser le plus près qu'il est possible des endroits où doivent être les Murs mitoyens, qui les doivent soutenir, & les laisser rassir pendant du temps avant de construire les contre-murs & Murs mitoyens. Avec cette précaution l'on évitera la grande épaisseur des contre-murs, & ils seront moins sujets à être poussés par le poids des terres. Si les terres sont légères comme le sable, elles poussent moins que les précédentes mais aussi elles poussent plus continuellement, ces terres ne font jamais corps, & sont toujours pour ainsi dire prêtes à faire effort pour pousser les Murs qui les soutiennent, ces terres étant composées de parties qui glissent facilement les unes sur les autres, & qui semblables à l'eau ne demandent qu'à s'étendre; en sorte que suivant moi, il faut des contre-murs plus épais pour soutenir des sables, que pour soutenir des terres fortes, lorsqu'on les a laissés tasser. Dans les terres fortes, il faut encore considérer qu'il y en a de plus ou moins fortes, & que dans les sables, il y en a de plus ou moins mêlés de terre. En sorte qu'on ne peut fixer au juste l'épaisseur des contre-murs qu'en connoissant la nature des terres qu'ils doivent soutenir; cependant on se sert assez volontiers de la règle que donne M. Desgodets, pour l'épaisseur des contre-murs.

M. Desgodets ajoute dans cet Article, que si le Mur mitoyen venoit à périr par l'humidité & la poussée des terres qu'il soutient, que le Propriétaire de l'héritage le plus haut seroit tenu du dommage, quoiqu'il eût observé de faire un contre-mur pour soutenir ses terres. Le sentiment de M. Desgodets me paroît juste, si le Mur mitoyen tombe par la poussée des terres quoiqu'il y ait contre-mur; c'est une preuve que ce

132 TERRES LABOUREES

6. Si le Mur mitoyen ou appartenant à autrui seroit à porter un Edifice , & qu'il y eût des caves au-dessous , & que le voisin de l'autre côté eût des terres rapportées contre le Mur , plus élevées que l'ancien terrain du côté de l'Edifice ; il seroit tenu de fonder son contre-mur jusqu'à l'endroit où le fond commence à être solide , sans avoir égard à la profondeur des caves ; & le Propriétaire de l'Edifice ou des caves doit soutenir par un contre-mur de son côté le terrain de son voisin depuis le bas de ses caves jusqu'au Rez-de-chaussée de l'ancien terrain. (d)

contre-mur n'avoit pas l'épaisseur suffisante pour soutenir la poussée des terres , & il ne paroît pas juste que le Propriétaire de l'héritage le plus bas doive souffrir une perte qui est causée par le fait de son voisin. Mais d'un autre côté , le Propriétaire de l'héritage le plus haut est dans la bonne-foi , la Coutume lui ordonne de faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur pour soutenir ses terres , il a obéi à la Loi. Que lui en revient-il , s'il n'est pas moins puni en l'observant qu'en la transgressant ? Tout l'avantage qu'il en peut tirer , c'est d'avoir retardé le péril de son Mur mitoyen ; parceque ce Mur seroit tombé plutôt s'il n'y avoit point eu de contre mur. Cependant je suis du sentiment de M. Desgodets ; la Coutume au lieu de fixer l'épaisseur des contre-murs à un pied , auroit dû dire que quiconque auroit terres jettées contre un Mur mitoyen , seroit tenu de faire contre-mur d'épaisseur suffisante pour soutenir ses terres , de manière que le Mur mitoyen n'en pût recevoir aucune atteinte ni dommage.

(d) Le Propriétaire de l'Edifice & des caves , doit soutenir le terrain de son voisin par un contre-mur au-dessous du terrain solide , s'il le juge à propos , le Propriétaire du terrain joignant ne le peut exiger : il ne doit soutenir ses terres que depuis le fond solide , tout ce qui est au-dessous regarde le Propriétaire de l'Edifice avec caves : il n'est pas même d'usage que le Propriétaire du terrain fasse de contre-mur pour soutenir ses terres en ces occasions , les voutes des caves butant suffisamment les terres , & étant seules capables de s'opposer à leur poussée : il est seulement à propos que le Propriétaire du terrain fasse un petit contre-mur pour défendre le Mur mi-

7. Aux héritages qui sont sur un coteau ou le penchant d'une montagne, dont l'un des héritages est sur le haut, & l'autre en baissant au-dessous, séparés l'un de l'autre par un Mur de clôture mitoyen, si le Rez-de-chaussée de l'héritage le plus haut est resté suivant l'ancien terrain naturel & sans y avoir aucunes terres rapportées, & que le Propriétaire de l'héritage le plus bas ait fait fouiller & baisser son terrain au long du Mur de clôture, pour rendre son Rez-de-chaussée de niveau ou autrement & qu'à ce sujet la fondation du Mur mitoyen, soit plus basse qu'elle n'auroit dû être, si le terrain étoit resté en sa pente naturelle; le Propriétaire de l'héritage le plus haut n'est tenu que de contribuer à la moitié de la fondation, jusqu'où commence le fond solide, & à la moitié du Mur de clôture au-dessus à la hauteur ordinaire, à prendre du dessus de l'ancien Rez-de-chaussée, & le Propriétaire de l'héritage du bas est tenu de contribuer à l'autre moitié dudit Mur de clôture dans toute sa hauteur avec sa fondation; comme il est marqué ci-dessus; & outre ce, faire à ses frais & dépens seul la plus basse fondation de ce Mur mitoyen, jusqu'à la profondeur nécessaire pour le rabaissement de son terrain, & de faire en entier & de son côté un contre-mur suffisant pour rendre le terrain de son voisin aussi solide qu'il étoit avant qu'il eut fait rabaisser son Rez-de-chaussée. (e)

toyen ou non mitoyen contre les humidités de son terrain & ce qu'il a fait rapporter.

(e) Dans le cas proposé en l'Article ci-dessus, il est juste que le Propriétaire de l'héritage le plus bas fasse un contre-mur de son côté & non du côté de son voisin, pour soutenir le pied du Mur mitoyen contre la poussée des terres de son voisin; c'est ce Propriétaire qui a fait l'excavation, & qui est cause que le terrain de son voisin est plus élevé que le sien, il est

134 TERRES LABOUREES

8. Dans les mêmes cas que ci-dessus, ou deux héritages sont sur le penchant d'une montagne; si le Propriétaire de l'héritage le plus haut avoit fait rapporter des terres contre le Mur mitoyen, pour rendre son Rez-de-chaussée de niveau, & que l'autre eut fait creuser au long du même Mur, pour rendre aussi son terrain de niveau; le Propriétaire de l'héritage du bas doit faire à ses frais & dépens seul la plus basse fondation dudit Mur mitoyen, depuis ou commençoit l'ancien fond solide jusqu'à la profondeur nécessaire, pour le rabaissement de son Rez-de-chaussée, & contribuer à la moitié du restant de la fondation, depuis l'endroit ou commençoit le bon fond jusqu'à la hauteur de l'ancien Rez-de-chaussée du terrain naturel, & à la moitié du Mur mitoyen au-dessus dans la hauteur de clôture ordinaire, à prendre dudit ancien Rez-de-chaussée; & le Propriétaire de l'héritage du haut, doit contribuer à l'autre moitié dudit Mur mitoyen, tant en élévation qu'en fondation, tel qu'il auroit dû être, si le terrain n'avoit pas été changé; & faire à ses frais & dépens seul le restant de la hauteur dudit Mur, pour lui donner de son côté au-dessus de son nouveau Rez-de-chaussée de la hauteur de clôture ordinaire,

juste qu'il y apporte le remède & qu'il fasse à ses dépens, & la plus basse fondation du Mur mitoyen & le contre-mur de son côté, le voisin ne devant pas consentir que ce contre-mur soit construit sur son terrain, tant parcequ'il pourroit lui être nuisible s'il avoit des arbres plantés en espalier contre le mur mitoyen, que parceque dans la suite on en pourroit tirer l'induction que c'est au Propriétaire de l'héritage le plus haut à soutenir ces terres: puisque le contre-mur se trouveroit de son côté: on pourroit cependant remédier à cet inconvénient par un écrit, par lequel on connoitroit que ce n'est qu'une simple tolérance.

& payer à l'autre les charges de ce qu'il aura élevé le Mur au-dessus de la hauteur mitoyenne , & faire de son côté à ses dépens , & sur son héritage un contre-mur suffisant pour soutenir les terres rapportées , fondé seulement jusqu'où commence l'ancien fond solide. (f)

(f) Lorsque de deux voisins, l'un a baissé son terrain au-dessous du terrain naturel , & que l'autre a élevé le sien au-dessus, les contributions de chacun de ces voisins expliquées par M. Desgodets sont justes , à l'exception du contre-mur qu'il dit devoir être construit par celui qui a baissé son terrain. Il prétend que ce contre-mur doit être fait à ses dépens seuls en la hauteur du rabaissement de terres au-dessous du terrain naturel , & qu'il doit être fait du côté de l'héritage le plus bas : je ne pense ni l'un ni l'autre. Premièrement je ne pense point que ce contre-mur doive être fait aux dépens seuls du Propriétaire de l'héritage baissé ; parceque ce contre-mur non seulement doit retenir la poussée des terres naturelles , mais encore la surcharge des terres que le voisin a mis au-dessus du terrain naturel : par conséquent ce contre-mur doit être plus épais qu'il ne seroit besoin s'il n'avoit qu'à soutenir le terrain naturel. Par exemple , si ce voisin avoit baissé son terrain de trois pieds , un contre-mur d'un pied d'épaisseur lui suffiroit ; mais si l'autre voisin a élevé son terrain de trois pieds , ce contre-mur d'un pied n'est plus d'une épaisseur suffisante , il en faut un de dix-huit pouces suivant ce qui a été dit ci-dessus ; par conséquent cette plus épaisseur de contre-mur ne doit pas être faite aux dépens du Propriétaire qui a baissé ses terres. Secondement ce contre-mur ne doit pas être construit du côté de celui qui a baissé son terrain , pour deux raisons. La première , parceque ce contre-mur fait pour soutenir les terres rapportées au-dessus du terrain naturel , n'auroit point une fondation aussi basse que celle du Mur mitoyen , ce qui surchargerait encore le terrain qu'a à soutenir le Propriétaire le plus bas , & est contre l'art de bâtir. La seconde , parcequ'il ne seroit pas juste que ce contre-mur fut de toute son épaisseur du côté de l'héritage le plus bas , le Propriétaire le plus élevé ayant donné occasion à une partie de cette épaisseur. C'est pourquoi mon sentiment est que le Propriétaire le plus élevé doit payer la plus épaisseur du contre-mur au-dessus de celle nécessaire pour soutenir la hauteur

136 TERRES LABOUREES

9. Suivant la question ci-dessus, il doit être fait un fil de pierre, incorporé au Mur mitoyen, par les côtés de l'héritage du bas, à la hauteur jusqu'où le Propriétaire de cet héritage y a contribué, & le chaperon du haut dudit Mur doit être seulement à un égoût du côté de l'héritage du haut, & celui qui est le plus haut doit payer les charges à l'autre, à proportion de l'élévation dudit Mur au-dessus de ce qui est mitoyen. (g)

10. Quelques-uns ont cru qu'il ne falloit des contre-murs qu'aux terres jettées, qui étoient plus hautes que le Rez-de-chaussée des ruës, où les maisons avoient leur principale entrée, ce qui a causé plusieurs Procès, qui ont été décidés par des Sentences & Arrêts, suivant les différens cas; par exemple, dans la ruë des Tournelles, joignant la Place Royale, il y avoit des maisons bâties d'un

des terres qui ont été baissées au-dessous du terrain naturel, & qu'il doit encore permettre que ce contre-mur soit construit entierement sur son terrain, pour servir de fondation à son contre-mur, en prenant une reconnoissance de son voisin; comme ce contre-mur a été fait en partie à ses dépens, vû le rabaissement qu'il a fait de son côté au-dessous du terrain naturel.

(g) Dans le cas ci-dessus, il n'est point besoin de fil de pierre, incorporé dans le Mur mitoyen, pour en prouver la mitoyenneté: un écrit simple sous signature privée suffit, & ce Mur ne doit point être chaperonné d'un côté seulement, le Propriétaire de l'héritage le plus bas devant recevoir moitié des eaux qui tombent sur ce Mur: & un écrit suffit, comme il vient d'être dit, pour faire connoître quelles parts chacun des Propriétaires a dans ce Mur & dans les contre-murs. A l'égard des charges, il ne me paroît pas juste que le Propriétaire le plus élevé en paye à son voisin, vû la nécessité dans laquelle il se trouve de permettre à son voisin d'asseoir son contre-mur de son côté, au-dessous de celui qu'il est obligé de faire, pour soutenir l'élévation de ses terres au-dessus du terrain naturel.

côté, lesquelles avoient leur sol neuf à dix pieds plus bas que la Place Royale & la ruë St. Antoine; desorte que, rehaussant le sol de cette Place pour y faire de nouveaux bâtimens, & les anciens de l'autre côté restans en leurs anciens sols, ceux qui ont bâti les nouveaux ont été obligé de faire des contre-murs, pour le soutien de leurs terres jettissés, quoiqu'elles n'excédassent pas le Rez-de-chaussée des ruës; ainsi jugé par Arrêt du 27. Août 1639. entre Jeremie Derval & Pierre Bocquet: & par un autre Arrêt rendu en pareil cas, en la quatrième Chambre des Enquêtes le 30. Août 1644. sur le relevement des ruës Montmartre, de la Victoire, & de St. Pierre, entre Nicolas Colmont & Jean le Vacher. La maison dudit Colmont, scize ruë Saint Pierre étoit anciennement bâtie, & plus basse en sol de neuf à dix pieds, que la ruë nouvellement rehaussée, & celle dudit le Vacher nouvellement bâtie, ayant son Rez-de-chaussée d'après le niveau de la ruë des Victoires: par lequel Arrêt ledit le Vacher a été condamné de faire un contre-mur pour le soutien de ses terres jettissés. Ces deux Arrêts du 27. Août 1639. & 30. Avril 1644. sont pour la conservation des anciens bâtimens faits avant le rehaussément des ruës.

11. Au même quartier, la ruë de Clery est plus haute que la ruë neuve St. Eustache, & par conséquent les maisons qui ont leurs entrées sur les ruës ont leur Rez-de-chaussée différent les uns des autres. Les Propriétaires de celles qui ont leur Rez-de-chaussée les plus élevés doivent faire des contre-murs, pour soutenir la hauteur de leurs terres jettissés, pour les mettre de niveau, quoique leurs Rez-de-chaussée soient du niveau de la ruë où sont leurs entrées; ainsi jugé par Sentence de la secon-

138 TERRES LABOURÉES

de Chambre des Requêtes du Palais le 20. May 1650. entre François Pancard Demandeur, contre Philippe Cambray Défendeur. Ainsi aux ruës de diverses hauteurs, soit nouvelles ou anciennes, les Propriétaires des héritages les plus élevés doivent faire des contre-murs, pour soutenir leurs terres jettées; & en ce cas, l'on doit observer ce qui est déterminé pour la construction de la huitième Question, sur cet Article 192. de la Coûtume, lorsque c'est le terrain naturel qui fait le penchant d'une ruë à l'autre; mais si ce sont des terres rapportées qui font ce penchant, celui du bas n'est point tenu de faire de contre-murs, & c'est celui du haut qui le doit faire jusqu'au bas, quand même ces terres y auroient été rapportées anciennement.

12. Lorsqu'il se forme de nouvelles ruës dans un quartier bas, où il n'y a aucuns bâtimens, dont le Rez-de-chaussée s'éleve par un ordre supérieur, pour pouvoir donner de l'écoulement aux eaux des ruës, les Propriétaires des héritages, qui sont dans ces quartiers, ne se peuvent dispenser, lorsqu'ils veulent bâtir des maisons ayant leurs entrées par ces ruës, de rehausser leur terrain dans l'étendue de leurs cours pour avoir l'écoulement de leurs eaux par les ruës; les Voisins qui bâtissent & qui font rehausser leur terrain en même temps, ne sont tenus que de faire un Mur mitoyen, qui les sépare suivant les règles ordinaires; & si l'un des Voisins bâtissoit le premier, & faisoit rehausser seulement le Rez-de-chaussée de sa Cour, l'héritage de son Voisin restant en-bas, le premier ne seroit point obligé de faire de contre-mur pour soutenir les terres rapportées dans la Cour, dans l'attente que l'on en feroit autant, lorsque l'on bâtiroit sur l'hé-

ritage de l'autre côté du Mur mitoyen ; ainsi jugé par Sentence des Requêtes du Palais , le 29. May 1648. entre le Sieur Levasseur Demandeur & l'Université de Paris , touchant les héritages scis , aux Prés - aux - Clercs. Mais si pendant le temps que l'héritage bas seroit sans y faire de bâtimens , le Mur mitoyen en venoit à périr par la poussée des terres jettées , ce seroit à celui qui les auroit fait rapporter de son côté à refaire le Mur à ses dépens. A l'égard des places qui resteroient vagues au-derrière des bâtimens , soit pour y faire des jardins , chantiers ou autres choses semblables , si l'un des Voisins vouloit en exhausser la superficie par des terres rapportées , il seroit tenu de faire des contre-murs au long des Murs mitoyens , observant ce qui est marqué ci-dessus aux Questions 10. & 11. sur cet Article 192. de la Coutume.

13. Suivant tout ce qui vient d'être dit , les contre-murs se font sur les héritages , & aux dépens de ceux qui ont fait rapporter les terres jettées , pour rehausser leur terrain , ou qui ont fait creuser dans l'ancien terrain naturel pour le rabaisser.



 A R T I C L E 193.

Il faut avoir Privés en la Ville & Fauxbourgs de Paris.

T O U S Propriétaires des Maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris, sont tenus avoir Latrines & Privés suffisans en leurs Maisons.

Explication.

1. Cet Article, qui oblige tous Propriétaires d'avoir latrines & privés en toutes leurs maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris, est établi pour l'intérêt public, tant pour la commodité de ceux qui habitent les maisons, que pour la netteté des rues, & pour empêcher que les excréments n'infectent l'air. Ainsi cette disposition de la Coutume, doit être étendue dans les autres Villes & non aux Villages, où les maisons n'étant pas si près les unes des autres qu'aux Villes, & y ayant moins d'Habitans, le même inconvénient n'y est pas à craindre.

2. Les latrines ou fosses d'aisances doivent être de grandeur proportionnée à la grandeur des maisons & à la quantité des personnes qui les habitent, pour n'être pas vidées si souvent, afin de moins incommoder le voisinage. Elles doivent être faites de maçonnerie, & non avec des tonneaux enfoncés en terre, pour les inconvéniens qui en pourroient arriver. (a)

(a) Si un Particulier avoit en sa maison une fosse si petite

3. Si un Entrepreneur avoit fait marché en bloc de rendre une maison faite & parfaite dans la Ville & Fauxbourgs de Paris, il doit y faire des privés & latrines suffisantes, quoiqu'il n'en fut fait mention dans son marché; car il doit sçavoir à quoi la Loi oblige le Propriétaire par cet Article 193. de la Coutume de Paris. Semblablement, si un Propriétaire avoit loué une maison dans laquelle il n'y eût point de privés, le Locataire peut demander la résolution de son bail, ou contraindre le Propriétaire d'y faire faire un privé, le tout en cas qu'il n'y eût pas quelque privé qui fût commun ou autre, destiné pour l'usage de cette maison, & duquel l'Entrepreneur ou le Locataire eussent eu connoissance avant leur convention.

4. Les Entrepreneurs doivent être garans de la pénétration des urines & des matieres fécales au-travers des murs, contre-murs, & du fond des fosses d'aïfances qu'ils construisent, pendant les dix premières années. (b)

qu'il fût obligé de la faire vuidèr tous les six mois ou tous les ans, ou par quelqu'autres raisons: comme quand il arrive qu'une fosse est un peu plus enfoncée que les caves du Voisin, & que les matieres de cette fosse, lorsqu'elles sont parvenues à la hauteur du rez-de-chauffée des caves de ce Voisin, s'épanchent dans ces caves, ce qui oblige ce Particulier de faire vuidèr cette fosse pour faire cesser les plaintes de ce Voisin, & ce qu'il est obligé de faire toutes les fois que cela arrive, afin d'éviter de faire les réparations nécessaires, pour que cette fosse puisse contenir ses matieres & ne point s'écouler chez ce Voisin: dans ces cas les Voisins, en faisant plainte, la Police obligeroit dans le premier cas de faire une fosse de plus grande étendue; & dans le second, forceroit ce Particulier de faire les réparations nécessaires pour empêcher cette fréquente vuidange.

(b) Les Entrepreneurs sont garans des fosses qu'ils construisent pourvu qu'elles soient entièrement reconstruites à neuf: car

5, Il a été parlé des contre-murs & de la construction des fosses d'aisances dans les explications sur l'Article 191. de la Coutume ci-dessus, auxquelles on peut avoir recours.

6, Quelques précautions que l'on puisse prendre pour la construction des fosses d'aisance : si elles gâtent les puits ou les caves des maisons voisines, ceux à qui appartiennent les fosses d'aisance en sont toujours garans, & ils les doivent refaire jusqu'à ce que les matieres & urines y soient toujours retenues.

7. Lorsqu'il y a plusieurs fosses d'aisance aux environs d'un puits qui se trouve gâté, si la fosse de la maison où est ce puits est de ce nombre, celui à qui appartient le puits doit premièrement faire vider la fosse pour la faire visiter en présence de ses Voisins, & y faire tout ce qui est nécessaire, pour empêcher qu'elle ne se communique à son puits, avant que de pouvoir demander à ses Voisins de faire vider & visiter leurs fosses. (d)

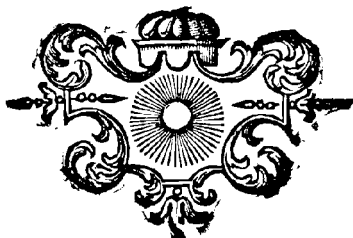
8. Celui dont la fosse d'aisance n'est pas de construction suffisante pour retenir les urines & matie-

si on en avoit conservé quelques parties, ils n'en seroient point responsables, à moins que les matieres ne s'écoulassent visiblement par les parties neuves, du rétablissement desquelles l'Entrepreneur seroit seulement tenu.

(c) Lorsqu'un puits se trouve gâté & qu'il y a plusieurs fosses qui l'environnent, du nombre desquelles est la fosse du Propriétaire du puits ; on commence par faire une tranchée, lorsque cela est possible, entre la fosse & le puits de la même maison ; & si on ne s'apperçoit d'aucun écoulement, on en fait autant chez les Voisins, & il est rare que par ces opérations on ne découvre point d'où vient l'écoulement ; en suivant ce qui est dit par M. Desgodets, on risqueroit à faire une réparation inutile, à moins que cette fosse ne fût en tel état, qu'il fût nécessaire de la reconstruire à neuf ; car pour-lors on ne courreroit aucun risque.

res fécales , & par ce défaut incommode les caves ou les puits de ses Voisins , & qui pour se dispenser d'y faire les travaux nécessaires pour y remédier , la veut abandonner , doit en faire vuidier toutes les matieres fécales & les eaux puantes , faire fouiller & enlever toutes les terres & sables qui en sont pénétrés & infectés dans le fond , avant que de la faire combler & d'en changer l'usage. (e)

(e) Cette précaution est très-bonne , & il est nécessaire de la prendre , parcequ'il pourroit arriver dans ce temps des grosses eaux ; que si ces terres , en restant infectées , venoient à être lavées & détrempées par les eaux , elles pourroient continuer d'infecter les puits qui auroient causé l'abandonnement de la fosse.



 A R T I C L E 194.

Bâtissant contre un Mur non-mitoyen , qui doit payer, & quand ?

SI quelqu'un veut bâtir contre un Mur non-mitoyen , faire le peut , en payant la moitié tant dudit Mur que fondation d'icelui , jusqu'à son héberge ; ce qu'il est tenu de payer , par avant que rien démolir ni bâtir ; en l'estimation duquel Mur est compris la valeur de la terre sur laquelle ledit Mur est assis , au cas que celui qui a fait le Mur l'ait tout pris sur son héritage.

Explication.

1. Il y a deux sortes de murs non-mitoyens contre lesquels on peut bâtir & les rendre mitoyens , aux conditions de la disposition de cet Article 194. de la Coutume , ce qui semble être contraire au droit naturel & à l'équité , de contraindre une personne de vendre une partie de ce qui est à lui seul appartenant pour le rendre commun avec son Voisin ; ce qui est néanmoins pour l'utilité commune des Habitans & pour la décoration des Villes , & l'arrangement des Edifices : car cet Article ordonne une règle au Droit contraire qui est observé presque généralement par toute la France. (a)

2. La

(a) Cet Article de la Coutume , quoiqu'opposé au Droit naturel & à l'équité , en ce qu'il force une personne de vendre

une

2. La première sorte de mur non-mitoyen, con-

une partie de ce qui lui appartient, est cependant très-utile à tous les Propriétaires; en voici les raisons. Ou le mur non-mitoyen est construit de toute son épaisseur sur le terrain de celui qui l'a fait bâtir, ou il est assis moitié de son épaisseur sur le terrain du Propriétaire qui l'a construit, & moitié sur le terrain du Voisin, le premier cas est très-rare dans les Villes, où on est presque toujours obligé de se clore; & dans les Coutumes où on n'est point obligé à clôture, il est permis à celui qui bâtit le premier d'asseoir le mur, qui sépare son héritage d'avec celui de son Voisin, moitié sur son terrain & moitié sur celui de son Voisin. Ces sortes de murs non mitoyens ne se rencontrent donc que dans les Campagnes où le terrain est de peu de valeur, outre le peu de superficie de terrain que la moitié de l'épaisseur d'un mur mitoyen peut occuper. Il y a plus, la faculté accordée par cet Article, est réciproque, elle met un frein à la mauvaise humeur d'un Propriétaire d'un mur mitoyen, qui par pique, aimant mieux démolir son mur que d'en aider son Voisin, pourroit incommoder ses affaires & peut-être se ruiner, s'il n'avoit qu'un bien modique, en ce que cela pourroit occasionner la démolition d'une partie de sa maison. Cette disposition de la Coutume produit encore plusieurs autres avantages, comme de diminuer les frais de la construction d'une maison, étant inutile de faire deux murs lorsqu'un suffit à deux. Cette disposition augmente l'étendue du terrain des maisons, un seul mur occupant bien moins de superficie que deux.

Dans le second cas, la disposition de cet Article est aussi équitable. Le mur est déjà mitoyen en son assiette, puisqu'il est construit moitié sur un terrain & moitié sur l'autre. Il est mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, du moins en partie, comme il sera expliqué ci-après. il est donc juste que celui qui n'est point Propriétaire de l'élevation de ce mur, le puisse devenir lorsqu'il le jugera à propos. L'on dira, que ne contribueroit-il à la totalité de ce mur? qu'il n'est pas juste que celui qui se trouve obligé de bâtir pour l'utilité de ses affaires, fasse tous les frais de la construction de ce mur; mais l'on répondra, qu'il ne conviendrait pas qu'un Propriétaire, à qui un Edifice peu élevé & un terrain vague suffit pour son commerce: qu'il ne conviendrait pas que ce Propriétaire payât la moitié de l'élevation de ce mur, dont il ne se servira peut-être jamais, pour avoir la faculté de bâtir sur ce mur s'il lui prenoit un jour envie de bâtir.

Partie I,

K

tre lequel on peut bâtir & le rendre commun & mitoyen , aux conditions marquées par cet Article 194. est , lorsqu'un Propriétaire d'un héritage a fait construire un mur à ses dépens , assis premièrement sur son propre fonds , joignant sans moyen à l'héritage d'autrui ; si ce Voisin veut ensuite faire bâtir un Edifice contre ce mur , il le peut faire en payant à celui qui l'a fait bâtir , la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre sur lequel il est assis , au cas que celui qui a fait bâtir le mur veuille le laisser tel qu'il est. (b)

3. Mais si celui qui a fait bâtir à ses dépens , sur son propre fonds , joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin , veut le faire démolir pour le reconstruire sur un fonds mitoyen , c'est-à-dire , moitié de l'épaisseur du mur sur le fonds qui lui appartient , & l'autre moitié de l'épaisseur sur l'héritage de son Voisin , qui veut bâtir contre , en contribuant à la refecton du mur pour la part & portion dont il sera tenu ; il le peut faire , & le Voisin ne le peut pas contraindre , de laisser le mur en son premier état & de lui vendre la moitié du fonds sur lequel il étoit assis. (c)

(b) Cette clause , au cas que celui qui a fait bâtir le mur le veuille laisser tel qu'il est , que M. Desgodets ajoute , me paroît contraire à la Coutume ; cet Art. 194. dit en termes formels : *faire le peut en payant , &c.* Ainsi je pense que cela ne dépend pas de la volonté seule du Propriétaire du mur , par les raisons qui ont été dites ci-dessus , & qu'il faudroit , pour que le Propriétaire du mur eût ce droit , ou que le mur fût trop foible pour porter les deux Edifices , ou d'une mauvaise construction ; parceque la démolition de ce mur deviendroit pour-lors indispensable.

(c) La disposition de cet Article de la Coutume de Paris est contraire à ce que dit M. Desgodets , par les raisons ci-devant déduites dans les Notes sur le premier & deuxième Article du Commentaire de cet Article 194.

4. Néanmoins, celui qui veut bâtir contre un mur non-mitoyen, assis entièrement sur le fonds de son Voisin, ainsi qu'il est dit ci-dessus, ne peut pas l'obliger de le démolir pour le refaire moitié sur son fonds, même au cas que ledit mur se trouvât être mauvais & qu'il le fallut reconstruire. Il seroit au choix de celui qui l'a fait bâtir la première fois, de le laisser sur ses anciens vestiges & allignemens, & l'autre seroit tenu de lui rembourser la moitié du fonds de terre de l'épaisseur de ce mur; parceque lorsqu'il l'a fait bâtir en premier lieu, il a été obligé par quelques raisons de le faire construire sur son propre fonds; & si on venoit à le reculer de la moitié de son épaisseur, ses poutres, planchers & combles, ne pourroient plus porter dans la moitié de l'épaisseur du nouveau mur. (d)

5. L'autre sorte de mur non-mitoyen, contre lequel on peut bâtir aux conditions marquées par cet Article 194. de la Coutume, est lorsqu'il a été bâti aux dépens d'un Voisin seul sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire, moitié de son épaisseur sur un héritage, & moitié sur l'autre, & ce en plusieurs cas différens. Premièrement, si un mur de clôture mitoyen s'étoit trouvé être bas, & que l'un des Voisins eût fait élever un mur au-dessus de clôture

(d) Suivant M. Desgodets, il n'y a que le Propriétaire qui n'a point bâti qui soit contraint de se servir du mur voisin déjà construit, & d'acheter la moitié du terrain sur lequel ce mur est assis; & suivant le précédent Article de son Commentaire, il donne la liberté au Propriétaire du mur non mitoyen de le vendre, & le terrain sur lequel il est assis, s'il le juge à propos, en quoi la Loi ne seroit point égale; l'un étant libre de vendre ou non, & l'autre forcé d'acheter. Pour que l'égalité soit conservée entre les Propriétaires, il faut que l'un soit forcé de vendre, comme l'autre est obligé d'acheter; & j'en pense que telle est la disposition de cet Article 194.

K 2

pour porter son Edifice; ce qui seroit élevé au-dessus de la hauteur de clôture ne seroit pas mitoyen, & l'autre Voisin venant à bâtir contre cet exhaussement, seroit tenu de payer la moitié de la valeur de ce qu'il occuperoit au-dessus de la hauteur de clôture. Secondement, lorsque deux Voisins ont fait construire un mur à communs frais jusqu'à une certaine hauteur pour l'héberge de l'un d'eux, & que l'autre a fait élever son bâtiment plus haut; il doit payer seul l'exhaussement du mur au-dessus de l'héberge commun, & les charges, suivant la Coûtume. Cet exhaussement est un mur non-mitoyen, dont la valeur de la moitié doit être remboursée à celui qui l'a fait construire, lorsque l'on veut élever un Edifice qui étoit plus bas. Troisièmement, lorsque l'un des Voisins a fait bâtir un Edifice contre un mur de clôture mitoyen, lequel étoit bon pour clôture seulement, & non suffisant pour porter son Edifice, ce qui l'auroit engagé à le démolir & le faire entierement à neuf depuis le fond solide jusqu'à la hauteur qui lui étoit nécessaire, ledit mur étant cependant mitoyen pour clôture à son voisin; si le Voisin construisoit ensuite un autre Edifice de son côté contre le mur, il seroit tenu, pour se le rendre mitoyen, de payer à l'autre la moitié de la valeur du mur, depuis le bas du fond solide, jusqu'à la hauteur de ce qu'il en occuperoit par son Edifice. Quatrièmement, si le mur de clôture mitoyen étoit jugé de construction suffisante pour porter des Edifices; mais qu'il ne fût pas fondé sur un fond assez solide pour en soutenir les charges, & que l'un des Voisins, en eût fait la fondation par sous-cœuvre, élevé au-dessus de la hauteur de clôture pour y adosser un bâtiment; l'autre Voisin, bâtissant ensuite contre

ce mur , ne payeroit rien de ce qui seroit resté de l'ancien mur mitoyen ; mais il seroit tenu de payer la moitié de la valeur de la plus basse fondation , jusqu'au fond solide , & ce qu'il occuperoit d'élevation au-dessus de l'ancienne hauteur de clôture. Il en seroit de même de tous les autres cas de cette espèce. (e)

6. Quand au paiement de la moitié de la valeur du mur , il faut observer que l'estimation en doit être faite , eu égard au temps présent ; c'est-à-dire , qu'il faut estimer la valeur du mur lors du remboursement , sans considérer ce qu'il a coûté au temps de la construction. (f)

(e) M. Desgodets prétend qu'un Propriétaire qui auroit bâti un Edifice sur un mur de clôture , qui étoit bon pour clôture , mais non suffisant pour porter cet Edifice : ce qui l'auroit engagé de le démolir & de le refaire entièrement à ses dépens depuis le bon & solide fond : M. Desgodets prétend que si le Voisin venoit ensuite à bâtir contre ce mur mitoyen , qu'il faudroit que ce Voisin remboursât la moitié de la valeur de ce mur , depuis le bon fond jusqu'à la hauteur qu'il occuperoit. Ce remboursement ne se fait point ainsi : l'usage est que , comme ce mur est resté mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture , on diminue la superficie du mur de clôture , en y comprenant sa fondation , de celle de la totalité du mur non-mitoyen , & on paye la moitié du surplus. Tous les Experts agissent ainsi dans les estimations qu'ils font en pareil cas des murs mitoyens ; ce qui ne devoit pas être dans l'exacte justice ; car si ces deux Voisins avoient bâti ensemble , ils auroient été obligé de démolir leur mur de clôture mitoyen , ils n'auroient profité que des matériaux qui ne seroient pas d'une grande considération , lorsqu'on en auroit diminué la démolition & l'enlèvement des graviers ; pourquoy je trouve le sentiment de M. Desgodets juste , quoique l'usage ait jusqu'à présent prévalu.

(f) La raison de cette conduite est , que si un mur mitoyen neuf peut durer cent années , & qu'il y eût cinquante ans que le mur dont seroit question fût construit ; il ne seroit pas juste de le payer autant que s'il étoit neuf , sa durée étant dimi-

7. Suivant la disposition de cet Article 194. de la Coutume , qui ordonne que celui qui veut bâtir contre un mur non-mitoyen , est tenu de rembourser la moitié de la valeur de ce mur avant que de rien démolir ni bâtir : il s'ensuit que celui à qui le mur appartient , peut obliger l'autre à payer la moitié avant que de souffrir qu'il y adosse son bâtiment. Il est néanmoins plus à propos d'en user autrement & de faire seulement visiter & estimer le mur par gens à ce connoissans avant que d'y rien adosser , & attendre que le bâtiment soit élevé pour faire le toisé de ce qui en sera occupé pour en faire le paiement , & ce pour deux raisons ; l'une est , qu'après le bâtiment fait l'on sçait précisément ce qui est occupé du mur ; & l'autre , pour éviter les surprises que les Voisins pourroient faire en intention de faire boucher les vûes de Coutume qui seroient au mur , en se le rendant mitoyen , sous prétexte d'y vouloir bâtir , & ne faisant point d'Edifice contre par la suite. (g)

née de moitié. Ainsi il est de la prudence de celui qui fait une telle estimation, d'examiner les matériaux avec lesquels ce mur est bâti ; s'ils sont de nature à pouvoir être remployés dans le cas d'une nouvelle construction , s'ils ne sont point prohibés par les réglemens , s'ils ne sont point en partie calcinés & cassés sous le fardeau , & ensuite mettre un prix à la main-d'œuvre , tant pour la construction , que la liaison , soit en mortier ou en plâtre , eu égard au temps de sa durée.

(g) Il ne seroit point difficile de connoître les adossements qu'un bâtiment à construire peut faire sur un mur non mitoyen , sur-tout à un homme de l'Art. Aucun Propriétaire ne fait bâtir qu'il n'ait des desseins arrêtés , tant en plan , qu'en élévation & profils ou coupes , par le moyen desquels tous les adossements contre ce mur mitoyen seront connus , tant des étages & combles , que des cheminées. On pourroit donc estimer ces adossements : & pour prévenir les changemens qui pourroient arriver aux premiers desseins , l'on conserveroit un double du dessin sur lequel auroit été faite l'esti-

§. L'on remarquera que par le Texte de cet Article 194. le remboursement de la moitié de la valeur du mur , pour le rendre mitoyen , n'est ordonné que dans le cas où l'on veut bâtir contre : ainsi si l'on ne fait pas de bâtiment contre le mur , l'action , pour en faire le remboursement , n'est pas recevable ; ce qui a été jugé par Arrêt du 15. Fevrier 1635. (h)

timation , & l'on stipuleroit que si l'on faisoit quelque changement , il seroit fait augmentation ou diminution du prix payé pour les adossements ; ce qui seroit très-facile de distinguer au moyen des desseins. L'exécution de cet Article 194. pris à la lettre, mettroit les Propriétaires des murs non-mitoyens à l'abri des difficultés qui arrivent presque toujours , après que les adossements sont faits contre ces murs. Ainsi il seroit beaucoup plus avantageux d'exiger le remboursement du mur avant ces adossements , joint à ce que celui qui a envie de bâtir est bien plus disposé à applanir les difficultés, avant qu'après avoir bâti ses fonds , se trouvant , pour l'ordinaire , épuisé après le bâtiment , & ayant recours aux chicannes pour se disculper du paiement de ces adossements. Ajoutez encore à cela , que si on n'a pas eu la précaution de prendre des attachemens lorsqu'il y a des parties de ces murs qui sont moyennes , il n'est pas facile de les reconnoître , les enduits neufs en dérochant la connoissance.

Il ne seroit pas plus difficile d'éviter les surprises que les Voisins pourroient faire , en intention de faire boucher les vûes de coûtume qui seroient dans le mur mitoyen , en stipulant qu'on n'accepte le remboursement du mur en question que sous la condition de la construction du bâtiment projeté , se réservant la liberté de rendre le prix du mur , s'il arrivoit que le bâtiment ne fût point mis en exécution.

(h) Le Contraire a été jugé par Arrêt du 12. Juillet 1670. rendu en l'Audience de la Grand'Chambre , à huis clos , sur les Conclusions de Me. Talon Avocat Général : le présent Article 194. de la Coutume dit : *si aucun veut bâtir contre un mur non-mitoyen , faire le peut en payant , &c.* La Coutume en cet Article , & en l'Article 198. a voulu seulement prévenir les difficultés que les Propriétaires des murs non-mitoyens auroient pû faire à leurs Voisins , en voulant les empêcher de se servir d'un mur qui ne leur appartiendroit pas , & non

(9) Pour expliquer ce qui est signifié en la fin de cet Article 194. de la Coûtume, que dans l'estimation du mur que l'on veut rendre mitoyen est comprise la valeur de la terre sur laquelle il est assis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait pris sur son héritage; l'on doit entendre qu'il ne suffit pas de payer la moitié du mur, mais qu'il faut aussi payer la moitié du fonds de la terre sur laquelle il est construit: & l'estimation se doit faire séparément du mur & de la terre; parceque celui qui n'occuperoit que jusqu'à la hauteur de clôture d'un mur soit élevé, seroit tenu de rembourser la moitié du fonds de la terre sur laquelle il est construit, de même que celui qui occuperoit toute la hauteur du mur entier, quoique l'on payât une plus grande quantité du mur que l'autre. Ainsi le fonds de terre & le mur se doit estimer & payer séparément. (i)

10. Lorsque l'on prise & estime la terre sur laquelle défend de se rendre ces murs mitoyens, si ce n'est dans le cas où ils bâtiroient contre ces murs non-mitoyens. La Coûtume n'a pas prévu en ces Articles que des Propriétaires songeroient à se rendre des murs mitoyens, si ce n'est dans les cas où ils en auroient besoin, & aucuns n'y auroient songé si les vûes de Coûtume ne les y avoient forcé pour se mettre à l'abri des incommodités de ces vûes de Coûtume.

(i) Quoique la remarque de M Desgodets soit fort juste, cependant l'on pourroit comprendre dans l'estimation du mur la valeur du fonds de terre sur lequel le mur non-mitoyen seroit assis, soit que l'on se rendît ce mur mitoyen en toute son étendue, ou qu'on ne se le rendît mitoyen qu'en partie, en répartissant le prix en entier de ce terrain. Par exemple, sur dix toises comme sur cinquante, que contiendroit ce mur en superficie; je suppose que ce terrain vallût vingt livres: si on ne vouloit se rendre ce mur mitoyen qu'en dix toises de superficie, il faudroit augmenter le prix du mur de quarante sols pour chacune toise, pour-lors le prix de ces dix toises de murs contiendroit toute la valeur du fonds de la terre; si on vouloit le rendre mitoyen en toute son étendue, que nous avons

quelle le mur est posé , on en considère l'épaisseur au rez-de-chaussée , sans y comprendre les empattemens , quelques avances qu'ils puissent avoir sur l'héritage du Voisin qui veut rembourser , à moins que l'autre Voisin ne prouvât , par un Acte juridique , que l'empattement a été pris sur son fonds.

11. Celui qui a bâti un mur à ses dépens , joignant sans moyen à l'héritage d'autrui , ne peut pas obliger son Voisin à lui en rembourser la moitié à la hauteur de clôture , tant que le Voisin ne fait rien contre le mur. Mais si le mur venoit à être caduc , & qu'il fût nécessaire de le rebâtir , il pourroit contraindre son Voisin à y contribuer jusqu'à la hauteur de clôture en lui payant les charges de ce qui seroit élevé audeffus. (k)

12. Dans les lieux où la Coutume ordonne aux

dit être de cinquante toises , pour-lors il ne faudroit augmenter le prix du mur que de huit sols par chacune toise , ce qui produiroit de même 20. liv. pour la valeur totale du fonds de terre : ce qui revient à la remarque de M. Desgodets. L'on n'y a ajouté , que pour faire voir qu'il n'est pas nécessaire que cette estimation paroisse distincte , & qu'on peut , sans cela , se renfermer dans les termes de l'Article 194. qu'il suffit que l'Expert ait fait une répartition du terrain en entier sur le nombre des toises que le mur contient en la partie que l'on veut se rendre mitoyenne : & supposé que ce Voisin ne se fût rendu mitoyenne qu'une partie de ce mur , & qu'il voulût par la suite se le rendre en entier , il n'y auroit point de fonds de terre à payer , le prix total ayant été compris dans la première estimation.

(k) Je ne connois point les raisons qui ont engagé M. Desgodets à penser qu'un Voisin , qui auroit bâti un mur joignant sans moyen l'héritage de son Voisin , ne le pourroit contraindre de lui rembourser la moitié de son mur en la hauteur de clôture : dans les lieux où l'on n'est point obligé de se clore il ne le pourroit ; mais dans les lieux sujets à clôture il en auroit le droit , suivant moi , aux offres de payer les charges. Il y auroit plus de difficulté pour le remboursement de la moitié de la terre sur laquelle seroit assis ce mur , attendu

Voisins de se clôre ; lorsqu'un mur appartient à l'un des Voisins seul , celui qui n'y a point de part ne peut pas y faire un enduit neuf de son côté pour y faire peindre une perspective , païsage ou autrement , sans le consentement de celui à qui le mur appartient ; mais il lui est permis de faire peindre sur le vieil enduit du mur pourvû qu'il ne fasse point de trou au mur pour échafauder. La raison est , que pour faire un nouvel enduit contre un vieil mur , qui y puisse tenir , il faut dégrader les joints du mur & piquer les paremens des moillons ou pierres qui seroient lisses , s'ils étoient apparens , ou achever le vieil crépis , s'il y en avoit un , ce qui seroit une espece de dégradation au mur avant que l'enduit y fût appliqué , & même il se pourroit faire que par la mal-façon de l'enduit , le mur seroit moins bon qu'il n'étoit auparavant. A l'égard de la peinture sur le vieil mur , comme le mur n'en deviendroit pas pire , il n'y auroit aucune raison pour l'en empêcher ; & supposé que la peinture eût été faite sur l'ancien enduit , ou qu'à l'insçu de celui à qui le mur appartient , le Voisin y eût fait faire l'enduit & la peinture , le Propriétaire du mur auroit toujours la faculté d'y faire percer des vûes , de coûtume , en telle quantité qu'il en auroit besoin , & gâter l'économie de la peinture , sans que l'autre le pût empêcher de le faire ni lui en demander raison. (1)

qu'il étoit libre au Propriétaire du mur de l'asseoir moitié sur le terrain de son Voisin : il faudroit qu'il y eût des motifs légitimes pour l'en avoir empêché. La raison pour laquelle les Propriétaires d'un mur non mitoyen , pour l'ordinaire , ne demandent point cette contribution de clôture à leurs Voisins , c'est que les charges excèdent souvent la valeur de la moitié du mur de clôture.

(1) On ne pourroit faire un enduit neuf sur un mur non-mi-

13. Celui qui se veut rendre mitoyen le mur appartenant à son Voisin seul pour l'usage de clôture seulement, en doit payer la moitié de la valeur, depuis l'endroit de sa fondation où commence le terrain solide jusqu'à la hauteur de dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée de celui qui veut acquérir l'usage du mur pour clôture; mais son élévation au-dessus de la hauteur de clôture, demande que l'on y ait égard dans l'estimation du mur pour en régler la valeur; le Voisin à qui le mur appartient n'étant pas tenu dans ce cas de payer de charges à l'autre. (m)

toyen pour y peindre une perspective, sans le consentement du Propriétaire du mur, s'il s'agissoit de dresser ce mur & qu'il fallût hacher de ce mur à cet effet, parceque ce seroit en diminuer la force, & en quelque façon l'altérer; mais le Propriétaire du mur ne pourroit empêcher que son Voisin fit un enduit neuf sur ce mur, en ne touchant point au corps de ce mur, parceque cet enduit ne tendroit qu'à sa conservation, en empêchant les eaux de pluie de s'insinuer dans les joints des moillons de ce mur, qui pourroient être dégradés; & cet enduit le conserveroit encore mieux, s'il y avoit une perspective peinte dessus, parceque cet enduit en seroit plus dur, étant mêlé avec de l'huile, & résisteroit mieux aux injures de l'air & à l'intempérie des Saisons. D'ailleurs il est toujours permis de procurer les agrémens que l'on peut à sa maison, lorsqu'on ne préjudicie en rien à son Voisin. Il y a plus; si les enduits d'un mur non-mitoyen venoient à se fendre & à se détacher du corps de ce mur du côté du Voisin, en sorte qu'il y eût à craindre qu'il ne s'en détachât quelques parties: ce Voisin pourroit contraindre le Propriétaire du mur de refaire cet enduit, quoique de son côté, pour éviter d'être blessé par la chute des plâtras.

(m) Le Propriétaire d'un mur non-mitoyen ne peut refuser d'accorder la mitoyenneté de son mur jusqu'à la hauteur de clôture à son Voisin; mais il est le maître de consentir à cette mitoyenneté, sans recevoir aucun remboursement; parcequ'il se trouveroit des Voisins qui, voyant que les charges de l'exhaussement d'un mur non-mitoyen excédroient le prix de la moitié de la clôture, quoiqu'ils ne voulussent faire au-

14. Celui qui adosse des tuyaux de cheminée contre un mur non-mitoyen, doit rembourser à son Voisin, propriétaire du mur, la moitié de sa valeur dans la largeur occupée par lesdits tuyaux, & outre ce, un pied d'aile au-delà de chaque côté sur toute la hauteur. (n)

15. Ainsi celui qui feroit des cuisines, salles ou autres logemens bas au rez-de-chaussée contre un mur non-mitoyen, pourroit obliger son Voisin proprié-

cun usage de ce mur, ne laisseroient pas de la demander pour recevoir l'excédent de la valeur des charges; mais si le Propriétaire du mur non-mitoyen recevoit le prix de la moitié de la clôture, ou que le Voisin eût contribué jusqu'à hauteur de clôture, il ne pourroit se dispenser de payer les charges avec les égards qui seront ci-après expliqués dans l'Article 195. de la Coutume.

(n) C'est un usage passé, pour ainsi dire, en Loi; je l'ai toujours vû se pratiquer ainsi; cependant, suivant moi, il n'en est pas moins abusif & injuste. N'est-il pas assez dur & assez triste pour un Propriétaire d'être dans la nécessité d'élever les cheminées de sa maison, quoique basse, aussi haut que celles de la maison de son Voisin, qui peut être beaucoup plus haute, sans être obligé encore de payer le mur contre lequel les cheminées sont adossées? Les raisons de cet usage sont, que ce Propriétaire de la maison basse est libre d'exhausser ses cheminées, ou non; mais il y est nécessité par les effets de la fumée qui rendroient sa maison inhabitable: que les cheminées étant exhaussées contre le mur non-mitoyen, le charpent & peuvent l'attirer au vuide. Mais le Propriétaire de la maison basse ne seroit pas moins tenu du dommage après avoir payé l'adossement de ses cheminées, s'il étoit bien reconnu qu'elles eussent attiré ce mur au vuide; en sorte que ce Propriétaire de la maison la moins élevée est tenu de la dépense de l'exhaussement de ses cheminées, du remboursement de leur adossement contre le mur non-mitoyen, du rétablissement de la couverture de sa maison causée par cet exhaussement, & encore exposé, comme il a été dit ci-dessus, à la garantie du tort que ses cheminées pourroient faire au mur mitoyen; le tout, sans qu'il lui en revienne aucun bénéfice; cet usage est des plus injuste.

taire du mur, d'en recevoir le remboursement, pour se le rendre mitoyen dans toute sa hauteur, en y élevant des tuyaux de cheminées, & dans toute la largeur de ce qui seroit occupé par lesdits tuyaux & leur pied d'aile à côté de chacun; & par-là il pourroit boucher les vûes de coûtume de son Voisin qui se rencontreroient à ces endroits, supposé que les cheminées ne se pussent faire un peu plus reculées sans gêner la pièce du rez-de-chaussée en laquelle seroient les cheminées. (o)

16. Celui qui, par une galerie en saillie traversante d'un corps-de-logis à un autre, occuperait le haut d'un mur non-mitoyen, doit en faire le remboursement & se le rendre mitoyen dès le pied, parceque c'est le bas qui porte le haut; avec cette observation que la galerie ne doit point être pendante contre ledit mur, la saillie n'étant portée que par des corbeaux ou liens scellés dans ce mur par le dessous; mais qu'elle doit être soutenue par les corps-de-logis ou par des pilliers fondés dès le bas. (p)

(o) Il faut que ces cheminées montent à plomb & ne soient point dévoyées, parcequ'elles fatigueroient beaucoup plus le mur mitoyen, & dureroient bien moins; ainsi le Propriétaire du mur ne pourroit exiger que l'on dévoyât ces cheminées pour conserver quelques vûes de coûtume qu'il auroit dans ce mur; comme aussi le Propriétaire des cheminées ne les pourroit dévoyer par malice pour offusquer les vûes de son Voisin. Le dévoiement des cheminées ne charge pas plus un mur mitoyen, lorsqu'il y a un Edifice élevé contre ce mur, que si elles étoient droites à plomb; parceque ces dévoiements sont soutenus d'étage en étage par des solives d'enchevêtrement; mais lorsque des cheminées sont sur le dernier plancher de l'Edifice, & qu'elles sortent des combles, il faut les monter à plomb, n'étant plus soutenues que par leurs languettes & les fantons de fer qui sont scellés dans les murs contre lesquels elles sont adossées.

(p) Il faut distinguer si cette galerie avoit beaucoup de

17. Lorsque l'on bâtit un Edifice où l'on ne fait point de caves contre un mur non-mitoyen, de l'autre côté duquel il y a des caves ; celui qui ne fait point de caves n'en doit point rembourser la fondation que depuis le fond où le terrain commence à avoir de la solidité suffisante pour porter les Edifices , & la plus basse fondation reste en entier en propre à celui qui l'a fait creuser ; mais si par la suite des temps l'autre venoit à faire des caves contre le mur de son côté , il seroit obligé d'achever de faire le remboursement de cette plus basse fondation.

18. S'il n'y avoit pas de caves du côté de celui à qui appartient le mur non-mitoyen , & que celui qui veut faire bâtir contre , fit des caves de son côté , après avoir remboursé la moitié de la valeur du mur jusqu'au bas de la premiere fondation ; ce seroit à celui qui feroit des caves à payer seul & faire à ses dépens la plus basse fondation par sous-œuvre de toute l'épaisseur de l'ancien mur , & outre ce, le contre-mur de son côté, si le cas y étoit.

19. Celui qui enfonce ses bâtimens plus creux que ceux de son Voisin , doit faire en sorte qu'il n'y arrive aucun défaut ni dégradation , à peine de les réparer bien & dûement , & de payer à son Voisin les autres dommages.

largeur & saillie , comme si elle excédoit quatre ou cinq pieds de largeur & qu'elle eût beaucoup de longueur , il n'y a point de doute qu'il faudroit fonder cette gallerie dès le bas , ou qu'elle fût soutenüe sur des pièces de bois , qui passeroient d'un corps de bâtiment à un autre : mais lorsque cette gallerie a peu de saillie & qu'il est aisé de la soutenir sans faire de tort au mur mitoyen ; il ne faut pas de piliers dès le bas , & cela d'autant plus , que le Propriétaire de la gallerie , seroit toujours tenu du dommage , s'il étoit visible que ce fût cette gallerie qui eût entraîné ce mur mitoyen.

20. Celui qui a creusé & enfoncé le mur mitoyen plus bas que le commencement du fond solide , doit tant que cette plus basse fondation appartiendra à lui seul , la réparer à ses dépens , & faire tous les frais que le cas y échoira.

21. Si le premier qui a bâti le mur à ses dépens , joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin , ne l'a pas fondé sur le terrain solide ; lorsque le Voisin voudra bâtir contre le mur , en payant la moitié de sa valeur à celui qui l'a fait bâtir , il le peut obliger de contribuer , pour la part dont il sera tenu , à le reprendre par sous-cœvre jusques sur le fond solide.

22. Si deux Voisins avoient ensemble fondé un mur mitoyen , & qu'ils ne l'eussent pas fondé sur un bon fond , & que par la suite l'un d'eux vînt à craindre qu'il n'en arrivât accident , il pourroit obliger l'autre Voisin à contribuer à reprendre la fondation du mur par sous-cœvre jusques sur le bon fond solide , quoiqu'ils l'ayent bâti conjointement à frais communs la première fois ; mais si la fondation étoit suffisante pour porter les premiers Edifices , en n'y faisant point de caves ou en n'élevant pas les bâtimens plus haut ; celui qui voudroit creuser ou élever de son côté , seroit tenu de refaire entierement , à ses dépens seul , la plus basse fondation. (q)

(q) Pour qu'une fondation soit suffisante , il faut qu'elle soit assise sur le bon & solide fond , & elle n'est jamais réputée suffisante tant qu'elle ne porte point sur le fond solide ; il ne suffit pas , pour la réputer telle , que cette fondation ait supporté pendant plusieurs années des Edifices , sans avoir fléchi sous le fardeau , il faut qu'elle soit sur le fond solide ; par conséquent celui qui bâtiroit des caves ou surélèveroit sa maison , seroit en droit de forcer son Voisin à contribuer à cette fondation , jusques sur le bon & solide fond.

23. Lorsque le mur non-mitoyen sert à porter un Edifice , contre lequel on veut bâtir , & qu'il vient à être caduc , corrompu ou deversé ; ou qu'étant de bonne qualité il surplombe , ou a trop de fruit plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur ; celui qui veut bâtir contre , peut contraindre le Propriétaire à le démolir & à contribuer pour le réédifier à frais communs , chacun pour la part dont il sera tenu pour le refaire à plomb & de qualité suffisante pour porter son Edifice ; & c'est au Maître de l'Edifice à faire à ses dépens seul les étayemens nécessaires pour le soutenir pendant la reconstruction du mur , & aussi les rétablissimens qui conviendront faire à ce sujet. (r)

24. Il se trouve quelquefois que l'on reconstruit des murs mitoyens qui n'ont pas leurs épaisseurs suffisantes pour porter des Edifices de part & d'autre , ce qui les fait périr en peu de temps ; il seroit à propos que l'un des deux Voisins pût contraindre l'autre Voisin de contribuer à donner à ce mur une épaisseur suffisante , proportionnée à la hauteur de l'Edifice de fondit Voisin , en augmentant l'épaisseur par moitié de chaque côté. (f)

25. S'il

(r) Dans l'explication de l'Article 205. de la Coûtume, il sera expliqué quelle part ce Propriétaire du mur non-mitoyen doit contribuer dans la reconstruction de ce mur.

(f) Il est certain que ce seroit un grand avantage pour la sûreté & la solidité des Edifices que l'épaisseur des murs mitoyens fût fixée , & qu'il y eût un Règlement là-dessus , ou du moins que les Propriétaires fussent tenus de s'en rapporter à l'avis des Experts sur ces épaisseurs. Mais s'il se trouve un des Propriétaires d'un mur mitoyen , comme il arrive souvent , qui veuille fortifier l'épaisseur de ce mur en le reconstruisant ; l'autre lui allégué l'Article 195. de la Coûtume , qui lui permet de le fortifier en prenant la plus épaisseur sur son terrain , & ajoute , que d'ailleurs le mur dont est question a
duré

25. S'il se trouvoit quelque difficulté à fortifier l'épaisseur du mur, l'on y devoit suppléer par la qualité des matériaux que l'on y employeroit : par exemple, si le peu d'épaisseur ne permettoit pas de faire un bon mur en le bâtissant de moilons, l'on y suppléeroit, en le bâtissant de pierres de taille. (t)

26. Si un mur non-mitoyen étoit de qualité & épaisseur suffisante pour porter l'Edifice de celui qui l'auroit fait construire, & que le Voisin qui voudroit bâtir contre, ne le trouvât pas assez épais & de construction assez forte pour la grandeur de l'Edifice qu'il y voudroit adosser ; ce seroit à lui à faire à ses frais & dépens seul le mur entier & prendre la plus forte épaisseur sur son héritage, & à faire les étayemens convenables pour soutenir l'Edifice de son Voisin & à y faire faire tous les rétablissemens & dédommagemens nécessaires, causés par la réfection du mur. La même chose s'observeroit si l'ancien mur étoit mitoyen & commun

duré pendant un très-long-temps avec cette épaisseur, & que par conséquent cette épaisseur lui suffît ; en sorte qu'il arrive que celui des Propriétaires qui veut bâtir solidement est obligé de prendre la plus grande épaisseur du mur mitoyen sur son terrain, quoique son Voisin charge ce mur autant que lui, les Edifices étant aussi élevés d'un côté que de l'autre ; ce qui est très-juste. Il arrive tous les jours à ce sujet des Procès qui durent des années entières, & qui suspendent pendant ce temps la construction des bâtimens. Ce qui fait un tort considérable à celui qui bâtit.

(t) Il est très-rare qu'un mur mitoyen se trouve dans des circonstances qui puissent empêcher d'en fortifier l'épaisseur, soit d'un côté, soit de l'autre, & l'on ne peut construire un mur mitoyen en pierres de taille que du consentement mutuel des Voisins ; ces constructions allant à de grands frais, il ne seroit pas juste de pouvoir obliger son Voisin à une telle construction, tous les Propriétaires n'étant pas en état de supporter de pareilles dépenses.

Partie I.

L

entre les deux Voisins ; mais dans l'un & dans l'autre cas, le mur ne seroit mitoyen que dans son ancienne épaisseur, & la plus forte épaisseur appartiendroit seule à celui qui l'auroit fait fortifier de son côté. (u)

27. Si deux Voisins, en construisant un mur mitoyen entr'eux, y avoient fait d'un commun consentement par écrit quelque chose de part & d'autre, contre ce qui est ordonné par la Coutume, comme de n'avoir pas fait des jambes sous poutres, d'avoir fait porter toutes les solives de leurs planchers dans le mur & d'y avoir encastré des tuyaux de cheminées & autres choses semblables, & que l'un des deux changeât d'avis après l'œuvre faite, il ne pourroit pas être reçu à faire remettre les choses autrement, à moins qu'il ne les refit à ses dépens & qu'il en dédommageât l'autre Voisin ; si ce n'est qu'il y eût faute de solidité & qu'il fallût refaire le mur par la caducité, ou qu'il y eût danger de feu : car en ce cas & autres semblables, l'un des Voisins pourroit obliger l'autre à refaire le mur mitoyen, suivant la Coutume, en observant les mêmes choses de son côté. (x)

(u) Mais si dans la suite le Propriétaire, qui n'a point contribué à la plus forte épaisseur du mur mitoyen, venoit à construire un Edifice plus considérable que son premier Edifice & que cette épaisseur lui devînt nécessaire, il seroit tenu de rembourser son Voisin de la moitié de cette plus forte épaisseur & de la moitié du terrain qu'elle occuperait.

(x) Hors le cas d'insolidité, de caducité & du danger du feu, expliqués ci-dessus, il ne seroit pas libre à un des Propriétaires de forcer son Voisin de retirer ses tuyaux de cheminées & supprimer les autres choses faites de convention entr'eux, quoiqu'il offrit de le faire à ses dépens & de dédommager son Voisin : quelque dédommagement qu'il donât à son Voisin, il pourroit arriver qu'il ne s'en trouvât pas dédommagé, en lui ôtant tout l'agrément qu'il trouveroit

28. Celui qui se veut rendre un mur mitoyen & commun, n'est tenu que de rembourser au plus que la moitié de dix-huit pouces d'épaisseur, supposé que le mur fût plus épais, & autant du fonds de terre sur lequel il seroit bâti, si cette épaisseur suffisoit à porter l'Edifice qu'il adosseroit contre, & aussi si c'étoit un mur de reconstruction chere comme de pierres de tailles; si c'étoit tout de pierres de tailles, il ne seroit tenu que d'en rembourser la moitié sur le pied d'un bon mur de moilons, si un mur de moilons lui suffisoit.

29. Lorsque l'on fait aboutir en retour une face d'un bâtiment contre un mur non-mitoyen; si cette face de bâtiment est un pan de bois dont les sablières soient scellées dans ledit mur, il en faut rembourser un pied d'aîle au-delà du devant de ladite face; il en faut de même rendre mitoyen un pied d'aîle au-delà du dehors de la face d'un mur de maçonnerie. S'il y avoit un tuyau de descente scellé dans l'angle de leur aboutissant & à quelque mur ou pan de bois de face que ce soit; s'il y a une corniche d'entablement par le haut avec égout de thuile ou ardoise, l'on doit rendre mitoyen le mur aboutissant en retour dans la largeur de la saillie de l'égout sur toute la hauteur au-dessous. (y)

30. Si en un mur mitoyen il y a des harpons, tirans & ancras de fer; s'ils sont posés plus d'un

dans la maison. On ne peut mettre de prix à des choses qui dépendent de la fantaisie & de l'idée de celui qui en jouit.

(y) Au-devant d'un mur de face ou pan de bois aussi de face, posé d'équaire ou autrement, soit qu'il y ait tuyaux de descentes de plomb ou non, entablement ou égout, il est toujours juste de rembourser la moitié du mur non-mitoyen, en y comprenant un pied de longueur au-delà dudit mur ou pan de bois de face; cette aîle de mur d'un pied servant à butter & retenir ce mur ou pan de bois de face.

côté que de l'autre , celui duquel ils approchent le plus les peut prendre à lui seul ; mais s'ils sont posés au milieu de l'épaisseur du mur ils seront réputés mitoyens , à condition toutefois que leur usage soit d'égal utilité à un côté comme à l'autre.

31. Quoique l'usage des ancrs , tirans & harpons de fer , soient pour ainsi dire nécessaire , néanmoins il est libre d'en mettre ou non ; & un Voisin ne peut pas contraindre son Voisin d'en mettre , même à frais communs. (z)

32. Si celui qui a fait bâtir le premier , avoit fait une cloison ou pan de bois de charpenterie , au-lieu du mur joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin ; si le Voisin vouloit bâtir contre , il

(z) On ne pourroit contraindre son Voisin de mettre des ancrs & des tirans de fer dans les parties de son Edifice , qui ne seroient pas communes & mitoyennes ; mais dans les mitoyennes , comme aux jambes étrières & aux jambes boutiffes , il est juste qu'on le puisse contraindre d'y en mettre , sinon à frais communs , du moins de son côté ; la raison est qu'il pourroit arriver que la hauteur de ses planchers seroit différente de celle des planchers du Voisin . Par exemple , s'il s'agissoit de retenir une jambe boutiffe , mitoyenne sur rue , il est de nécessité , au droit des planchers , de mettre des ancrs & des tirans de fer tant pour empêcher ces planchers de pousser cette jambe boutiffe au vuide , que pour empêcher cette même jambe de boucler par la charge , & de se détacher du mur mitoyen . Si un des Propriétaires voisins avoit fait mettre des ancrs & des tirans de fer à l'endroit de ses planchers pour retenir cette jambe ; l'autre Propriétaire seroit contraint d'en faire autant de son côté pour contribuer à la retenue de cette jambe boutiffe , n'étant pas juste qu'un seul retint cette jambe pour l'utilité des deux Propriétaires . Aussi lorsque les planchers sont de même hauteur dans deux maisons qui se joignent ; les Propriétaires , pour éviter la dépense , ne manquent pas de fournir ces ancrs & tirans à frais communs , & pour lors on les pose dans le milieu de l'épaisseur du mur mitoyen , où un seul ancre & tirant fait autant d'effet que s'il y en avoit d'un côté & d'autre du mur mitoyen .

pourroit obliger le premier à démolir son pan de bois, & contribuer pour la part dont il seroit tenu à reconstruire un mur mitoyen à frais communs, depuis le bon fond jusqu'à la hauteur de son héberge : & au cas que la fondation fût suffisante pour porter l'élévation du nouveau mur ; celui qui voudroit adosser contre, seroit tenu d'en faire le remboursement à l'autre de moitié de sa valeur & du fonds de terre qu'il occuperoit, si le premier l'avoit fait construire à ses dépens & sur son propre fonds. (aa)

33. Lorsqu'un Voisin bâtit un mur pour son seul usage & sur son propre fonds, joignant sans moyens à l'héritage d'autrui, ou sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire, moitié de l'épaisseur sur l'héritage de son Voisin & moitié sur le sien ; il le doit bâtir très-solidement & selon l'art, autrement il ne peut être reçu à en faire payer le rembourse-

(aa) Il est très juste qu'un Voisin, qui veut bâtir, puisse contraindre son Voisin de démolir un pan de bois qu'il auroit fait construire au-lieu d'un mur ; parceque si celui qui veut bâtir, n'avoit pas cette faculté, il se trouveroit extrêmement gêné dans sa maniere de bâtir, en ne pouvant adosser de cheminées contre ce pan de bois ; ce qui seroit un très-grand tort à l'occupation & à la location de sa maison : d'ailleurs ces Propriétaires seroient exposés réciproquement à être l'un & l'autre incendiés si le feu venoit à prendre à une des deux maisons, n'ayant rien qui pût les en garantir ; au lieu qu'un mur, lorsqu'il est bien construit, suffit pour empêcher la communication du feu. La question deviendroit différente si ce pan de bois avoit été construit à frais communs ; dans ce cas, je ne pense pas que l'un pût contraindre son Voisin de faire un mur à la place de ce pan de bois, vû qu'il a été consenti ; il pourroit seulement le faire à ses dépens, & tous les étayemens & recordemens nécessaires à ce sujet. Mais je ne crois pas qu'il fût juste que celui qui reconstruiroit le mur, payât des dédommagemens, vû l'avantage & le bien qui en reviendroit à l'autre Propriétaire.

ment de moitié au Voisin qui s'en voudra servir pour y adosser un bâtiment. Au-contre le Voisin peut contraindre celui qui a fait le mauvais mur à le faire abbatre pour le construire solidement à frais communs, à proportion de l'usage à quoi il sert à celui qui l'avoit bâti le premier.

34. Si le mur mitoyen, appartenant à l'un des Voisins, contre lequel l'autre Voisin peut adosser son bâtiment, penchoit d'un côté ou de l'autre moins de trois quarts de pouce par chacune toise sur la hauteur, & qu'il fût de bonne construction & non corrompu, il ne seroit pas condamnable, & le Voisin y pourroit adosser son Edifice, pourvû toutefois qu'il ne penchât pas plus du tiers de son épaisseur par le haut, avec cette remarque ; que si le mur penchoit sur celui qui seroit bâtir, il seroit en droit de faire faire des tranchées dans le mur mitoyen pour y loger les solives de ses planchers à l'aplomb du pied, & de faire porter les poutres, solives d'enchevêtrure & autres pièces de bois qui doivent avoir leurs portées dans les murs à plomb, du milieu de son épaisseur au rez-de-chaussée, afin que si par la suite on reconstruiroit le mur à plomb, les solives, les poutres & autres pièces de bois, soient assez longues ; & aussi ledit mur mitoyen ne seroit pas tant prisé pour le remboursement à faire au Voisin à qui il appartiendroit, que s'il étoit à plomb, à cause des frais que le surplomb, ou trop de fruit, causeroient à celui qui bâtiroit contre, tant pour les tuyaux de cheminées, les contre-murs & autres augmentations qu'il seroit nécessaire de faire à ce sujet. (bb)

(bb) La précaution prescrite dans cet Article est fort bonne ; le seul inconvénient qu'il en arriveroit, seroit que les bois des planchers de la maison que l'on adosse se trouvant portés sur

le mur non-mitoyen aux endroits des cheminées du Propriétaire du mur, il y auroit peu de charges sur les portées de ces bois. Exemple ; Si le mur non-mitoyen avoit seize pouces d'épaisseur, & qu'il ne deversât que de cinq pouces du côté de la maison que l'on veut adosser dans le haut, il faudroit rentrer les bois d'autant dans le mur non-mitoyen ; ainsi il faudroit que ces bois entraissent dans ce mur de treize pouces ; sçavoir, cinq pouces à cause du deversement de ce mur, huit pouces pour la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, qui est la portée nécessaire qu'il faudroit que ces bois eussent sur le mur mitoyen qui seroit reconstruit à neuf ; par conséquent il ne resteroit plus que trois pouces de charges ou d'épaisseur de mur sur les bouts de ces bois ; on pourroit augmenter cette charge par un contre-cœur : il se trouveroit plus de charge dans les étages inférieurs, si ce mur inclinait en ligne droite, c'est-à-dire, qu'il fût droit depuis son pied jusqu'au haut, sans bouclement, en se deversant de tout son corps.



ARTICLE 195.

Si l'on peut hausser un Mur mitoyen & comment.

IL est loisible à un Voisin de hausser à ses dépens le Mur mitoyen , d'entre lui & son Voisin, si haut que bon lui semble, sans le consentement de son Voisin , s'il n'y a titres au-contraire , en payant les charges ; pourvû toutefois que le Mur soit suffisant , pour porter le surhaussement : & s'il n'est pas suffisant , il faut que celui qui veut rehausser le fasse fortifier , & se doit prendre la plus forte épaisseur de son côté.

Explication.

1. Pour pouvoir hausser le Mur mitoyen , qui sépare son héritage de celui de son Voisin , il faut qu'il n'y ait pas de titres au-contraire , parceque les titres servent de Loi , que l'on ne peut changer sans le consentement des parties intéressées.

2. Presque tous les Commentateurs sur la Cou-tume , sont d'avis que l'on doit admettre de l'ex-ception à ce qui est dit par cet Article 195. qu'il est loisible à un Voisin de hausser à ses dépens le Mur mitoyen , entre lui & son Voisin , si haut que bon lui semble : & ils disent qu'il faut entendre : pourvû que ce soit pour son utilité , & non à dessein pré-médité de nuire à son Voisin , en lui ôtant l'air

& la lumière. Par exemple, si une maison avoit une très-petite cour séparée de l'héritage voisin par un Mur de clôture, & que cette maison ne put avoir d'air & de jour que par le dessus de ce Mur de clôture, l'on pourroit empêcher de le hausser de façon que la maison en fut obscurcie, & les logemens rendus inhabitables, sans en tirer d'autre utilité que le plaisir mauvais de nuire, & faire tort au Propriétaire de la maison. Ils rapportent un Arrêt du 4. Février 1559. par lequel il a été jugé, que le Mur qu'un Voisin avoit fait élever si haut, que la maison de l'autre Voisin en étoit obscurcie & renduë inhabitable, seroit abaissé à une certaine hauteur réglée par l'Arrêt, dont les Auteurs ne font pas mention & ne marquent pas les mesures. Mais supposé qu'il y eut à craindre que l'on ne passât de la maison par-dessus le Mur pour entrer dans l'héritage voisin, on le pourroit élever de quelque chose de plus haut que la hauteur réglée par la Coutume, pour les Murs de clôture; comme de quinze à dix-huit pieds. Mais si le rehaussement du Mur étoit absolument nécessaire au Voisin pour y adosser un bâtiment, celui dont la maison en seroit obscurcie ne l'en pourroit pas empêcher. (a)

(a) Il est arrivé de grandes contestations & Procès, au sujet des exhaussemens des Murs mitoyens de clôture, lorsqu'un des Propriétaires a élevé sur ces Murs, sans y adosser aucuns bâtimens. La Coutume permet cette surélévation, sous les conditions seules que le Mur soit en état de supporter l'exhaussement, ou s'il n'est point assez solide de le reconstruire à neuf, & de fortifier son épaisseur du côté de celui qui veut élever ce Mur. La Coutume ne prescrit que ces règles: l'exception des Commentateurs ne forme point Loi. Et au fond, il doit être fort indifférent à un Propriétaire, que son Voisin offusque & obscurcisse sa maison, par un bâtiment ou par l'élé-

vation d'un Mur de clôture ; puisque la Loi autorise l'un & l'autre , & que le premier n'a pour ainsi dire jamais fait de difficulté , pourquoi souffrir plus impatiemment l'un que l'autre ? C'est aux Propriétaires qui bâtissent à prévoir ces exhaussemens , & à disposer leurs bâtimens , de manière qu'ils ne puissent jamais être entièrement obscurcis , soit que leur Voisin veuille bâtir ou élever les Murs de clôture qui les séparent. Il est vrai que lorsqu'un Voisin bâtir pour la commodité ou utilité , l'autre souffre plus volontiers l'incommodité qu'il en reçoit ; parcequ'il sent le profit qui lui en revient ; ce qui est une espèce de nécessité ; mais lorsqu'il n'éleve que simplement le Mur de clôture , il n'y est point contraint par aucun accroissement de profit , & aussi-tôt on l'attribue à mauvaise humeur , ce qui peut arriver ; mais ce qui aussi peut ne pas être , y ayant d'autres motifs que ceux de bâtir qui peuvent être aussi légitimes ; par exemple , ne seroit-il pas très-incommodé d'avoir une maison voisine de la sienne qui n'auroit qu'une très-petite cour , comme de six pieds (qui est la distance nécessaire pour avoir des vûes droites) dont les Locataires pourroient à tous momens par leurs fenêtres jeter leurs eaux , ordures & immondices dans votre cour ? Ce qui seroit très-facile. On ne pourroit y parer que par l'exhaussement du Mur mitoyen. Si l'on a un jardin ou cour voisine d'une autre , est-il gracieux de ne pouvoir rien faire chez soi , ni être avec aucune personne qui ne vienne à la connoissance de son Voisin ou de ses Locataires , soit du premier ou second étage , ou des étages supérieurs ? D'ailleurs un Propriétaire ou son Locataire , ne peut-il pas avoir une sorte de commerce qu'il ne soit pas bien aisé qu'il vienne à la connoissance de son Voisin , cela pouvant lui faire un très-grand tort ? Ou il faut donc que ce Propriétaire ou Locataire renonce à l'usage qu'il pourroit faire , ou de sa cour ou de son jardin , ce qui ne seroit pas juste , devant être libre à un Propriétaire de faire tel emploi qu'il juge à propos de son héritage. Si une maison étoit occupée par un Marchand de vin , faut-il pour conserver la clarté de cette maison que son Voisin ou ses Locataires soient exposés aux insultes & invectives , dont sont capables des buveurs aliénés de sens par les fumées du vin ? Il y a nombre d'autres inconvéniens qui résulteroient de l'empêchement de pouvoir élever sur un Mur mitoyen de clôture , si la Coutume n'y avoit pas prévu , par Arrêt du 5. Février 1658. en l'Audience de la levée : il fut jugé en faveur de celui qui avoit fait un rehaussement de Mur mitoyen sans avoir eu dessein de bâtir.

UN MUR MITOYEN. 171

3. Ce qui est dit ci-dessus pour les Murs de clôture, que l'on ne peut pas hauffer en certains cas aux maisons & héritages particulieres, se doit expliquer autrement à l'égard des Couvens & anciennes maisons Religieuses; car si le Voisin d'un Monastere innovoit sur son héritage, & qu'il y fit bâtir une maison qui auroit des vûës autour d'une cour, qui eussent leur aspect dans les dépendances de l'intérieur du Couvent par le dessus du Mur de clôture mitoyen, il seroit loisible aux Religieux ou Religieuses de faire hauffer à leurs dépens le Mur à la hauteur qui leur conviendra pour n'être point vûs dans leur Monastere; quand même les Murs obscurciroient la cour & les logemens de la maison voisine: mais si cette maison étoit bâtie avant l'établissement du Couvent, ou que les Religieux ou Religieuses fissent de nouvelles acquisitions pour joindre à leurs Couvens, dans ces deux derniers cas de nouveautés, ils ne pourroient hauffer le Mur de clôture mitoyen plus haut, que s'ils étoient de Particulier à Particulier. (b)

L'on dira qu'une Loi est bien dure, qui permet à un Propriétaire de nuire à son Voisin, de lui faire souvent un tort considérable sans en tirer un grand profit, & quelquefois par le seul plaisir de lui nuire: que la disposition des bâtimens d'un Voisin souvent détermine celle de ceux qu'on veut construire pour se donner réciproquement de la lumiere: & qu'il est bien triste, qu'une mauvaise humeur suffise pour déranger cet avantage réciproque, l'on en convient: mais la Loi ne peut parer à tout, elle s'est attachée principalement à conserver en son entier la propriété des héritages qui seroit limitée sans cette faculté accordée par cet Article de la Coutume.

(b) M. Desgodets prétend que des Religieuses qui viendroient s'établir dans un lieu où il y auroit des maisons bâties avant leur établissement, ne pourroient pas hauffer le Mur mitoyen de clôture de ces maisons, ni dans le cas où ces

4. Quelques-uns ayant mal entendu la précédente Question, ont dit : qu'il n'étoit pas permis aux Voisins des anciens Monasteres d'élever leurs bâtimens plus haut que leurs anciennes hauteurs ; mais ils se sont trompés ; car la hauteur des Edifices Voisins, est un surcroît de clôture au Couvent, pourvû toutefois que l'on n'y fasse point de nouvelles vûes de prospect ; & en ce cas, il seroit loisible au Couvent de faire hausser le Mur de clôture, jusqu'à ce qu'ils ne pussent être vûs, ainsi qu'il est dit ci-dessus ; mais ils ne pourroient pas empêcher leurs Voisins de bâtir sur leurs héritages, à telle hauteur qu'il leur conviendrait, supposé qu'il n'y eût aucun titre prohibitif. (c)

Religieuses feroient de nouvelles acquisitions qui auroient des Murs de clôture mitoyens avec d'autres maisons, que ces Religieuses ne pourroient point élever au-dessus de la clôture ordinaire. Je ne pense point ainsi dans l'un & l'autre cas : outre la disposition de l'Article 195. de la Coutume, leurs Privilèges les suivent, & elles les étendent sur tout ce qui leur appartient ; & la décence doit toujours être observée envers elles, à moins qu'elles n'eussent fait acquisition de quelques maisons, dont le Mur mitoyen de clôture avec un autre ne pût par servitude être élevé ; dans lequel cas, je pense qu'elles n'auroient pas plus de droit que celui de qui elles auroient acquis.

(c) Suivant moi, il est permis aux Propriétaires voisins des Monasteres, d'élever les Edifices de leurs maisons, si haut que bon leur semble, & de prendre des jours sur les cours des maisons à eux appartenantes du côté de ces Monasteres, pourvû qu'ils n'élevent pas leurs maisons de telle hauteur que les Religieuses ne puissent élever avec solidité le Mur de clôture mitoyen, jusqu'à la hauteur suffisante, pour empêcher que l'on ne voye l'intérieur de leur Couvent ; car on ne peut élever un Mur de clôture, qu'à une certaine hauteur, surtout lorsqu'il a beaucoup de longueur ; ces Murs étant isolés sont exposés à l'impulsion des vents, & sujets à se deverser par leur propre poids : ainsi je pense que si ces Propriétaires voisins vouloient élever leurs maisons à une grande hauteur, ils

5. Il n'en est pas de même à l'égard des Eglises & Chapelles publiques, contre lesquelles on ne pourroit pas élever des Edifices ou Murs qui en ôtaient la lumière; parceque l'intérêt d'un particulier doit céder au bien Public, & à la bienfaisance que l'on doit au Temple du Seigneur.

6. Cet Article 195. de la Coutume, ordonne que si le Mur mitoyen n'est pas suffisant, pour porter le rehaussement que l'on veut faire, c'est à celui qui le veut rehausser à le fortifier, & qu'il doit prendre la plus forte épaisseur de son côté. Il y a plusieurs cas qui peuvent causer l'insuffisance du Mur à porter le rehaussement. Par exemple, lorsqu'il n'a pas assez d'épaisseur pour pouvoir être élevé plus haut, ou quand les matériaux dont le Mur est construit seroient en danger de s'écraser sous le nouveau fardeau dont on le voudroit charger, quoique suffisant pour porter leur première charge, ou quand le Mur est caduc, deversé ou panché, ou autres cas semblables. Avant que d'expliquer ce qui se doit faire sur chacun de ces différens cas, il est à propos de remarquer quelle doit être l'épaisseur des Murs mitoyens. Les Architectes

ne pourroient prendre des vûs sur leurs cours au-dessus de la hauteur, à laquelle les Religieuses pourroient hausser avec solidité leur Mur de clôture mitoyen. Cette question dépend encore des circonstances des lieux; car si en bâtissant un Edifice près d'une maison Religieuse, en haussant le Mur mitoyen avec cette maison, on ôtoit l'air à ces Religieuses, il ne seroit pas permis de surélever ce bâtiment ou ce Mur mitoyen; ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 20. Avril 1717. en faveur des Filles de l'*Ave Maria*; parcequ'il ne seroit pas juste d'ôter l'air à des Filles renfermées. Mais si leur maison avoit été assez grande & assez spacieuse, pour que cette élévation de bâtiment ou Mur n'eût point trop offusqué & renfermé cette maison, ces Religieuses n'auroient point obtenu un semblable Jugement.

174 COMMENT HAUSSER

expérimentés conviennent que les Murs mitoyens qui servent à porter des Edifices, devroient être de dix-huit pouces, ou au moins de quinze pouces d'épaisseur, & que ceux qui auroient moins de quinze pouces d'épaisseur ne peuvent pas être mitoyens ; ainsi aux Murs mitoyens qui auroient moins d'épaisseur, l'on doit prendre du terrain également des deux côtés, pour les fortifier à l'épaisseur de quinze pouces. (d)

7. Si le Mur mitoyen n'est que de clôture, sur lequel l'un des Voisins veut élever pour y adosser un bâtiment ou autrement, & qu'il soit droit, & à plomb, bon pour clôture, mais de trop foible épaisseur pour soutenir l'Edifice ; c'est à celui qui le veut élever, à le faire reconstruire entierement à ses dépens, depuis le bas de sa fondation ; & si l'ancien Mur avoit moins de quinze pouces d'épaisseur, l'autre Voisin doit fournir de son terrain la moitié de ce qui s'en manqueroit pour avoir ladite épaisseur de quinze pouces ; & si celui qui veut faire bâtir le veut encore plus épais, il doit prendre le sur-plus de l'épaisseur de son côté, & sur son fonds sans payer aucunes charges, & le Mur mitoyen restera mitoyen, pour clôture seulement à l'autre Voisin ; mais si ensuite le Voisin veut faire

(d) Il seroit à souhaiter, comme il a été dit ci-devant, que tous les Murs mitoyens eussent dix-huit pouces d'épaisseur ou au moins quinze à seize pouces, & que l'on pût forcer les Propriétaires dans la reconstruction des Murs mitoyens, de leur donner cette épaisseur : c'est à quoi il est très-difficile de les contraindre, comme il a été expliqué dans les Notes sur l'Article 24 du Commentaire de l'Article 194. J'ai vû des Murs mitoyens n'avoir que douze pouces d'épaisseur, & supporter des quatre & cinq étages de bâtimens, sans qu'on ait pû forcer le Propriétaire refusant, de fortifier l'épaisseur du Mur mitoyen, & le Demandeur contraint de prendre la plus épaisseur sur son terrain, & de la faire à ses dépens.

UN MUR MITOYEN. 175

bâti de son côté contre ce Mur, il en doit faire le remboursement à celui qui l'a fait construire depuis le bas de la fondation, jusqu'à la hauteur qu'il en occupera pour son Edifice. (c)

8. Il en seroit de même, si le Mur mitoyen seroit à porter des Edifices des deux côtés, environ de même hauteur, & qu'il fut bon pour la hauteur des anciens Edifices, mais qu'il eût moins de quinze pouces d'épaisseur; ou bien qu'étant d'épaisseur suffisante, & bon pour la hauteur des anciens Edifices, il fut construit de matériaux qui ne pussent porter une charge plus grande sans s'écraser; celui des Voisins qui voudroit hausser son Edifice, & élever le Mur mitoyen plus haut, seroit obligé de refaire entierement le Mur à ses dépens,

(c) Ce que dit M. Desgodets dans cet Article auroit lieu, si l'on pouvoit contraindre son Voisin à donner quinze pouces d'épaisseur à un Mur de clôture; mais comme l'on ne peut forcer son Voisin à donner plus d'épaisseur à un Mur de clôture mitoyen qu'il n'en avoit, il faut que celui qui veut faire reconstruire ce Mur le fasse entierement à ses frais, en prenant la plus épaisseur sur son terrain, & il n'en payeroit point de Charges, & le Mur resteroit mitoyen en la hauteur de clôture pour l'ancienne épaisseur seulement. Et si par la suite l'autre Propriétaire venoit à adosser un Edifice contre ce Mur, il seroit tenu de rembourser la moitié de la valeur de ce Mur depuis le bon & solide fond jusqu'à trois pieds au-dessous du Rez-de-chaussée qui est la hauteur de fondation ordinaire d'un Mur de clôture, plus de rembourser la moitié de la plus forte épaisseur de ce Mur en la hauteur de clôture, & au-dessus de la clôture rembourser la moitié de ce Mur, en ce qu'il occupera par son héberge. Il est juste aussi qu'il paye la moitié de la valeur du terrain occupé par la plus forte épaisseur de ce Mur, pourvu qu'elle n'excede pas dix-huit pouces, qui est une épaisseur suffisante pour porter les Edifices ordinaires. Cette contribution est celle qui est en usage, ainsi que nous l'avons dit dans les Notes sur l'Article 194. de la Coutume; mais elle n'est pas la plus judicieuse. Voyez ce qui a été dit dans les susdites Notes sur l'Article 194.

176 COMMENT HAUSER

depuis le bas de la fondation jusqu'en haut, s'il n'étoit pas suffisant pour l'élévation qu'il auroit à faire, & il prendroit la moitié de ce qui s'en manqueroit de quinze pouces, par le côté de l'autre Voisin, si l'ancien Mur avoit moins d'épaisseur, & le sur-plus de la plus forte épaisseur de son côté, & chacun des deux Voisins feroit de son côté les érayemens & rétablissémens nécessaires à ses dépens, & le Mur resteroit mitoyen, jusqu'à la hauteur de l'ancienne héberge commune. Mais si par la suite, l'autre Voisin vouloit aussi hauser son Edifice, & se servir de la nouvelle élévation du dit Mur, il feroit tenu de faire le remboursement de la moitié de la valeur du Mur, depuis le bas de la fondation, jusqu'à la hauteur qu'il en occu- peroit, à celui qui l'auroit fait construire. (f)

9. Mais

(f) L'on observera que M. Desgodets dans cet Article de son Commentaire, pose comme principe certain, qu'on peut forcer son Voisin de donner quinze pouces d'épaisseur au Mur mitoyen, ce que nous avons fait voir, ne se pouvoir faire sans son consentement; & qu'un Mur qui n'a pas cette épaisseur est en quelque façon condamnable. C'est sur ces deux principes qu'il a établi la contribution au Mur mitoyen expliquée en cet Article, qui ne seroit pas celle qui seroit arbitrée dans les circonstances expliquées dans cet Article: voici comme il seroit juste qu'elle fut réglée suivant moi.

Si un Mur mitoyen, qui porteroit des Edifices de part & d'autre, à-peu-près de même hauteur, étoit bon & suffisant pour supporter ces Edifices anciens, quoiqu'il n'eût pas quinze pouces d'épaisseur, ou que ce Mur mitoyen étant d'épaisseur suffisante, pour la hauteur des anciens bâtimens, ne fut pas construit de matériaux capables de soutenir une plus grande élévation de bâtimens, parcequ'ils seroient de nature à s'écraser sous une plus grande charge, que celle qu'ils supporteroient, celui des Propriétaires voisins, qui voudroit surélever sur ce Mur, seroit tenu de le démolir & de le reconstruire entièrement à ses frais, & de prendre sur son terrein la plus forte épaisseur, que l'on jugeroit être nécessaire pour l'élévation

de son bâtiment au delà de celle que ce Mur mitoyen auroit eu ci-devant, quand bien même, il n'auroit eu que douze à treize pouces d'épaisseur ; & en outre, ce Propriétaire seroit tenu de tous étayemens, racordemens, jambe étrière, jambes sous poutres, & de tous les autres ouvrages qui seroient occasionnés par la démolition de ce Mur mitoyen dans la maison de son Voisin ; & même seroit tenu des dommages & intérêts, que les Locataires de ce Voisin pourroient répéter contre leur Propriétaire. Et après cette reconstruction, ce Mur demeureroit commun & mitoyen au Propriétaire qui n'auroit point surélevé sa maison, jusqu'à la hauteur de son héberge pour son ancienne épaisseur seulement, tant que sa maison demeureroit dans la même élévation ; la raison de cela, est que ce Voisin n'auroit pas besoin d'une plus grande solidité, que celle qu'avoit ce Mur pour le soutien de sa maison ; que si son Voisin n'avoit pas voulu surélever sa maison, il seroit demeuré lui & ses Locataires clos & couverts, & qu'il n'auroit eu aucuns déboursés à faire.

A l'égard du raccordement ou refection des tuyaux de cheminées, il y auroit des considérations à avoir ; car si par exemple, les tuyaux des cheminées étoient anciens, en mauvais état & adossés les uns sur les autres, il ne seroit pas juste que celui qui seroit obligé de faire le Mur mitoyen à ses dépens, fit aussi ces tuyaux de cheminées ; parceque outre l'avantage que le Propriétaire de la maison basse en retireroit en les dévoyant les uns à côté des autres, il se seroit incessamment trouvé dans la nécessité de les reconstruire à neuf, Il en seroit de même, quand bien même ces tuyaux de cheminées auroient été dévoyés, s'ils étoient en mauvais état.

Mais si ce Propriétaire qui n'auroit point contribué à la reconstruction de ce Mur mitoyen, venoit ensuite à élever sa maison aussi haute que celle de son Voisin, il seroit tenu de rembourser à ce Voisin la moitié de la valeur de ce Mur, depuis le bon fond, ou depuis celui de ses caves, si le bon fond n'étoit pas si bas que ses caves, jusqu'à la hauteur où monteroit son héberge ; le tout suivant la valeur actuelle de ce Mur, vu que l'ancien Mur mitoyen lui auroit suffi, jusqu'à ce temps ; plus de rembourser la moitié de la jambe étrière, jambe bouriffe, cours d'assises, & autres jambes communes & mitoyennes, eu égard à leur état actuel, par les mêmes raisons que le Mur ; plus de rembourser la valeur entiere des jambes sous poutres particulieres à sa maison, & aussi la valeur en entier des raccordemens faits de son

178 COMMENT HAUSSER

côté, lesdites jambes & raccordemens en égard à ce qu'ils ont duré & à leur valeur actuel. Et enfin de rembourser la valeur entiere des étayemens faits de son côté, suivant les prix du temps présent, & non suivant ceux du temps auquel ils ont été faits. Dans les circonstances proposées, ce remboursement seroit juste, principalement s'il n'y avoit que quelques années que la maison voisine fut surélevée, par la raison qui a été dite, que si ces deux Propriétaires avoient eu en même temps le dessein de surélever leurs maisons, ils auroient été en même temps obligé de faire les frais de la reconstruction de ce Mur mitoyen en commun, chacun par moitié, & que chacun auroit été obligé de faire en droit soi les étayemens & raccordemens. Et il ne seroit pas juste que celui qui auroit eu envie le premier d'élever sa maison, non-seulement fit toutes les avances, pour la reconstruction du Mur mitoyen & autres dépendances; mais fût encore frustré du remboursement de sa dépense, lorsque son Voisin vient à en faire usage. C'est pourquoi celui qui seroit les avances d'une pareille reconstruction devoit avoir soin de faire faire un état de tous les Ouvrages qu'il auroit fait faire, dont la connoissance pourroit se perdre par le laps de temps, comme des raccordemens, des étayemens, & autres ouvrages qu'on pourroit avoir de la peine à distinguer, lorsqu'il s'est écoulé quelque temps, & de faire reconnoître cet état par son Voisin, ou bien en faire dresser Procès-verbal, en vertu d'une Requête présentée au Juge en cas de refus de la part du Voisin. Mais s'il s'étoit écoulé un temps considérable depuis la surélévation de la maison voisine, lorsque l'autre Propriétaire voudroit aussi élever sa maison, ce dernier ne seroit point tenu de rembourser à son Voisin les raccordemens des planchers, ni de la couverture, ni la refection des manteaux & tuyaux de cheminées, à moins qu'ils ne fussent en bon état, auquel cas le remboursement en seroit aussi fait en égard à leur état actuel.

Suivant moi, ces remboursemens auroient encore lieu à l'exception de celui des étayemens & raccordemens des planchers, des tuyaux de cheminées & autres, si la maison qui seroit restée basse devenoit caduque de vetusté, & qu'il fut nécessaire de la reconstruire; parcequ'il est probable que le mur mitoyen se seroit trouvé dans le même état, s'il avoit subsisté jusqu'à ce temps, & qu'il ne seroit pas juste que ce Propriétaire profitât de la durée de ce mur sans qu'il lui en coûtât rien. A l'égard du remboursement des jambes sous poutres, il s'agiroit de sçavoir, si dans la reconstruction de

cette maison, on remployeroit des poutres aux mêmes endroits ; si cela n'étoit pas , il conviendrait toujours avoir quelques égards à ces jambes , vû qu'elles consolident la construction de ce mur mitoyen.

Il n'est point venu à ma connoissance qu'aucuns de ces remboursemens ayent été exigés ; ce qui a pû arriver par l'ignorance des Propriétaires qui n'ont pas connu que ces choses leur fussent dûes , ou par leur négligence de se mettre en état de pouvoir demander ces remboursemens dans les temps convenables , ou même par un oubli contracté par l'écoulement d'un grand nombre d'années. Les mutations ont encore pû donner lieu à ces obmissions, un Acquéreur n'ayant point de connoissance de ce qui a été fait par son Prédécesseur , ou un fils ignorant ce qui a été fait par son pere , & par autres raisons semblables.

Si le mur mitoyen ci-dessus n'avoit pas été en si bon état qu'il a été expliqué ; soit qu'il eut été un peu deversé d'un côté ou d'autre ; soit qu'il eût eu quelques légers bouclemens ou quelqu'autres défauts ; mais qu'il n'eût point été en si mauvais état , qu'il fut condamnable : en ce cas , celui qui auroit voulu surélever sa maison auroit été contraint de refaire ce mur mitoyen à ses frais & dépens , & de prendre sur son terrain la plus forte épaisseur , s'il n'avoit point eu une épaisseur suffisante ; mais le Propriétaire voisin auroit été tenu de faire les étayemens & raccordemens de son côté , étant allés dédommagé de sa dépense , par la jouissance du mur mitoyen neuf , qui contribueroit à la durée de sa maison , en empêchant ses planchers de s'affaisser ou de faire d'autres mauvais effets.

Si ce Propriétaire dans la suite vouloit élever sa maison aussi haute que celle de son Voisin , ou qu'il se trouvât dans la nécessité de faire reconstruire sa maison à neuf , il seroit juste suivant moi qu'il remboursât son Voisin de la moitié de la valeur de ce mur mitoyen , en toute la hauteur & largeur de son héberge , de la moitié de la valeur du terrain occupé par la plus forte épaisseur de ce mur , si le mur mitoyen s'étoit trouvé plus mauvais que ceux ci-dessus. Si , par exemple , un mur étoit condamnable par les sur-plombs , déversemens & bouclemens , ou par sa mauvaise construction ; mais qu'il ne fut pas en tel état , qu'il n'eût pû encore durer pendant plusieurs années , si aucun des Voisins n'eût point bâti ou surélevé ce mur : pour-lors celui qui ne bâtiroit point seroit obligé de contribuer à la refecton de ce mur , ou pour un sixième , un cinquième , un quart , ou un tiers à propor-

9. Mais si le mur servant à porter deux Edifices de part & d'autre , d'égal hauteur , avoit quinze pouces d'épaisseur , qu'il fut solide & de bonne construction , droit & à plomb , & que l'un des

tion de l'état de ce mur ; c'est à la prudence des Experts d'en décider. Et si ce mur n'avoit pas l'épaisseur suffisante pour porter la surélévation , ce seroit celui qui surélèveroit qui seroit obligé de fortifier le mur à ses dépens , & de prendre cet e plus épaisseur sur son terrain , & il ne payeroit point de charges , vû qu'il auroit payé la plus grande part de la reconstruction de ce mur. A l'égard des érayemens & raccordemens , ils seroient faits chacun en droit soi aux dépens de celui qui en auroit besoin ; ainsi que les jambes sous poutres aux dépens de celui auquel elles seroient nécessaires ; & après cette reconstruction , le mur demeureroit commun , & mitoyen avec celui qui n'auroit point élevé sa maison en toute l'étendue de son héberge , pour son ancienne épaisseur seulement , & pour le temps que cette maison resteroit dans la même élévation. Et si par la suite ce Propriétaire venoit à élever sa maison aussi haute que celle de son Voisin , il seroit tenu de rembourser à son Voisin la moitié de ce mur en l'étendue de son ancienne héberge , déduction de la portion qu'il auroit payé dans ledit mur , & la moitié du terrain occupé par la plus forte épaisseur , & la moitié de la surélévation de ce mur , contre laquelle il n'auroit point fait d'adossement.

L'on peut forcer son Voisin à la reconstruction d'une jambe étrière , lorsqu'elle est mauvaise ; mais on ne le peut forcer à la reconstruction d'une jambe boutisse en pierres , à moins que les deux faces des deux maisons qui se joignent ne soient construites en pierres : il est libre à celui des Voisins qui a la face de sa maison , ou en moilons , ou en pan de bois , de faire cette jambe boutisse en moilons seulement , & celui qui la veut en pierres est obligé de la faire à ses frais , & l'autre ne contribuera qu'à sa pose seulement pour lui tenir lieu de moilons. Il en est de même d'un cours d'assises de pierres , que voudroit mettre un des Voisins au Rez-de-chaussée d'un mur mitoyen : on ne peut forcer son Voisin d'y contribuer. Mais si dans la suite celui qui n'auroit point contribué à cette jambe boutisse , venoit à faire construire la face de sa maison en pierre , il seroit obligé de rembourser son Voisin de la moitié de la plus valeur de cette jambe boutisse , au sur-plus de celle du moilon.

UN MUR MITOYEN. 181

Voisins voulut élever son Edifice plus haut , & à ce sujet fortifier l'épaisseur du mur , il seroit tenu de prendre entierement la plus forte épaisseur de son côté , & refaire à ses dépens le mur depuis le bas de sa fondation , faire faire tous les étayemens nécessaires pour soutenir l'Edifice de son Voisin , & lui payer les dédommagemens causés par la reconstruction du mur , comme aussi de payer seul tous les frais de l'alignement & du rapport. Mais si ledit Voisin venoit ensuite à exhausser son Edifice , il seroit obligé de faire le remboursement de la moitié de la valeur du mur , depuis le bas de la fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par son rehaussement , à celui qui auroit fait construire ledit mur , & lui payer aussi la moitié du fond de la plus forte épaisseur ; & même si c'étoit dans l'année suivante ou peu de temps après , lui rembourser aussi ce qui lui auroit coûté pour les étayemens , rétablissémens & dédommagemens , & des frais de l'alignement , parcequ'il ne seroit pas juste que le Voisin lui fit faire les étayemens , & rétablissémens , & se fit payer les dédommagemens sous prétexte de laisser son Edifice à son ancienne hauteur , & s'en servir aussi-tôt que l'autre en auroit achevé toute la dépense. Cependant , si le Voisin qui auroit laissé son Edifice bas pendant plusieurs années , venoit après à le hausser ; il ne devroit aucun autre remboursement , que la moitié de la valeur du mur au droit de son ancienne héberge , la moitié du fond de la plus forte épaisseur , & le remboursement de la moitié de la valeur du mur au droit de sa nouvelle héberge. (g)

(g) Ce qui a été dit ci-dessus au sujet du précédent Article huitième du Commentaire , doit s'appliquer au présent Article.

182 COMMENT HAUSSER

10. Dans tous les différens cas ci-dessus , celui qui fait reconstruire à ses dépens le mur mitoyen , d'entre lui & son Voisin , depuis le bas de sa fondation , & qui élève plus haut que l'Edifice de son Voisin , ne lui doit point payer de charges de sa plus haute élévation , quoique le mur soit toujours mitoyen , jusqu'à la hauteur de l'héberge dudit Voisin. (h)

11. Lorsque le mur mitoyen est bon & d'épaisseur suffisante , pour porter le rehaussement que l'un des Voisins veut faire au-dessus , il doit faire ce rehaussement du mur de bonne construction , & le faire crépir par le côté de son Voisin , & faire le rétablissement de la couverture & de ce qui aura été dégradé à l'Edifice dudit Voisin par la construction du rehaussement , & lui payer les charges de ce qu'il aura élevé au-dessus du mur mitoyen. La raison pour laquelle celui qui bâtit sur le mur mitoyen pour le hausser , est tenu de payer les charges définies par l'Article 197. de la Coutume est , que le rehaussement charge le mur mitoyen , & cause qu'il dure moins qu'il auroit fait. Ainsi , il est juste que celui qui fait le rehaussement , indemnise son Voisin du dommage qu'il lui peut causer. (i)

(h) Voyez ce qui a été dit sur l'Article 8. du Commentaire du présent Article 195. de la Coutume.

(i) M. Desgodets dit , que le surhaussement d'un mur mitoyen doit être de bonne construction ; cela ne souffre point de difficulté : ce Voisin seroit garant des versemens qui arriveroient à cette surélévation , & s'ils venoient à être assez considérables pour en faire craindre la chute , l'autre Propriétaire voisin seroit en droit de le forcer de le reconstruire ; mais il est libre , à celui qui exhausse sur le mur mitoyen , de faire cet exhaussement avec platras , au lieu de moillons , pour moins charger ce mur ; pourvû cependant que cet ex-

UN MUR MITOYEN. 183

12. Il faut dire aussi par la même raison, que si l'autre Voisin veut se servir du réhaussément fait par son Voisin, au-dessus du mur mitoyen, il lui en doit faire le remboursement de la moitié de la valeur de ce qu'il en occupera, & il doit aussi lui rembourser les charges à proportion de ce qu'il en aura reçu, & du temps qui se sera passé depuis.

13. Si un mur mitoyen d'une épaisseur suffisante, au moins de quinze pouces, servant à porter deux Edifices, environ d'égale hauteur, étoit en surplomb ou corrompu, & que cependant dans cet état il pût durer encore quelques années, si l'on ne faisoit point de changement à ces Edifices; celui des Voisins qui voudroit hausser de son côté & élever au-dessus du mur mitoyen, ou faire quelques autres changemens à son Edifice, pourroit, s'il étoit nécessaire, obliger l'autre Voisin à contribuer à refaire ledit mur à frais communs, jusqu'à la hauteur de l'héberge commune, en lui

haussement ne soit pas plus haut qu'un étage, & le comble au-dessus. M. Desgodets ajoute ensuite, que celui qui élève le mur mitoyen doit crépir l'élévation de ce mur du côté du Voisin. Il faut distinguer : si cette élévation est en plâtras, il est à propos qu'elle soit crépie pour cacher la difformité de cette construction, dont les différentes couleurs ne sont point agréables à la vûe, y ayant des plâtras noirs, d'autres jaunes & peu unis en leurs paremens; mais lorsqu'une surélévation de mur est construite en bons moilons apparens, & qu'ils sont jointoyés proprement, l'on ne peut contraindre celui qui a élevé ce mur, de le crépir. La raison est que cette élévation de mur, ainsi construite, est bien plus sûre pour le Voisin & bien moins à charge pour l'entretien à celui qui a exhaussé ce mur. Quelques précautions que l'on prenne dans un crépis, il est sujet à se détacher, & il en pourroit tomber des morceaux sur l'héritage du Voisin; ce qui exposeroit le Propriétaire de la surélévation de ce mur, à refaire continuellement ce crépis & à réparer la couverture du Voisin qui en auroit pu être endommagé.

M 4

payant les charges de ce qu'il éléveroit au-dessus ; & chacun feroit de son côté les étayemens & rétablissémens nécessaires à ses dépens ; & si celui qui feroit faire le réhaussement du mur ne le trouvoit pas assez épais , il prendroit la plus forte épaisseur de son côté , & l'autre ne contribueroit à la reconstruction du mur qu'à proportion de son ancienne épaisseur ; mais aussi les charges ne lui seroient payées que suivant la même proportion.

14. Si celui qui a élevé son bâtiment plus haut que celui de son Voisin , avoit fait fortifier le mur mitoyen pour son utilité , ainsi qu'il vient d'être dit , & que le Voisin réhausât ses cheminées adossées contre ledit mur bâti par l'autre Voisin , il ne doit rembourser la moitié de ce mur au droit de ses cheminées , que sur le prix de son ancienne épaisseur , d'autant que c'est l'élévation du mur qui a causé celle des cheminées.

15. Les murs mitoyens sont , pour l'ordinaire , plus chargés que les autres murs des bâtimens & les moins ménagés ; c'est pourquoi ils doivent être construits de bons matériaux depuis le bas jusqu'en haut , l'on n'y doit employer que du moilon dur , maçonné avec du mortier de chaux & bon sable , jusqu'au premier étage , au-dessus du rez-de-chaussée au moins , & plus haut , si faire se peut , & le surplus de la hauteur avec des pierres plus légères , mais de capacité propre à porter le fardeau , non-sujettes à se calciner & s'écraser , maçonnées avec bon plâtre pur ; l'on n'y doit mettre aucuns moilons de plâtre ni platras , ce qui seroit une mal-façon & d'une mauvaise construction : & si l'on toïère d'y mettre des platras au-dessus des derniers planchers des greniers dans les pointes des combles & aux dossiers des fouches de cheminées ; lors-

UN MUR MITOYEN. 185

que l'un des Voisins veut élever plus haut, il devroit être en droit de faire démolir tout ce qui seroit du mur mitoyen construit avec platras, & obliger son Voisin à contribuer à le refaire avec moilons de bonne qualité, jusqu'à la hauteur de l'héberge commune, en observant aussi la même chose en ce qu'il élèveroit au-dessus; car celui qui hausse au-dessus d'un mur mitoyen, doit construire de telle façon, que son Voisin s'en puisse servir s'il vouloit aussi exhausser de son côté. (m)

16 L'usage est de faire les murs qu'on élève au-dessus des anciens murs mitoyens de la même épaisseur qu'ils ont au-dessous; mais c'est un abus de vouloir qu'un mur, sous prétexte qu'il est mitoyen, soit aussi épais en haut qu'en bas, pourvû toutefois que le mur n'ait pas moins de 15. pouces d'épaisseur par le haut. Il seroit à propos, pour la bonne construction, que les murs mitoyens fussent de la même proportion que l'on observe aux murs de refend, & de face, plus épais par le bas que par le haut, en fruit des deux côtés; en sorte que

(m) Si un Propriétaire avoit élevé sur un mur de clôture, & qu'il eût fait cette élévation en platras pour y construire un bâtiment d'un étage ou deux au-dessus du rez-de-chaussée, avec comble, & que le Propriétaire voisin voulût ensuite faire construire un Edifice de trois ou quatre étages, il forceroit le premier qui a bâti de démolir son mur qui n'est qu'en platras, & de contribuer à la reconstruction d'un nouveau mur, jusqu'à la hauteur de son héberge, par la raison que M. Desgodets en a donné; mais si ce mur, quoiqu'en platras, étoit bien à plomb & d'épaisseur suffisante, on ne pourroit condamner celui qui l'auroit bâti de contribuer à sa reconstruction par moitié, il en payeroit moins que celui qui auroit demandé la démolition de ce mur, parceque, quoique ce mur ne fût qu'en platras, il étoit suffisant pour le premier qui avoit bâti.

le milieu de leur épaisseur fût toujours à plomb. (n)

17. La raison pour laquelle on juge à propos que les murs mitoyens ayent au moins 15. pouces d'épaisseur, est premièrement qu'il n'est pas possible qu'un mur qui est beaucoup élevé, & qui doit porter la charge de deux maisons, puisse être bien construit & liaisonné en une moindre épaisseur, si ce n'est que chaque pierre ou moilon fisse tout le parpin du mur. Secondement, comme l'usage est de faire porter les poutres & les solives d'enchevêtrure jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, & qu'il arrive souvent que les âtres des cheminées de l'autre maison voisine se trouvent être vis-à-vis ces poutres & solives, la chaleur du feu pourroit échauffer le peu d'épaisseur du mur qui seroit entre-deux, de telle sorte que les bois seroient en danger de s'embrafer, comme l'expérience ne le fait que trop connoître.

18. L'on ne doit point faire de pan de bois ni cloison de charpenterie au-lieu de mur mitoyen, pour séparer deux maisons, quand même elle se

(n) La façon de construire un mur mitoyen, souhaitée par M. Desgodets en cet Article, n'est point en usage : s'il falloit qu'un mur mitoyen fût assis des deux côtés, & qu'il eût quinze pouces d'épaisseur dans le haut, il faudroit que ce mur eût une grande épaisseur dans le bas. En observant dans ces murs le fort usité dans les murs de face, qui est ordinairement de quatre lignes par toise ; un mur mitoyen qui auroit dix toises de hauteur, qui est la hauteur ordinaire des maisons de Paris, qui ont trois étages, il faudroit que ce mur eût dans le bas vingt & un pouces, huit lignes d'épaisseur, ce qui n'est pas praticable dans les grandes Villes, vû que les terrains de la plupart des maisons sont très serrés & de peu d'étendue. D'ailleurs, ces murs sont bien différens des murs de face ; les murs mitoyens sont entretenus des deux côtés par les planchers des maisons, & les murs de face sont isolés du côté de la rue ; c'est pourquoi, on les élève a frit pour contrebutter la charge des bâtimens qui les pousse au vuide.

roit pleine de maçonnerie & recouverte de plâtre des deux côtés; & si une cloison ou pan de bois étoit mitoyen & servît à porter deux maisons, celui des Voisins qui voudroit hauffer son Edifice, pourroit contraindre l'autre Voisin à faire un mur à la place, & contribuer à la dépense pour la part & portion dont il seroit tenu selon son héberge. (o)

19. Il s'enfuit de tout ce qui vient d'être dit sur l'Article 195. de la Coûtume, que celui qui veut hauffer sur un mur mitoyen le doit fortifier de telle sorte, qu'il puisse porter le réhaussement & ce qui y est adossé, sans l'aide de l'Edifice voisin; ainsi celui qui voudroit hauffer un mur de clôture, pour empêcher ses Voisins d'avoir vûë sur son héritage, le doit faire construire assez épais & assez solide pour le pouvoir soutenir sans l'aide de la liaison qu'il pourroit avoir avec les Edifices auxquels il aboutiroit.

(o) La raison pour laquelle on pourroit faire démolir un pan de bois mitoyen entre deux maisons, est, qu'il peut arriver qu'un des Voisins veuille adosser des cheminées de ce côté de sa maison; ce qui ne se pourroit faire contre un pan de bois, à cause du danger du feu; & il ne faut pas qu'un Voisin gêne l'autre dans l'usage qu'il veut faire de sa maison, comme il a été dit ci-devant.



 A R T I C L E 196.

Pour bâtir sur un Mur de clôture.

SI le Mur est bon pour clôture & de durée, celui qui veut bâtir dessus & démolir ledit Mur ancien, pour n'être suffisant pour porter son Bâtiment, est tenu de payer entièrement tous les frais ; & en ce faisant, il ne payera aucunes charges ; mais s'il s'aide du Mur ancien, il payera les charges.

Explication.

1. Cet Article 196. de la Coutume a beaucoup de rapport avec l'Article 193. où l'on peut voir ce qui a été dit dans son explication.

2. Il y a cependant différens cas à expliquer sur le présent Article ; car le Mur de clôture peut être bon & bien fondé pour pouvoir hauffer dessus ; il peut de même être de bonne construction pour le pouvoir hauffer, mais n'être pas fondé jusques sur un terrain solide ; il peut aussi être bon pour clôture & non pour porter un Edifice ; & enfin il peut être caduc & de mauvaise construction, en sorte que l'on ne peut bâtir dessus sans le démolir.

3. Si le mur de clôture est mauvais, celui qui veut bâtir dessus peut obliger son Voisin à contribuer à sa reconstruction jusq' à la hauteur de clôture, en lui payant les charges de ce qu'il élèvera au-dessus : ou il est à son option de faire le mur

SUR UN MUR DE CLÔTURE. 189

entièrement à ses dépens , depuis le bas de sa fondation , & ne point payer de charges ; mais le mur sera toujours mitoyen pour clôture seulement , & les frais de l'alignement & du rapport des Experts seront payés en commun par les deux Voisins , chacun par moitié. (a)

4. Lorsque le mur de clôture est bon & de durée , bien construit en ce qu'il contient , & d'épaisseur convenable pour un mur mitoyen qui doit être au moins de quinze pouces , mais n'est pas suffisant pour porter le bâtiment que le Voisin veut construire au-dessus ; celui qui veut construire est tenu de payer entièrement tous les frais , tant de la construction que de l'alignement , rapport des Experts , & même les dommages soufferts par l'autre Voisin ; moyennant quoi il ne payera point de charges , & le mur sera mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture. (b)

(a) Il faut qu'un mur de clôture soit bien mauvais , pour que celui qui veut bâtir , puisse contraindre son Voisin à le démolir & à contribuer à la réfection d'icelui jusqu'à hauteur de clôture. Il n'en est pas de ces murs comme des murs mitoyens entre deux Edifices. Pour que l'on puisse contraindre son Voisin à refaire un mur de clôture , il faut qu'il menace de tomber ; tant qu'il est en état de se soutenir , on ne peut exiger la réfection de ce mur. C'est pourquoi celui qui veut bâtir , & à qui ce mur de clôture n'est pas suffisant pour supporter la charge de son bâtiment , doit se conduire comme il a été dit en l'Article 7. du Commentaire de l'Article 195. de la Coutume ; à l'égard des frais du rapport d'alignement , ils doivent être payés chacun par moitié , si le mur de clôture n'est pas en bon état ; car si le mur étoit jugé bon pour clôture , les frais d'alignement sont entièrement inutiles à celui à qui le mur ne sert que de clôture.

(b) M. Desgodets dit , dans cet Article , qu'un mur de clôture doit avoir au moins quinze pouces d'épaisseur. L'on a fait voir ci-devant qu'il n'y avoit point de Loi sur l'épaisseur des murs mitoyens , & qu'elle n'est constatée par aucun Régle-

5. Par les dédommagemens qui sont dûs au Voisin par celui qui fait reconstruire un bon mur de clôture, l'on entend les treillages, les berceaux, les Edifices & autres choses semblables, qui seroient adossées contre l'ancien mur, lesquelles, celui qui fait démolir pour le reconstruire autrement, est obligé de rétablir; mais s'il y avoit contre un mur un jeu de paume, un jeu de boule, un galet, un billard, un marais, jardin ou autres choses semblables, desquels l'usage cesse pendant la démolition & reconstruction dudit mur, il n'en est dû aucun dédommagement, pourvû que lesdits ouvrages soient refaits promptement dans le temps que les Experts peuvent juger être convenable. (c)

6. Dans les deux cas précédens, ou l'un des Voisins

ment. Pour que ce qui est dit dans cet Article ait lieu, il suffit que ce mur de clôture soit bon & bien construit, quand bien même il n'auroit que douze pouces d'épaisseur.

(c) Il est dit à la fin de cet Article, que s'il y avoit le long d'un mur de clôture un jeu de paume, un jeu de boule, un gallet, un billard, un jardin, un marais, &c qu'il ne seroit dû aucuns dédommagemens pour la non-jouissance de ces choses pendant la reconstruction de ce mur de clôture mitoyen, quoiqu'il fût bon. Il faut distinguer: cela est juste, si ces choses ne servent qu'aux plaisirs & délassemens du Propriétaire, ou encore lorsque, par exemple, un jeu de galet ou de boules, ne sert que d'amusement à des buveurs qui viendroient chez un Marchand de vin, & que ce Marchand n'en retireroit d'autre profit que celui d'attirer plus de monde chez lui, & encore celui qui seroit reconstruire ce mur seroit-il obligé de les replacer comme ils étoient ci-devant; mais si un jeu de paume ou un billard, & le reste, étoient publics, & que le Propriétaire en tirât du lucre, je ne vois pas surquoi seroit fondée cette décision; c'est le revenu de ce Particulier, comme le loyer de toute autre maison; par conséquent il seroit dû pour ces choses les mêmes dédommagemens qui sont dûs à tous les autres Propriétaires dans un cas semblable.

SUR UN MUR DE CLÔTURE. 191

feroit refaire à ses dépens le mur dès le bas de sa fondation ; si l'autre Voisin , par la suite , vouloit se servir du mur pour y adosser un Edifice , il seroit tenu d'en faire le remboursement à celui qui l'auroit fait bâtir depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par son Edifice , quoiqu'il s'en fût servi comme mitoyen pour clôture , avant que de bâtir contre. (d)

7. Avant que de démolir un mur de clôture , soit bon ou mauvais , pour le refaire à l'utilité de celui qui veut bâtir dessus , il en faut prendre l'allignement en bonne forme , tant pour le regard de la situation & épaisseur , que la qualité de ses matériaux & construction ; le tout , pour qu'il soit replanté sur les anciens vestiges , & pour conserver au Voisin qui ne bâtir pas , le droit qu'il a audit mur à autre usage que de clôture.

8. Lorsque le mur de clôture est de bonne construction & d'épaisseur assez suffisante pour servir au Voisin qui veut bâtir dessus , mais qu'il n'est pas fondé jusques sur le fond solide , & que celui qui veut bâtir , fasse faire par sous-œuvre la plus basse fondation , il ne doit point payer à l'autre les charges , que suivant la proportion qu'il y aura entre toute la hauteur du mur de clôture jointe avec la plus basse fondation , & la hauteur de ce qui sera usé de l'ancien mur , parceque le mur auquel on paye les charges , doit être fondé sur le fond solide ; ainsi par exemple , si ce qui est resté de l'ancien mur est de douze pieds de hauteur avec son ancienne fondation , & que la plus basse fondation faite par sous-œuvre , pour être sur le fond solide ,

(d) Voyez ce qui a été dit dans l'Article 7. du Commentaire sur l'Article 195. de la Coutume.

soit de quatre pieds de profondeur, faisant ensemble seize pieds; l'on ne doit payer pour les charges de ce qui sera élevé au-dessus de la hauteur de clôture que les trois quarts de ce que l'on auroit payé si le mur avoit été bien fondé.

9. Mais si le mur de clôture est bon & bien fondé sur le fond solide, & suffisant pour porter l'exhaussement; celui qui s'en sert pour bâtir dessus en doit payer entièrement les charges, ainsi que cet Article 196. l'ordonne; & en cas que ce mur fût fort épais, & que celui qui bâtit dessus, n'eût besoin pour son Edifice que d'un mur de quinze ou dix-huit pouces d'épaisseur, il doit asséoir le milieu de l'épaisseur du mur qu'il élève précisément au milieu de l'épaisseur du mur au-dessous, & y laisser des retraites égales de chaque côté.

10. Le mur de clôture dont il est question en cet Article 196. de la Coutume, est mitoyen, ou il ne l'est pas, mais de nature à le pouvoir être; s'il est mitoyen, & que le Voisin fasse hausser dessus, il doit payer les charges de ce qu'il haussera; & s'il n'est pas mitoyen, & qu'il soit trouvé bon, celui qui s'en veut servir pour y élever un bâtiment dessus, le peut rendre mitoyen, en faisant à l'autre le remboursement marqué par la Coutume, & outre ce, lui payer les charges à proportion de ce qu'il haussera dessus.

11. Celui qui a élevé sur un mur mitoyen, peut contraindre son Voisin à en recevoir le prix des charges; & si après lui avoir fait signifier, bourse déliée, le paiement desdites charges, le Voisin étoit refusant de les recevoir, il ne seroit pas moins obligé de contribuer à la réfection dudit mur en ce qui seroit mitoyen, s'il devenoit caduc par la suite, que s'il en avoit reçu les charges dans le temps qu'on lui en fait l'offre.

12. Il

SUR UN MUR DE CLÔTURE. 193

12. Il n'est pas permis à celui qui fait élever à ses dépens, au-dessus d'un mur de clôture mitoyen, d'y faire aucune corniche ni autre saillie d'architecture en la partie qui lui appartient par le côté de son Voisin. (e)

(e) Un Propriétaire ne peut mettre aucunes saillies sur son Voisin, pas même des goutieres pour recevoir les eaux de ses combles quoique ces goutieres jettassent leurs eaux sur son héritage. & s'il y avoit une goutiere posée sur l'épaisseur d'un mur mitoyen, le Propriétaire de la goutiere seroit tenu de la faire assez profonde pour que les grandes averfes ne fissent point refluer les eaux par-dessus les bords de cette goutiere, & s'épancher le long du mur mitoyen, & il seroit tenu de les entretenir en bon état, afin que les eaux ne passassent point à travers, ce qui seroit pourrir ce mur, duquel dommage il seroit tenu. L'on ne peut aussi faire passer aucuns tuyaux au-travers d'un mur mitoyen, pour être en saillie sur le Voisin; il seroit en droit de les faire démolir & de les faire retirer au-dedans de l'Edifice dont ils font partie,



Partie I.

ARTICLE 197.

Charges qui se payent au Voisin.

Les charges font de payer & rembourser par celui qui se loge & héberge contre & dessus un Mur mitoyen, de six toises, l'une, de ce qui sera bâti au-dessus de dix pieds.

Explication.

1. Pour entendre cet Article 197. de la Coûtume, il faut observer que les murs de clôture sont réputés mitoyens, s'il n'y a Titre au contraire, & qu'ils doivent être de dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée. Et comme il est permis à celui des Voisins qui veut bâtir sur le mur mitoyen, d'élever si haut que bon lui semble, supposant que le mur de clôture soit bon pour porter le réhaussément: la Coûtume, en cet Article, ordonne que l'on paye les charges de six toises l'une, de toute la hauteur de ce qui est élevé au-dessus du mur mitoyen, lequel ne doit pas avoir moins de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée, ainsi l'on ne commence à payer les charges que de ce qui est élevé au-dessus de cette hauteur de dix pieds; c'est-à-dire, que pour six toises de mur, bâties au-dessus d'un mur qui est mitoyen, celui qui bâtit doit payer, à l'autre Voisin qui ne bâtit pas, le prix de la valeur d'une de ces toises; & ce, pour le dédommager en quelque sorte du fardeau que

QUI SE PAYENT AU VOISIN. 195

Suffre le mur mitoyen par le réhaussement que l'on y a fait.

2. Il est bon de dire sur cet Article 197. de la Coûtume, que comme le réhaussement du mur ne commence pas toujours de la hauteur de clôture, mais souvent de plus haut, selon l'élévation des premiers bâtimens des Voisins : ce n'est pas une règle générale que le paiement des charges, en cas de réhaussement, doive toujours commencer du dessus de la hauteur de clôture, puisqu'il ne doit commencer que du dessus de la hauteur, jusqu'où le mur de clôture au-dessous est mitoyen. (a)

(a) Suivant cet Article 197. de la Coûtume, on doit payer les charges de ce qui est au dessus de dix pieds ; & suivant l'Article 195. l'on ne doit payer les charges que de la surélévation au-dessus de ce qui est mitoyen ; ainsi si un mur est mitoyen en la hauteur de six toises, on ne doit payer les charges que de la surélévation au-dessus de cette hauteur. Dans l'un & l'autre cas, les charges sont toujours le sixième de la surélévation, en quoi la Coûtume n'a point gardé de proportion.

Exemple. Dans un mur mitoyen de clôture qui auroit six toises de longueur sur douze pieds de hauteur, y compris fondation, sur lequel on auroit surélevé de six toises sur la même longueur ; ce mur contiendrait douze toises en superficie, & la surélévation treize - six toises aussi en superficie, dont le sixième pour les charges est six toises ; ainsi dans ce cas, le Propriétaire, dont ce mur ne lui seroit que de clôture, se trouveroit remboursé en entier de ce qui lui auroit coûté pour sa moitié de la construction de ce mur ; & si la surélévation avoit eu une plus grande hauteur, ce Propriétaire, par le paiement des charges, recevrait plus qu'il ne lui en auroit coûté pour sa part, dans la construction de ce mur de clôture ; ce qui n'est pas juste ; puisque ces charges ne sont ordonnées que pour indemniser celui qui a contribué au mur de clôture, de ce que ce mur étant chargé ne durera pas autant de temps qu'il auroit duré, si on n'avoit fait aucune élévation au-dessus. Mais une indemnité ne peut être le remboursement entier de la chose, & suivant les cas, plus que la valeur de cette chose.

3. Les charges se doivent payer suivant la proportion & le prix d'un bon mur , de l'épaisseur & pesanteur du mur qui est bâti au rez-de-chaussée, au-dessus du mur mitoyen. Pour l'éclaircissement de cette proposition , il faut entendre que ce n'est pas la qualité du mur de dessous qui règle le prix des charges, lequel mur de clôture pourroit être construit de pierres de taille ou d'une plus forte épaisseur que le mur qui seroit élevé au-dessus ; ce n'est pas non-plus tout-à-fait sur le prix de la valeur du nouveau mur qui est élevé sur le mur mitoyen , s'il étoit mal coustruit ou de mauvais matériaux, lequel seroit peu estimé pour sa valeur, & ne laisseroit pas de peser & charger autant que s'il étoit construit ; & l'on doit aussi faire attention qu'un mur de plâtras ou autres matieres légères, ne doit pas tant payer de charges qu'un mur de matériaux plus pesans ; ainsi c'est sur la pesanteur & sur l'épaisseur du mur du haut que les charges doivent être réglées pour le prix du payement à faire au Voisin. (b)

Dans l'autre cas , si le mur mitoyen avoit eu six toises de hauteur , sur six toises de longueur , & qu'on eût surélévé sur ce mur seulement de deux toises sur la même longueur , ce mur mitoyen auroit trente-six toises en superficie , & la surélévation seulement douze toises aussi en superficie , dont deux pour les charges ; enforte que , au-lieu que dans le premier cas le Propriétaire se trouve entierement remboursé de la valeur de la moitié de son mur mitoyen , dans le second cas, le Propriétaire qui ne surélève pas , ne se trouve dédommagé que de deux toises sur dix-huit , qu'il a contribué au mur mitoyen, ce qui est bien différent , & n'a nulle proportion avec le cas précédent , l'un recevant en plein son remboursement , & l'autre n'étant indemnisé que d'un neuvième. Il est vrai que le premier est bien plus surchargé que le second ; mais le premier ne risque rien , & le second est exposé pour huit neuvièmes

(b) Les égards que M. Desgodets dit que l'on doit avoir au poids des murs dans le payement des charges de la surélévation

QUI SE PAYENT AU VOISIN. 197

4. Lorsque les murs mitoyens n'appartiennent pas également aux deux Voisins, chacun par moitié, ou que s'ils appartiennent à chacun d'eux par moitié, mais que l'un y a plus contribué que l'autre; les charges se comptent suivant la contribution que celui qui les reçoit y a faite; sçavoir, si c'est par moitié, le sixième; si c'est pour le tiers, le neuvième; si c'est pour le quart, le douzième; ainsi du reste à proportion: car si le mur avoit été fait entièrement par celui qui hausse, il ne devroit

d'un mur au-dessus de celui mitoyen, n'est point en usage & ne pourroit se mettre en pratique. Comment décider du poids d'un mur? L'art. 197. dit positivement de *six toises l'une de ce qui est bâti*. Il faut seulement estimer le mur qui est bâti au-dessus du mur mitoyen, comme bon dans la nature de sa construction, & de six toises en payer la valeur d'une, pour les charges dues par celui des Voisins qui a surélevé: tous les Experts se conduisent suivant ce principe, lorsqu'il s'agit d'estimer les charges de la surélévation d'un mur. Ils considèrent le mur en sa surélévation comme bien construit dans son espèce de construction; c'est-à-dire, que si un mur en moillons étoit mal construit, hors d'à plomb, & avec de mauvais matériaux, ils l'estimeroient, pour les charges, comme bon & construit suivant l'Art: de même, si cette élévation étoit construite en plâtras, & que cet exhaussement de mur fût mal travaillé & mal liaisonné, ils considéreroient ce mur en plâtras, comme s'il étoit de bonne construction en plâtras, pour le payement des charges; parceque, comme dit M. Desgodets, la pesanteur n'est pas moindre d'un mur bien construit, que mal construit; ce qui seroit une grande différence dans l'estimation: car un mur qui seroit hors d'à plomb, seroit bouclé, lezardé; crevassé & construit de mauvais matériaux, seroit très peu estimé. Il ne faut avoir aucun égard à ces défauts, lorsqu'il s'agit d'estimer les charges des murs en surélévation.

Les chaînes de pierre qui se trouvent dans la surélévation d'un mur sujet au payement des charges, ne sont point estimées comme pierre, mais seulement comme moillons, si c'est en mur de moillons; & comme plâtras, si le mur est construit en plâtras; parceque ces chaînes de pierre sont faites dès le bas aux dépens de celui qui en a besoin.

N 3

aucune charge suivant l'Article 196. de la Coutume (b)

5. Ce qui est dit , que celui qui élève au-dessus d'un mur mitoyen doit payer les charges de six toises l'une , de ce qui est élevé au-dessus de dix pieds , qui est la hauteur de clôture , est supposé que le mur de clôture soit fondé sur le fond solide ; car s'il ne l'étoit pas , & que celui qui fait le réhaussement en fit reprendre la fondation par sous-couvre à ses dépens seul , il faudroit observer quelle partie seroit l'ancien mur commun de toute la hauteur , jusques au bon fond , & payer les charges à proportion de ce qu'il en contiendroit ; c'est-à-dire , que si l'ancien mur mitoyen ne contenoit que douze pieds de hauteur & que la fondation refaite au-dessous eût six pieds de haut , il ne seroit payé que

(b) Puisque celui des Propriétaires qui fait reconstruire à ses frais un mur mitoyen , quoiqu'il surélève ce mur , ne doit point de charges ; il est juste que les charges soient diminuées à proportion de la plus grande part que ce Propriétaire a contribué à la réfection du mur mitoyen. La Coutume ayant fixé que celui qui contribué pour moitié au mur mitoyen , doit pour les charges un sixième de la surélévation au-dessus de ce mur mitoyen ; il faut que celui qui a contribué à ce mur pour deux tiers , ne paye pour les charges qu'un neuvième de la surélévation ; parceque de même qu'un sixième est le tiers d'un demi , qui est le prix des charges fixées par la Coutume , semblablement un neuvième est la troisième partie d'un tiers. Par la même raison , si ce Propriétaire avoit fait les trois quarts de ce mur à ses dépens , il ne payeroit pour les charges qu'un douzième de la surélévation ; parcequ'un douzième , est le tiers d'un quart ; & ainsi des autres part dans la même proportion.

Cette diminution des charges paroîtroit souffrir quelque difficulté , vû que lorsqu'un des Propriétaires voisins contribué une plus grande part à un mur mitoyen , c'est pour indemniser l'autre du dommage qu'on lui fait souffrir ; cependant comme l'Article 196 de la Coutume a prononcé , que celui qui refait le mur mitoyen entierement à ses frais , ne

QUI SE PAYENT AU VOISIN. 199

les deux tiers des charges ordinaires ; si plus, plus , ou moins, moins , à proportion. (c)

6. De même , si le mur de clôture mitoyen n'étoit bon que dans une partie de sa hauteur , & qu'il fallût démolir une partie du haut , & la refaire aux dépens de celui qui élèveroit au-dessus , ou bien que le mur de clôture commun eût moins de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée , celui qui bâtiroit dessus ne payeroit les charges qu'à proportion de ce qui seroit resté du mur commun ; cependant les charges ne commenceroient à se compter que de ce qui seroit au-dessus de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée. (d)

7. Si dans les deux dernières propositions précédentes le Voisin avoit contribué pour moitié , soit à la plus basse fondation jusques sur le bon fond , ou à ce qui auroit été démoli & refait par

paye point de charges , il faut que celui qui a refait la plus grande partie du mur mitoyen , paye d'autant moins de charges , comme il a été dit ci-dessus.

(c) Cet égard dans le payement des charges est encore juste. Pour payer les charges d'un mur mitoyen , il faut qu'il soit fondé solidement pour supporter la charge qu'on veut imposer sur ce mur. Ainsi cette plus basse fondation ayant six pieds de hauteur , & le mur qui étoit ci-devant fait ayant douze pieds de hauteur , ces deux hauteurs font ensemble dix-huit pieds ; par conséquent celui qui a fait la plus basse fondation de ce mur , a fait le tiers du mur , au-dessus duquel on doit payer les charges : ainsi il ne lui reste plus à payer que les deux tiers des charges.

(d) Il en seroit de même de la surélévation de ce mur de clôture jusqu'à dix pieds , comme de la plus basse fondation ; c'est-à-dire , que si ce mur de clôture avoit douze pieds de haut , compris sa fondation , & qu'il s'en fallût quatre pieds que ce mur n'eût dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée , ces deux hauteurs seroient ensemble seize pieds : ainsi celui qui auroit surélevé se trouveroit avoir fait le quart du mur au-dessus duquel on doit payer les charges , par conséquent il ne payeroit que les trois quarts des charges ordinaires.

N 4

le haut du mur commun, les charges lui seroient payées en entier de ce qui seroit élevé, par celui qui auroit bâti sur le mur mitoyen.

8. Dans un autre cas, si celui qui a bâti avoit refait à ses dépens seul une portion du mur mitoyen qui auroit été mauvaise, & qu'il eût aussi haussé sur ledit mur mitoyen, il rabattroit, sur le montant du prix des charges qu'il auroit à payer à son Voisin, la moitié de ce qu'il lui auroit coûté pour la portion mitoyenne qu'il auroit faite.

9. Si celui qui a élevé au-dessus du mur mitoyen en avoit payé les charges, & qu'ensuite il élevât encore plus haut; il ne payeroit la seconde fois que les charges de ce qu'il haufferoit au-dessus de ce qu'il auroit payé la première fois.

10. Les doffiers des fouches de cheminées doivent aussi les charges, tant ce qui est en mur, que ce qui n'est qu'en languettes; sçavoir, ce qui est mur de six toises l'une, & ce qui est en languette dans la proportion que son épaisseur a avec celle du mur. (e)

11. Celui des voisins qui a son bâtiment plus élevé que l'autre, ayant une fois payé les charges de sa plus grande élévation au-dessus du mur commun; si par la suite des temps il faut refaire ledit mur dans toute la hauteur de ce qui est mitoyen, & que les deux Voisins y contribuent également; celui qui est le plus élevé au dessus, doit encore payer de nouvelles charges; mais s'il n'est refait qu'une portion de la hauteur de ce qui est mitoyen, les charges n'en doivent être payées que par la

(e) On n'est point dans l'usage d'exiger les charges des languettes de cheminées, qui portent & sont élevées sur les murs mitoyens; cet objet étant de peu de conséquence. Les plus grandes fouches de cheminées ont pour l'ordinaire 36. pieds

proportion de ce que la partie qui a été refaite a avec toute la hauteur de ce qui est mitoyen. (f)

12. Lorsque l'un des Voisins a élevé au-dessus de l'ancien mur, qui est mitoyen, & qu'il a payé à l'autre les charges de son élévation; si par la suite le mur qu'il a élevé devient caduc & qu'il le fasse reconstruire de nouveau, sans rien refaire à l'ancien mur mitoyen au dessous, qui se sera conservé bon, il ne doit point payer de nouvelles charges, s'il reconstruit ce mur de même épaisseur & hauteur qu'il étoit auparavant; mais si la première fois il n'avoit pas fait son élévation de mur de la même épaisseur que l'ancien mur mitoyen au-dessous, & que la seconde fois il le refit plus épais que la première; il redevroit les charges seulement

de longueur; la plus grande hauteur des languettes de dossier est de six pieds; encore en fait-on peu de cette hauteur, celle ordinaire est de trois pieds: supposons-la de six pieds: cette languette de dossier contiendrait en superficie six toises, ce qui seroit une toise pour les charges, si cette languette avoit autant d'épaisseur que le mur mitoyen; mais comme les languettes n'ont que trois pouces d'épaisseur, ces languettes ne seroient que le cinquième de l'épaisseur du mur mitoyen, en supposant que l'épaisseur du mur mitoyen fût de quinze pouces, qui est leur épaisseur la plus ordinaire: ainsi il ne seroit dû pour les charges de cette grande languette de dossier que le cinquième de la valeur d'une toise du mur mitoyen, ce qui seroit environ trois livres pour les charges de cette languette. Et si l'on doit avoir égard au poids, il est certain qu'une languette de cheminée qui est toute de plâtre ne pèse pas autant qu'un cinquième de mur en moillons; par conséquent ne vaudroit pas tant: mais si le mur du dossier étoit en plâtras, ce seroit le même poids & par suite le même prix; si la languette de dossier n'avoit que trois pieds de hauteur, qui est la hauteur la plus ordinaire, il ne seroit dû que trente sols pour les charges.

(f) C'est à-dire, que si le mur mitoyen ancien, au-dessus duquel on auroit payé les charges, avoit trente pieds de hauteur, & qu'il en fallût refaire à neuf une partie en dix pieds

de la plus forte épaisseur par proportion de la première. (g)

13. Quand un des Voisins a reçu les charges de son Voisin qui étoit plus haut que lui, & qu'il veut ensuite hauffer son Edifice & s'héberger contre le mur que l'autre a élevé au-dessus du mur commun ; il doit non-seulement lui rembourser les charges en entier, suivant l'estimation qui en sera faite à proportion du temps qu'il les aura reçû, & s'il arrive qu'il les ait reçû plusieurs fois, il n'est tenu de les rendre qu'une seule fois.

14. C'est un mauvais usage, lequel est fort désapprouvé des Architectes expérimentés, de mettre des pans de bois sur des murs mitoyens, par rapport aux accidens qui en peuvent arriver, & ceux qui les font élever doivent répondre & être tenu de tous les dépens & dommages qu'ils peuvent causer aux Voisins. Un autre défaut est de les poser plus d'un côté que de l'autre ; c'est même une chose vicieuse d'élever des murs de maçonnerie sur la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens, parcequ'ils chargent les murs de dessous plus d'un côté que de l'autre ; enforte que l'on doit observer dans ces deux

de hauteur ; comme cette partie refaite de dix pieds est le tiers de trente pieds, on ne payeroit que le tiers des charges ordinaires pour la surélévation du mur qui seroit restée au-dessus de la hauteur de trente pieds.

(g) Exemple : Si au-dessus d'un mur mitoyen de quinze pouces d'épaisseur, un Particulier n'avoit élevé qu'un mur de douze pouces d'épaisseur, & qu'ensuite ce mur de douze pouces venant à périr, il le fit reconstruire de quinze pouces d'épaisseur comme celui au-dessous, il ne payeroit les charges que de la plus forte épaisseur qui est de trois pouces ; ainsi ce Particulier ne payeroit que le cinquième des charges ordinaires ; c'est-à-dire, de trente toises une ; parceque trois pouces est la cinquième partie de quinze pouces.

derniers cas de poser le milieu du mur ou pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur mitoyen au-dessous. (h)

15. Le Voisin qui a part au mur mitoyen sur lequel l'autre Voisin a fait élever un pan de bois, ou un mur de maçonnerie sur la moitié de son côté, de l'épaisseur dudit mur mitoyen, il est en droit de les lui faire abbatre : si néanmoins, par complaisance, il veut bien les souffrir ; celui qui les a fait élever est tenu d'en payer les charges, quoiqu'il soit sur la moitié qui lui appartient audit mur ; parcequ'il charge autant & cause plutôt la ruine du mur mitoyen, que s'il étoit justement planté sur le milieu de son épaisseur. (i)

16. Lorsque l'un des Voisins a fait exhausser au-dessus d'un mur mitoyen, l'autre Voisin le peut faire contraindre en Justice de lui payer les charges de la plus haute élévation avant le temps des dix premières années accomplies ; mais après les dix premières années accomplies & expirées, à compter du jour que l'exhaussement au-dessus de la hauteur commune & mitoyenne auroit été ache-

(h) Si un Particulier avoit fait élever un pan de bois au-dessus d'un mur mitoyen, ou d'un mur qui sépareroit sa maison d'avec celle de son Voisin, & que le feu, dans le cas d'incendie, vint à se communiquer par ce pan de bois à sa maison, le Voisin ne devoit point être responsable de cet événement ni du dommage.

(i) Cela est juste, par les raisons qu'en rapporte M. Desgodets, & parcequ'il n'est pas possible de ne pouvoir charger un mur qu'à moitié ; dans un mur les moilons ou plâtras sont raisonnés les uns avec les autres, & beaucoup font toute l'épaisseur du mur ; par conséquent on ne peut charger un mur à moitié ; tout le corps du mur est surchargé, par ce qu'on met dessus, quoiqu'il ne soit assis que sur la moitié de l'épaisseur d'icelui.

vée, il y auroit prescription, & les charges seroient censées avoir été payées.

17. Si celui qui a élevé plus haut que son Voisin, au-dessus du mur commun & mitoyen entr'eux, n'en avoit pas payé les charges, & que le mur vînt à périr & devenir caduc, & qu'il le fallût refaire dans la partie commune & mitoyenne avant la dixième année expirée; celui qui auroit fait l'exhaussement seroit tenu de faire reconstruire ce qui seroit nécessaire audit mur mitoyen & commun, à ses dépens seuls; mais si les dix années étoient expirées, à compter du jour que l'élévation au-dessus du mur mitoyen auroit été achevée, ledit mur commun & mitoyen seroit refait à frais communs des deux Voisins dans la hauteur de l'héberge commune. (k)

(k) Il ne seroit pas juste d'obliger un Propriétaire, qui auroit surélevé sur un mur mitoyen, & qui n'auroit point payé les charges de cette surélévation, de faire reconstruire entièrement à ses frais le mur ancien mitoyen; aussi cela ne se pratique-t-il pas ainsi: en voici la raison. Lorsqu'on surélève sur un mur mitoyen, ce mur, quoique bon, pourroit être à la moitié de sa durée, ou plus; ainsi il ne seroit pas juste d'obliger celui qui n'auroit point payé les charges, de faire un mur neuf au lieu & place d'un mur déjà ancien, sur lequel il auroit surélevé, mais en même temps il est juste qu'il supporte une plus grande partie des frais de la reconstruction de cet ancien mur mitoyen: & pour estimer quelle partie il doit payer des frais de cette reconstruction, il faut avoir égard au temps que l'ancien mur mitoyen avoit duré avant la surélévation, & à cette surélévation, sçavoir si elle est considérable, ou non. On doit encore avoir égard aux réparations que la reconstruction de ce mur mitoyen engage le Propriétaire voisin de faire, comme s'il y a des fouches de cheminées; & enfin au tort que cela lui peut faire, soit dans son habitation, soit dans sa location. Toutes ces circonstances & considérations sont nécessaires pour arbitrer la portion pour laquelle chacun de ces Propriétaires doit contribuer à la réfection dudit mur mitoyen.

 A R T I C L E 198.

Comment on peut se servir d'un Mur mitoyen.

IL est loisible à un Voisin se loger ou édifier au Mur commun & mitoyen d'entre lui & son Voisin , si haut que bon lui semblera , en payant la moitié dudit Mur mitoyen, s'il n'y a Titre au contraire.

Explication.

1. Cet Article de la Coûtume est relatif à l'Article 194. aux explications duquel on peut avoir recours pour les cas qui seront obmis dans celui-ci.

2. La Coûtume nomme ici commun & mitoyen tout mur qui sépare un héritage , quoiqu'il appartienne quelquefois en entier à un des Voisins seul. Peut-être que le sens de cet Article 198. est que le fonds sur lequel il est construit , est mitoyen , c'est-à-dire , que son épaisseur est moitié sur l'un des héritages & moitié sur l'autre ; & aussi parcequ'il sert de clôture entre les deux héritages , & que l'autre Voisin a la faculté de se le rendre mitoyen & commun en propriété , en remboursant la moitié de sa valeur à celui qui en est le seul Propriétaire.

3. Auparavant que de distinguer les différens cas de remboursemens à faire par l'un des Voisins à l'autre , des murs qui séparent leurs héritages , il faut entendre que le mur appartient à un des Voisins seul qui l'a fait bâtir à ses frais , en tout ou en

206 COMMENT SE SERVIR

la partie à rembourser ; car s'il étoit mitoyen , & qu'il fût construit aux frais & dépens des deux Voisins , ils auroient l'un & l'autre la faculté de le loger & édifier contre le mur sans faire aucun remboursement.

4. Cet Article 198. de la Coûtume , entend qu'il est loisible & permis à un Voisin qui auroit une cour & jardin , ou autre place joignant le bâtiment de fondit Voisin , de bâtir & édifier en ladite Place & se servir du mur fait par son Voisin , en lui payant la moitié de la valeur de ce mur au droit de ce qui seroit occupé par son Edifice.

5. Le mur peut appartenir en entier depuis le bas de sa fondation à celui des Voisins qui a bâti le premier , en différentes manières. 1. S'il n'y avoit point eu de mur de clôture auparavant , ou que s'il y en avoit un , il étoit mauvais & caduc , ou construit de mauvais matériaux. Ou bien s'il y avoit un mur bon pour clôture , mais non-suffisant pour porter un Edifice , & que le Voisin qui a bâti ait été obligé de le démolir & le reconstruire entièrement à ses dépens , depuis le bas de sa fondation jusqu'en haut , dont il produise un acte valable , comme l'autre Voisin n'y a en rien contribué. Dans les deux premiers cas le mur a seulement servi de clôture à celui qui n'y a pas contribué , sans qu'il lui ait été mitoyen en aucune chose ; & lorsqu'il veut s'en servir pour y adosser un Edifice ou autrement , il doit payer à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera dudit mur , depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur de l'héberge de son Edifice. (a)

6. Dans l'autre cas ou le mur de clôture mi-

(a) Voyez les Notes sur l'Article 194. de la Coûtume.

royen se seroit trouvé bon pour clôture, mais non-suffisant pour porter l'Edifice de celui qui a bâti le premier, & qu'il eût été obligé de démolir l'ancien mur de clôture, & le reconstruire à ses dépens depuis le bas de sa fondation, comme il se pratique ordinairement; moyennant quoi il n'a pas dû payer de charges, & le mur est resté mitoyen à l'autre seulement dans la hauteur de clôture, où il a eu le droit de s'en servir suivant l'usage ordinaire: si le Voisin, qui n'a pas contribué à la reconstruction dudit mur, y veut ensuite adosser un Edifice, il en doit rembourser à l'autre entierement la moitié de la valeur de ce qui sera occupé par son Edifice, depuis le bas de la fondation en amont, comme si le mur ne lui avoit pas été mitoyen dans la hauteur de clôture; pour la raison que l'ancien mur de clôture n'ayant pas été suffisant pour porter l'Edifice du premier, il le seroit de même encore moins pour le second; avec cette distinction, que dans la prise de la valeur du mur, on doit avoir égard au bénéfice des matériaux de l'ancien mur de clôture, dont celui qui a bâti le premier s'est pû servir dans la reconstruction du nouveau mur. (b)

7. Si l'ancien mur de clôture mitoyen s'étoit trouvé bon & solidement fondé, & que celui qui a bâti le premier s'en pût servir pour édifier au-dessus; l'autre Voisin qui veut ensuite y adosser un Edifice de son côté, n'est tenu de rembourser au premier, que ce que son Edifice occupera au-dessus de l'ancienne hauteur de clôture, & lui faire raison des charges, à proportion du temps, s'il en a reçu.

(b) On a fait voir dans les Notes, sur l'Article 194. de la Coutume, que les matériaux de cet ancien mur de clôture étoient d'une bien petite considération.

8. Si en construisant le mur mitoyen les deux Voisins y ont contribué conjointement jusqu'à la hauteur de clôture ou plus haut, selon leurs héberges, & que l'un des Voisins ait élevé le mur plus haut, à ses frais & dépens seuls, & ait payé les charges à l'autre; & que par la suite l'autre Voisin bâtissant un Edifice contre ce mur, exhaussé au-dessus de son ancienne héberge, & se serve de l'exhaussement dudit mur que son Voisin a fait à ses dépens seul, il ne doit rembourser que ce qu'il occuperoit au-dessus de la hauteur, jusqu'où il aura contribué en la construction dudit mur; & outre ce, il lui doit rendre les charges, s'il en a reçu, à proportion de ce qu'il occupera du mur, ayant égard à ce qui restera dudit mur au-dessus, s'il n'en occupe pas toute la hauteur, & aussi à proportion du temps qui se sera passé depuis que le mur aura été construit; la partie qui étoit mitoyenne au-dessous ayant pu souffrir quelque caducité depuis que le premier en a eu payé les charges.

9. Comme ordinairement l'on ne fonde les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-dessous du rez-de-chaussée lorsque le terrain se trouve médiocrement solide; parcequ'un mur de clôture n'étant pas chargé, n'a pas besoin d'avoir une solidité pareille à un mur qui porte un Edifice; ce n'est pas que l'on soit obligé de le fonder jusqu'à trois pieds de profondeur lorsque la nature du terrain est solide à moins de profondeur; & aussi qu'on ne doive pas fonder un mur de clôture plus bas si le terrain n'étoit pas suffisamment solide pour le porter à trois pieds de profondeur; parcequ'il faut toujours que le terrain du bas de la fondation du mur de clôture soit suffisant pour le porter sans danger de s'affaïsser. Et si le mur de clôture est bon & suffisant

fant pour soutenir l'élevation du mur nécessaire pour porter l'Edifice du Voisin qui a bâti le premier ; mais que le terrain de sa fondation ne soit pas assez solide pour en porter la charge , & qu'il l'ait fait creuser jusqu'au bon fond solide , & repris la fondation du mur de clôture par sous-œuvre ; l'autre Voisin qui veut ensuite bâtir au-dessus ou contre ledit mur , est tenu de rembourser au premier la moitié de la valeur , tant de la reprise en fondation , que de ce qu'il occupera au-dessus de la hauteur du mur de clôture.

10. Si le Voisin qui a bâti le mur mitoyen , ne l'a pas fondé sur le bon fond solide , l'autre Voisin qui y veut adosser un Edifice , le peut contraindre à contribuer par moitié à la dépense pour en faire recréuser la fondation & reprendre le mur par sous-œuvre jusques sur le bon fond solide , & c'est à celui à qui le mur appartient à payer seul les chevallemens & étayemens qui seront nécessaires pour soutenir son Edifice & ledit mur ; ensuite l'autre Voisin qui veut adosser un Edifice contre ledit mur , en doit rembourser la moitié à celui à qui il appartient dans toute la largeur & la hauteur de ce qu'il en occupera , à prendre du dessus de la reprise de la fondation à la construction de laquelle il aura contribué.

11. Mais si le mur étoit mitoyen en la hauteur de clôture , & que le premier Voisin qui a bâti & élevé contre , & sur la hauteur mitoyenne , eût négligé d'en faire creuser & reprendre la fondation jusques sur le bon fond solide , il est tenu de contribuer pour moitié aux chevallemens & étayemens pour soutenir ledit mur mitoyen pendant le temps de la reprise en fondation , & de payer ensuite à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera

110 COMMENT SE SERVIR

du mur au-dessus de la hauteur qui étoit mitoyenne, bien entendu que c'est à celui qui a bâti le premier, à payer seul les étayemens & chevellemens nécessaires pour soutenir son bâtiment. (c)

12. Si le Voisin, qui a bâti le premier, a fait fonder le mur mitoyen plus bas que l'endroit du fond suffisamment solide pour y faire des caves, fosses d'aïssances, puits ou autres lieux souterrains à son usage de son côté, & que l'autre Voisin, qui veut adosser un Edifice contre ce mur, n'y fasse pas des caves, & ne se serve pas de la plus basse fondation; il n'est tenu de faire le remboursement de la moitié dudit mur que depuis l'endroit ou le terrain de la fondation est suffisamment solide sans rien payer de la plus basse fondation des caves.

13. Au-contre, si celui qui a construit le mur n'a point de caves, & qu'il l'ait fondé sur le premier fond, suffisamment solide, & que le Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, y fasse des caves, fosses d'aïssances, puits & autres lieux souterrains, & qu'il fasse creuser plus bas que la fondation du mur; c'est à celui qui fait faire les caves & autres lieux souterrains, de faire à ses dépens seul la reprise par sous-œuvre de la plus basse

(c) Celui qui a bâti le premier sur le mur de clôture mitoyen, & qui a négligé de reprendre par sous-œuvre ce mur jusques sur le fond solide, lorsqu'il a élevé le premier un bâtiment sur ce mur, doit payer tous les étayemens nécessaires pour reprendre ce mur par sous-œuvre, lorsque l'autre Voisin vient ensuite à bâtir sur ce même mur, tant les étayemens nécessaires pour le soutien de son bâtiment, que ceux nécessaires pour faire la reprise de ce mur: la raison est, qu'avant que ce mur mitoyen de clôture fût chargé du premier bâtiment, il n'étoit point nécessaire de chevellemens pour en faire la reprise en fondation, & qu'il n'y a que la charge du premier bâtiment sur ce mur qui oblige de cheveler pour le reprendre par sous-œuvre.

D'UN MUR MITOYEN. 211

fondation, dans toute l'épaisseur de la fondation dudit mur mitoyen, & outre ce, de payer tous les chevellemens & étayemens nécessaires pour soutenir tant le mur, que l'Edifice de son Voisin qui y est adossé, & cela sans aucune diminution du prix de la valeur de la moitié de ce qu'il occupera dudit mur, qu'il doit rembourser à son Voisin, depuis l'endroit où il étoit anciennement fondé.

14. Lorsqu'on reprend un mur mitoyen par sous-œuvre en fondation, on observe ordinairement, pour éviter la dépense des étayemens & le danger du mur au-dessus, de faire ces sortes de reprises par épaulées, c'est-à-dire, par petites portions sur la largeur, l'une après l'autre; cela n'empêche pas que l'on ne soit tenu d'y mettre des étais & étreffillons; mais ils ne sont pas si considérables que si on mettoit toute la largeur ou longueur du mur en l'air à la fois: néanmoins de quelque manière que l'on fasse la reprise de la plus basse fondation, celui qui la fait faire seul à ses dépens est responsable & garant des dommages qui arriveroient au mur mitoyen & au bâtiment de son Voisin qui y est adossé.

15. Si en construisant un mur mitoyen, à frais communs, entre deux Voisins, l'un d'eux a besoin d'en faire creuser la fondation plus bas que l'endroit où le fond est suffisamment solide, c'est à celui qui fait creuser plus bas à payer seul la plus basse fondation, & l'autre Voisin ne commencera à contribuer audit mur, que de l'endroit où le fond est suffisamment solide pour porter la hauteur du mur & la charge des Edifices qui y seront adossés.

16. Dans tous les cas précédens, si le Voisin qui n'avoit pas de caves en fait faire par la suite, il doit rembourser à l'autre Voisin la moitié de la

212 COMMENT SE SERVIR

valeur de la plus basse fondation qu'il aura fait faire à ses dépens seul, & outre ce, la moitié des frais des étayemens & chevallemens, s'il y en a eu.

17. Lorsqu'un Voisin bâtit & adosse un Edifice contre le mur mitoyen qui appartient à son Voisin seul, n'en occupant pas toute la hauteur, l'on doit observer dans le remboursement de la moitié de la valeur dudit mur, de l'estimer moins à proportion des charges de ce qui reste du mur au-dessus, dont le Voisin doit tenir compte à celui qui fait le remboursement, & compenser les charges qui peuvent aussi avoir été payées par le premier Voisin à qui le mur appartient, pour la quantité dudit mur occupée par le bâtiment du dernier, dont il fait le remboursement, au cas que ledit mur eût été en premier lieu mitoyen dans la hauteur de clôture; bien entendu que si le Voisin, qui a bâti le dernier, venoit par la suite à exhausser son Edifice dans toute la hauteur dudit mur mitoyen, il doit être augmenté dans le prix de l'estimation du restant de la hauteur dudit mur, ce qui auroit été diminué dans la précédente estimation de la partie d'en bas, afin que celui qui auroit adossé contre ledit mur, en payât la moitié de toute la valeur, estimée au temps présent de la construction de son Edifice.

18. Si le mur mitoyen, appartenant à l'un des Voisins seul, contre lequel l'autre Voisin veut adosser un Edifice, est caduc ou bouclé, fractionné & deversé; le Voisin, qui veut adosser contre ce mur, peut obliger celui à qui ce mur appartient, à le démolir & à contribuer à sa reconstruction jusques dans le fond de sa fondation, s'il est nécessaire: & même si celui à qui le mur appartient a des caves, fosses d'aisances, puits ou autres lieux sou-

D'UN MUR MITOYEN. 213

terrains, à payer seul la plus basse fondation au-dessous de l'endroit où le fond seroit solide; comme aussi si le bâtiment, de celui à qui le mur appartient seul, est élevé plus haut que l'Edifice du Voisin qui adosse contre, c'est à celui à qui le bâtiment est plus élevé à payer seul la reconstruction de la plus haute élévation dudit mur au-dessus de l'héberge de l'Edifice le plus bas, & même à en payer les charges; & aussi à faire à ses dépens seul les étayemens nécessaires pour soutenir son Edifice & tous les rétablissémens à y faire au sujet de la reconstruction du mur mitoyen.

19. Si le mur mitoyen, appartenant à l'un des Voisins seul, étant de bonne construction, penchoit, sans aucune fraction, plus de trois quarts d'un pouce par chaque toise plus d'un côté que de l'autre sur sa hauteur, c'est-à-dire, trop à fruit du côté de son Edifice & en surplomb de l'autre côté; le Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, peut obliger le Voisin, à qui le mur appartient, à l'abbattre & à contribuer à sa reconstruction pour le remettre à plomb.

20. Si le mur mitoyen, contre lequel l'un des Voisins veut adosser son Edifice, panche assez considérablement d'un côté, jusqu'à une partie de sa hauteur, & que la partie au-dessus panche de l'autre côté par le haut, quoique le haut du mur se trouve à plomb du bas au rez-de-chaussée, si la quantité du surplus de la partie du bas d'un côté, étant additionnée avec la quantité du surplomb ou fruit de la partie du haut, depuis l'endroit où le mur commence à pancher de l'autre côté, jusqu'en haut, font ensemble plus du tiers de l'épaisseur du mur; le Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, peut contraindre celui à qui le mur

O 3

214 COMMENT SE SERVIR

appartient , à le démolir & l'obliger à contribuer à la reconstruction.

21. Si le mur appartient à l'un des Voisins , contre lequel mur l'autre , qui n'y a aucune part , veut édifier , & que ce mur se trouve mauvais & corrompu par le bas , jusqu'à une partie de la hauteur , & qu'au-dessus de cette hauteur le mur soit bon & à plomb de son alignement du rez-de-chaussée , & qu'il se puisse recueillir ; le Voisin qui veut édifier contre , peut obliger l'autre , à qui le mur appartient , à contribuer à la réfection de la partie dudit mur qui est mauvaise , & ensuite il lui doit rembourser la moitié de la valeur de ce que son Edifice occupera de la partie de l'ancien mur qui reste au-dessus de la reprise neuve , & c'est au Voisin , à qui le mur appartient , à faire étayer à ses dépens seul la partie restante de l'ancien mur , au-dessus de la reprise , ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

22. Un mur se peut recueillir lorsqu'il ne se dérange que d'un pouce ou un pouce & demi au plus de l'à plomb de la reprise neuve au-dessous.

23. Si en refaisant une portion de la hauteur du mur mitoyen par le bas , au rez-de-chaussée , en reconstruisant ledit mur tout entier , depuis le rez-de-chaussée en amont , le mur de fondation se trouve être bon & suffisant pour porter l'élévation du mur au-dessus ; le Voisin qui veut bâtir un Edifice contre ce mur , ne peut pas obliger l'autre Voisin à contribuer à la réfection dudit mur en fondation ; & au-contraire , si ledit mur en fondation appartient audit Voisin seul , celui qui bâtit contre , en doit payer le remboursement de la moitié de la valeur , selon les différens cas expliqués ci-dessus.

24. Dans tous les cas de réfection du mur mitoyen marqués ci-dessus , le Voisin à qui le mur

D'UN MUR MITOYEN. 215

appartient seul , est tenu de faire à ses dépens tous les étayemens nécessaires , tant pour soutenir ce qui en resteroit par le haut de son Edifice qui seroit adossé contre , sans que l'autre Voisin puisse être obligé de contribuer ausdits étayemens.

25. Quoiqu'il soit dit ci-dessus que le Voisin qui veut adosser un Edifice contre un mur mitoyen , qui appartient à son Voisin seul , est en droit de le contraindre à le démolir & à contribuer à sa reconstruction , en cas que le mur panche & surplombe d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce pour chaque toise sur sa hauteur ; il ne s'ensuit pas que l'on puisse condamner un mur mitoyen , lorsqu'il surplombe moins de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur ; & il se peut trouver des cas où le mur seroit condamnable , s'il surplomboit seulement d'un demi pouce par chaque toise de haut , & même moins. Par exemple , si le mur étoit construit de moilonnages ou de cailloux ronds & lissés , dont on se sert en plusieurs endroits pour bâtir ; ou qu'étant de bons moilons , le mortier ne fût que de chaux & sable mal conditionné , ou de plâtre épargné , qui ne seroit pas rempli à bains , & laisseroit des vuides dans le corps de l'épaisseur du mur , pour le peu que le mur penchât d'un côté ou de l'autre , il tendroit à sa ruine infailliblement ; & il y auroit de l'imprudence à le surcharger du fardeau d'un nouvel Edifice que l'on y adosseroit ; & il n'y auroit point de doute qu'un tel mur penchant d'un côté ou de l'autre , ou que penchant en partie d'un côté & en partie de l'autre , d'étage en étage , il ne seroit pas de longue durée , si on l'ébranloit & surchargeoit , en y adossant un nouvel Edifice. C'est pourquoi les Architectes & Experts doivent faire attention , &

216 COMMENT SE SERVIR

avoir égard , lorsqu'ils sont appellés pour visiter & juger si le mur est bon ou mauvais , quand l'un des Voisins y veut adosser un Edifice , & faire distinction d'un mur bien construit d'avec un mur de mauvaise construction.

26. C'est un fort bon usage de ne pas permettre au Voisin, qui veut adosser un Edifice contre un mur mitoyen , de poser les harpons, tirans & autres fers, pour lier son Edifice avec le mur, plus bas ou plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur, tant pour empêcher les dégradations que l'on y feroit, s'il étoit permis de le percer au travers, que pour empêcher que si cet Edifice adossé étoit mal construit & de peu de durée, sa ruine ne causât la ruine du mur & de la maison ou Edifice de l'autre Voisin. Mais cela cause que les maisons qui sont aux encognures des ruës, ou autres encognures isolées, sont sujettes à surplomber en dehors, particulièrement à Paris & aux autres lieux où le plâtre est en usage, & dont on se sert pour faire les aires des planchers, hourder les murs, pans de bois & de cloisons de face & de refend; parceque la qualité du plâtre, étant de se dilatter & enfler lorsque la fermentation commence à lui donner de la consistance, il pousse considérablement les murs mitoyens du côté où les Edifices tendent au vuide; ce qui arrive souvent, lorsque l'on construit à neuf quelque maison au-delà de celle qui est à l'encognure; & la poussée du plâtre est si considérable qu'elle fait quelquefois pancher cinq ou six maisons de suite; ce que l'Expérience fait remarquer journellement: cela ne pourroit arriver, si en faisant les aires on avoit la précaution, en faisant les aires des planchers, & en hourdant les pans de bois & cloisons, de laisser une liziere vuide au pourtour des planchers, de

cinq à six pouces de largeur , & un entrevou aux cloisons & pans de bois joignant les murs , jusqu'à ce que le plâtre eût fait son effet de sa poussée ; & lorsque l'on acheveroit de remplir de plâtre les lizieres & entrevoux , il n'y auroit pas assez de largeur pour pouvoir pousser les murs joignans. A l'égard des murs de face & de refend de moilons ou de platras que l'on hourde en plâtre , il n'est pas possible de se dispenser de les liaisonner avec les murs mitoyens ; mais les vuides des portes & fenêtres en diminuent la poussée.

27. Si par quelque difficulté de la part du Voisin , auquel le mur mitoyen appartient seul , celui qui voudroit adosser un Edifice contre , voulût prendre le parti de faire un contre-mur , joignant le mur mitoyen , pour porter son Edifice , afin de ne rien payer à son Voisin , & de n'avoir point de démêlé avec lui ; ce qui n'arrive pas ordinairement , la Coutume y ayant prévu par cet Article 198. celui qui fait ce mur est tenu de le faire assez épais & suffisant pour porter son Edifice sans le secours de l'appui du mur mitoyen , appartenant à son Voisin seul , auquel mur le contre-mur ne doit avoir aucune liaison. Et si son édifice étoit plus bas que le mur mitoyen de son Voisin , & que par la suite il le voulût exhausser & se servir de l'élevation du mur mitoyen au-dessus de son contremur , il seroit tenu de rembourser à son Voisin la moitié de la valeur du mur mitoyen , au derriere de son contre-mur , jusqu'au bas de la fondation sur le fond suffisamment solide dans toute la hauteur de ce qu'il en occuperoit par l'exhaussement de son Edifice.

 A R T I C L E 199.

Nullè fenêtre ou trou , pour vûë , au Mur mitoyen.

EN Mur , ne peut l'un des Voifins fans l'accord & consentement de l'autre , faire faire fenêtre ou trou , pour vûë , en quelque maniere que ce foit , à verre dormant ou autrement , fi ce Mur est mitoyen.

Explication.

1. Cet Article 199. de la Coûtume est fondé fur la règle du droit commun , qui ne permet pas à un de plusieurs Seigneurs & Propriétaires d'une même chose , de faire quelqu'innovation dans la chose commune fans le consentement de ses Copropriétaires : & cela doit être observé , à plus forte raison , à l'égard des vûës dans les murs communs & mitoyens , qui séparent les héritages des Voifins ,

1. Parceque , si les vûës sont faites après la construction du mur , la démolition & rupture que l'on fait pour les percer , dégrade & affoiblit le mur , & le rend moins solide & de moindre durée.

2. Parcequ'il est incommode au Voifin d'avoir des vûës étrangères qui regardent fur son héritage.

2. Quand l'Article 199. dit : *Sans l'accord & consentement de l'autre* , il faut entendre du Copropriétaire du mur : & cet accord se peut faire en deux manieres. La premiere , quand ils ont eux ou leurs Prédécesseurs passés un titre , par lequel

l'un des deux Voifins à droit d'avoir des vûës dans le mur , quoique mitoyen , aux endroits , de la grandeur & façon désignées par le titre. En ce cas , le Voifin à droit d'en jouir , ainfi que le titre le désigne. Mais fi le titre porte feulement d'avoir des vûës ou des fenêtres au-travers du mur , elles doivent être faites fuisant la difpofition de la Coûtume marquée en l'Article 200. ci-après, ainfi qu'il a été jugé par Arrêt du 17. Avril 1605. entre Claude de la Dehors & M. Liquart , pour des vûës en un mur mitoyen , féparant deux maifons fçizes ruë de la Verrerie , par lequel il fut ordonné qu'en vûë de Servitude par titre , il y auroit fer treillé & verte dormant , auquel cas l'autre Voifin ne peut rien faire qui bouche les vûës ; quoique le mur lui appartienne par moitié. La féconde maniere eft lorsque par condescendance & bonne amitié , l'un des Voifins fouffre que l'autre faffe des vûës pour avoir du jour au-travers du mur qui leur appartient en commun , alors ce font des vûës de fousfrance , que l'autre qui les fouffre peut faire boucher quand bon lui femble.

3. Il s'enfuit de cet Article 199. que celui qui a bâti contre un mur de clôture mitoyen , ne peut pas avoir des fenêtres en ce mur , quand même il auroit plus de dix pieds de hauteur , fans l'accord & consentement de l'autre Voifin , fi ce n'est par Servitude. (a)

(a) La raifon eft , que lorsque ce mur de clôture mitoyen a été bâti , les Propriétaires voifins font réputés être convenus en le bâtiffant , de lui donner une plus grande hauteur que celle prefrite par l'Article 209. de la Coûtume de Paris , & ce apparemment pour leur utilité & commodité réciproque. Celui qui bâtiroit fur ce mur mitoyen , ne pourroit pas dire dans ce cas , qu'un mur de clôture ne peut être mitoyen qu'en la hauteur de dix pieds. Il n'en feroit pas de même , fi un des

4. Si une personne étoit Propriétaire de deux maisons se joignant l'une à l'autre, séparées par un mur mitoyen qui serviroit à porter un Edifice à l'une des maisons seulement, & de clôture à l'autre maison, si le Propriétaire de ces deux maisons en laquelle est l'Edifice, se réservant l'autre maison en laquelle ce mur ne sert que de clôture sans faire aucune mention du mur; ou que celui à qui les deux maisons appartiennent les vendit séparément à différents Acquéreurs; ou bien que sans les vendre il vint à mourir, & que les deux maisons fussent séparées par les partages entre les héritiers. Dans tous ces cas différens, le mur séparant les deux maisons ne resteroit mitoyen entr'elles que jusqu'à la hauteur de clôture, & le dessus de la clôture appartiendroit seul à celui qui seroit Propriétaire de l'Edifice adossé & porté par ledit mur mitoyen, & il y pourroit faire percer des vûes de Coutume.

5. Si un mur étoit mitoyen à deux maisons qui fussent adossés contre & élevées aussi hautes, & que l'un des voisins fit abattre sa maison, & laissât ledit mur sans aucun adossement de son côté, ce mur resteroit toujours mitoyen aux deux Voisins dans toute sa hauteur, & celui qui auroit conservé son Edifice ne pourroit en aucune maniere y faire percer des vûes & fenêtres.

Propriétaires Voisins avoit bâti ce mur seul, l'autre ne pourroit avoir la mitoyenneté que jusqu'à la hauteur de dix pieds, & ne peut se rendre le sur plus mitoyen qu'en bâtissant contre.

Il s'en suit encore de la disposition de cet Article 199. que si un des Propriétaires voisins avoit exhaussé seul sur ce mur mitoyen de clôture sans avoir bâti contre ce mur, & que l'autre y voulut bâtir, ce dernier pourroit seulement se rendre ce mur mitoyen en toute sa superficie, & ne pourroit l'acheter enterement pour avoir la faculté d'y percer des vûes au-dessus de la hauteur de clôture ordinaire.

6. Si un mur étoit mitoyen entre deux Voifins dans toute fa hauteur, quoique l'un des Voifins n'y eut pas de Bâtiment adoffé contre de fon côté, & que le mur ne fervit qu'à porter l'Edifice de l'autre Voifin; tant que ce mur fubfifteroit, celui qui auroit un Edifice adoffé contre, n'y pourroit pas faire percer des vûës en aucune maniere, parcequ'il feroit mitoyen à l'autre. Mais fi le mur devenoit caduc, ou que pour autre raifon, il falut le reconstruire à neuf, & que celui qui n'auroit pas d'Edifice adoffé contre, refusât de contribuer à la reconstruccion, & que l'autre Voifin le fit reconstruire à fes dépens feul, le mur ne feroit plus mitoyen, & celui qui l'auroit fait reconstruire à fes dépens feul, y pourroit faire des vûës de Coûtume.

7. Lorsqu'un mur eft commun & mitoyen entre deux Voifins, jufqu'à une certaine hauteur, & fuffifamment bon pour l'un des Voifins; fi l'autre y veut adoffier un Edifice plus élevé ou de plus grande charge, & ne trouvant pas le mur mitoyen allez épais pour foutenir fon Edifice, qu'il le faffe démolir & reconstruire plus épais à fes dépens feul, en prenant la plus forte épaiſſeur de fon côté fur fon fonds, il ne pourra pas faire des vûës de Coûtume dans ce mur jufqu'à la concurrence de la hauteur qui étoit commune & mitoyenne avec fon Voifin; mais il en peut faire dans la partie du mur qu'il aura faite à fes dépens exhausſer plus haut. La raifon eft, que le mur reſte toujourns mitoyen aux deux Voifins, jufqu'à la hauteur où il étoit anciennement, quoiqu'il ne ſoit pas mitoyen dans toute fon épaiſſeur, & que l'exhausſement au-deſſus appartient en entier à celui qui fait rebâtir le mur. Ce qui a été jugé par Arrêt de la

grande Chambre du 15. Février 1635. entre Mr. Daquin & Mr. Mergiray, au sujet du mur mitoyen qui séparoit leurs jardins de leurs maisons scises ruë St. Honoré. Mr. Daquin ayant fait abattre ce mur mitoyen & l'ayant fait reconstruire plus épais, & pris la plus forte épaisseur de son côté sur son terrain pour y bâtir une grande maison, il éleva ce mur de plusieurs étages, & il laissa des fenêtres & des trous dans ce mur ainsi élevé, qui avoient vûë sur le jardin de Mr. de Mergeray, lequel y fit opposition. Ils convinrent d'un Expert qui fut d'avis par son Rapport, que Mr. Daquin payeroit les Charges & ôteroit ses vûës & fenêtres.

Le Rapport fut enteriné aux Requêtes du Palais, & Mr. Daquin condamné par Sentence contradictoire à payer les charges, & boucher ses fenêtres & vûës. Mais ayant interjetté appel de cette Sentence; elle fut infirmée par l'Arrêt. La raison est, que Mr. Daquin ne devoit point de charges ayant fait reconstruire le mur à ses dépens, & que les vûës étoient faites dans la partie de l'exhaussement au-dessus de la hauteur ou le mur étoit anciennement mitoyen, & il est à présumer que ces vûës étoient aux termes de la Coûtume. (b)

(b) Il y a eu plusieurs Arrêts qui ont autorisé & permis de faire des vûës de Coûtume dans les exhaussemens des murs mitoyens, à ceux qui ont fait faire ces exhaussemens d'un mur à leurs dépens: cependant l'Article 100. de la Coûtume, semble ne permettre ces vûës de Coûtume, que dans les murs non-mitoyens, joignans sans moyen à l'héritage d'autrui; c'est-à-dire, que pour avoir de ces vûës, il faut avoir fait construire le mur dans lequel on les veut percer, à ses dépens, & l'avoir assis de toute son épaisseur sur son héritage; par conséquent, il ne devoit point être permis de percer de ces vûës dans les exhaussemens faits audessus des murs mitoyens, qui sont assis sur le terrain de l'un & de l'autre des Propriétaires, étant mitoyens pour la partie du terrain que leur assiette occupe.

8. Lorsqu'un mur est commun & mitoyen entre deux Voisins, ils ont chacun leur moitié confufe au total, & il n'est pas permis à l'un ni à l'autre de l'endommager en aucune façon, & ils n'y peuvent avoir ni faire aucun enfoncement, niche, armoite ou autrement, ni aucun enfoncement de cheminée, ni y faire aucun trou pour servir de vuës, soit en construisant ledit mur ou après la construction. La raison est, que s'il étoit permis de faire des encastremens ou affoibliffemens dans l'épaisseur du mur mitoyen, s'ils venoient à faire des encastremens vis-à-vis l'un de l'autre, chacun de

La Coûtume a pris les précautions nécessaires pour empêcher que les vuës permises par cet Article ne puissent nuire à celui de l'héritage duquel elles tirent la lumière, elle a fixé l'ensuïllement de ces fenêtres dans les étages au-dessus de celui du Rez-de-chaussée à sept pieds, à laquelle hauteur un homme sur ses pieds ne peut voir sur l'héritage voisin; mais si l'envie lui prenoit d'y voir, il pourroit aisément se satisfaire, une simple chaise suffisant pour cela. Ces vuës ne produisent pas un grand avantage à ceux qui en jouissent, le jour se tirant de fort haut, les verres étant dormans on ne peut avoir de l'air par ces croisées: d'ailleurs elles ne sont que pour un temps, la jouissance n'en pouvant se continuer que jusqu'à ce que le Voisin veuille bâtir contre ce mur; ainsi c'est un avantage sur lequel on ne peut compter, & ces vuës produisent sur l'héritage du voisin un aspect très-désagréable, lorsqu'elles sont répétées, il semble que l'on soit voisin d'une prison: l'intérieur de la cour d'une maison pourroit être quelquefois décorée proprement, on en est souvent empêché par ces sortes de vuës qui en couperoient les décorations. Il se rencontre fréquemment dans les élévations au dessus des murs de clôture des jardins, de ces vuës, parcequ'il y a moins d'apparence que l'on fasse bâtir en ces endroits qu'ailleurs: ces surélévations de murs sont quelquefois criblées de ces vuës, ce qui forme un très-désagréable coup d'œil dans des endroits où l'on cherche à se récréer & à flatter son imagination d'objets gracieux; ensorte que ces vuës ne sont pas d'une grande utilité à ceux qui en jouissent, & sont très-préjudiciables à ceux sur qui elles sont prises.

216 N U L L E V U E , &c.

son côté , le mur ne subsisteroit plus à cet endroit ; outre une infinité d'inconvéniens qui arriveroient s'il étoit permis d'encastrer ou affoiblir l'épaisseur des murs mitoyens , tant à l'égard des incendies , s'il se rencontroit des bois portés dans les murs vis-à-vis des encastremens de cheminées , qu'à l'égard de la solidité ; & c'est très-judicieusement qu'il a été établi , qu'aucun des voisins ne peut pas affoiblir l'épaisseur du mur mitoyen par son côté.



ARTICLE

ARTICLE 200.

Fenêtres & vûës en Mur particulier & commun.

Toutefois si aucun a Mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en ce Mur avoir fenêtres & lumieres, ou vûës, aux Us & Coûtume de Paris; c'est à sçavoir, neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chauffée & terre, quant au premier étage; & quant aux autres étages de sept pieds au-dessus du rez-de-chauffée: le tout à fer maillé & verre dormant.

Explication.

1. Les Articles 194. 195. 196. 198. 199. & le présent Article 200. de la Coûtume de Paris, traitent tout ce qui concerne les murs en différens cas; ce qui cause que, dans les explications rapportées sur chacun de ces Articles en particulier, il s'en trouve qui peuvent convenir aux autres Articles; enforte que, pour avoir l'intelligence de l'un de ces Articles, il est en quelque façon nécessaire d'examiner ce qui est expliqué sur les autres.

2. Cet Article 200. de la Coûtume décide une difficulté qui n'avoit pas été traitée dans le Droit; sçavoir, que celui à qui un mur appartient entièrement, & auquel le Voisin n'a pas de part, peut avoir des vûës au-travers de ce mur, tirant du jour du côté de l'héritage de son Voisin, en ob-

Partie I.

P

servant de faire ces vûës de la maniere expliquée par cet Article. La Coûtume de Paris a pris en cela un temperament qui est avantageux à l'un, & n'est point incommode à l'autre ; car il doit être permis de faire ce que l'on veut, en ce qui appartient à soi seul, lorsqu'on n'incommode personne. Or, la Coûtume permettant à l'un des Voisins d'avoir des vûës pour tirer du jour en un mur qui est à lui seul appartenant, aux conditions de faire les appuis ou enfeuilemens de ces vûës à une hauteur où l'on ne puisse point voir chez le Voisin ce qui s'y passe, & d'y mettre une grille de fer maillé avec un châssis à verre dormant ; l'un & l'autre scellé en plâtre, ou attaché avec des pattes, pour que l'on ne puisse rien jetter : l'un des Voisins en tire le jour & la lumiere qui éclaire ses logemens, & l'autre Voisin en est aussi clos & caché, que si le mur étoit en son entier, sans aucune ouverture. (a)

3. Il a été expliqué sur l'Article 199. & les autres précédens, une partie des différentes manieres comment les murs mitoyens peuvent appartenir en tout ou en partie à l'un des Voisins seul, & plu-

(a) On ne peut pas dire qu'un Voisin soit aussi clos & caché que si le mur étoit en son entier, sans aucune ouverture ; quoique la Coûtume ait pris les précautions nécessaires pour que cela fût ainsi. Il y a une grande différence entre un mur & un châssis à carreau de verre. Il n'est point difficile, lorsque ces jours sont dans une cour, d'entendre ce qui se fait chez le Voisin ; l'on ne peut pas dire qu'un châssis à carreaux de verre soit aussi sourd qu'un mur ; le son pénètre l'un aisément, & ne peut passer au travers de l'autre : il n'est point difficile de voir chez le Voisin, une chaise suffit pour se mettre en cet état : cette échelle se trouve dans toutes les chambres & dans tous les momens : par conséquent ces vûës sont très-nuisibles à l'héritage duquel elles tirent leurs lumieres, & très-généantes pour les Propriétaires sur lesquelles elles sont prises ; ainsi qu'il a été dit ci devant.

PARTICULIER ET COMMUN. 227

ieurs cas, où celui à qui le mur appartient peut y avoir des vûës de Coûtume, auxquelles on peut avoir recours, sans qu'il soit besoin de les répéter ici.

4. Il y a de deux sortes de vûës qui reçoivent du jour du côté du Voisin ; les unes sont les vûës de Servitude, lesquelles sont de droit, & le Voisin est obligé de les souffrir, & il ne peut pas les faire boucher ni adosser contre le mur à cet endroit. Les autres, sont les vûës de Coûtume, lesquelles se peuvent boucher lorsque le Voisin veut bâtir contre le mur où elles sont, & se remboursent ; & c'est de ces dernières sortes de vûës dont il est parlé en cet Article 200. de la Coûtume.

5. L'on peut considérer deux sortes de murs appartenans à l'un des Voisins, joignans sans moyen à l'héritage de l'autre Voisin ; l'une est, lorsque celui qui a fait construire le mur à ses dépens seul l'a placé sur son propre fonds de toute son épaisseur, en ayant mis le parement qui regarde son Voisin précisément au long de la ligne qui sépare leurs héritages ; & l'autre sorte est, quand la ligne du milieu de l'épaisseur du mur est celle qui sépare les deux héritages ; la moitié de l'épaisseur sur le fond de l'un des héritages, & l'autre moitié de ladite épaisseur sur le fonds de l'autre héritage, soit que ce mur soit bâti aux dépens d'un seul, depuis le bas de sa fondation, ou du dessus du mur de clôture, ou enfin du dessus de l'héberge de l'autre Voisin. On appelle ces sortes de murs, séparans sans moyen les héritages Voisins ; parcequ'il n'y a point de ruë ni de chemin entre-deux. (b)

(b) Un mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, est un mur, dont le parement vers le Voisin est assis sur la ligne qui sépare les deux héritages voisins ; en sorte qu'il ne reste

6. Lorsqu'un Voisin fait élever sa maison plus haute que celle de son Voisin, & qu'à ce sujet il fasse exhausser, à ses dépens seuls, au-dessus du

aucun espace entre cette ligne de séparation & le parçment de ce mur. Mais on ne peut, suivant moi, appeller un mur assis de la moitié de son épaisseur sur un terrain, & l'autre moitié sur un autre, un mur joignant sans moyen l'héritage d'autrui; ce mur ainsi planté joint bien sans moyen l'héritage d'autrui; mais il fait plus, il anticipe & empiette sur l'héritage d'autrui, dans un mur assis sur le terrain de celui à qui appartient le mur.

Le Voisin n'a aucune propriété dans le mur qui est assis moitié sur un terrain, & moitié sur l'autre. Le Voisin a une portion de propriété, qui est son terrain. S'il vouloit se rendre ce mur mitoyen, dans l'estimation qui en seroit faite, on ne seroit aucune estimation du fonds de terre, puisqu'il lui appartient; par conséquent il y a de la différence entre le premier mur & le second & il sembleroit que la disposition de cet Article 200. de la Coutume ne devoit point être également appliquée à l'égard de l'un, comme envers l'autre. Et la preuve, que la Coutume n'a pas entendu permettre de prendre des vûes de coutume dans d'autres murs que dans ceux joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, est la suite de la disposition de cet Article, qui fixe à neuf pieds de hauteur les eneuillemens des vûes de coutume prises au rez-de-chauffee. Ces vûes ne sont praticables que dans les murs joignans sans moyens à l'héritage d'autrui; car les autres murs qui sont mitoyens en partie, ne peuvent l'être moins qu'en dix pieds de hauteur, qui est la hauteur prescrite par la Coutume pour les murs de clôture; par conséquent la Coutume n'a point entendu comprendre, dans sa disposition, d'autres murs que ceux joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, & appartenans en entier à celui qui veut ouvrir des vûes de coutume. C'est certainement ce qui a été cause que les Jugemens ont varié sur les vûes de coutume prises dans les murs mitoyens en entier; assis moitié sur le terrain de l'un, & moitié sur celui de l'autre des Propriétaires. Il est vrai que les Jugemens qui les ont autorisé, sont en plus grand nombre que ceux qui ont ordonné que ces vûes seroient bouchées. Le Propriétaire, sur l'héritage duquel sont prises les vûes, remboursant la moitié de la valeur du mur, dans lequel ces vûes étoient percées & ouvertes: mais aussi les derniers Jugemens intervenus sur ces sortes de vûes, les ont supprimées.

PARTICULIER ET COMMUN. 219

mur mitoyen , il peut faire des vûës de coûtume dans l'exhaussement du mur qu'il aura fait faire à ses dépens. (c)

7. Quand le Voisin , qui a fait construire ou exhausser à ses dépens un mur mitoyen , soit en tout ou en partie à lui seul appartenant , contre lequel l'autre Voisin n'a pas d'édifice adossé , n'a point fait de vûës audit mur en le construisant ; il a droit , & peut ensuite toutesfois & quant il lui plaira y faire percer des vûës de coûtume dans la partie dudit mur à lui seul appartenante , en avertissant auparavant son Voisin par une simple signification , & en faisant rétablir les dommages qu'il pourroit causer à la maison de son Voisin en y perçant les vûës. (d)

8. Il faut observer que les vûës que l'un des Voisins a dans le mur à lui seul appartenant , séparant sans moyen sa maison de celle de son Voisin , ne peuvent empêcher le Voisin de se servir de ce mur pour se loger & bâtir contre , en remboursant au Voisin , à qui le mur appartient , la moitié de la valeur dudit mur , suivant les Articles 195. & 198. ci-devant de la Coûtume ; en ce faisant les vûës doivent être bouchées , parceque le mur seroit devenu commun & mitoyen entre les deux Voisins.

9. Il y a eu plusieurs Arrêts rendus au sujet des vûës de coûtume faites en des murs reconstruits ou

(c) Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 5. du Commentaire sur le présent Article de la Coûtume.

(d) Cette décision est encore une suite , & est tirée des Jugemens qui ont permis d'avoir des vûës de coûtume dans les murs non mitoyens , soit qu'ils soient entièrement assis sur le terrain d'un des Propriétaires , ou qu'ils soient posés moitié de leur épaisseur sur l'un & moitié sur l'autre.

exhaussés par l'un des Voisins , au-dessus des murs mitoyens , dont ceux rapportés ci-après sont suffisans pour faire connoître qu'il est permis à celui à qui seul le mur appartient , d'y faire des vûes de coûtume tirant du jour du côté de l'héritage de son Voisin.

10. L'Arrêt rendu du 24. Novembre 1617. entre les Mathurins de Paris , & Nicolas Dufossé , a été cité par plusieurs Commentateurs de la Coûtume. Les Mathurins ayant fait élever le mur de leur Dortoir sur le mur mitoyen qui séparoit leur héritage de celui dudit Nicolas Dufossé , lequel ayant fait opposition & demandé que la fenêtre fût bouchée ; les Mathurins furent condamnés par Sentence du Châtelet du 6. Août 1616. d'ôter la vûe , & d'en réduire la baye à sept pieds de hauteur d'appui , avec fer maillé & verre dormant ; ce qui ayant été exécuté de la part des Mathurins , ledit Dufossé ayant appelé de la Sentence du Châtelet , demandant que la vûe fût entierement bouchée , l'Arrêt du 24. Novembre 1617. ordonna que la vûe resteroit en l'état qu'elle avoit été réduite , jusqu'à ce que ledit Dufossé bâtisse contre ledit mur.

11. Un autre Arrêt du 24. May 1624. rendu en pareil cas entre Gabriel Caltier & Nicolas Cousin , par lequel il est ordonné que les vûes laissées par ledit Gabriel Caltier , en un réhaussement de mur qu'il avoit fait faire à ses dépens seul sur le mur mitoyen ; & depuis lesdites vûes ayant été bouchées par Sentence de M. le Prévôt de Paris du 21. Novembre 1621. seront rétablies comme ayant été faites suivant la disposition de la Coûtume , & sans préjudice audit Cousin de pouvoir bâtir contre , aux conditions portées par la Coûtume ; quoi faisant , seront lesdites vûes bouchées.

PARTICULIER ET COMMUN. 231

12. Autre Arrêt du 15. Fevrier 1635. entre Demoiselle Elisabeth Perignon, veuve de Mre. Henry Philippe, Appellante d'une Sentence de M. le Prevot de Paris du 9. Septembre 1634. par laquelle il étoit juge que les vuës laissées en un rehaussement de mur, au-dessus de clôture, seroient bouchées, en remboursant la moitié dudit mur; la Cour a ordonné que les vuës demeureront jusqu'à ce que le Voisin veuille bâtir contre, & payer la moitié du dit mur; lequel remboursement, celui qui a les vuës ne sera pas contraint de recevoir que le Voisin ne bâtitte contre.

13. Autre Arrêt du 16. Mars 1641. donné en la seconde Chambre des Enquêtes, entre le Sr. Dubois & le Sr. Poitevin, touchant des vuës laissées en un mur élevé au dessus de clôture par ledit Poitevin, pour l'usage de sa maison, joignant celle dud. Sr. Dubois, scize ruë Coqueron; par lequel il est dit: que les vuës, comme nécessaires, seront réduites selon la Coûtume, avec la liberté audit Dubois de bâtir contre, en remboursant le mur: quoi faisant, ses vuës seront bouchées.

14. Autre Arrêt du 16. Mars 1641. rendu en la troisième Chambre des Enquêtes, entre Claude Turpin & Consorts, & Mre. Henry Taconnette, touchant les vuës de leurs Maisons, scizes au Port St. Landry, qui ordonne que les vuës en question seront réduites selon la Coûtume, si réduire se peuvent, sinon bouchées.

15. Autre Arrêt du 22. Juin 1651. rendu en la Gran l'Chambre, entre Antoine Riberet, & François Milet, touchant leurs Maisons, scizes l'une ruë Ste. Croix, l'autre, vieille ruë du Temple; ayant droit par partage fait entr'eux en conséquence de l'acquisition faite en commun, par lequel partage il

est porté, que le mur qui séparoit la maison dudit Milet & la Cour dudit Riberet, seroit reculé de ce qu'il avançoit de plus que l'alignement du pan du mur de la Maison dudit Milet, & que les vuës & portes qui étoient en ce mur seroient bouchées, tellement qu'il n'y aura aucune Servitude sur l'un & l'autre heritage desdits Milet & Riberet. Ledit Milet ayant fait abbatre ledit mur & l'ayant retiré sur son fonds, conformément au partage, en le reconstruisant à ses dépens seul, y avoit laissé des vuës aux termes de la Coûtume. Riberet s'y étant opposé, soutenoit que par le partage il ne devoit point y avoir de vuës, & Milet soutenoit, au-contraire, qu'il étoit dit par le partage qu'il n'y aura aucune Servitude sur l'un & l'autre héritage, & que s'il n'avoit pas la liberté ordinaire en pareil cas, son héritage seroit asservi contre les termes du partage, les vuës qu'il avoit laissé au mur, n'y étant pas pour une perpétuelle demeure, mais seulement jusqu'à ce que le Sr. Riberet se rendit le mur commun en bâtissant contre; & que pour ce qui étoit dit par le partage, que les vuës & portes qui étoient en l'ancien mur seroient bouchées; cela se devoit entendre qu'il n'y auroit pas de Servitude. L'Arrêt du 22. Juin 1651. porte que les vuës en question demeureront en l'état qu'elles sont, si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges suivant la Coûtume, c'est-à-dire, en bâtissant contre, auquel cas seront lesdites vuës bouchées. (e)

(e) Si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges suivant la Coûtume, M. Desgodets a ajouté l'interprétation qui suit, en disant: *C'est-à-dire en bâtissant contre, au moyen de quoi lesdites vuës seront bouchées.* L'Arrêt ajoute: *Et sera ledit mur en question commun Et mitoyen entre les Parties.* Cette interprétation ne me semble pas juste, parceque l'Arrêt en prononçant, si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les

PARTICULIER ET COMMUN. 233

16. Autre Arrêt du 20. Juillet 1651. rendu en la premiere Chambre des Enquêtes, entre Jeanne Martin, veuve de Nicolas Danet, Propriétaire d'une Maison, scize ruë Greneta; ladite Maison faisant ci devant partie, & divisée d'avec celle de Jean Tondu. L'Acte de partage portant que les vuës & portes qui étoient au mur séparant les héritages des Parties, seroient bouchées à plein, & qu'il n'y aura aucune vuë ni Servitude; ledit Tondu ayant fait démolir le mur de clôture où étoient les portes & vuës, & l'ayant fait reconstruire & élever au-dessus, y avoit laissé une vuë de coutume. La veuve Danet ayant fait plainte & demandé que son Voisin fût tenu de boucher cette vuë de coutume qu'il avoit laissé au mur qu'il avoit fait bâtir à neuf, au-dessus de clôture, au-lieu de celui qu'il avoit démoli, où étoient les vuës bouchées suivant l'ordre du partage; d'autant que ce partage disoit qu'il n'y devoit avoir aucune vuë ni Servitude audit mur: ledit Tondu ayant répondu pour défense qu'il offroit de boucher lesdites vuës lorsque la Demanderesse voudroit bâtir contre ledit mur & lui en rembourser la moitié par ledit Arrêt: ladite Danet a été deboutée de sa demande & condamnée aux dépens de la Sentence dont elle avoit appelé, & de la Descente.

17. Autre Arrêt du 17. Janvier 1665. rendu entre Pierre Jouannot, & Gabriel Malivoire, touchant leurs Maisons, scizes à l'entrée du Fauxbourg St. Antoine; ledit Arrêt porte que les vuës laissées

charges qu'il a reçu & payer la moitié de la valeur de ce mur; il n'est point question de bâtir dans cet Arrêt. Les Arrêts qui ont autorisé ces vuës n'ont pas manqué de prononcer: & seront lesd. vuës bouchées en bâtissant contre ce mur. Ainsi, loin que cet Arrêt soit pour le soutien des vuës de Coutume, il les supprime en remboursant la moitié du mur, & se le rendant mitoyen.

par ledit Malivoire en sa Maison, & qui tiroient du jour du côté dudit Jouannot seront réduites aux termes de la Coûtume, si-non bouchées, conformément à la Sentence du Prevôt de Paris, du 13. Février 1664.

18. De tous les différens Arrêts rapportés ci-dessus, l'on peut inférer que celui des Voisins qui fait construire un mur mitoyen à ses dépens seul, soit depuis le bas jusqu'en haut, ou au-dessus du mur de clôture, ou en exhaussement plus haut que l'héberge de son Voisin, a droit d'y laisser des vuës, suivant la disposition de la Coûtume, dans la portion du mur à lui seul appartenante, & que s'il n'y en a pas laissé en le construisant, il peut y faire percer des vuës toutefois & quant il lui plaira, aux conditions portées par la Coûtume, avec clauses, qu'il avertira son Voisin dans le dernier cas, auparavant que de percer ces vuës, par une simple signification, & en rétablissant le dommage qu'il lui auroit causé par les percemens desdites vuës, ainsi qu'il a été dit ci-devant. Mais il faut toujours observer de faire lesdites vuës aux termes de la Coûtume; si-non le Voisin peut obliger celui qui a laissé ou fait percer lesdites vuës, de les réduire suivant la Coûtume; & au cas que lesdites vuës ne se puissent pas réduire aux termes & conditions de la Coûtume, ledit Voisin est en droit de les faire boucher.

19. Il s'enfuit aussi que le Voisin qui n'a pas d'Edifice adossé contre le mur mitoyen appartenant à son Voisin seul, ne le peut pas contraindre à en recevoir le remboursement pour se le rendre mitoyen, en intention d'en faire boucher les vuës ou autrement, à moins qu'il ne bâtisse & adosse un Edifice contre ledit mur; & s'il n'en occupe pas

PARTICULIER ET COMMUN. 235

toute la hauteur ou la largeur , il ne peut pas obliger son Voisin à recevoir le remboursement de ce qui restera dudit mur par le dessus ou par le côté de l'Edifice qu'il adossera , à l'exception toutefois de la hauteur de clôture que ledit Voisin peut se rendre mitoyen & obliger l'autre Voisin à en recevoir le remboursement dans ladite hauteur de clôture ; ce qui a été jugé dans le premier cas ci-dessus , entre le Sr. Perdereau , & le Sr. de Bruxelles ; le Sr. Perdereau ayant été obligé , au sujet du bâtiment que faisoit faire le Sr. de Bruxelles , de rétablir le mur mitoyen de sa Maison , rue de la lanterne proche St. bon ; le Sr. de Bruxelles n'ayant pas voulu contribuer à la réfection dudit mur que jusqu'à la hauteur de clôture au droit de sa Cour , le Sr. Perdereau fit faire le surplus à ses dépens , & il fit faire des vuës de Coûtume , & le Sr. de Bruxelles ayant demandé d'être reçu à rembourser la moitié dudit mur de ce à quoi il n'avoit pas contribué , il fut debouté de sa demande , & il fut ordonné que les vuës demeureroient en l'état qu'elles étoient jusqu'à ce qu'il bâtisse contre ledit mur. (f)

(f) M. Desgodets a cité les Arrêts qui permettent les vuës percées dans les murs non-mitoyens quant à la construction , mais mitoyens quant à leur assiette , à l'exception de l'Arrêt du 22. Juin 1651, qu'il a crû être favorable à son sentiment ; mais il a omis un Arrêt du 12. Juillet 1670. rendu en l'Audience de la Grand'Chambre , à huis clos, sur les Conclusions de Me. Talon, Avocat Général, au profit de M. le Président Perot ; par lequel il fut dit que , *le Voisin qui auroit des vuës & fenêtres aux Us & Coûtume de Paris, dans un mur à lui seul appartenant , sur le jardin du Sr. Président Perot , seroient & demeureroient bouchées en remboursant , par ledit Sr. Perot au Voisin la somme de 2000. liv. pour l'estimation de la moitié de ce qui n'étoit pas mitoyen , quoiqu'il n'eût pas dessein de bâtir contre.* Cette décision est bien précise ; en sorte qu'il paroîtroit que la Jurisprudence auroit changé touchant les

20. Par Arrêt du 6. Septembre 1625. donné entre les Religieuses de Ste. Marie, proche la Porte St. Antoine & le Propriétaire d'une Maison, scize ruë de la Cerisaye : il a été ordonné qu'une lucarne de cette Maison qui seroit à aller nétoyer les goutieres & autres utilités, quoiqu'à trois pieds du mur mitoyen seroit réhaussée à sept pieds d'enfeuilement, & garnie d'une fenètre de bois, fermant à clef, laquelle seroit entre les mains du Maître de la Maison.

21. Autre Arrêt du 18. Janvier 1661. qui ordonne qu'une lucarne saillante, par laquelle on regardoit dans la Cour du Voisin seroit bouchée, & qu'il pourroit seulement y avoir une fenètre de fer maillé & ferré dormant.

22. Pour expliquer ce que la Coûtume dit en cet Article 200. que les vuës de coûtume doivent être à neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée en terre quant au premier étage, & quant aux autres étages de sept pieds au-dessus du rez-de-chaussée. Par le terme du rez-de-chaussée, on entend communément le Sol ou le dessus du pavé des ruës, des cours, ou le dessus du terrain des jardins, chantiers, terres labourables & autres sortes de terrain. Et c'est ce rez-de-chaussée que la Coûtume explique par le terme de rez-de-chaussée, rez de terres. On nomme aussi le dessus des aires des planchers des différens étages d'une Maison, le rez-de-chaussée de chacun de ces étages ce que la Coûtume signifie par le terme de rez-de-chaussée des autres étages.

23. Lorsque la Coûtume dit neuf pieds de haut au-dessus du rez de-chaussée en terre quant au premier étage, & quant aux autres étages à sept pieds au-dessus du rez-de-chaussée, les mesures de neuf vuës de coûtume; cet Arrêt étant postérieur à ceux cités par M. Desgodets.

& sept pieds se doivent entendre être depuis ces différens rez-de-chaussée jusqu'au-dessus des appuis ou enfeuilemens des fenêtres , pour vuë , que l'on peut faire en ces différens étages , & non de la grandeur des fenêtres ou vuës , lesquelles ne sont pas limitées & peuvent être si hautes & si larges que l'on voudra , depuis le dessus de leurs appuis jusques sous leur linteau , & entre leur piédroit ou tableau. (g)

24. La Loi de la Coûtume , pour les hauteurs des appuis ou enfeuilemens des vuës & fenêtres des étages au dessus du rez-de-chaussée , est assez expliquée , en disant que les sept pieds se doivent prendre depuis le dessus de l'aire des planchers , soit de plâtre , de carreau , de parquet ou autre matiere , jusqu'au-dessus des appuis ou enfeuilemens des fenêtres & vuës. Mais la hauteur de neuf pieds pour celles de l'étage du bas , qui est celui du rez-de-chaussée , demande une plus ample explication , qui se peut néanmoins définir en disant , qu'il ne peut pas y avoir moins de neuf pieds , depuis le rez-de-chaussée du dessus du pavé de la cour ou du terrain du jardin de la Maison du Voisin , ni moins de sept pieds depuis le dessus de l'aire du plancher des logemens où sont les vuës , jusqu'au-dessus de l'appui ou enfeuilement de la fenêtre ou vuë : & ces deux mesures doivent être également observées tant d'un côté que de l'autre ; parceque si la cour de l'héritage où sont les logemens où l'on fait les vuës étoit plus basse que l'aire des logemens , & que l'on prit la mesure de neuf pieds du rez-de-chaussée de cette cour , les appuis des vuës de cet étage se pourroient trouver à la hauteur d'accou-
doir , & même plus bas , selon que l'aire des loge-

(g) Voyez ce qui a été dit dans les Notes sur l'Article 5. du Commentaire du présent Article.

mens seroit plus élevé que le rez-de-chaussée de la cour : au-contraire, si l'on prenoit les neuf pieds du dessus de l'aire des logemens, & que cet aire fût plus bas que la cour ou terrain du Voisin, les appuis des vuës se trouveroient trop bas par rapport au côté du Voisin : si on se contentoit aussi de prendre la hauteur de neuf pieds du rez-de-chaussée de la cour ou du terrain du Voisin, & que l'aire des logemens où seroient les vuës fût beaucoup plus élevé que le rez-de-chaussée du Voisin, les appuis des vuës se pourroient de même rencontrer plus bas que la hauteur d'accoudoir ou d'appuis par rapport aux logemens. Ainsi en réglant la hauteur d'appui ou enfeuilement des vuës de coûtume, à n'avoir pas moins de neuf pieds de hauteur du côté du rez-de-chaussée du Voisin, ni moins de sept pieds de hauteur du dessus de l'aire du plancher des logemens, quelque différence de niveau qu'il y ait entre le rez-de-chaussée des étages des Voisins, les vuës seront toujours aux termes de la Coûtume.

25. Quoiqu'il soit dit que l'enfeuilement des vuës de l'étage du rez-de-chaussée doit être à neuf pieds de hauteur au-dessus du Sol ; si le mur mitoyen a la hauteur de clôture, qui est ordinairement de dix pieds par le côté du Voisin ; car il est toujours entendu qu'il ne peut pas y avoir des vuës en la partie du mur qui est commune & mitoyenne aux deux Voisins ; mais si le mur appartenoit dès le bas à celui qui a les vuës de coûtume, les appuis ou enfeuilemens de ces vuës ne pourroient pas être plus bas que les neuf pieds prescrits par l'Article 200. de la Coûtume, à prendre par le côté de l'autre Voisin. (h)

(h) Lorsque la Coûtume de Paris dit : *à neuf pieds de haut*

PARTICULIER ET COMMUN. 239

au-dessus du rez-de-chaussée & terre quant au premier étage: l'usage d'interpréter cet Article de la Coutume, est de dire, que dans l'étage du rez-de-chaussée les vuës de coutume ne peuvent être qu'à neuf pieds de terre, c'est-à-dire, à neuf pieds du carreau, de l'aire, du plancher, &c. des pièces qu'elles éclairent, & au premier étage au-dessus, & dans les autres étages à sept pieds; la Coutume appellant l'étage du rez-de-chaussée le premier étage, c'est-à-dire, celui qui est sur le Sol.

Nous avons fait voir que la disposition de cet Article 200, ne peut avoir lieu que dans les murs joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, que c'est l'intention de la Coutume en cet Article, & le sens dans lequel il doit être entendu; la Coutume s'expliquant nettement & précisément là-dessus; d'où il résulte que ces sortes de vuës ne pourroient se pratiquer que très-rarement: tous les Propriétaires des héritages de Ville, en cette Coutume, étant ou obligés de se clôre, ou libres de le faire en sorte que ces vuës ne pourroient se pratiquer que dans les cas où un Propriétaire ne se soucieroit pas de contribuer au mur de clôture, dans les endroits sujets à clôture, ou dans les endroits où il ne le voudroit pas faire, dans les lieux où on n'est point obligé de se clôre. La jouissance, outre cela, de ces vuës seroit très-peu assurée, tous les Propriétaires ayant la faculté de pouvoir rendre ces murs joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, communs & mitoyens jusqu'à la hauteur de clôture quand bon leur sembleroit & comme ces murs cesseroient de joindre sans moyens à l'héritage d'autrui, mais anticiperoient dessus, comme il a été dit ci-dessus, ils deviendroient pour lors mitoyens quant à leur assiette, & feroient cesser le droit de ces vuës suivant moi.

La hauteur des enseuilemens ordonné dans cet Article pour les vuës, quoique percées au mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ne sont pas toujours praticables, sur-tout dans l'étage de rez-de-chaussée, dans lequel il est prescrit de donner neuf pieds d'enseuilement aux vuës percées dans cet étage. Par exemple: si l'héritage, qui a des vuës sur l'héritage Voisin, est six pieds plus bas que l'héritage du Voisin, on ne pourroit percer ces vuës à neuf pieds d'enseuilement du rez-de-chaussée de l'héritage qu'elles éclairent; parceque ces vuës ne seroient qu'à trois pieds de hauteur du rez-de-chaussée du Voisin, ce qui exposeroit ce Voisin à être vu dans son héritage ce qui est contre la disposition de la Coutume, qui n'a fixé ces hauteurs d'enseuilement que pour empêcher le Voisin d'être vu chez lui.

Et en supposant que ces vuës de Coutume pussent avoir lieu

26. Lorsque les vuës de coûtume servent à éclairer des escaliers, & que les rampes des marches sont au long du mur où sont les vuës; on doit à chaque étage prendre la hauteur des enfeuilemens ou appuis des vuës du dessus de la plus haute marche, qui est au droit du dessous de la largeur de la vuë rampante comme les marches; en sorte qu'il y ait au droit du dessus de chaque marche, jusqu'au dessus de l'enfeuilement & appui de la vuë, la hauteur marquée par la Coûtume.

dans un mur en surélévation au-dessus d'un mur de clôture mitoyen, la hauteur des enfeuilemens fixée par la Coûtume pour ces vuës, ne pourroit avoir lieu en tous les cas, surtout au rez-de-chaussée.

Car premierement, si les héritages qui se joignent, sont d'un même Sol; c'est-à-dire, si les terrains de ces héritages sont de niveau; on ne pourra percer des vuës de coûtume sur un de ces héritages à neuf pieds d'enfeuilement, vû que la hauteur de clôture est de dix pieds, & qu'on ne peut percer de ces vuës en mur mitoyen.

Secondement, si le terrain d'un Voisin sur lequel l'autre Voisin voudroit prendre des vuës de Coûtume étoit, par exemple, plus haut que l'autre de six pieds; le Propriétaire de l'héritage le plus bas ne pourroit avoir des vuës de coûtume qu'en les perçant à seize pieds de hauteur de son rez-de-chaussée, ne pouvant les ouvrir qu'au-dessus de la clôture de son Voisin; si le terrain du Voisin avoit encore été plus haut, il auroit fallu de même élever l'enfeuilement des vuës plus haut.

Il pourroit aussi se trouver des cas où il ne seroit pas possible d'ouvrir des vuës de coûtume à sept pieds d'enfeuilement du rez-de-chaussée du premier étage au-dessus de celui du rez-de-chaussée. Exemple, si le rez de chaussée de l'héritage sur lequel on voudroit prendre ces vuës étoit plus haut de dix pieds que celui qui voudroit avoir ces vuës, le mur étant mitoyen jusqu'à hauteur de clôture, ces vuës ne pourroient commencer à être percées qu'à vingt pieds de hauteur du rez-de-chaussée de l'héritage le plus bas; si l'étage de rez-de-chaussée avoit dix pieds de hauteur, & l'épaisseur du plancher un pied; on ne pourroit prendre cette vuë qu'à neuf pieds d'enfeuilement au-dessus du plancher de l'étage au-dessus de celui du rez-de-chaussée.

27. Les

PARTICULIER ET COMMUN. 241

17. Les lieux supérieurs comme terrasses, galeries, balcons, & autres à découvert, adossés contre les murs mitoyens, lesquels ne servent point de logement, doivent être clos de murs ou cloisons du côté des maisons & héritages voisins, dumoins jusqu'à la hauteur de sept pieds au-dessus de l'aire des planchers, quand même ces lieux tireroient leurs jours du côté ou du dessus des toits des maisons voisines; & si ces lieux étoient ouverts, on seroit obligé d'y mettre des barreaux de fer & verres dormans; en sorte que le vuide entre le haut du mur & le dessous de leurs toits, seroit réputé être une vuë.

M. Auzanet dit sur cet Article 200. de la Coutume, que l'on peut avoir des vuës sur un Cimetière voisin sans observer les hauteurs prescrites par la Coutume; mais il faut qu'il y ait fer maillé & verre dormant, & ce faisant, on ne peut pas contraindre celui qui a les vuës, de les réduire à la hauteur prescrite par la Coutume. Ainsi jugé pour le Cimetière Saint Innocent par Arrêt du dernier Juin 1622. (i)

(i) M. Auzanet dit, qu'il a été ainsi jugé au sujet du Cimetière des Srs. Innocens, & ajoute qu'il faut qu'il y ait fer maillé & verres dormans, fondé sur la décision d'une même question, qui a été jugée & décidée en l'Audience de la Grand-Chambre sur les Conclusions de M. l'Avocat Général Talon, par Arrêt du dernier Juin 1622. entre les Marguilliers de Saint Eustache & le Commissaire Barennier, dans lequel il est dit, que ces vuës n'ont pas besoin d'être réduites à la hauteur de coutume; les Trépassés n'ayant pas les mêmes passions & affections que les hommes vivans, qui n'aiment point que leurs occupations ordinaires soient connues mais qu'il étoit nécessaire qu'il y eût fer maillé & verres dormans pour empêcher de jeter des immondices dans les Cimetières & d'interrompre les prières qui s'y font. Il y a cependant plusieurs Cimetières à Paris, sur lesquels les Voisins ont des vuës droites sans fer

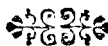
Partie I.

Q

29. Si l'un des Voisins avoit des vuës de Coûtume en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui; soit que le fond de l'épaisseur du mur fût tout entier sur son héritage, ou que l'épaisseur du mur fût sur un fonds mitoyen; c'est-à-dire, moitié sur chacun de ces deux héritages: l'autre Voisin pourroit faire construire un autre mur sur son propre fonds & à ses dépens seul, joignant contre le mur, sans moyen, ou seroient les vuës appartenantes à son Voisin, & par ce moyen boucher les vuës de l'autre, sans que celui qui auroit les vuës puisse faire percer au-travers du nouveau mur pour redonner de la lumière à ces anciennes vuës. Mais celui qui feroit faire ce second mur seroit tenu de le faire assez épais & solide pour se pouvoir soutenir seul sans s'appuyer, ni avoir aucune liaison avec l'ancien mur de son Voisin, & ce ne pourroit pas être un simple contre-mur. Dans ce cas, l'autre Voisin pourroit, s'il le jugeoit à propos, faire démolir son ancien mur où étoient les vuës, s'il y en avoit, bâti de toute son épaisseur sur son propre fonds, & se rendre le nouveau mur mitoyen, en remboursant à l'autre la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre sur lequel il seroit bâti, suivant l'Article 194. de la Coûtume de Paris. (k)

maillé ni verte dormant, ce qui peut être par tolérance.

(k) Mais en le rendant, ce nouveau mur mitoyen, par la démolition de son ancien mur, il ne pourroit recouvrer ses vuës, vû qu'il ne pourroit acquerir que la moitié & non le tout.



 A R T I C L E 201.

Ce que c'est que Fer maillé & Verre dormant.

FER maillé, est treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tout sens; & verre dormant est verre attaché & scellé en plâtre, qu'on ne peut ouvrir.

Explication.

1. Lorsque cet Article 201. de la Coûtume, dit: fer maillé, c'est treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tout sens: il faut entendre que fer maillé est une grille de petit fer carillon, qui ne peut avoir moins de six lignes de grosseur, composée de montans & traverses croisées, formant des trous carrés que l'on nomme *maille*; & chaque trou ou maille ne peut avoir plus de quatre pouces de vuide, tant de hauteur que de largeur. Ces grilles peuvent être faites de fer carré, par montans & traverses, entaillés moitié par moitié, assemblés l'une dans l'autre, & goupillés ensemble, & chaque assemblage avec de petits goujons de fer rivés des deux côtés, ou bien de fer arrondi, les montans enfilés dans des trous percés au-travers des traverses, ou les traverses enfilées dans les montans.

2. Les grilles de barreaux de fer de gros carillon de neuf à dix lignes de gros, sont tolérées, étant espacés à quatre pouces de vuide d'un barreau à l'autre, enfilés dans une traverse de fer par le mi-

Q 2

lieu de la hauteur , si la baye de la vuë est petite , ou dans deux ou trois traverses sur la hauteur , si la baye est haute ; enforte qu'il n'y ait pas plus de cinq pieds de distance d'une traverse à l'autre : néanmoins le Voisin peut obliger celui à qui sont les vuës , d'y mettre une grille de fer maillé , suivant cet Article 201. de la Coûtume.

3. Si les barreaux de fer étoient espacés à cinq pouces de vuide entre deux barreaux , on seroit contraint , outre les barreaux , d'y mettre au derriere un treillis de gros fil de fer dans toute la largeur & hauteur de la baye , pour empêcher que l'on ne puisse rien jeter au-travers , à cause de la grande distance qui seroit entre les barreaux , ce qui tiendrait lieu d'une grille de fer maillé.

4. Les grilles , tant de fer maillé qu'à barreaux de fer , doivent être attachées & scellées en plâtre par chacun des bouts des montans , traverses & barreaux , dans l'épaisseur du mur ; enforte qu'elles y soient dormantes , & ne se puissent ouvrir. Si les murs , auxquels sont les vuës , sont bâtis sur un fonds mitoyen ; c'est-à-dire , que la moitié de leur épaisseur soit sur l'un des héritages , & l'autre moitié sur l'autre héritage ; alors les grilles & barreaux doivent être scellés précisément dans le milieu de l'épaisseur des murs ; mais si le mur est de toute son épaisseur sur le fonds de l'héritage , celui à qui sont les vuës , pourroit faire placer les grilles & barreaux de fer plus près du parement du mur , vers le côté de son Voisin , à condition qu'il resteroit de l'épaisseur du mur suffisamment pour en bien faire les scellemens.

5. Les feuillures , embrasures & clayes des vuës , se peuvent faire d'après le derriere des grilles ou barreaux de fer immédiatement , & on en peut faire les évasemens si grands que l'on veut.

6. Lorsque l'on met un châssis de bois aux vuës il peut être à carreaux ou panneaux de verre, il doit être arrêté avec des pattes scellées en plâtre dans le mur pour ne se pouvoir ouvrir ni ôter; à ce sujet, les feuillures du châssis pour recevoir le verre doivent être par le dedans, afin de pouvoir ôter le verre pour le lever; c'est pourquoi on y peut mettre un panneau de verre sans châssis, attaché avec du cloud & scellé avec du papier, & il sera réputé être verre dormant scellé en plâtre, de même que les panneaux & carreaux de verre qui sont attachés avec des pointes & scellés avec du papier sur le châssis de bois; lesdits châssis de bois ou simples panneaux de verre peuvent être mis joignant les grilles & les barreaux de fer par le dedans.

7. A l'égard des vuës de Servitude qui sont aux murs, séparans deux maisons ou héritages, lorsqu'il n'est point marqué dans le Titre de ces vuës, s'il y aura des grilles de fer maillé ou à barreaux, & du verre dormant, aux termes de cet Article 201. ou s'il n'y en aura pas; l'on doit y mettre des grilles de fer maillé ou à barreaux, & verre dormant, aux termes de cet Article 201. ainsi jugé par l'Arrêt du 17. Avril 1605. rapporté ci-devant sur l'Article 199. entre Claude de la Dehors, & M. Liquart, par lequel il est ordonné que les vuës de Servitude seroient garnies de fer maillé & verre dormant, quoiqu'il n'en fût pas fait mention dans le Titre.

8. Par autre Arrêt du 7. May 1649. il est ordonné que les anciennes vuës où il n'y avoit point de garnitures de fer, seroient garnies de barreaux de fer montans & traversans, en sorte que les espaces soient de demi pied seulement aux étages hauts. Le prononcé de ce dernier Arrêt ne s'explique pas assez clairement; l'on peut entendre que c'étoit

246 FER MAILLÉ, &c.

d'anciennes vuës de Servitude ; & par le terme de barreaux montans & de traversans , on comprend des grilles de fer maillé , les espaces de demi pied se pouvant appliquer , tant entre les traversans, qu'entre les barreaux du milieu de l'un au milieu de l'autre.

9. Cet Article 201, de la Coûtume & le précédent 200. sont judicieusement établis ; parceque celui qui a ces vuës voit & reçoit le jour & la lumière en sa maison , & l'autre d'où les vuës & fenêtres prennent le jour , n'en reçoit aucune incommodité ; parceque les hauteurs de neuf & de sept pieds d'enfeuilletement ou appuis sont au-dessus de la hauteur de l'homme ; enforte que l'on ne peut rien voir chez lui , & que le verre dormant , scellé en plâtre , & les grilles de fer maillé empêchent qu'on puisse jeter quelque chose sur son héritage. (a)

(a) Voyez ce qui a été dit dans les Notes des Articles 199. & 200.

Ces vuës occasionnent des difficultés continuelles entre les Voisins. Peu de ceux qui jouissent de ces vuës se renferment dans les dispositions de cet Article 201. les uns diminuent l'enfeuilletement de ces vuës pour profiter davantage de la lumière ; les autres n'y mettant point de verres dormans , mais des châssis ouvrans pour pouvoir donner de l'air aux endroits qu'elles éclairent ; les autres espaçant les barreaux de fer plus qu'il n'est prescrit par cet Article pour avoir d'autant plus de jour , les barreaux serrés offusquant davantage ces vuës : ces sortes de vuës sont des sources à Procès entre les Propriétaires.



 ARTICLE 202.

Distance pour une vuë droite & baye de côté.

AUCUN ne peut faire vuë droite sur son Voisin, ni sur place à lui appartenante, s'il n'y a six pieds de distance entre ladite vuë & l'héritage du Voisin, & ne peut avoir baye de côté, s'il n'y a deux pieds de distance.

Explication.

1. Il ya quatre sortes de vuës qui prennent leur jour du côté des héritages Voisins. Sçavoir ; 1. Celles que l'on nomme lumiere ou vuë de coûtume, en un mur joignant sans moyen à l'héritage voisin, selon l'Article 200. 2. Les vuës de Servitude. 3. Les vuës droites ; & 4. Les bayes de côté contenuës en cet Article 202. Il est à remarquer que les trois dernieres peuvent avoir par Titre un droit d'une espace de grande étenduë pour leur conserver le jour & la vuë, même sur plusieurs héritages, alors on les nomme vuë de prospect.

2. Lorsque cet Article 202. de la Coûtume, traite des vuës droites & des bayes de côté, ce sont des fenêtrés ou vuës libres, dont l'appui est à hauteur d'accoudoir, & même plus bas, avec chassís ouvrant & fermant, ou toute ouverte sans chassís.

3. Une vuë droite est, lorsqu'elle regarde en face sur l'héritage du Voisin ; c'est-à-dire, que le mur où est la vuë est parallele au mur mitoyen qui sé-

P 4

pare les héritages ; & baye de côté est , quand la vuë est placée en un mur qui est de côté en retour d'equaire au mur mitoyen.

4. La Distance de six pieds prescrite par cet Article 202. de la Coûtume , entre les vuës droites & l'héritage voisin , se doit prendre de la face du dehors du mur ou pan de bois où est la vuë , jusqu'à la ligne qui sépare l'héritage de celui qui a la vuë , d'avec l'héritage de son Voisin ; c'est-à-dire , que s'il y a un mur qui les sépare , & que ce mur soit mitoyen , la distance des six pieds se prendra du milieu de l'épaisseur du mur mitoyen. Mais si ledit mur de séparation n'est pas mitoyen , & qu'il soit sans moyen joignant l'héritage voisin , & construit sur le fonds propre de celui qui a la vuë droite , la distance de six pieds se prendra du parement du dehors dudit mur qui regarde l'héritage voisin ; & au-contraire , si le mur de séparation appartient , & est construit sur le fonds seul du Voisin , la distance de six pieds se prendra du parement du dedans dudit mur du côté qui regarde la vuë droite.

5. Les bayes de côté se doivent entendre avoir l'arrête du tableau de leur piédroit éloigné , de la ligne qui sépare les deux héritages , de deux pieds , & la largeur de la baye au-delà , c'est-à-dire , à deux pieds du milieu de l'épaisseur du mur , s'il est mitoyen ; ou à deux pieds du parement qui regarde le Voisin , s'il n'est pas mitoyen , & soit construit sur le fonds de celui à qui appartient la baye ; ou enfin à deux pieds de distance du parement du côté dudit mur qui regarde la vuë , s'il appartient à celui qui a l'héritage Voisin , & soit sur son fonds.

6. Par Arrêt du 23. Fevrier 1651. entre le Sieur Pilon & le Sieur le Camus , touchant leurs Maisons , scizes proche la Croix du Trahoir ; il est dit que,

la distance pour la baye de côté se prendra du milieu de l'épaisseur du mur.

7. La même chose a été jugée pour les vuës droites par une Sentence des Requêtes du Palais, confirmée par Arrêt du 27. Août 1661. rendu entre la veuve Duval & Jacques le Breton, touchant leurs Maisons scizes à Paris; l'une, ruë Montmartre, & l'autre, ruë des Jardins; ledit Breton ayant fait édifier son escalier, n'y ayant pas cinq pieds de devant du mur dudit escalier, jusqu'au point milieu du mur mitoyen; l'Arrêt ordonne que ledit Breton retirera son escalier, ou garnira les bayes de cet escalier de fer maillé & verre dormant.

8. Par rapport fait par Ponsart, Expert Maçon, entre les Sieurs Herbains & Chavanon, touchant un mur qui séparoit leurs cours, lequel ne devoit point être élevé, ledit Herbain ayant fait élever un bâtiment à six pieds près du point milieu dudit mur mitoyen, & d'autant que par le Titre il étoit dit que ce mur ne seroit point élevé pour conserver ce jour aux Maisons des Parties; ledit Chavanon soutenoit que l'on ne pouvoit pas construire le bâtiment si proche dudit mur. Par Sentences Arbitrales rendues par Mrs. de Montaulon, Lambin; l'autre, de Launot & Raquenol: ce Rapport, qui portoit que ledit Herbain avoit pû bâtir, fut confirmé.

9. Lorsque le mur de face sur la cour d'une Maison fait un angle fort aigu avec le mur de clôture qui sépare cette cour de la cour ou jardin & héritage du Voisin; si celui à qui est ladite Maison y veut faire des vuës à hauteur d'accoudoir, il ne doit point y avoir moins de six pieds de distance entre la ligne qui sépare les deux héritages & le devant de la vuë, pris d'équaire à la face du mur

250 V U E D R O I T E

où est la vuë , ni moins de deux pieds pris de côté par une ligne d'équaire au mur mitoyen.

10. L'on suppose en tout ce qui est expliqué ci-dessus pour les distances des vuës droites & des bayes de côté , que le mur qui sépare les deux héritages est plus bas que les vuës : car si ce mur étoit plus élevé que les vuës , il seroit libre de faire ces vuës plus près dudit mur que les distances marquées par la Coûtume , puisque la hauteur du mur empêcheroit que l'on regardât sur l'héritage Voisin ; & les bayes de côté pourroient être à six pouces près du mur de séparation , soit qu'il fût mitoyen , ou non , & les six pouces que le piédroit auroit de faillie ou dossierer , suffiroient pour porter les linteaux ou le sommier de la baye.

11. S'il arrivoit que celui qui a les vuës droites ou bayes de côté fût Propriétaire , tant du mur de séparation des héritages , que du fonds de ce mur , & qu'il eût pris les distances marquées par la Coûtume du parement du dehors dudit mur qui regarde le côté de l'héritage de son Voisin , & que par la suite ledit Voisin payât la moitié dudit mur ou de son fonds pour se le rendre mitoyen , suivant l'Article 194. de la Coûtume , la ligne de séparation des héritages deviendroit le milieu de l'épaisseur dudit mur , & les vuës droites & bayes de côté se trouveroient pour-lors être plus proche de l'héritage du Voisin qu'il n'est marqué par l'Article 202. de la Coûtume : en ce cas les vuës doivent rester en l'état qu'elles sont , tant que l'Edifice & les murs où elles sont faites , subsisteront ; mais si par la suite on vient à démolir & refaire lesdits murs , lesdites vuës droites & bayes de côté seront remises , suivant les distances marquées par la Coûtume , à moins qu'il n'y eût un Titre qui eût accordé le

contraire , en rendant mitoyen le mur de séparation. (a)

12. Si l'un des Voisins avoit des bayes de côté qui fussent plus près que deux pieds de l'héritage de l'autre Voisin ; pour se servir de ces vuës sans y rien changer , il pourroit faire une aîle de mur au-dessus du mur de clôture , joignant en retour le mur où seroient les vuës , en donnant à ladite aîle deux pieds de largeur ou saillie au droit de la plus haute vuë , & par ce moyen il suffiroit de six pouces de dossierer entre l'arrête du piedroit de la vuë & le mur mitoyen , pour recevoir la portée des linteaux ou le sommier de la plattebande de la vuë , si eîle étoit en pierre.

13. Les distances de six pieds entre les vuës droites & l'héritage voisin , & de deux pieds pour les vuës ou bayes de côté , doivent être observées tant à la Campagne , qu'aux Villes ; & à l'égard de toutes sortes d'héritages voisins , clos de murs , de telle grandeur qu'ils puissent être , & à quelques usages qu'ils soient appliqués , soit vignes , terres labou-

(a) Pour conserver ces vuës en l'état qu'elles seroient , il faudroit faire donner , par celui qui se rend ce mur mitoyen , une Reconnoissance , comme il n'a acquis la mitoyenneté de ce mur , que depuis la construction des Edifices qui ont des vuës droites du côté de son héritage ; parcequ'il pourroit arriver qu'après un laps de temps considérable l'on demandât la réduction de ces vuës , suivant la Coutume , en supposant que ce mur auroit toujours été mitoyen : ce qu'il seroit en droit de refuser , la Coutume permettant à un Propriétaire de se rendre mitoyen le mur joignant son héritage qui auroit été bâti par son Voisin ; & dans ce cas , celui qui se seroit rendu ce mur mitoyen , pourroit forcer l'ancien Propriétaire du mur à démolir le mur de face , où il auroit des vuës droites , ou à les réduire en vuës de coutume ; parceque l'ancien Propriétaire du mur devoit prévoir que ce mur ne lui appartiendroit en entier qu'autant de temps que son Voisin le voudroit.

tables, prés, bois & autres; mais en Campagne, lorsque les héritages ne sont pas clos, ni enfermés de murs ou de hayes, ni autrement, & qu'ils sont ruraux, le Voisin peut avoir des vuës droites en un mur à lui appartenant, joignant sans moyen lesd. héritages ruraux, qui ne sont ni clos, ni enfermés; car en ce cas, l'héritage étant ouvert à un chacun, il ne sembleroit pas raisonnable d'empêcher le Propriétaire d'une Maison voisine d'y avoir des vuës. Ainsi jugé par Arrêt des 24. Mars & 20. Août 1668. entre les nommés Delaforest & Leroi, dont les héritages étoient situés en un des Fauxbourgs de Lyon. Ils y avoient leurs vignes, séparées par un mur, qui étoit sur le fonds dudit Delaforest, & entretenu aux dépens dudit Leroy. Delaforest ayant fait bâtir un pavillon sur le mur de séparation, avec des vuës qui regardoient sur les vignes de Leroi; ledit Leroi prétendoit que ledit Laforest n'avoit pas pû s'aider dudit mur, suivant un Titre du 2. May 1627. Laforest gagna la Cause, suivant ses offres, de payer le droit de mur; ledit Leroi demanda que le bâtiment demeurant, il falloit du moins retirer les vuës qui donnoient sur les maisons & héritages qui lui appartenoient. Delaforest, au contraire, soutenoit que ses vuës ne regardoient que les vignes de Leroy, sa maison en étant éloignée & même couverte par des arbres. Par l'Arrêt du 24. May 1668. ledit Delaforest fut envoyé absous de sa demande, en payant le droit du mur, par la raison de l'appui pris sur la muraille; ce qui fut confirmé par l'autre Arrêt du 20. Août 1668.

14. Les terrasses, balcons, lucarnes, & tous lieux élevés plus haut que le mur de clôture, qui sépare deux héritages voisins, d'où l'on peut voir sur l'héritage de son Voisin, doivent être réglés selon

cet Article 202. de la Coûtume à l'égard des distances ; & aux balcons les distances se doivent prendre du dehors de l'appui de fer ou de la balustrade, si elle est de pierre ou de bois ; en sorte qu'un balcon qui auroit beaucoup de saillie hors le mur où il seroit placé , si ce mur étoit aboutissant en retour du mur de séparation des héritages , le côté de balcon seroit en vuë droite sur l'héritage voisin , & ne pourroit pas être plus près de six pieds de la ligne qui sépare les héritages , quoique la fenêtre ou la porte qui sortoit sur le balcon fût baye de côté.

15. Lorsque l'héritage , où sont les vuës droites , est séparé de l'héritage voisin par ruë ou un chemin public , qui est entre-deux , quoique la ruë ou le chemin ait moins de six pieds de largeur ; les vuës droites se peuvent faire & subsister , encore qu'il n'y ait pas six pieds de distance entre les vuës & l'héritage voisin vis-à-vis ; parcequ'on peut avoir des vuës sur une ruë ou chemin public.

16. Aux fenêtres & vuës que l'on fait aux murs de face sur les ruës & voies publiques , il n'est pas nécessaire d'observer qu'il y ait deux pieds de distance entre l'arrête du tableau de la fenêtre & le point de la ligne qui sépare les héritages & maisons voisines , & il suffit que le tableau du piédroit de la fenêtre fasse six pouces de dossier d'après le parement du mur mitoyen , du côté de la baye , pour en porter les linteaux ou sommier de la plattebande ou ceintre du haut. La raison est , que les ruës étant des lieux publics , ne sont point assujettis aux Voisins , & c'est à celui qui se trouvera incommodé de la proximité de la vuë de l'autre , à faire sur lui ce qu'il jugera nécessaire pour s'en garantir.

17. Les Cimctieres sont une espece de lieux pu-

blics, & personne n'a intérêt de se plaindre des vuës qui y regardent ; néanmoins on est tenu d'y mettre des grilles de fer maillé & verre dormant, pour ôter la liberté d'y jeter des immondices, & de faire paroître des actions indécentes lorsque l'on fait les prières pour les morts. Ainsi jugé par Arrêt du 17. Janvier 1709. pour le Cimetiere des Srs. Innocens, & par un autre Arrêt du dernier Juin de la même année pour le cimetiere de St. Eustache.

18. Lorsque l'un des Voisins, a par titre en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, des vuës droites & bayes de côté, dont les hauteurs d'enseuillement, largeurs & distances sont stipulés, en une maison dont les étages sont bas, & que les faisant abbatre, il les fasse rétablir avec des étages plus élevés ; il peut & doit remettre les enseuillemens & appuis des dites vuës à la même hauteur des aires des nouveaux planchers qu'ils étoient au-dessus des anciens, en observant de donner la même situation aux vuës à l'égard de leurs anciennes largeurs & distances. La raison est que, si l'on observoit les mêmes hauteurs d'enseuillement ou appuis des vuës par rapport au rez-de-chauffée ou sol des héritages ; il se pourroit faire que les appuis se trouveroient au niveau des aires des planchers, & seroient en façon de croisées en balcons ; & en les élevant à proportion des croisées des nouveaux étages, le Voisin en est moins incommodé. Mais si au-contre, on faisoit les étages plus bas qu'ils étoient anciennement : on ne pourroit pas rabaisser les appuis des vuës plus bas qu'ils étoient par rapport au rez-de-chauffée ou sol de l'héritage du Voisin ; parcequ'autrement ce seroit en augmenter la Servitude. Dans les différens cas ci-dessus, celui qui a droit d'avoir des vuës sur son Voisin,

ne peut pas , en refaisant le mur à lui seul , y faire d'autres vuës de Servitude , que celles qui sont spécifiées dans le Titre , & il ne les peut pas aussi faire plus larges , ni les changer de distance. (b)

19. Celui qui a des vuës de Servitude en un mur à lui seul appartenant , joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin , les peut faire croître & aggrandir sur leur hauteur , en observant seulement leurs anciennes largeurs & hauteurs d'enseuillement ou appuis , par la raison que , quand même il n'y auroit point de vuës par Titre de Servitude , celui à qui le mur appartient seul , y pourroit faire des vuës de coûtume , dont la hauteur n'est point

(b) Dans l'un & l'autre des cas proposés dans cet Article 18. je pense qu'on ne peut changer les hauteurs & largeurs de ces vuës par rapport à l'héritage asservi ; que ces vuës peuvent bien être diminuées par celui qui en jouit , mais qu'il ne peut les changer de place : ce qui arriveroit , si le Propriétaire des vuës venoit à changer la hauteur des planchers de sa maison , & qu'il lui fût permis de changer l'enseuillement de ses vuës de Servitude. Ces vuës assujettissent en quelque manière les planchers de l'Edifice qu'elles éclairent. Si , par exemple , ces vuës étoient à hauteur d'appui ordinaire , qui est à deux pieds & demi ou trois pieds au dessus du plancher ; le Propriétaire de ces vuës pourroit moins laisser de hauteur d'appui , il pourroit relever ses planchers de manière qu'il n'y eût qu'un pied d'appui , ou plus ou moins , comme il le jugeroit à propos. Mais si l'enseuillement de ces vuës étoit fixé du dessus des planchers , il ne pourroit que baisser les planchers , & non les hausser ; & s'il avoit de ces vuës à tous les étages , il n'en pourroit changer les hauteurs des planchers , à moins qu'il n'en supprimât quelques-unes. Ainsi dans les Rapports qui se font pour constater des vuës de Servitude , lorsqu'il s'agit de reconstruire les Edifices qui jouissent de ces vuës , non-seulement il faut marquer toutes les hauteurs & largeurs de ces vuës par rapport à l'héritage asservi ; mais il faut encore constater les enseuillements du dessus des planchers de la maison qui en jouit , & constater la hauteur des planchers , pour , dans la reconstruction , avoir les égards marqués ci-dessus.

limitée ; & qu'ainfi , en faifant les vuës de Servitude plus grandes fur leurs hauteurs , ce qu'on les croitra en hauteur , fera dans le même cas que les vuës de coûtume , d'autant plus que ce n'eft pas la hauteur de la baye qui incommode le Voifin , mais feulement la hauteur des appuis , à prendre du deflus des aires des planchers , d'où l'on peut regarder fur fon héritage. (c)

20. De cet Article 202. de la Coûtume , il s'enfuit , que fi un des Voifins avoit par titre une ou plusieurs vuës droites dans le mur mitoyen qui regardaffent du côté de l'héritage de l'autre Voifin ; le dernier ne pourroit pas bâtir un Edifice en face , plus près de fix pieds du parement du mur où feroient les vuës , quoique le terrain entre deux fût à lui ; & il ne pourroit point auffi adoffier d'Edifice contre ledit mur mitoyen , plus haut que l'enfeuilement

(c) Le fentiment de M. Desgodets , dans cet Article , fouffre encore difficulté , & ne me paroît pas pouvoir fe foutenir ; la raifon eft , que le haut d'une vuë de Servitude peut nuire au Voifin , auffi bien que le bas de cette vuë en fon enfeuilement. Cet exhausfement de ces vuës peut être d'un plus défagréable aspect du côté du Voifin ; ces vuës peuvent détruire quelque décoration que le Voifin auroit fait fur ce mur pour diminuer la difformité de ces vuës : en hauffant ces vuës , elles peuvent être affez hautes pour permettre à l'aide d'une échelle de voir ce qui fe paffe dans un appartement qui leur feroit oppofé ; ce qui avant cet exhausfement pouvoit n'être pas poffible. M. Desgodets convient qu'on ne peut pas élargir ces vuës , il n'y a pas plus de raifon pour que l'on les puiffe hauffer. Ces vuës mitées par hauteurs & largeurs affujettiffent les Propriétaires des vuës à ne pouvoir les faire plus grandes , quoiqu'elles foient dans un mur appartenant entierement au Propriétaire des vuës , & que ce mur foit affis de toute fon épailfeur fur fon terrain. Si le Propriétaire d'un mur peut y percer des vuës de coûtume , dans le cas dont il s'agit , il ne pourroit fe prévaloir de ce droit ; mais auffi il auroit l'avantage que le Voifin ne les pourroit boucher en bâtiffant contre ce mur.

lement ou appui de la vuë la plus basse, ni rien faire qui soit plus éleve que ledit appui, jusqu'à six pieds de distance du parement dudit mur mitoyen où seroit la vuë ; comme aussi il ne pourroit pas faire d'Edifice en retour en aîle, joignant ledit mur mitoyen plus près de deux pieds de l'arrête du tableau du piédroit desdites vuës de Servitude, & au mur dudit Edifice en aîle, il ne pourroit pas y faire des vuës plus près de deux pieds de la face de mur où seroit les vuës de Servitude. Ainsi jugé par Arrêt du 30. Mars 1627. rendu entre Laurent Guerin & Catherine Malfort, touchant leurs Maisons, scizes ruë de l'Echarpe, devant la ruë de la Parcheminerie, par lequel il est dit, que ledit Guerin ne pourra approcher ses cabinets plus proche de deux pieds de la fenêtre qui est au mur de la Maison de ladite Malfort, & que les vuës qu'il aura dans lesdits cabinets seront à pareille distance de deux pieds de la face dudit mur où est la vuë ; ce qui a été confirmé par un autre Arrêt du 17. May 1653. entre les Sieurs Heliot & Leger, en autorisant les bâtimens à deux pieds de chacun côté, & à six pieds du devant des vuës, quoiqu'elles fussent par Titre.

21. Les Voisins qui doivent souffrir des vuës, qui sont de droit de prospect par Titre, ne peuvent rien élever, ni rien mettre sur leurs héritages qui puisse empêcher la vuë de la personne, étant sur l'aire ou rez-de-chaussée des lieux où lesdites vuës servent, ou étant appuyé sur l'appui desdites vuës ou fenêtres. (d)

(d) Les héritages assujettis à une vuë de prospect ne peuvent être augmentés d'aucuns Edifices qui pourroient nuire à ladite vuë. mais lors de l'établissement du droit de cette vuë, s'il y avoit quelques Edifices sur cet héritage qui diminuassent & limitassent cette vuë, s'il s'agissoit de les reconstruire,

Partie I.

R.

22. Il se trouve des vuës dans la Campagne qui ont plus d'une lieuë d'étenduë de droit de prospect, devant lesquelles il n'est pas permis de planter un arbre, tant petit soit-il, selon que les héritages sont assujettis par le Titre de celui qui a ces sortes de vuës de prospect.

23. Lorsqu'en vertu d'un partage, l'un des Partageans a une maison de deux ou trois étages de hauteur qui a droit d'avoir des vuës dont les appuis sont à hauteur d'accoudoir, regardant sur l'héritage de l'autre; si celui qui a cette maison, la fait réhausser de quelques étages regardant sur l'héritage de son Voisin, il ne peut en avoir d'autres que les anciennes qui étoient subsistantes lors du partage, & même il ne peut pas changer ses anciennes vuës de situation; mais il peut éclairer les nouveaux étages qu'il aura élevé par des vuës de coutume à sept pieds de hauteur d'enfeuillage, tirant du jour du côté dudit héritage de son Voisin.

24. Si une fenêtre étoit faite par entreprise en un mur, joignant sans moyen à l'héritage du Voisin, regardant sur ledit héritage; celui qui auroit fait l'entreprise, ou celui qui ensuite seroit Propriétaire du lieu où la vuë auroit été faite, peut être contraint de la boucher en quelque temps & par quelque personne que ce puisse être, qui soit Propriétaire de l'héritage voisin où la vuë regarde; & il suffit que ladite vue a été faite par usurpation sans autre preuve; & c'est à celui qui jouit de la vuë à en produire le Titre, & au cas qu'il ne puisse pas produire de Titre, la vue ou fenêtre doit être bouchée.

le Propriétaire le pourroit, en faisant constater leurs étendus, situations & élévations avant de les démolir.

25. Celui qui a droit de passer par la cour de son Voisin, pour l'usage de son logis qui est sur le derriere, ne peut pas avoir de vuës au mur qui sépare son logis de cette cour, autres que des vuës de coûtume, si le mur lui appartient seul, quoiqu'il ait la porte d'entrée de sa maison audit mur sur ladite cour; & il est loisible à celui à qui est la cour de bâtir en cette cour jusques contre le tableau où jouë de cette porte, tant d'un côté que de l'autre, en laissant seulement dans la cour un passage libre pour l'entrée de la maison de derriere. Ainsi jugé par Arrêt du 21. May 1649. rendu entre Thomas Roger & Claude Barberot, touchant leurs maisons scizes rue Montorgueil, proche la rue Beaurepaire. Par le même Arrêt le mur où est la porte est déclaré mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture.

26. Il est à remarquer que toutes les Servitudes qui étoient établies, sans Titre, entre les Voisins, sur les maisons & héritages avant l'an 1580. qui est le temps de la rédaction de l'ancienne Coûtume qui a été réformée, doivent demeurer en l'état qu'elles étoient alors, jusqu'à ce qu'on réédifie les Maisons & Edifices qu'elles contiennent, auquel temps de leur reconstruction ces anciennes Servitudes seront réduites, ainsi qu'il est réglé par la nouvelle Coûtume; ensorte qu'il suffit de prouver que les choses étoient en l'état qu'elles sont à présent, avant ladite année 1580. pour tenir lieu de Titre de la continuation de leur jouissance. Mais lorsque l'on rebâtira ces maisons, les murs ou autres Edifices où elles sont faites; toutes ces sortes de Servitudes sont annullées, s'il n'y a point d'autres Titres.

ARTICLE 203.

Signifier avant que de démolir, percer ou rétablir un Mur mitoyen.

L Es Maçons ne peuvent toucher ni faire toucher à un Mur mitoyen, pour le démolir, percer & réédifier, fans y appeler les Voisins qui y ont intérêt, par une simple signification seule, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétablissement dudit Mur.

Explication.

1. Lorsque l'on veut démolir une maison ou autre Edifice, adossé contre un mur mitoyen, ou percer ledit mur, pour y loger des poutres ou autres pièces de bois, & pour y faire quelques jambes sous poutres, ou que l'on veut exhausser, ou bâtir à neuf une maison ou autre Edifice contre ledit mur; il le faut faire sçavoir par une simple signification faite par un Huissier ou Sergent aux Voisins qui y ont intérêt; & si la maison ou autre Edifice auquel on veut faire travailler étoit entre plusieurs murs mitoyens, il le faudroit faire signifier à tous les Voisins dudit mur séparément, & au domicile de chacun d'eux en particulier. (a)

(a) Ces significations ne se pratiquent que lorsqu'il s'agit de la reconstruction entière d'un mur mitoyen, ou d'une partie considérable de ce même mur: s'il ne s'agissoit que de le percer pour y mettre poutres ou autres bois, ou pour y ériger

AVANT DE DÉMOLIR. 261

2. Cet Article 203. de la Coûtume, charge les Maçons en leurs noms de faire faire la signification aux Voisins, qui ont intérêt au mur mitoyen, avant que d'y rien démolir, percer ou réédifier, sur peine d'être tenus envers lesdits Voisins de tous dépens, dommages & intérêts, & au rétablissement de tout ce qui auroit été fait, sans leur scû & sans leur participation, audit mur, & de tout ce qui seroit cassé, rompu ou endommagé chez lesdits Voisins, en perçant ou démolissant, ou en travaillant audit mur mitoyen, n'étant pas juste qu'il soit fait quelque chose dans ce qui est commun, sans que tous ceux qui y ont intérêt en ayent connoissance; mais lorsque les Voisins ont été avertis par une signification, c'est à eux à se garantir du dommage qu'on leur pourroit causer en perçant ou en travaillant au mur mitoyen. (b)

3. La raison pour laquelle les Maçons sont chargés de répondre en leurs propres noms des événemens, dépens, dommages & intérêts, causés

une jambe sous poutre, en ces cas, pour l'ordinaire on se contente d'un simple avertissement verbal, afin que le Voisin dérange les meubles qui pourroient être endommagés par ces trous & percemens: le plus sûr cependant, seroit de faire la signification ordonnée par la Coûtume, pour se mettre à l'abri de la mauvaise foi d'un Voisin ou de ses Locataires, qui pourroit en déniaut cet avertissement prétendre des dommages, pour cause de meubles cassés ou vol prétendu, fait par les Ouvriers, contre celui qui auroit percé le mur mitoyen.

(b) Un Propriétaire ne peut percer le mur mitoyen aussitôt la signification faite, il faut un temps convenable entre la signification & ces percemens, pour que le Voisin s'y oppose s'il en a le droit, ou qu'il soit censé y avoir consenti. Si un Voisin par chicanne vouloit prétendre des dommages pour cause d'un travail précipité, en niant qu'il eût eu assez de temps entre la signification & l'ouvrage pour se précautionner, en ce cas, la preuve par témoins seroit admise.

R. 3

262 IL FAUT SIGNIFIER

par le travail qu'ils font au mur mitoyen, est qu'ils doivent sçavoir ce qui est de leur Art & Profession, & la faute qui se commettrait proviendrait de leurs faits, soit par leur ignorance ou par leur négligence; & ils ne pourroient pas alleguer pour leur défense l'ordre exprès & par écrit, qu'ils en auroient reçu du Propriétaire de la maison ou héritage où ils travailleroient; parceque c'est à eux à avertir ledit Propriétaire de ce qu'il doit observer à l'égard de ses Voisins. Mais par la simple signification que les Maçons font faire aux Voisins, ils ne sont point tenus de faire aucune poursuite sur les contestations qui pourroient survenir de la part des autres Voisins, & c'est au Propriétaire à faire toutes les diligences & procédures nécessaires pour raison des ouvrages qu'il fait faire.

4. Quoiqu'il soit dit par cet Article 203. de la Coutume, que les Maçons sont chargés de tous les dépens, dommages & intérêts envers les Voisins qui ont droit au mur mitoyen, faute par eux d'avoir fait signifier ausdits Voisins, les percemens, reconstruction & autres ouvrages qu'ils vont faire audit mur; néanmoins les Propriétaires qui ont mis les Maçons en ouvrage, sont responsables envers leurs Voisins des dommages intérêts, & dépens encourus par lesdits Maçons; parcequ'autrement ceux qui voudroient faire quelque entreprise sur leurs Voisins ou faire faire quelque chose au mur mitoyen qui leur causeroit du dommage, n'auroient qu'à se servir de Maîtres ou de Compagnons-Maçons insolubles, contre lesquels les Voisins ne pourroient avoir recours ni restitution de dommages soufferts. C'est pourquoi les Propriétaires, qui font faire les ouvrages doivent être garants envers leurs Voisins des dépens, dommages

AVANT DE DÉMOLIR. 263

& intérêts causés par les démolitions, percemens & réédification faites au mur mitoyen, sauf à eux à avoir leurs recours contre les Maçons qu'ils y ont employé.

5. La Coutume défend de toucher aux murs mitoyens, sans le sçu des Voisins qui y ont part ; mais lorsqu'un mur mitoyen se trouve en danger d'être ruiné, & que sa ruine paroît prochaine, pour éviter le péril, l'un des Voisins en l'absence de l'autre, y peut faire mettre des étais & contrefiches, tant d'un côté que de l'autre, pour pouvoir attendre que les deux Voisins se soient accordés pour faire ce qu'il convient audit mur mitoyen, lesquels étais n'y doivent demeurer que le moins que faire se peut ; & il n'est pas loisible à celui qui se trouve incommodé de ces étais de les faire ôter sans autorité de Justice, quoique mises sans son consentement, s'il ne demeure garant de l'événement. (c)

6. Quoique cet Article 203. de la Coutume, n'ordonne qu'une simple signification à faire aux

(c) Lorsque l'on craint la ruine ou chute d'un mur mitoyen, on peut mettre des étais dans sa maison, pour prévenir les accidens que cette chute pourroit causer ; mais on ne peut étayer la maison du Voisin sans son consentement, si ce n'est par autorité de Justice ; on ne peut agir dans l'héritage de son Voisin de son autorité privée. Si un voisin étoit refusant, on ne peut le forcer de souffrir ces étayemens ; tout ce qu'on peut faire en ce cas, c'est de l'assigner de le faire ou de permettre qu'on le fasse en le rendant responsable par son refus de l'événement, qui tomberoit à ses risques, quoique le dommage qui arriveroit fut causé par la chose commune ; parceque si ce Voisin refusant n'est point assez éclairé par lui-même pour connoître le danger, il doit se faire instruire promptement : ces cas arrivent rarement, les Propriétaires Voisins y étant également intéressés. Il pourroit cependant arriver que l'un y eut bien moins d'intérêt que l'autre, comme lorsqu'il y a une maison d'un côté & une place vague de l'autre.

R 4

264 IL FAUT SIGNIFIER

Voisins intéressés avant que de faire quelque ouvrage au mur mitoyen ; néanmoins s'il s'agissoit de faire une portion dudit mur , à laquelle le Voisin dût contribuer , ou même quand celui qui fait faire l'ouvrage le voudroit faire à ses dépens seul , la simple signification ne suffiroit pas ; mais il faudroit faire faire au Voisin une sommation avec assignation , & attendre le délai ordinaire pour donner le temps au Voisin d'y répondre : ou en cas d'absence , si la chose pressoit , & que le Voisin n'eût pas envoyé de procuration à quelqu'un pour agir en sa place , il faudroit faire ordonner en Justice la refection dudit mur , ou de la portion de ce mur en la forme ordinaire , après visite faite par Experts , en présence du Juge ou de l'un des Substituts de Mr. le Procureur du Roi , & l'alignement donné si c'étoit au Rez-de-chaussée , à peine de tous dépens , dommages & intérêts envers ledit Voisin , ou de payer seul toute la dépense , tant des frais que de la démolition & du rétablissement de la portion dudit mur refaite , s'il y avoit eu quelque anticipation , ou que l'ancien alignement n'eût pas été bien suivi , comme aussi des autres rétablissmens à faire chez le Voisin à ce sujet.

7. L'Entrepreneur ou Maçon ne doit rien démolir au mur mitoyen , au Rez - de - chaussée ou sol , pour le refaire ou rétablir , ou autrement en quelque sorte que ce soit , sans en avoir reçu un alignement par écrit de la part des deux voisins Propriétaires du mur , à peine de répondre en son nom des changemens , usurpations , altérations & entreprises qui se pourroient faire sur l'héritage de l'un ou de l'autre Voisin. (d)

(d) Ou ce qui est le même , que cet alignement ne soit constaté par un Rapport d'Experts , nommés par les Parties ou par le Juge.

8. Lorsque l'un des Voisins fait faire quelque démolition ou percement en mur mitoyen , pour y faire des jambes sous poutres , ou loger quelques pièces de bois ou autrement , à ses dépens seul , pour sa commodité ou pour le bâtiment qu'il fait adosser contre ledit mur ; dans ce cas , c'est à lui à faire faire à ses dépens les étayemens & rétablissements nécessaires à la maison ou Edifice de son Voisin , adossé contre ledit mur de l'autre côté , au sujet desdits percemens faits audit mur mitoyen.

9. Celui qui veut faire démolir sa maison , adossée contre un mur mitoyen , le doit au préalable faire sçavoir à ses Voisins , & les avertir par une simple signification de ce qu'il va faire , à ce qu'ils aient à faire , ce qu'ils jugeront nécessaire pour soutenir leurs maisons & Edifices ; & il doit aussi exactement observer de ne rien faire qui puisse endommager le mur mitoyen , & de faire boucher avec bonne maçonnerie à fur & à mesure , tous les trous qui y seront faits pour le descellement de ses poutres , solives d'enchevêtrures & autres pièces de bois ; comme aussi de ne faire démolir ses murs de refend ou de face qu'à six pouces près du mur mitoyen , ou d'ailleurs y laisser toutes les pierres & moillons qui y font liaison ; & c'est ausdits Voisins à faire faire à leurs dépens , les étayemens & autres choses nécessaires pour soutenir leurs maisons & Edifices ; mais c'est à celui qui fait démolir à faire faire à ses dépens les rétablissements chez les Voisins , causés par les percemens faits pour le descellement de ses poutres & autres choses semblables. (e)

(e) Celui qui veut démolir sa maison adossée contre un mur mitoyen , doit avertir son Voisin par une simple signification , aux termes de la Coutume , pour que ce Voisin pren-

266 IL FAUT SIGNIFIER

ne les précautions nécessaires pour soutenir sa maison : mais si ce Voisin n'en prenoit aucunes , & que le mur mitoyen ne fut pas en état de soutenir sa maison , lorsque le mur mitoyen ne sera plus soutenu & entretenu par la maison qu'on veut démolir , je ne pense pas que l'on puisse procéder à cette démolition , avant que la maison du Voisin fut solidement étayée ; & que si le Voisin en étoit refusant , il faudroit l'y contraindre avant cette démolition , s'agissant du risque de la vie de ce Voisin , s'il occupoit sa maison , ou de celle de ses Locataires , si cette maison venoit à s'écrouter ; s'il n'est pas permis d'ôter la vie à quelqu'un qui le demanderoit , à plus forte raison , à celui qui ne croiroit pas courir à ces risques. Il faut donc que les précautions du Voisin soient l'effet de la signification , ou il faut l'y contraindre.

Si le mur mitoyen étoit bon & en état de se soutenir , après la démolition de la maison qui y seroit adossée , pour lors une simple signification seroit suffisante . cependant comme il pourroit arriver que ce mur , n'étant plus soutenu par la maison à démolir , vint à faire quelques mauvais effets en se déviant , par la charge de la maison du Voisin qui porteroit sur ce mur . il devoit être permis de contraindre ce Voisin d'étayer à ses frais la maison , pour conserver ce mur en son entier , au cas que celui qui démolit ne le pût pas faire de son côté ; ce qui arrive , lorsque la maison à démolir a beaucoup de largeur , & qu'on ne peut pas trouver des bois assez longs pour mettre des étreuilons d'un mur à l'autre , & il ne seroit paye aucuns dommages à ce Voisin , vu que ces étayemens seroient pour la conservation de sa maison , & d'un mur auquel il est intéressé pour moitié . L'on dira que ce Propriétaire ne doit pas souffrir du mauvais état de la maison de son Voisin : cela seroit vrai , si cet accident n'étoit pas réciproque , & qu'il dépendit de sa volonté . cependant lorsqu'un mur mitoyen est bon , l'on prend rarement cette précaution , & l'on s'expose aux risques de l'événement ; ce qui est un très-grand abus.

Dans le cas de ces démolitions , les précautions prescrites par Mr. Desgodets pour la conservation du mur mitoyen sont à observer : mais pour d'autant moins l'endommager l'on coupe les bois à la scie démontée , pour ne les point desceler & ne point faire de trous dans le mur mitoyen , & on n'ôte ces bois que dans la suite au fur & à mesure que le bâtiment s'éleve.

Si l'on démolissoit une maison , pour ne point la relâter , comme si l'on vouloit faire une cour ou un jardin sur son

AVANT DE DÉMOLIR. 267

10. Lorsque celui qui fait démolir sa maison pour la réédifier, trouve que véritablement le mur mitoyen contre lequel sa maison doit être adossée est caduc & mauvais, & qu'il n'est point dans la règle pour soutenir, tant la maison de son Voisin que la sienne, il le peut contraindre en justice de contribuer pour sa part & portion à la démolition & refection de ce mur mitoyen, en tout & en partie, selon ce qu'il peut y avoir de bon & de mauvais: en ce cas, c'est audit Voisin à faire à ses dépens seul tous les étayemens qui lui conviendront pour soutenir ses planchers & sa maison, & tous les rétablissemens qui lui conviendra faire à ce sujet, outre la part & portion qu'il sera tenu de payer pour la refection dudit mur mitoyen.

11. Dans la démolition & refection des murs, cloisons & autres choses mitoyennes & communes, chacun des Copropriétaires desdits murs & cloisons, doit être également soulagé & également incommodé, tant pour loger les matériaux que pour le passage des Ouvriers & du bruit qu'ils font, & aussi pour les frais des alignemens & déclaration de la chose commune; & chacun d'eux doit payer en son particulier les étayemens & rétablissemens qu'il convient faire à la maison, & aux Edifices qui lui appartiennent, au sujet de la refection dudit mur, & autres choses communes & mitoyennes.

emplacement, il faudroit faire ce que dit Mr. Desgodets; puceque ces portées de bois venant à pourrir, endommageroient le mur mitoyen & y founiroient des trous; & celui qui veut démolir, en renonçant à la propriété du mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la maison voisine fasse à ses frais tous les rétablissemens nécessaires au mur mitoyen, même le reconstruire entierement, s'il ne peut subsister.

ARTICLE 204.

*Comment on peut percer , démolir & édifier
de nouveau un Mur mitoyen.*

IL est loisible à un Voisin , percer ou faire percer , & démolir le mur commun & mitoyen , d'entre lui & son Voisin , pour se loger & édifier en le rétablissant dûement à ses dépens , s'il n'y a titre au-contre , en le dénonçant toutefois au préalable à son Voisin , & est tenu de faire incontinent & sans discontinuation ledit rétablissement.

Explication.

1. L'Article précédent 203. de la Coutume , défendant aux Maçons de toucher à un mur mitoyen pour le démolir , percer ou réédifier , sans le faire signifier au Voisin qui y a intérêt : cet Article 204. permet à un Voisin de percer ou de faire percer , & démolir le mur commun & mitoyen , d'entre lui & son Voisin , pour se loger & édifier aux mêmes conditions ; c'est-à-dire , en le dénonçant au préalable à son Voisin. En sorte que , quoiqu'il soit permis à un Voisin de faire construire & adosser un Edifice contre un mur mitoyen ; néanmoins , il ne le peut pas faire , ni le Maçon ne peut pas travailler , que le Voisin qui a intérêt audit mur ne soit bien & dûement averti : & il ne suffit pas de lui dire verbalement , il le lui faut

. UN MUR MITOYEN. 269

faire signifier par un Huissier ou Sergent ; parce-qu'autrement, il pourroit en prétendre cause d'ignorance.

2. La Coutume par cet Article 204. permet à un Voisin de percer ou faire percer, & démolir le mur commun & mitoyen, entre lui & son Voisin, pour se loger & édifier ; c'est-à-dire, faire bâtir une maison ou autre Edifice, adossée contre ledit mur, sans le consentement de ce Voisin, la Coutume voulant qu'il fust de lui signifier ou dénoncer seulement, quelle démolition & perçement l'on prétend faire, & pour qu'elle raison, avant que de faire aucun perçement ni démolition audit mur ; afin que le Voisin puisse prendre telle mesure qu'il jugera à propos sur la démolition & les percemens que l'on y veut faire ; soit en s'y opposant s'il y a des titres au-contraire, ou en faisant sçavoir au Voisin qui feroit percer le mur, ce qu'il seroit nécessaire de faire pour se garantir & éviter le dommage que lui causeroient ces percemens & démolitions qui se pourroit rencontrer en ces endroits, & y mettre des étais, ou prendre d'autres précautions pour empêcher que les percemens ou démolitions que l'on feroit audit mur, n'endommagât ou ne causât la ruine de quelque'autre endroit de sa maison. Cependant après la signification faite, il n'est pas nécessaire d'attendre la réponse du Voisin ; & on peut, huitaine après, faire commencer à travailler aux percemens & démolitions, & même au bout de trois jours, si la chose étoit pressante, pourvû que ce soit aux dépens de celui qui fait travailler. (a)

(a) La disposition de cet Article 204. de la Coutume de Paris, n'est point conçue en termes clairs. Cet Article dit, *qu'il est loisible à un Voisin, percer ou faire percer, & démolir*

270 SI L'ON PEUT PERCER

*Le mur commun & mitoyen, d'entre lui & son Voisin, pour le loger & édifier, en le rétablissant dûement à ses dépens. La faculté accordée par cet Article à celui qui veut bâtir est-elle pour la totalité du mur mitoyen ? Le peut-il démolir en entier, ou ne lui est-elle donnée que pour partie du mur mitoyen ? C'est ce qui n'est point clairement exprimé. Cet Article dit indéfiniment ; qu'il est loisible au Voisin de démolir le mur commun & mitoyen, & ajoute, en le rétablissant dûement à ses dépens. Si la Coutume avoit dit en le reconstruisant dûement à ses dépens, le sens n'en seroit plus douteux ; le terme rétablir ne pouvant s'entendre pour le tout, & n'étant employé ordinairement que pour une partie ; l'on ne dit point rétablir une maison, lorsqu'il s'agit d'une reconstruction totale, on dit qu'il l'a faut reconstruire. D'ailleurs, sçavoir si la faculté de démolir accordée dans cet Article, n'est pas une suite de celle de percer ou faire percer le mur commun & mitoyen ; ces percemens ne pouvant se faire sans démolir le mur mitoyen aux endroits de ces percemens. Le vrai sens de cet Article paroît ne regarder qu'une partie du mur mitoyen & non la totalité d'icelui ; lequel sens paroît encore être autorisé par ce qui est dit à la fin de cet Article : *Et est tenu de faire incontinent & sans discontinuation ledit rétablissement.* Outre la répétition du terme rétablir, il est dit incontinent ; ce terme incontinent ne se peut appliquer à une chose de longue durée, telle que seroit la reconstruction totale d'un mur mitoyen ; ainsi il faut que cet Article n'ait entendu donner aux Propriétaires que la faculté de percer ou faire percer le mur mitoyen pour y adosser leurs bâtimens, & de faire à ce sujet les démolitions nécessaires du mur mitoyen, n'étant pas possible de s'adosser contre un mur mitoyen sans y faire des percemens pour y sceller des bois, & n'étant pas permis par l'Article 207. de la Coutume de pouvoir asseoir des poutres en mur mitoyen, sans y mettre des jambes parpeignes ou chaînes de pierre, & sans faire des jambes étrières & boutisses sur les ruës & sur les cours, pour lier les murs de face avec le mur mitoyen. Ce sens de cet Article paroît encore d'autant plus vrai-semblable, qu'il n'est donné aucun dédommagement, par cet Article de la Coutume, au Voisin qui souffre ces percemens ; ce qui ne seroit pas juste s'il s'agissoit de la reconstruction entiere du mur mitoyen.*

Si l'on doit entendre cet Article 204. de la Coutume, dans le sens qui vient d'être expliqué ; rien de plus juste que la disposition, sans laquelle on ne pourroit bâtir n'y faire aucuns adossements contre un mur mitoyen, & s'aider d'une chose

UN MUR MITOYEN. 271

3. La Coutume défend aux Voisins, qui ont un mur mitoyen & commun entr'eux, de faire porter leurs poutres, solives d'enchevêture, corbeaux, tablières & autres pièces de bois ou fer, plus avant que la moitié de son épaisseur dudit mur; en sorte que si celui qui veut se loger & adosser contre le mur mitoyen, ne le fait percer que jusqu'à la moitié de son épaisseur, quoiqu'il soit obligé de le faire dénoncer à son Voisin auparavant que de rien faire, il n'est pas tenu en ce cas de faire mettre aucun étai ni faire aucun rétablissement par le côté

appartenante à soi par moitié, n'étant pas possible de pouvoir adosser un bâtiment contre un mur mitoyen, sans scellements de bois & fers, & sans y liaisonner les murs de refends & de face; ce qui ne peut causer un grand préjudice au Voisin. Mais s'il faut entendre que cet Article permet aux Propriétaires de démolir en entier le mur commun & mitoyen, quand ils veulent bâtir, en observant les conditions prescrites par cet Article, cette disposition seroit très-dure; & étant prise en ce sens, il seroit permis à un Propriétaire riche de faire un tort considérable à son Voisin, quand bon lui sembleroit, il n'auroit besoin pour cela que de bâtir & de vouloir démolir le mur mitoyen; il pourroit arriver que ce Voisin fut d'un commerce à ne point souffrir d'interruption sans un préjudice notable, & que ce commerce même fut incompatible avec le bâtiment, ce qui pourroit obliger ce Voisin à changer de demeure pendant la reconstruction de ce mur mitoyen; ce qui pourroit être capable quelquefois de ruiner ce Voisin.

Je pense qu'on ne peut démolir un mur mitoyen en entier que lorsqu'il y a nécessité; qu'un Propriétaire qui veut bâtir ne peut démolir un mur mitoyen, que lorsque ce mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'Edifice qu'il y veut adosser; qu'il faut que cette nécessité soit consentie par le Voisin ou constatée par Experts; & que si le mur mitoyen étoit constaté bon pour l'un & l'autre des Propriétaires, celui qui bâtiroit ne pourroit démolir ce mur, quelque dédommagement qu'il offrît, parcequ'il pourroit arriver qu'il n'en pût donner de suffisans pour réparer les pertes qu'il causeroit à son Voisin pour raison de son Commerce.

272 SI L'ON PEUT PERCER

de son Voisin à ses dépens ; & ce seroit au Voisin à faire faire chez lui ce qu'il jugeroit nécessaire pour se garantir du dommage que lui pourroit causer l'étonnement des coups que l'on frapperoit contre le mur pour y percer des trous jusqu'à la moitié de son épaisseur. Mais si on perçoit le mur au-travers pour revêtir des poutres ou autres pièces de bois, ou pour y faire des jambes sous poutres & quelqu'autre sorte de démolition & rétablissement ; ce seroit à celui qui feroit faire les percemens & démolition à faire faire à ses dépens, étayer & rétablir chez son Voisin, ce qui seroit nécessaire au sujet desdites démolitions ou percemens ; mais il ne seroit pas tenu de faire d'autres étayemens ni d'autres rétablissémens que ceux qui seroient causés précisément par lesdites démolitions & percemens du mur mitoyen. (b)

4. Un

(b) Quoiqu'un Voisin n'eût percé le mur mitoyen que jusqu'à la moitié de son épaisseur, si ce percement avoit occasionné quelque dommage du côté du Voisin, celui qui auroit fait faire le percement seroit tenu du rétablissement ; comme s'il s'agissoit de poser une poutre sur une jambe de pierre ancienne qui seroit dans le mur mitoyen, & que voulant percer une des assises de pierre de cette jambe jusqu'à la moitié de son épaisseur, qu'il se fût fait un éclat de cette assise du côté du Voisin, dans ce cas, quoique ce percement n'eût pas été fait au-travers du mur mitoyen, celui qui auroit fait ce percement à mi-mur ne seroit pas moins tenu de remettre une assise de pierre entiere à ses frais & dépens, & aussi de faire les étayemens nécessaires, du côté du Voisin pour soutenir ce qui se trouveroit posé sur cette jambe de pierre, à moins qu'il ne fut reconnu que cet éclat étoit ancien & fait avant le percement, ou que ce fut un fil de pierre ; car autrement cet éclat seroit arrivé par l'ébranlement des coups de marteau donnés pour faire le percement jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen. Et si cette rupture d'assise étoit ancienne ou que ce fût un fil de pierre, le rétablissement se feroit à frais communs, si la moitié de la jambe

ou

4. Un Voisin qui auroit fait percer & démolir le mur commun & mitoyen sans l'avoir fait signifier à l'autre Voisin qui y a intérêt, peut être empêché de continuer, & même celui qui auroit ordonné les percemens seroit garand & tenu de faire réparer & payer à son Voisin les dommages que lui auroient causé les percemens & les démolitions faites audit mur mitoyen, au cas que le Maçon ou l'Entrepreneur de l'ouvrage fût insolvable; & ledit Voisin est en droit d'attaquer en justice directement le Propriétaire de l'héritage par le côté duquel les démolitions & percemens auroient été faits, n'étant pas obligé de connoître les Ouvriers qui y auroient travaillé, sauf audit Propriétaire à avoir son recours contre le Maçon ou autre qui l'auroit fait & ordonné.

5. Celui qui fait faire les démolitions & percemens en un mur mitoyen, après l'avoir dénoncé & fait signifier à son Voisin, doit faire rétablir promptement à ses dépens, non seulement ce qui aura été percé & démoli au mur mitoyen; mais encore faire rétablir chez son Voisin tout ce qui aura été endommagé au sujet desdites démolitions & percemens; & si les démolitions ou percemens du mur mitoyen se rencontrent au droit de quelque sommier ou poutre, solives d'enchevêtreure, corbeaux, ou autre chose qu'il fallût étayer pour en éviter le péril, ce seroit à celui qui seroit fait les démolitions & percemens à les faire étayer à ses dépens; & le Voisin seroit tenu de les souffrir, aux conditions que le tout soit promptement fait & rétabli; car si ledit Voisin en souffroit quelque

ou chaîne n'avoit point été remboursée par celui qui bâtit, ou aux dépens seuls du Voisin, si ce remboursement avoit été fait & qu'on n'y eût point eu égard dans l'estimation.

Partie I.

S

274 S I L'ON PEUT PERCER

préjudice, comme si par la longueur du temps que ces Ouvrages seroient à faire, les Locataires du Voisin étoient contraints de sortir de la maison, celui qui feroit faire lesdits Ouvrages au mur mitoyen seroit tenu d'en dédommager l'autre, n'étant pas juste que l'un des Voisins fasse faire quelque chose pour son utilité & commodité, dont l'autre reçoive de la perte; mais à l'égard des meubles, marchandises, ou autres choses qui se pourroient transporter d'un lieu en un autre, si après la signification faite & les délais observés, le Voisin ne les faisoit pas ranger, & qu'ensuite par les percemens & démolitions du mur mitoyen, il y eût quelque chose desdits meubles & marchandises rompuës ou endommagées, celui qui feroit travailler audit mur n'en seroit pas responsable, & ils seroient à la perte du Voisin qui auroit négligé de les faire ranger; c'est pourquoi il est très-important à celui qui veut faire travailler de déclarer, dans la signification qu'il fait faire, à son Voisin, qu'elle démolition & percemens il prétend faire au mur commun & mitoyen, & à quel sujet. (c)

(c) Si les rétablissemens à faire au mur mitoyen, au sujet de l'adossément d'un bâtiment, ne se faisoient pas de suite & sans interruption, ou qu'on y employât beaucoup plus de temps à les faire qu'il ne conviendrait, il seroit accordé des dommages à celui qui souffriroit de ces percemens & rétablissemens; mais si l'on y travailloit sans discontinuer, & qu'on n'y employât que le temps nécessaire, je ne crois pas que le dédommagement pût avoir lieu, la Coutume n'en prescrivait point, & le Propriétaire qui avoit bâti anciennement ayant reçu le remboursement de la moitié du mur mitoyen: ce qui est un bien pour lui, la valeur de la moitié de ce mur ne lui produisant aucun profit avant l'adossément du bâtiment de son Voisin, & ce Voisin ne pouvant faire usage de l'acquisition de ce nouveau mur, sans y faire des percemens.

6. Lorsque cet Article 204. de la Coûtume dit, *qu'il est loisible à un Voisin de percer ou faire percer & demolir le mur commun & mitoyen, s'il n'y a titre au-contre*; par ces termes on doit entendre, par exemple, que si un mur mitoyen ne seroit que de clôture à l'un des Voisins, & que l'autre Voisin qui auroit une maison ou autre Edifice adossé sur ce mur l'eût fait entierement bâti à ses dépens seul, depuis le bas de la fondation jusqu'au haut, l'autre Voisin eût refusé de contribuer à la construction du mur, & que pour s'en dispenser il eût par un acte renoncé au droit de s'en pouvoir servir. Or quoique ce mur lui fût mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, il ne le pourroit pas faire ni démolir pour s'en servir, même dans la hauteur de clôture; l'acte par lequel il y auroit renoncé étant un titre au-contre. Il pourroit de même y avoir d'autres sortes de titres qui ôteroit à l'un des Voisins la faculté de percer ou faire démolir le mur qui lui seroit mitoyen, soit pour y adosser un Edifice ou autrement. C'estpourquoi cet Article de la Coûtume dit, *s'il n'y a titre au-contre*.

7. Ces termes, *s'il n'y a titre au-contre*, se peuvent aussi entendre, que si par Servitude l'un des Voisins étoit chargé d'entretenir le mur mitoyen, & qu'il fût porté par le titre, que quand il y auroit quelque démolition & rétablissement à faire dans le mur en certains cas, le rétablissement se feroit à ses dépens; l'autre Voisin ne le pourroit pas faire démolir ni percer sans le consentement de celui qui seroit chargé de l'entretien & du rétablissement du mur; parcequ'en le perçant ou démolissant on en pourroit avancer la ruine, en augmenter la Servitude, & lui causer du dommage.

276 S I L'ON PEUT PERCER

8. Il n'en seroit pas de même à l'égard d'un mur mitoyen qui seroit commun entre deux maisons, dont l'un des Voisins seroit tenu par titre de Servitude d'entretenir le mur & de le faire réédifier, s'il venoit à se corrompre; si l'autre Voisin avoit des réparations à faire à sa maison, comme de remettre une poutre neuve à la place d'une vieille qui seroit pourrie ou cassée, ou de réédifier quelque endroit de sa maison qui tomberoit en ruine; en ces cas, il pourroit faire percer ledit mur mitoyen pour faire les réparations de sa maison, en observant tout ce qui est prescrit par cet Article 204. de la Coutume; c'est-à-dire, en le signifiant à son Voisin avant que de rien faire percer, en faisant à ses dépens les étayemens & rétablissemens, tant dudit mur mitoyen, qu'à la maison du Voisin, au sujet desdits percemens & démolitions, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus; mais il ne pourroit faire en sa maison aucuns changemens, augmentations, ni démolition de contre-mur ou exhaussement adossés contre le mur mitoyen, dont l'autre Voisin seroit tenu de l'entretien par titre de Servitude. (c)

9. Il s'en suit de cet Article, que si le mur n'est pas mitoyen, mais qu'il appartienne pour le tout à l'un

(c) Il faut ajouter à ce qu'à dit Mr. Desgodets dans cet Article, à moins qu'il ne fût reconnu que ce changement, augmentation & démolition de contre-mur ou exhaussement adossé contre le mur mitoyen, ne seroient aucun tort à la construction dudit mur, & au contraire la consolideroit; car dans ce cas, il faudroit qu'il ne fût pas permis d'améliorer ce mur ni la maison qui y seroit adossée, ce que l'on permettroit, quand bien même celui qui est chargé de l'entretien du mur mitoyen ni consentiroit pas; car sans cela, celui au profit duquel seroit la Servitude, se trouveroit lui-même grévé d'une Servitude bien plus onéreuse que la première.

UN MUR MITOYEN. 277

des Voisins ; l'autre ne le peut pas percer ni démolir pour s'y loger ou édifier , étant obligé , avant que de rien faire , de rembourser au Voisin la moitié du mur & du fond sur lequel il est bâti , suivant l'Article 194. de la Coutume de Paris ci-devant expliqué. (d)

10. L'Article 203. & le présent Article 204. de la Coutume sont relatifs en beaucoup de choses ; ainsi pour ne point répéter ce qui a été expliqué sur l'Article 203. faut y avoir recours en ce qui ne se trouvera dans les explications sur le présent Article 204.

(d) Lorsqu'un mur mitoyen appartient à un seul Propriétaire, le Voisin ne le peut percer ni démolir pour se loger, que préalablement il ne se soit rendu ce mur mitoyen en remboursant la moitié de sa valeur ; mais après le remboursement il le peut percer & démolir dans les conditions de cet Article 204. de la Coutume.



ARTICLE 205.

Contribution à faire refaire le mur commun & mitoyen pendant & corrompu.

IL est loisible à un Voisin, contraindre ou faire contraindre par Justice son autre Voisin, à faire, ou faire refaire le Mur & Edifice commun pendant & corrompu entre lui & sondit Voisin, & d'en payer la part chacun selon son héberge, & pour telle part & portion que lesdites Parties ont & peuvent avoir audit Mur & Edifice mitoyen.

Explication.

1. Par cet Article, l'un des Voisins peut faire contraindre par Justice son Voisin de contribuer à la réfection & réparation du Mur commun & mitoyen entr'eux, penchant & corrompu, en lui dénonçant auparavant & la ruine prochaine du mur, s'il n'est pas réparé, & lui demander qu'ils nomment chacun un Expert pour voir & visiter le danger du mur, ou convenir ensemble à l'amiable d'un seul Expert pour les deux, pour donner son avis & en faire son Rapport; & au cas que le Voisin refuse de convenir d'Experts & de contribuer à la réfection du mur, l'autre le peut faire condamner par Justice de nommer un Expert de sa part; sinon il en doit être nommé d'office par le Juge: & s'il est trouvé qu'il soit nécessaire de refaire le mur, les

deux Voisins y doivent contribuer, chacun pour la part & portion dont il sera tenu.

2. Lorsqu'il faut reconstruire un mur mitoyen, penchant & corrompu, sur lequel sont adossées deux maisons, ou autres Edifices de part & d'autre, dont l'une des maisons est plus haute que l'autre; si le Voisin, dont la maison est la plus haute, n'avoit pas payé les charges à l'autre, & qu'il y eût moins de dix ans que l'exhaussement fût fait, ce seroit à celui qui auroit fait l'exhaussement à payer seul la réfection dudit mur mitoyen, moyennant quoi il ne payeroit point de charges; mais si les charges avoient été payées, ou qu'il y eût plus de dix années accomplies que l'exhaussement eût été fait, les deux Voisins contribueroient conjointement à la réfection du mur mitoyen, dans la largeur de l'héberge commune, pour telle part & portion que chacun d'eux auroit audit mur, & celui qui seroit le plus élevé payeroit de nouvelles charges à l'autre; enforte que toutes les fois que l'on construit un mur mitoyen en entier, où les deux Voisins contribuent conjointement jusqu'à la hauteur de l'héberge commune; celui qui est élevé au-dessus de la hauteur de l'héberge commune doit payer de nouvelles charges. (a)

(a) Il ne seroit pas juste qu'un Propriétaire qui auroit élevé sur un mur mitoyen & qui n'auroit pas payé les charges à son Voisin, le mur sur lequel est cette surélévation venant à périr avant les dix années depuis cet exhaussement, il ne seroit pas juste, dis-je, que ce Propriétaire fût chargé de la reconstruction totale dudit mur mitoyen: ce mur mitoyen, avant cette surélévation, pouvoit être déjà ancien, & par conséquent n'être plus en état de durer aussi long-temps que s'il avoit été neuf; & il ne seroit pas juste de forcer ce Propriétaire à donner un mur neuf à son Voisin, pour un mur qui pouvoit être aux trois quarts de sa durée; parcequ'il n'a point

280 CONTRIBUTION POUR UN MUR

été offrir à son Voisin le prix des charges de son exhaussement; il pouvoit ignorer qu'il en dût, & il s'est pû servir d'un Maçon aitez ignorant pour ne pas sçavoir que cette surélévation devoit des charges au Voisin: dans ce cas il est juste que celui qui a surélevé, paye une plus grande partie de la reconstruction dudit mur mitoyen, en ayant avancé la ruine & le péril, mais non la totalité: C'est à la prudence de l'Expert à arbitrer la part que chacun de ces Propriétaires doit supporter dans la reconstruction de ce mur mitoyen; cela seroit différent, s'il avoit refusé de payer les charges sur la demande qui lui en auroit été faite, encore le fond de l'affaire seroit-il le même.

Si ce mur étoit neuf, ou que peu s'en fallût, lors de l'exhaussement au-dessus, & qu'il fût bien construit; pour-lors, arrivant la ruine de ce mur avant les dix années, & que l'on n'eût point payé de charges; point de difficulté, que celui qui auroit surélevé sur ce mur mitoyen, seroit tenu de le faire reconstruire entierement à ses frais & dépens.

Quoique les charges de cet exhaussement eussent été payées dans les dix années, ce mur mitoyen venant ensuite à périr, ce ne seroit pas une raison pour que les deux Propriétaires voisins contribuassent également à la reconstruction de ce mur; car si la charge imposée sur ce mur avoit été considérable pour occasionner la ruine de ce mur en si peu de temps, le prix des charges ne seroit pas suffisant pour indemniser le Propriétaire, le moins élevé de la ruine avancée, de son mur mitoyen; par conséquent, dans ce cas, il ne seroit pas juste que ces Propriétaires contribuassent également à la réfection de ce mur mitoyen: celui qui auroit causé la ruine de ce mur doit faire une plus grande partie des frais de sa reconstruction; en quoi la prudence de l'Expert doit agir.

C'est en quoi je trouve que le paiement des charges ordonné par la Coutume, est bien inutile au bien public, & est contre l'équité; car outre ce que nous avons dit sur l'Article 197. de la Coutume, pourquoi ordonner à celui qui élève sur un mur de clôture mitoyen, un paiement de charges qui excède la valeur de la moitié de ce mur mitoyen, lorsque l'élevation est considérable? Est-il juste d'entretenir le mur de clôture de son Voisin & de lui donner encore du profit? Dans le cas opposé, si le mur mitoyen a beaucoup de hauteur, & que la surélévation au-dessus soit environ le quart de la hauteur du mur mitoyen, est-ce que le paiement des charges de cette surélévation est une indemnité suffisante & capable de récompenser du dommage qu'il souffre de cette surélévation, lorsqu'elle a

MITOYEN ET CORROMPU. 281

3. Il n'est pas nécessaire pour contraindre le Voisin à la contribution de la démolition & reconstruction du mur mitoyen, qu'il soit pendant & corrompu tout ensemble ; car il suffit qu'il soit pendant ; c'est à-dire, penchant en surplomb considérablement d'un côté ou de l'autre, pour qu'il soit condamné à être démolé & refait, sans qu'il soit corrompu ; comme aussi il peut être corrompu & mauvais, sans être penchant ; & néanmoins il seroit condamnable.

4. Un mur mitoyen, qui porte des Edifices de part est d'autre, est condamnable à être démolé & refait lorsqu'il penche d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouces par chaque toise sur sa hauteur. (b)

5. Néanmoins, si un mur mitoyen ne penchoit ou n'étoit corrompu que dans la partie du bas, depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à une portion de sa hauteur, & qu'il fût d'une bonne construction, droite & à plomb par le haut ; si en reconstruisant la partie du bas à plomb, l'on pouvoit recueillir la partie du haut ; ensorte que le parement de l'an-

beaucoup avancé la ruine du mur mitoyen ? Non, sans doute ; il n'y a nulle proportion.

(b) Les Experts ne suivant point exactement cette maxime de M. Desgodets ; la règle la plus usitée parmi eux, est que, lorsqu'un mur mitoyen est deversé d'un côté ou d'autre de plus de la moitié de son épaisseur, il est condamnable : ainsi, si un mur mitoyen avoit dix-huit pouces d'épaisseur & dix toises de hauteur, & qu'il deversât de trois quarts de pouce par chaque toise, ce mur seroit condamnable, suivant M. Desgodets, & il ne le seroit pas par les Experts ; parceque ce mur ne deverseroit que de sept pouces & demi, qui n'est pas la moitié de son épaisseur ; mais si ce mur n'avoit que douze pouces d'épaisseur, il seroit condamné par les Experts ; parceque ce deversement de sept pouces & demi excéderoit la moitié de l'épaisseur du mur.

282 CONTRIBUTION POUR UN MUR

cienne portion du haut n'excédât pas plus de deux pouces en porte-à-faux sur le parement de la nouvelle portion du bas, en un mur qui n'auroit pas moins de quinze pouces d'épaisseur ; il n'y auroit que la portion du bas du mur mitoyen qui se devoit démolir, & la portion du haut ne seroit pas condamnable & pourroit subsister.

6. Il faut distinguer l'usage & la situation du mur mitoyen, qui surplomb, pour connoître s'il doit être démolé pour le reconstruire à plomb, ou si on le doit tolérer tant qu'il pourra subsister ; par exemple, si un mur de clôture, qui ne porte point d'Edifice, & que l'on ne veut point exhausser ni bâtir dessus, & d'une construction à se pouvoir soutenir & subsister en l'état qu'il est ; quand il surplomberoit du tiers de son épaisseur sur sa hauteur, il n'est pas condamnable. (c)

7. De même, si un mur élevé par l'un des Voisins seul sur un mur mitoyen, au-dessus de l'héberge commune, ne seroit de rien à l'autre Voisin, quoiqu'il penchât & fût en surplomb ; s'il pouvoit subsister sans péril, il ne seroit pas condamnable ; mais s'il étoit en danger de tomber sur l'Edifice ou sur l'héritage du Voisin, il seroit condamnable, & l'on pourroit contraindre celui à qui il appartiendroit à le faire démolir & le reconstruire à plomb, s'il étoit nécessaire ; ou bien si l'autre Voisin vouloit y adosser un Edifice ou tuyaux de cheminée contre, & qu'il fût penchant d'un côté ou de l'au-

(c) Dans les murs de clôture on n'a point d'égard à la règle ci-dessus, quelques deversemens qu'ait un mur de clôture, pourvu qu'il ne menace point d'une ruine prochaine, on le laisse subsister ; mais si celui à qui on auroit demandé la reconstruction de ce mur, l'avoit refusé : s'il venoit à tomber, il seroit tenu du dommage que sa chute auroit causé ; comme arbre, treillage & autres choses, qu'il auroit écrasé en tombant.

MITOYEN ET CORROMPU. 283

tre plus de trois quarts de pouce par chaque toise, sur sa hauteur, il seroit condamnable pour la portion seulement que le Voisin voudroit occuper pour son Edifice ou ses tuyaux de cheminée, & il seroit refait en cette partie à frais communs entre les deux Voisins, auxquels le mur deviendroit commun & mitoyen. (d)

8. Si le mur mitoyen, étoit mitoyen entre deux maisons, & que l'un des Voisins fit abattre sa maison pour la reconstruire, & que ce mur mitoyen penchât du côté de la maison démolie; si le surplomb avoit moins de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur, & que le mur fût d'une bonne construction & non corrompu, & que la totalité du surplomb, par le haut, n'excédât pas le tiers de l'épaisseur du mur, il ne seroit pas condamnable; mais celui qui seroit rebâtir sa maison, seroit en droit de faire faire des tranchées dans le mur pour y loger les solives de ses planchers à l'à plomb du pied, & de faire porter ses poutres, solives d'enchevêtrement & autres pièces de bois, qui doivent avoir leurs portées dans le mur jusqu'à l'à plomb du milieu au rez-de-chaussée, afin que si par la suite on étoit obligé de rebâtir le mur à plomb, les poutres, solives & autres pièces de bois, fussent assez longues; mais au cas que le Voisin, qui auroit fait démolir sa maison, ne la fit pas rétablir quand le mur mitoyen pencheroit plus de la moitié de son épaisseur par le haut, sur la place de la maison démolie, pourvû qu'il pût subsister sans péril; on ne pourroit pas contraindre celui à qui il resteroit à le faire démolir. *

(d) Voyez ce qui a été dit sur l'Article 4. du Commentaire de l'Article 205 de la Coutume.

* Voyez les Notes de l'Article 4. du Commentaire sur l'Article 205. de la Coutume.

284 CONTRIBUTION POUR UN MUR

9. Lorsque l'on reconstruit un mur mitoyen, qui sert à porter un Edifice du côté des Voisins, & ne sert que de clôture à l'autre Voisin, celui à qui il ne sert que de clôture, doit contribuer à la moitié de la fondation, jusqu'à la profondeur où se trouve le premier fond suffisamment solide pour porter un mur de clôture.

10. Lorsqu'un Voisin a droit de passage à lui en particulier, jusqu'à une certaine hauteur, sur l'héritage de son Voisin ; lequel Voisin a une maison ou autre Edifice au-dessus dudit passage, s'il convient reconstruire le mur mitoyen à côté dudit passage, lequel soutient l'Edifice au-dessus, ne doivent ensemble passer que pour un, par rapport au Voisin de l'autre côté du mur, auquel il est aussi commun & mitoyen ; & les deux premiers ensemble ne doivent contribuer que pour la moitié à la refecton du mur, & l'autre Voisin pour l'autre moitié, à proportion de leur héberge ; & à l'égard de celui qui a le passage à lui seul en particulier, il ne doit contribuer que pour la moitié de la moitié ; c'est à-dire, pour un quart au total dans la hauteur de son passage, & dans la fondation, jusqu'à la profondeur où le terrain se trouve suffisamment solide ; & celui qui a l'Edifice au-dessus, doit contribuer pour l'autre quart dans la hauteur dudit passage & de sa fondation, & pour la moitié dans la hauteur au-dessus du passage, & de la plus basse fondation, si elle lui est nécessaire ; & payer ensuite les charges à celui à qui est le passage, à proportion du quart qu'il aura contribué ; & outre ce, si celui à qui est l'Edifice est plus élevé que l'héberge du Voisin, de l'autre côté du mur, il lui doit aussi payer les charges à l'ordinaire. (e)

(e) Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 22 du Commentaire sur l'Article 187, de la Coutume.

11. S'il y a une jambe boutisse ou ériere de pierre de taille à la tête dudit mur du passage sur la ruë, celui à qui appartient le passage, & celui à qui est l'Edifice au-dessus, doivent ensemble payer la moitié de ladite jambe, & l'autre Voisin l'autre moitié à l'ordinaire; & dans la part & portion que doivent payer en commun celui qui a le passage, & l'autre qui a l'Edifice au-dessus; celui à qui est l'Edifice au-dessus du passage en doit payer pour sa part la moitié, comme d'une jambe boutisse; & celui à qui est le passage, doit payer le surplus avec la plus valeur de la taille des feuillures, tableaux & embrasemens, & payer seul le feuil; & celui à qui est l'Edifice au-dessus, doit payer seul le ceintre ou plattebande, ou le poitrail & linteau de la fermeture du haut de la porte dudit passage; la même chose doit être observée à l'égard des jambes boutisses du mur de face de derriere, au cas qu'elles servent de piédroit, avec tableau & feuillure, à celui à qui est le passage; mais s'il ne s'en sert pas, il y doit contribuer seulement comme au restant des simples murs, & c'est à celui à qui est l'Edifice au-dessus, à payer seul la plus valeur de la pierre de taille; & s'il y a des jambes sous poutre audit mur mitoyen dans la longueur dudit passage, c'est à celui à qui est l'Edifice au-dessus à en payer seul la plus valeur; s'il étoit nécessaire de mettre des bornes, tant à l'entrée dudit passage sur la ruë, qu'au long du mur du passage, & à la jambe boutisse du derriere; ce seroit à celui à qui appartient le passage à les payer seul, aussi-bien que le pavé dudit passage, & celui qui a l'Edifice au-dessus, doit payer seul le plancher au-dessus du passage. (f)

(f) Ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 23. du Commentaire, sur l'Article 187. de la Coûtume, fera connoi-

286 CONTRIBUTION POUR UN MUR

12. Dans les deux derniers cas précédens, si le passage étoit commun entre celui qui a l'Edifice au-dessus, & celui à qui appartient l'héritage au derrière; celui qui auroit l'héritage au derrière ne payeroit que la huitième partie de la valeur du mur mitoyen dans la hauteur dudit passage, & de sa fondation, le quart de la jambe boutisse ou étrier, sur la rue, à la tête, la moitié du seuil, des bornes & du pavé; & l'autre, à qui est l'Edifice au-dessus du passage, payeroit le surplus; & outre ce, les charges à l'autre, à proportion de la huitième partie, pour laquelle il auroit contribué au mur mitoyen. Si le passage étoit commun à plusieurs, ils ne payeroient tous ensemble, que comme s'il n'y en avoit qu'un; chacun d'eux pour sa cote part.

13. Lorsque celui qui a le dessus & le dessous du passage, y fait faire des caves, c'est à lui à payer seul la plus basse fondation pour les enfoncemens de ses caves, le contremur, la voûte & les reins de cette cave, & à l'entretenir à ses dépens solidement; en sorte que les voitures puissent passer par-dessus, si le passage est à porte cochère; & celui à qui est le passage en doit payer & entretenir le pavé, en sorte que l'eau ne puisse pénétrer, & qu'elle n'endommage pas la voûte de la cave; & au contraire, si le fonds appartient à celui à qui est le passage, c'est à lui à payer la plus basse fondation, les contre-murs & la voûte, s'il y fait des caves.

14. S'il y avoit trois sortes de Propriétaires sur un même fonds; sçavoir, un qui auroit seul le droit de passage, un autre le dessous dudit passage, & le tre les contributions qui doivent être faites dans les circonstances expliquées dans l'Article ci-dessus.

troisième, un Edifice au-dessus du passage; celui qui auroit l'Edifice payeroit le quart de la valeur du mur mitoyen, dans la hauteur du passage & de la fondation, jusqu'à la profondeur du premier terrain solide; le Propriétaire du passage, l'autre quart dans la hauteur du passage, & la huitième partie de la fondation jusqu'au premier terrain solide, & le restant de la plus basse fondation en entier; comme aussi les contre-murs & voûtes, & le surplus chacun, comme il a été dit ci-dessus: & à l'égard des charges, celui qui auroit le passage en recevroit sa part & portion, suivant ce qu'il auroit contribué au mur mitoyen, dans la hauteur du passage & de la fondation; & celui à qui seroient les caves, à proportion de ce qu'il auroit contribué à la fondation dudit mur, depuis le premier terrain solide, jusqu'au rez-de-chaussée.

15. Suivant ce qui est dit ci-dessus; si plusieurs avoient différens droits de communauté au passage; sçavoir, l'un dans une partie de longueur; une autre, dans une plus longue étendue, & un autre, jusqu'au bout; les trois contribueront chacun également pour un tiers dans l'étendue commune avec le premier, & à la porte de la rue; les deux autres chacun pour moitié dans le restant de l'étendue du second, & le dernier pour le tout dans le reste de la longueur du passage qui lui seroit particulier; le tout par une proportion avec le Propriétaire de l'héritage au-dessus dudit passage, & les Voisins des côtés, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus. (g)

(g) Ce qui a été expliqué dans les Notes de l'Article 187. de la Coutume de Paris, fera connoître de quelle manière on doit se conduire dans les cas cités dans les Articles 12. 13. 14. & 15. du Commentaire sur l'Article 205. de la Coutume.

288 CONTRIBUTION POUR UN MUR

16. Cet Article 205. de la Coutume, entend par les termes de mur & Edifice commun, non-seulement les murs mitoyens & les Edifices, mais aussi les cloisons, le pavé du passage & des cours, les puits, les couvertures & combles, les privés & fosses d'aisance, les escaliers, fossés, & généralement toutes choses communes entre Voisins; lesquelles choses venant à se dégrader ou corrompre, & être en danger de ruine, l'un des Voisins qui y a intérêt peut contraindre par justice les autres Voisins qui y ont droit, à contribuer pour la part & portion dont ils seront tenus à la réfection, réparation & entretien desd. choses communes; celui qui n'est Propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée, ne doit point contribuer au plancher de cet étage; de même celui qui ne seroit Propriétaire que du premier étage, contribueroit pour le tout au plancher sur lequel il marche au-dessus du rez-de-chaussée, & il ne contribueroit point au plancher qui est au-dessus de lui; celui qui seroit Propriétaire du second étage le devroit payer seul, ainsi des autres.(h)

17. Lorf-

(h) Dans cet Article, M. Desgodets dit, que celui qui ne seroit propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée, ne doit point contribuer au plancher au-dessus, si le premier étage appartient à un autre Propriétaire, & que le Propriétaire du premier étage contribueroit pour le tout au plancher sur lequel il marche, & non au plancher au dessus, si le second étage appartenoit encore à un autre. Dans les Notes de l'Article 22. du Commentaire, sur l'Article 187. de la Coutume de Paris, on a fait voir le contraire de ce que dit M. Desgodets, au sujet de ses planchers: & en effet, je suppose qu'une maison consistât en l'étage seulement du rez-de-chaussée & un premier, avec comble au dessus, & que le rez de chaussée appartint à un Propriétaire. & le premier étage à un autre. Suivant M. Desgodets, le Propriétaire du premier étage seroit chargé de l'entretien des deux planchers de son étage de l'inférieur & du supérieur, & du comble; & le Propriétaire de l'étage

17. Lorsque l'on refait les planchers, dont l'étage du dessus appartient à d'autres personnes qu'à celui qui a le dessous, on doit les remettre de niveau d'après leur grande hauteur. Ainsi jugé par Arrêt de la Chambre de l'Edit, le 13. Août 1650. Autant peut-on dire des pouttes, poitraux, sablières, & tout ce qui peut avoir été haussé ou baissé. (i)

l'étage de rez-de-chaussée n'auroit aucun plancher à entretenir ni à se couvrir, ce qui seroit très-injuste. Les Coûtumes qui ont disposé de ces maisons, dans l'exemple proposé, chargent le Propriétaire de l'étage de rez-de-chaussée de l'entretien & fourniture du plancher supérieur en poutres, solives & aires; le Propriétaire du premier étage étant tenu seulement du carreau ou parquet de ce plancher; & s'il n'y avoit sur ce plancher ni carreau, ni planches, ni parquet, le Propriétaire du premier seroit tenu de l'entretien de l'aire, lui tenant lieu dans ce cas de carreau; & suivant ces mêmes Coûtumes, le Propriétaire du premier étage est tenu du plancher supérieur de son étage & du comble au-dessus; ce qui est bien plus juste. Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 22. sur l'Article 187. de la Coûtume de Paris.

Il faut cependant observer que si le rez-de-chaussée d'une maison ne consistoit qu'en un passage de porte cochère, & que le dessus appartint à un autre Propriétaire, il paroîtroit que le possesseur du rez-de-chaussée ne devoit point être tenu du plancher supérieur, un passage n'ayant pas besoin d'être couvert: mais s'il y avoit nécessité qu'il fût couvert, ou que cet étage du rez-de-chaussée fût occupé par des boutiques, salles & autres pièces de cette nature: dans tous ces cas le Propriétaire du rez-de-chaussée seroit tenu du plancher supérieur de son étage, comme il a été expliqué ci-devant.

(i) La raison pour laquelle on doit se régler sur la partie la plus haute de ce plancher pour le remettre de niveau, est bien sensible; ce plancher ne se trouve hors de niveau que par le tassement d'un des murs qui le supportent; ces murs ne peuvent remonter: par conséquent il est certain que c'est sur la plus grande hauteur qu'on doit se régler, pour remettre ce plancher de niveau; & il pourroit même arriver que le Propriétaire de l'étage du rez-de-chaussée fut encore lésé; parcequ'il auroit pu arriver que ce mur, quoique le plus haut, eut aussi tassé; ce qui diminueroit cette hauteur d'étage: & après

Partie I.

T

290 CONTRIBUTION POUR UN MUR

18. Néanmoins, tant que les choses penchantes peuvent subsister sans péril, celui à qui appartient le dessous ne peut pas contraindre le Propriétaire du dessus à les faire démolir pour les remettre de niveau; mais si celui à qui est le dessus s'en trouve incommodé, il peut être reçu de demander à les remettre de niveau, à leur plus grande hauteur, à ses dépens, en refaisant l'aire de dessus, soit de plâtre, de carreau, ou autre qualité & façon: il est ainsi jugé par Sentence du Châtelet du 2. Août 1664. entre les Srs. Gratuaux, qui étoient Propriétaires du dessous, & le Propriétaire du dessus, en leur maison, seize rue St. Martin, devant la rue de Montmorency, au sujet d'une grande partie de plancher qui avoit été reconstruite plus basse en son étendue que le restant dudit plancher. La Sentence ordonne qu'il sera loisible au Sr. Gratuaux, à qui il nuit, de le relever, si bon lui semble, quoiqu'il n'y ait rien; mais à cause que ses Devanciers l'ont laissé faire.

19. Lorsqu'en une maison ou autre Edifice, l'étage du rez-de-chaussée auquel il y a des logemens, appartient à une personne, & le dessus à une autre, ils doivent contribuer également pour moitié à la couverture de l'Edifice, chacun dans la longueur & largeur au-dessus de l'espace des logemens qui leur appartiennent; & s'il y avoit différens Propriétaires, que l'un eut le rez-de-chaussée, un autre le premier ou autre étage, & un autre les autres étages restans; ils doivent de même contribuer

plusieurs reconstructions, il pourroit arriver que cette hauteur d'étage diminuât considérablement; c'est ce qui prouve la nécessité qu'il y a de constater par écrit ces hauteurs de planchers, le Jugement par M. Desgodets n'ayant été rendu qu'à défaut de Titres, où la hauteur de ces planchers fut fixée.

MITOYEN ET CORROMPU. 297

par portion égale à la couverture , & celui à qui le grenier appartient , doit payer seul la charpente du comble ; mais celui qui n'a que le droit du passage , quand même ce passage seroit à lui seul , ne doit rien contribuer à la couverture de l'Edifice qui est au-dessus ; parceque le passage lui seriroit également découvert , comme étant couvert. (k)

20. Un escalier commun entre différens Propriétaires doit être entretenu à frais communs entre eux à proportion du droit qu'ils y ont. Par exemple, si un n'étoit Propriétaire que de l'étage du sol ou rez-de-chaussée , & qu'un autre fût Propriétaire du premier étage , & un autre , Propriétaire du restant de la hauteur de l'Edifice ; celui qui auroit l'étage du rez-de-chaussée ne contribueroit en rien pour l'escalier ; parcequ'il ne s'en seriroit pas. Celui à qui appartiendroit le premier étage , contribueroit pour la moitié jusqu'à son étage , & celui qui seroit Propriétaire du haut, contribueroit pour l'autre moitié jusqu'au premier étage , & pour le tout dans le restant de la hauteur ; & il payeroit les charges à l'autre à proportion de sa contribution. (l)

(k) Il a été dit dans les Notes du Commentaire, sur l'Article 187. de la Coutume, tout ce qu'il convient au sujet des obligations d'un Particulier qui seroit propriétaire seulement d'un passage dans un Edifice, & dont tout le dessus appartiendroit à un autre. A l'égard de ce que dit M. Desgodets, que la couverture d'un Edifice commun doit être refaite & entretenue aux dépens de tous les Propriétaires, chacun pour sa part qu'ils peuvent y avoir, dans la proportion de leurs possessions, toutes les Coutumes qui ont prononcé sur ces Edifices, en ont décidé autrement, comme il a été dit sur l'Article 187. de la Coutume ; elles mettent la couverture à la charge du Propriétaire du haut de cet Edifice : on a donné dans les Notes, sur l'Article 187. les raisons qui ont engagé ces Coutumes à décider ainsi.

(l) Il ne seroit pas juste qu'un Particulier, qui ne seroit

292 CONTRIBUTION POUR UN MUR

propriétaire que du rez-de-chaussée seulement d'une maison, fût obligé de contribuer à l'escalier de cette maison, ne s'en servant pas ; cela paroît cependant contraire à la disposition des Coutumes qui ont parlé de ces Edifices communs, vû qu'elles ont décidé que chacun des Propriétaires entretiendroit l'escalier dans les étages à eux appartenans ; ainsi, suivant leur disposition, le Propriétaire du rez-de-chaussée devroit être chargé de l'étage d'escalier jusqu'au premier étage, ce qui seroit contre l'équité ; ce Propriétaire du rez-de-chaussée ne se servant en aucune manière de cet escalier ; c'est pourquoi je pense, que quand ces Coutumes disent dans les étages à eux appartenans, elles ont entendu dire dans les étages à eux appartenans, de cet escalier, & non de la maison ; ainsi l'étage d'escalier, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage, appartient au Propriétaire du premier étage ; l'étage d'escalier, depuis le premier étage jusqu'au second, appartient au Propriétaire du second étage. & ainsi du reste.

M. Desgodets, ajoute que le Propriétaire du premier étage doit contribuer seulement à la moitié de l'étage du rez-de-chaussée dudit escalier, & que l'autre moitié sera payée par le Propriétaire de la partie supérieure de l'Edifice commun ; lequel, outre cela, entretiendra seul le surplus dudit escalier. Il paroîtroit une espèce de justice dans cette contribution ; cet étage de rez-de-chaussée d'escalier servant également au Propriétaire du premier étage & au Propriétaire de la partie supérieure, & les autres étages ne servant qu'au Possesseur du haut dudit Edifice ; cependant le Propriétaire du haut seroit trop chargé, il entretiendroit presque tout l'escalier & la couverture d'icelui ; c'est pourquoi il est plus juste de s'en tenir à la disposition des susdites Coutumes, & que le Propriétaire du premier étage entretienne l'escalier, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage, & le surplus à la charge du Propriétaire de la partie supérieure de ladite maison, & ainsi des autres cas.

Dans le cas précédent, si le premier étage appartenoit à un particulier, le deuxième à un autre, & le troisième à un troisième Propriétaire ; le Propriétaire du premier étage seroit tenu de l'étage de l'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage ; le Propriétaire du deuxième étage seroit obligé à l'entretien de l'étage d'escalier depuis le premier jusqu'au deuxième étage & le Propriétaire du troisième, du surplus dudit escalier, en lui supposant la propriété du reste de l'Edifice.

C'est si, par exemple, il n'y avoit point de grenier, & qu'il y eût un cabinet d'aïssance commun, plus haut que ledit troisième étage, & qu'il fût besoin d'un étage d'escalier pour monter

21. La même proportion de contribution, se doit observer aux chaufées d'aifances & tuyaux communs à plusieurs, dans une partie de leur hauteur. (m)

22. Lorsque celui à qui appartient le haut de l'Edifice, a un tuyau ou chaufée d'aifance qui paffe dans les etages au dessous, qui appartienne à un autre, il ne les peut pas changer de place, & il le doit faire construire & entretenir à ses dépens seul; enforte que les logemens de l'autre n'en soient pas incommodés, & il doit contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel le tuyau est adossé, dans la largeur dudit tuyau, & y observer les contremurs & isolemens, suivant la Coutume, à ses dépens seul. (n)

ter à ce cabinet d'aifance, il me paroîtroit juste que cet étage d'escalier & la couverture d'icelui fût à l'entretien commun de tous les différens Propriétaires qui auroient l'usage de ce cabinet d'aifance; mais s'il y avoit des greniers, le Propriétaire des greniers seroit tenu de cet étage d'escalier.

(m) Les chaufées d'aifance se doivent refaire entierement, ou en partie, aux frais communs & par égales portions entre tous les Propriétaires qui ont la jouissance de ladite chaufée d'aifance, si le cabinet d'aifance est commun au haut dudit tuyau d'aifance; il en est de même du tuyau de ventouse, du siège du cabinet d'aifance & de sa couverture; il en est encore de même de la reconstruction totale ou du rétablissement de la fosse d'aifance commune, & de sa vuïdange.

Mais s'il y avoit des cabinets d'aifance à tous les étages, & que ces différens étages appartenissent à différens Propriétaires, il faudroit en revenir à la disposition des Coutumes citées ci-devant; que chacun desdits Propriétaires entretînt son siège & la chaufée en la hauteur de son étage, c'est-à-dire, depuis son siège, jusqu'au siège de l'étage au-dessous, & le tuyau de ventouse aux dépens du Propriétaire du dernier étage, étant, pour ainsi dire, pour sa seule commodité, & le Propriétaire du rez-de-chauffée entretiendroit la chaufée jusques dans la fosse. A l'égard de la fosse d'aifance, sa reconstruction se feroit toujours aux dépens communs de tous les Propriétaires qui en auroient la jouissance, ainsi que la vuïdange.

(n) Le Propriétaire de l'héritage du haut d'un Edifice,

294 CONTRIBUTION POUR UN MUR

23. De même, si celui à qui appartient l'étage du rez-de-chaussée, ou quelqu'autre étage, a des tuyaux de cheminée qui passent au-travers du restant de la hauteur de l'Edifice qui appartient à un autre, il ne les peut pas changer de situation, à moins que l'autre n'y veuille consentir de bon gré; & il les doit construire & entretenir à ses dépens seul, & contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel ces tuyaux sont adossés, dans leur largeur seulement, non compris le pied d'aile au-delà; parceque celui à qui est le haut de l'Edifice jouit & se sert de cette largeur de pied d'aile. (o)

qui a une chauffe d'aisance qui passe dans des étages inférieurs qui ne lui appartiennent point, ne doit point contribuer au mur mitoyen en la partie contre laquelle cette chauffe d'aisance est adossée, en observant un isolement. Cette chauffe ne fait aucun tort au mur mitoyen; c'est une charge ou servitude que les Propriétaires des étages inférieurs doivent supporter, à laquelle ils sont asservis par leur partage. c'est à cette condition qu'elle leur a été donnée. Il n'en seroit pas de même, si le Propriétaire de la chauffe n'avoit point observé d'isolement, & que cette chauffe eût endommagé le mur mitoyen, ou que malgré l'isolement il eût négligé d'entretenir sa chauffe, de manière qu'elle eût détérioré le mur mitoyen: dans ces cas le Propriétaire de la chauffe seroit tenu du dommage.

(o) Je ne pense point que le Propriétaire d'un étage inférieur, dont les tuyaux de cheminées passent dans des étages supérieurs qui ne lui appartiennent point, soit tenu de contribuer au mur mitoyen, contre lequel ces tuyaux de cheminées sont adossés: il en est suivant moi, des tuyaux de cheminées comme des chaufes d'aisance. En l'Article précédent, les Propriétaires des étages supérieurs sont obligés d'accorder ce passage, y étant asservis par leur partage; le Propriétaire des tuyaux de cheminées est seulement tenu de les entretenir en bon état, de manière qu'il n'y ait aucunes crevasses qui puissent faire craindre l'incendie, ou qui donne cours à la fumée; mais pour ce qui est des murs contre lesquels ces tuyaux sont appliqués, il faut s'en tenir à la disposition des Coutumes citées ci-devant; les Propriétaires des étages entretiennent les murs

24. Ceux qui ont une maison sur une cour ou une place commune à plusieurs, peuvent changer de situation leurs portes & fenêtres, & les augmenter ou diminuer de grandeur ou de nombre; mais ils n'y peuvent faire aucune avance de tuyaux, chaufses d'aifances, cabinets saillans, ni autres choses semblables, qui soient en faillic sur cette place ou cour commune.

25. L'un de ceux qui ont droit en une cour ou place commune, ne peut rien changer ni innover à cette cour ou place sans le consentement des autres Propriétaires. Ainsi jugé par Arrêt du Grand Conseil du Roi, du 23. Juillet 1643. rendu entre les Sieurs Dantry & Bourgerin, au sujet des innovations faites par ledit Sr. Dantry, au pavé & cloaque de la cour commune. L'Arrêt condamne le Sr. Dantry à rétablir les innovations par lui faites au pavé & cloaque commun.

26. Il y a une grande différence entre la chose commune & la chose publique; car la commune a son nombre de Propriétaires fixe, ce qui n'est pas à la chose publique.

des étages qui leur appartiennent: autrement si le Propriétaire d'un rez-de-chauffée avoit trois ou quatre cheminées dans son étage, il se trouveroit pour ainsi dire, obligé d'entretenir lui seul ces murs contre lesquels les cheminées sont adossées; & les Propriétaires des autres étages au-dessus n'auroient que peu desdits murs à entretenir chacun dans leur étage, pendant que le Propriétaire du bas contribueroit depuis le bas jusqu'en haut; ce qui seroit injuste & très à charge à ce Propriétaire du rez-de-chauffée.

ARTICLE 206.

Poutres & Solives ne se mettent point dans le Mur non-mitoyen.

N'EST loisible à un Voisin de mettre ou faire mettre les Solives ou Poutres de sa Maison dans le Mur d'entre lui & son Voisin, si ledit Mur n'est mitoyen.

Explication.

1. Par cet Article 206. de la Coûtume, il est défendu à un Voisin de faire quoique ce soit contre un mur qui ne lui est pas mitoyen, & il ne lui est pas permis d'y faire sceller aucuns bois ou pattes, ni attacher treillages, pallissades, ni autre chose que ce soit, & avant que de se pouvoir servir dudit mur, il faut qu'il se le rende mitoyen, aux conditions prescrites par l'Article 194. de la Coûtume.

2. Il n'est pas permis à un Voisin d'entasser ou acoster fer, pierres, fumier, ou autres choses semblables contre le mur d'entre lui & son Voisin, s'il n'est pas mitoyen, ni même contre les murs de clôture, des cours, jardins, chantiers clos & autres, quoique mitoyens, d'autant que cela endommage les murs, & le Voisin en reçoit plusieurs incommodités, tant par la pourriture que par la poussée des choses mises contre le mur, & aussi par la vuë que l'on pourroit avoir par-dessus le mur, & que ce qui seroit acosté ou entassé, pourroit servir à monter sur le mur & passer chez le Voisin. (a)

(a) Il n'est pas permis d'adosser pierres, fumier ou autres

3. Celui qui voudroit faire un Edifice contre un mur non-mitoyen, & qui pour éviter de contribuer au mur ou d'en faire le remboursement de la moitié de la valeur, feroit faire un pan de bois ou cloison de charpente, à quelque peu de distance du

choses, contre un mur de clôture des cours, jardins & chantiers, par les raisons qu'en a donné M. Desgodets; mais cela est permis, en prenant les precautions nécessaires pour que ces adossements ne fassent aucun tort à ces murs de clôture; ainsi on peut adosser du moilon & pierres contre un mur de clôture mitoyen, pourvû que ce moilon ou pierres soient posés sur leurs lits, de maniere qu'elles n'ayent point de poussée & qu'elles ne soient point assez élevées, pour qu'on puisse voir chez le Voisin, ou passer chez lui. On peut adosser du fumier contre un mur de clôture mitoyen, pourvû que l'on fasse faire un contre-mur à l'endroit contre lequel on veut adosser le fumier: bien entendu qu'on n'en mettra pas un tel monceau, qu'il soit assez élevé pour qu'on puisse passer facilement par-dessus ledit mur de clôture, ou voir chez le Voisin.

Les Charpentiers peuvent adosser des bois courts contre les murs de clôture de leurs chantiers, quoiqu'ils soient mitoyens avec d'autres Particuliers, en leur donnant peu de pied; parceque, pour-lors ces bois n'ont pas une poussée suffisante pour pouvoir endommager ces murs de clôture: il n'en est pas de même des grands bois, ils ne peuvent les adosser contre les murs de clôture: lorsqu'il veulent dresser des bois contre ces murs, il faut qu'ils fassent planter des pôteaux de charpente en terre avec des traverses par le haut, en observant une distance entre ces chassis de charpente & les murs de clôture, & que ces chassis soient assez solides pour que la poussée des bois ne forcent point ce chassis de charpente de toucher contre lesdits murs de clôture.

Un mur de clôture mitoyen n'est fait que pour séparer les héritages, & doit demeurer isolé: aucun des Propriétaires ne peut le charger, sans être responsable du dommage qui y arriveroit par la charge qu'il imposeroit dessus; ainsi, si un des Propriétaires mettoit un petit Edifice en apentî ou autrement, quoiqu'il n'excédât pas la hauteur de clôture, pour peu qu'il y eût quelque chose qui fût capable de pousser ou de faire boucler ce mur de clôture, le Propriétaire de l'Edifice seroit tenu du dommage,

298 POUTRES , &c. NE SE METTENT

mur , comme de trois ou quatre pouces , il ne pourroit mettre aucuns crampons , ni autre chose , pour retenir son Edifice , attaché au mur , ni même faire acoster aucune pièce de bois contre le mur ; enforte qu'il seroit obligé de tenir son Edifice entierement isolé du mur : & s'il couvroit son Edifice en apenti contre le mur , ou à deux égouts aboutissans contre ce mur mitoyen , il n'en pourroit pas faire joindre le filet de plâtre par le haut ni les solins de côté contre le mur non-mitoyen ; parceque s'il attachoit le filet ou les solins contre ledit mur , il seroit tenu d'en faire le remboursement de la moitié à son Voisin , depuis le haut du filet ou des solins , jusqu'en bas : & s'il couvroit son Edifice en égout du côté du mur non-mitoyen , il seroit obligé d'y mettre une gouttiere ou cheneau de largeur suffisante pour en soutenir la chute de l'eau , & empêcher qu'elle ne réjaillisse contre le mur : & s'il y faisoit un égout de toit à l'ordinaire , il seroit tenu de laisser une ruelle entre son Edifice & le mur non-mitoyen , aussi de largeur suffisante pour empêcher le réjaillissement de l'eau contre le mur ; & outre ce , de paver cette ruelle pour donner de l'écoulement aux eaux qui tomberont entre l'Edifice & le mur. (b)

(b) Lorsqu'un Voisin , pour éviter de payer un adossement contre un mur non-mitoyen , a soin d'isoler son Edifice dudit mur , je ne pense pas qu'il ne lui soit point permis d'y joindre le filet de sa couverture , sans se le rendre mitoyen & commun auparavant ; ce filet ne fait aucun tort à ce mur , au contraire , il lui est utile ; il le met à couvert & empêche que les eaux pluviales ne le pourrissent & ne l'endommagent ; tout ce qu'il est bon de faire en cette occasion pour éviter les difficultés , c'est de prendre une reconnoissance de ce Voisin , comme il convient que ce mur est toujours non-mitoyen , quoique sa couverture , soit jointe par un filet audit mur , &

4. Comme cet Article 206. de la Coûtume, parle de poutres & solives, que l'un des Voisins ne peut pas mettre dans le mur d'entre lui & son Voisin, si le mur n'est mitoyen; quelqu'un pourroit entendre qu'il seroit permis de loger toutes les solives de sa maison dans un mur qui lui seroit mitoyen; ce qui est contraire à la Coûtume & à l'usage qui ne permet de faire porter dans les murs mitoyens, que les poutres, les bouts de sablières, les pannes & les férages, les corbeaux, & les solives d'enchevêtrure seulement; ce qui sera expliqué plus au long sur l'Article 208. ci-après de la Coûtume.

qu'on ne l'a souffert que par simple tolérance; & dans le cas où il n'y auroit point de reconnaissance, les Experts voyant l'isolement du restant de l'Edifice ne pourroient s'empêcher de juger ce mur non-mitoyen, vû que le Propriétaire de l'Edifice isolé n'auroit pas fait les frais de cet isolement sans y avoir été contraint par quelques motifs.



ARTICLE 207.

Concernant ce qu'il faut faire pour asseoir poutres & solives en un mur mitoyen.

IL n'est loisible à un Voisin mettre, ou faire mettre & asseoir poutres de sa Maison dans le Mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, sans y faire faire & mettre jambes parpeignes ou chaînes & corbeaux suffisans de pierres de taille, pour porter lescdites poutres, en rétablissant ledit Mur; toutesfois, pour les Murs des champs, il suffit y mettre matiere suffisante.

Explication.

1. Cet Article 207. de la Coûtume prévoit avec justice par sa décision, à ce que l'un des Voisins ne cause point de préjudice à l'autre, dans le mur qui leur est commun en propriété, en surchargeant un endroit plus que l'autre, sans rendre cet endroit suffisamment solide pour en soutenir le fardeau; ainsi obligeant celui qui veut loger & asseoir une poutre dans le mur mitoyen d'y mettre une jambe de pierres de taille de toute l'épaisseur du mur pour porter la poutre, le mur en est plutôt fortifié, qu'affoibli, & le Voisin n'en souffre point de dommage. (a)

(a) Cet Article de la Coûtume n'ordonne de mettre des

POUTRES EN MUR MITOYEN. 301

1. *Les jambes & chaînes de pierres de taille en un mur, sont la même chose. On nomme ordinairement jambes, celles qui servent à porter les poutres, poitraux & autres choses semblables ; & chaînes, lorsqu'elles ne servent qu'à fortifier la construction du mur. On en met quelquefois aux murs de clôture pour les rendre plus solides. (b)*

jambes sous poutre, que dans les murs mitoyens ; cependant dans la construction des bâtimens, la Police des bâtimens oblige tous les Propriétaires, lorsqu'ils veulent asseoir des poutres dans un mur, de faire mettre au-dessous des jambes de pierre, & un Maçon qui seroit sceller & poser une poutre dans un mur, sans y mettre des jambes de pierre au dessous, seroit condamné à l'amende, & le Propriétaire seroit obligé d'en faire mettre une après coup. Ce Règlement a force de Loi, quoique la Coutume n'aye prononcé que sur les murs mitoyens.

(b) Les jambes & chaînes de pierres dans un mur ne sont pas la même chose, l'une sert à porter, & l'autre à lier ; & je pense que la Coutume, en disant, jambes parpeignes ou chaînes, n'a pas voulu dire la même chose ; une jambe parpeigne, est une jambe de pierres dont toutes les assises font le parpin du mur ; c'est-à-dire, toute l'épaisseur du mur ; ce que l'on ne peut faire autrement, sans contrevenir aux Réglemens de la maçonnerie, lorsque le mur a peu d'épaisseur ; & par chaînes, la Coutume a entendu, que lorsqu'un mur a beaucoup d'épaisseur, il n'est pas nécessaire de mettre sous une poutre une jambe parpeigne ; c'est-à-dire, qui fasse toute l'épaisseur du mur ; mais seulement une chaîne d'épaisseur suffisante pour porter la poutre, sans être obligé de faire cette chaîne de toute l'épaisseur du mur sur lequel la poutre est assise & posée ; lorsque les murs mitoyens sont foibles & ont peu d'épaisseur, & qu'il y a des poutres de grande longueur à poser sur les jambes sous poutre ; ce qui arrive ordinairement dans les rez-de-chaussée où l'on veut pratiquer de grandes boutiques ou de grands magasins ; on fortifie ces jambes sous poutre par des dossierers de deux ou trois pouces de faillie au-delà de l'épaisseur du mur mitoyen, & cette faillie se prend du côté de celui à qui ces jambes sous poutre appartiennent ; ou si elles appartiennent aux deux Voisins ayant chacun des poutres dessus, cette faillie se prend sur le terrain de celui qui a besoin de cette plus forte épaisseur ; & ce dossierer se fait à ses dépens, ou on en observe de chaque côté.

302 CONDITIONS POUR METTRE

3. Les jambes & chaînes de pierres de taille se posent ordinairement sur la fondation du rez-de-chaussée, & ne descendent pas plus bas, sur ce que l'on suppose que les empattemens de la fondation rendent le mur plus épais, & lui donnent suffisamment de solidité pour suppléer à la pierre de taille, mais il faut avoir la précaution de garnir de libages, ou du moins de bons moilons, les endroits de la fondation qui doivent porter les jambes de pierres de taille. (c)

4. Si les poutres servent à des celliers, leurs jambes de pierres de taille se doivent poser dès le bas de l'aire des celliers & de toute l'épaisseur du mur, quoiqu'il y eût des empattemens au droit du cellier, & que le mur en fondation, au-dessous de la première assise, ne fût pas plus épais. (d)

5. Lorsqu'à un Edifice il y a déjà plusieurs étages de planchers, dont les poutres sont posées dans le mur mitoyen; si les poutres des différens planchers sont à plomb l'une sur l'autre, il ne faut

(c) Il n'est point d'usage de garnir de libages les murs en fondation au-dessous des jambes sous poutre: l'on se contente d'y mettre de bons moilons: il arrive quelquefois que les jambes sous poutre sont si près les unes des autres, que tout le mur en fondation au-dessous seroit en libages; il n'en seroit que meilleur, à la vérité, mais cela coûteroit beaucoup; c'est pourquoi l'on ne met des libages que sous les jambes entres, les jambes d'encognure & autres jambes qui portent des fardeaux considérables.

(d) Les jambes, sous les poutres des celliers, doivent avoir toute l'épaisseur des murs, si ces murs ont peu d'épaisseur, comme il a été dit ci devant: les celliers ne sont presque point d'usage dans les villes, ils ne se pratiquent qu'aux champs & aux bâtimens des champs, il suffit de mettre sous les poutres matières suffisantes pour les porter, on n'est point assujéti à mettre des jambes de pierre sous ces poutres; l'usage est d'y mettre des corbeaux de pierre portant sept à huit pouces de saillie, & dont la queue fait toute l'épaisseur des murs,

POUTRES EN MUR MITOYEN. 303

qu'une jambe de pierres de taille de fond ; mais si les poutres sont devoyées , & que celles du haut ne soient pas à plomb de celles du bas ; il faut au droit de chaque poutre une jambe de pierres de taille qui commence dès le dessus de l'empattement de la fondation. (e)

6. Aux pannes des combles qui portent les solives des planchers des greniers ou des chambres en galeras, il n'y est pas requis de jambes de pierres de taille ; parcequ'ordinairement elles ne portent les solives que par un de leurs bouts , comme une sablière ; mais si une pièce de bois portoit les bouts de deux travées de solives , alors telle pièce de bois se nommeroit *poutre* ou *poutrelle*, sous laquelle il faudroit mettre une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen. On doit aussi mettre une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, sous la portée des liernes, dans lesquelles deux travées de solives sont assemblées à tenons & mortaises , d'autant qu'elles doivent être regardées comme des poutres , puisqu'elles servent au même usage.

7. On doit mettre aussi des jambes de pierres

(e) Dans la construction des bâtimens on évite de mettre les poutres des étages supérieurs hors de l'à plomb de celles des étages inférieurs ; mais il pourroit arriver qu'on ne mit point de poutres dans les étages inférieurs , & que pour remployer des bois courts qui proviendroient de la démolition de l'ancienne maison , ou fût contraint de mettre des poutres dans les étages supérieurs ; dans ces cas, il faudroit que les jambes sous poutres fussent érigées dès le bas de l'Edifice , à commencer du dessus de l'empattement de la fondation.

Si cette dépense excédoit la valeur des bois neufs , au-dessus de celle des vieux à remployer , il vaudroit beaucoup mieux vendre les vieux bois , & n'en remployer que des neufs ; vû que les étages supérieurs en seroient beaucoup plus propres & plus habitables.

304 CONDITIONS POUR METTRE

de taille sous les poitraux qui portent dans les murs mitoyens, lorsqu'il y a un vuide sous les poitraux contre lesdits murs ; mais s'il y avoit un mur ou une cloison de charpente sous le poitrail joignant le mur mitoyen, on ne seroit point obligé de mettre de jambes de pierres de taille. Il en est de même des poutres qui porteroient sur des cloisons de charpente ; parcequ'elles seroient considérées comme des sablières, supposé que les cloisons portassent de fond sur des murs en fondation, & fussent continuées jusques contre le mur mitoyen ; car s'il y avoit un espace vuide au droit du mur, il faudroit une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, sous la portée de la poutre. (f)

8. Lorsque les poutres qui portent des planchers, & les poitraux ou linteaux des grands passages de porte cochere qui soutiennent des murs ou des cloisons en pan de bois de charpente par-dessus, ont leurs portées dans le mur mitoyen, il faut absolument

(f) Il faudroit mettre des jambes de pierres sous la portée des poitraux, s'il y avoit un vuide considérable entre les murs où ils porteroient & le mur qui seroit sous le poitrail. Car, si par exemple, un poitrail avoit quinze pieds de longueur, & qu'il fût porté par un mur de face en la longueur de douze pieds, & qu'il restât trois pieds de vuide entre la portée de ce poitrail & ledit mur de face ; on ne seroit point obligé de mettre de jambes de pierres sous la portée de ce poitrail, à moins qu'il n'y eût une charge considérable au-dessus du bout de ce poitrail ; comme s'il y avoit un trumeau de pierre ; mais s'il n'y avoit, par exemple, qu'un pan de bois au-dessus, il ne seroit point nécessaire de jambes de pierres sous ce poitrail, la bascule seroit suffisamment retenüe.

A l'égard des poutres sous lesquelles il y a une cloison de fond, quand bien même il y auroit un vuide de trois ou quatre pieds entre cette cloison & le mur sur lequel porteroit la poutre, il ne seroit pas nécessaire de mettre des jambes de pierres sous ladite poutre, ne portant que le plancher au-dessus.

POUTRES EN MUR MITOYEN. 305

ment mettre des jambes faites par assises de pierres de taille; car on ne seroit pas reçu à y mettre des poteaux de bois ou de pierres de bout, placées dans l'épaisseur du mur mitoyen; parcequ'ils le couperoiert: & celui qui se voudroit servir de tels poteaux ou pierres de bout, ne les doit en aucune façon faire entrer dans le mur, & ne doit point aussi placer les poutres, poitraux & autres pièces semblables, dans le mur mitoyen.

9. Toutes les pierres des assises de jambes que l'on met dans les murs mitoyens, doivent porter le parpin du mur, & chaque assise être d'une seule pierre, & les plus petites avoir au moins de largeur ou tête, la grandeur du dessous de la poutre ou poitrail qu'elles soutiennent, & les grandes excéder au moins de quatre pouces de liaison de chaque côté; & au cas que les plus courtés auroient plus de deux pieds de longueur de parement ou tête, & que pour des raisons les grandes assises soient de deux pièces, il faut que le joint soit au milieu de la face du parement de la jambe, & non au milieu de l'épaisseur du mur, à moins que le mur n'eût plus de deux pieds d'épaisseur, à condition que des deux assises, l'une fasse tout le parpin du mur d'une seule pierre.

10. Les jambes sous poutres, par assises de pierres de taille, se mettent ou en construisant le mur mitoyen, ou après que le mur est construit. Lorsque l'on met les jambes de pierres de taille en construisant, le Voisin, à qui elles ne servent pas, ne contribuë à l'endroit des jambes de pierres que comme au restant du mur; c'est à-dire, que si tout le mur est construit de moilons, il ne contribuë que comme en un mur de moilons, & l'autre Voisin qui se doit servir des jambes de pierres pour

Partie I.

V.

306 CONDITIONS POUR METTRE

porter les poutres de sa maison, payera seul la plus valeur de la pierre de taille ; mais lorsque l'un des Voisins veut mettre & asseoir les poutres de sa maison dans un mur mitoyen déjà construit, il doit seul payer la plus valeur des jambes sous poutres qui restent à payer en entier ; & outre ce , les percemens & rétablissemens du mur mitoyen pour y mettre lesdites jambes , & faire à ses dépens les érayemens & établissemens nécessaires chez son Voisin , au sujet desdites jambes sous poutres.

11. Cet Article 207. de la Coutume , dit , *corbeaux suffisans*. L'on nomme *corbeaux* , la pierre qui est au haut de la jambe de pierre de taille joignant le dessous de la poutre , & qui saille plus que le parement du mur.

12. Ces corbeaux de pierre sont en usage aux murs de peu d'épaisseur pour donner plus de portée aux poutres , ils doivent faire le parpin du mur & leur saillie d'une seule pierre ; mais lorsque les murs mitoyens sont assez épais , & que la moitié de leur épaisseur est suffisante pour la portée de la poutre ; on n'observe pas d'y faire des corbeaux saillans , à cause qu'ils sont incommodes pour les tapisseries & autres décorations , étant du choix de celui à qui est la poutre , de mettre un corbeau par le dessous , ou de n'y en pas mettre , n'y ayant rien qui l'oblige à le faire que sa propre utilité.

13. L'usage est , de mettre à la tête des murs mitoyens sur la ruë , en l'étage du rez-de-chaussée , une jambe de pierre de taille , soit boutisse ou étrière. L'on nomme jambe boutisse , celle dont la tête fait liaison de chaque côté dans les murs de face des deux maisons voisines , & la queue fait liaison par le derriere dans le mur mitoyen : & l'on nomme jambe étrière , celle qui forme le mur & tableau ,

POUTRES EN MUR MITOYEN. 307

ou piédroit de baye de part & d'autre aux deux cotés de la tête, & fait le parpin du mur mitoyen par sa queue. Si la jambe ne porte le tableau que d'un côté, & liaison dans le mur de face de la maison voisine de l'autre côté; elle est ériere à l'égard de la maison du côté où est le tableau, & boutisse à l'égard de l'autre maison; en sorte qu'elle est ériere pour l'un des Voisins, & boutisse pour l'autre, & chaque assise de ces jambes doit être d'une seule pièce.

14. Les jambes boutisses ou érieres doivent régner depuis l'empattement du dessus de la fondation jusques sous les poitraux ou les premiers planchers; & s'il y a des bayes de portes ceintrees aux côtés de la jambe, elle sera ériere jusqu'au-dessus des impostes des ceintres, & le surplus au-dessus sera jambe boutisse au restant de la hauteur.

15. Les jambes érieres doivent être faites de grands quartiers de pierre de taille; chaque assise d'une seule pierre, en liaison les unes sur les autres, par leurs quenës, dans le corps du mur mitoyen, au derriere les plus courtes, ayant aumoins quatre pieds de longueur, & les longues aumoins quatre pieds & demi de long, à compter du parement de leurs têtes, jusqu'à l'extrémité de leurs queues dans le mur mitoyen, & outre ce, la largeur de leurs têtes, compris les tableaux des piédroits de chaque côté; & à l'égard des jambes boutisses, les courtes doivent faire liaison aumoins d'un pied de queue dans le mur mitoyen, outre l'épaisseur des murs de face, & avoir aumoins six pouces de liaison en tête de chaque côté dans les murs de face; & les longues doivent avoir aumoins un demi pied de longueur dans le mur mitoyen plus que les courtes, & faire

V 2

308 CONDITIONS POUR METTRE

au moins la largeur du parpin dudit mur jusqu'au-devant de leurs tête. (g)

16. Lorsqu'une jambe est étrière à l'un des Voisins, & boutissée à l'autre, celui à qui elle ne sert que de boutissée, n'y doit contribuer que pour la moitié d'une jambe boutissée; & l'autre à qui elle sert de jambe étrière doit payer la plus valeur, sauf à se faire payer le remboursement par celui qui n'y aura contribué que pour jambe boutissée lorsqu'il s'en voudra servir pour jambe étrière, à condition que les plus courtes liaisons de chaque assises dans le mur de face, soient suffisantes pour y pouvoir laisser les tableaux & feuillures d'un piédroit de baye par le côté du Voisin.

17. Un Voisin ne peut contraindre son Voisin à faire construire à frais communs une jambe boutissée de pierres de taille à la tête, sur la rue du mur qui leur est mitoyen, plus haut que le premier plancher de sa maison, au dessus des logemens du rez de-chaussée; néanmoins la construction en seroit meilleure & plus solide, de faire monter la jambe boutissée jusqu'au haut des murs de face. (h)

(g) Il arrive souvent que dans les jambes boutissées, il y a des assises de pierre qui n'ont point de queue dans le mur mitoyen; cela n'est pas nécessaire: il suffit qu'entre deux assises il y en ait une qui jette harpe dans le mur mitoyen: les ancrés & les tirans de fer que l'on met à chaque étage, retiennent suffisamment ces jambes boutissées, & les empêchent de surplomber.

(h) On ne peut contraindre un Voisin de contribuer à une jambe boutissée de pierre, au-dessus du premier étage, si le mur de face de ce Voisin est en pan de bois ou en moilons; mais si la face de sa maison est de pierres de taille ou de moilons avec chaînes de pierres, on l'y peut contraindre; ou bien si la jambe boutissée à reconstruire, étoit ci devant en pierres, & dans tous les cas on devroit pouvoir l'y contraindre: car l'expérience fait connoître que lorsque ces jambes ou têtes de murs sont élevées en moilons, elles s'écartent facilement & c'est toujours par ces endroits que les faces de bâtimens viennent à manquer.

POUTRES EN MUR MITOYEN. 309

18. L'un des Voisins n'a droit d'occuper, par son entablement, & les plintes, & tablettes, &c. pour l'ornement & décoration de la face de sa maison, ni par bornes, enseignes, auvans, &c. que jusqu'à l'alignement du point milieu de la tête des murs qui lui sont mitoyens; & s'il vouloit excéder plus loia que ledit alignement, ses Voisins l'en peuvent empêcher ou le contraindre à abattre, & supprimer tout ce qu'il auroit fait faire au-delà du milieu de la tête des murs mitoyens, s'il l'avoit fait faire sans leur consentement.

19. L'usage est de mettre des poteaux corniers aux extrémités des faces des pans de bois sur la rue, dans lesquels les sablières sont assemblées, & d'enclaver ces poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens des côtés, jusqu'à l'alignement du milieu de l'épaisseur desdits murs avec lesquels ils sont retenus par des harpons ou ancrs & tirans de fer. Mais quoique ces poteaux corniers soient très-nécessaires & suivant l'art de bien bâtir; l'usage de les enclaver dans la moitié de la tête des murs mitoyens est vicieux & contraire à la solidité & à la bonne construction. L'on ne devoit placer les poteaux corniers qu'à l'affleurement du parement des murs mitoyens, & laisser la tête desdits murs, soit de moilons ou de pierres de taille de toute la largeur de l'épaisseur des murs mitoyens, pour ne point endommager la liaison que le mur mitoyen doit avoir avec le mur de face de la maison voisine. Une autre raison, pour condamner l'usage d'encâstrer les poteaux corniers des pans de bois dans les têtes des murs mitoyens, est, que le mur est commun entre les deux Voisins de toute son épaisseur par indivis, jusqu'au-devant de sa tête, & que chacun des Voisins a droit à la conservation du mur dans toute son épaisseur;

310 CONDITIONS POUR METTRE

enforte que l'un des Voisins ne peut pas affoiblir l'épaisseur du mur en quelque partie que ce soit de sa longueur ni de sa hauteur, comme il a été dit ci-devant en la huitième glose sur l'Article 199. de la Coûtume. Ainsi l'encastrement des poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens, y cause un préjudice notable dans la partie qui doit être la plus solide, & est contraire au droit que chacun des Voisins a dans la chose commune, & ne se doit pas pratiquer, étant établi par abus & un mauvais usage, opposé aux réglemens de la Coûtume. (i)

20. Cet Article 207. de la Coûtume, qui oblige les Voisins de faire faire & mettre des jambes de pierres de taille aux murs mitoyens pour porter les poutres de leurs maisons ou autres Edifices dans les Villes, les en dispense dans les murs mitoyens d'entre les maisons des Champs, & les oblige seulement de mettre matieres suffisantes pour porter la charge des poutres; c'est-à-dire, de bons moilons, gissans maçonnés de chaux & de sable, ou avec plâtre, & un quartier de pierre ou libage, qui fasse le parapin du mur à la dernière assise qui reçoit la portée de la poutre; la raison est, que les maisons des Villes sont plus élevées & chargent plus les murs que les maisons des champs, & aussi parceque pour l'ordinaire les murs mitoyens des champs sont plus épais que ceux des Villes.

21. Quoiqu'il ne soit pas marqué précisément

(i) On peut mettre des poteaux corniers sur la tête des murs mitoyens lorsque les faces des maisons à droite & à gauche de ces murs mitoyens sont en pans de bois; dans ces cas, ces poteaux corniers consolident la jambe boutisse, & l'empêchent de pousser au dehors; mais hors ces cas, l'un des Propriétaires voisins ne peut encastrenter le poteau cornier de son pan de bois dans le milieu de l'épaisseur de la tête du mur mitoyen, par les raisons qu'en a donné M. Desgodets.

POUTRES EN MUR MITOYEN. 311

par cet Article de la Coûtume de mettre aux murs des champs sous les portées des poutres des quartiers de pierres ou libages, ou bloc de grais ou autre chose semblable, suivant les matériaux des différens Païs; l'on doit néanmoins conclure que par les *jambes parpaignes de pierre de taille* précédens, la dispense de ces sortes de jambes à l'égard des murs des Champs, qu'il doit y avoir des parpins dans les murs mitoyens, aumoins sous la portée des poutres; parceque les poutres ne devant porter dans les murs que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, ainsi qu'il est ordonné par la Coûtume, en l'Article 208. ci-après, si la pierre qui reçoit la poutre ne faisoit pas le parpin du mur, il seroit en danger de se fractionner sous le fardeau; & il n'est pas permis de mettre une pièce de bois qui fasse tout le parpin du mur pour servir de calle sous la poutre, à cause du danger du feu, si le Voisin plaçoit ses cheminées de l'autre côté du mur mitoyen, vis-à-vis la poutre, ce qui lui seroit permis de faire; enforte que si on met des calles de bois sous les portées des poutres, ces calles ne doivent pas excéder le bout de la poutre dans l'épaisseur du mur.



ARTICLE 208.

Poutres comment se placent dans les Murs mitoyens.

AUCUN ne peut percer le mur mitoyen, d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur, & au point du milieu, en rétablissant ledit mur, & en mettant ou faisant mettre jambes, chaînes & corbeaux ; comme dessus.

Explication.

1. Sur ce qui est dit par cet Article 208. de la Coûtume, qu'aucun ne peut percer le mur mitoyen, d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur ; presque tous les Auteurs qui ont écrit sur la Coûtume de Paris, ont été d'avis qu'on le doit entendre seulement ou les poutres des deux maisons voisines se rencontrent justement opposées l'une à l'autre, & que si les poutres des deux Voisins étoient à côté ou distantes l'une de l'autre, que l'on pourroit les faire porter entièrement sur toute l'épaisseur du mur, à deux pouces près du parement du côté du Voisin, à la réserve toutesfois des endroits où il se trouveroit des cheminées ; mais leur avis qui paroît être fondé sur la bonne construction, & qu

se pourroit pratiquer dans un mur de refend, dont l'héritage des deux cotes du mur appartiendroit à un même Propriétaire, est contraire à l'intention de cet Article de la Coûtume, & même au droit des gens. 1. Cet Article décide expressement & sans aucune distinction, que les poutres ne doivent pas être logées dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de leur épaisseur. 2. Si les poutres portoient sur toute l'épaisseur du mur à deux pouces près, & que la maison à laquelle elle serviroit vint par quelque accident à se demolir, ou qu'autrement les poutres vinssent à se casser, la bascule de la portée des poutres entraîneroit le mur & peut-être une maison voisine. 3. Si le feu prenoit aux poutres qui porteroient sur toute l'épaisseur du mur mitoyen, les deux pouces d'épaisseur de maçonnerie qui les recouvriroit ne seroit pas suffisant pour empêcher le feu de se communiquer aux solives, sablières, & autres bois qui se pourroient rencontrer vis-à-vis de l'autre côté, & causeroit l'incendie de la maison voisine. 4. Comme la ligne de la moitié de l'épaisseur du mur sépare les deux héritages des Voisins, ce qui excéderoit de la portée de la poutre au-delà de cette ligne seroit une anticipation sur l'héritage d'autrui. 5. Chacun étant maître de faire sur son héritage les Edifices & les changemens qui lui conviennent, si par la suite la raison faisoit changer ses cheminées pour les faire ailleurs ou pour les dévoyer, ou qu'il fit construire un nouvel Edifice contre le mur mitoyen, il se pourroit rencontrer que sans s'en apercevoir ces cheminées se trouveroient au droit des poutres ou autres pièces de bois de l'autre Voisin qui auroient leurs portées dans toute l'épaisseur du mur; c'est pourquoi la Coûtume a très-sage-

314 COMMENT PLACER LES POUTRES

ment prévenu tous ces inconvéniens & plusieurs autres, en ordonnant que les poutres n'auroient leurs portées que dans la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens, ce qui se doit exactement observer, & non seulement à l'égard des poutres, mais encore aux solives d'enchevêtreure & autres pièces de bois qui ont leurs portées dans les murs mitoyens, & même pour tous les crampons, harpons, ancrés & tyrans, & autres fers qui seroient scellés & portés dans les murs mitoyens, soit en les construisant ou après leur construction. (a)

2. Il semble par ce qui est dit au commencement de cet Article 208. *aucun ne peut percer le mur mitoyen que jusqu'à la moitié de son épaisseur,*

(a) Les remarques que fait Mr. Desgodets dans ce premier Article pour engager à exécuter à la Lettre, cet Article 208. de la Coutume, sont fort justes; cependant on ne l'observe point exactement dans la construction des bâtimens, le peu d'épaisseur des murs mitoyens en est souvent la cause. En ne donnant de portée à une poutre que la moitié de l'épaisseur de certains murs mitoyens, s'il arrivoit le moindre deversement à ces murs, & que les poutres ne suivissent point l'inclinaison de ces murs, comme lorsque ces poutres sont retenues par l'autre bout avec des ancrés de fer, elles se trouveroient pourlors sans portée, & en risque par conséquent de tomber avec les planchers qu'elles supporteroient; c'est cette raison qui engage à profiter de l'épaisseur des murs mitoyens, tant que l'on peut augmenter la portée des poutres, sur tout lorsque le Voisin n'a pas de cheminées vers le bout de ces poutres. Le seul inconvénient qui en arrive; c'est que lorsqu'il se fait quelques changemens de cheminées dans la maison du Voisin, l'on est obligé de couper à coup d'ébauchois les bouts de ces poutres pour mettre dessus une charge suffisante pour les garantir du feu. Quant à l'anticipation que fait la portée de ces poutres sur le terrain du Voisin suivant Mr. Desgodets, elle n'est point regardée comme une entreprise sur le terrain d'autrui; les Propriétaires voisins se permettent réciproquement ces anticipations ou plutôt ils le font tous les deux sans s'en donner avis pour leur utilité réciproque.

que quand on voudroit faire passer des poutres dans un mur mitoyen qui seroit déjà construit, comme il arrive très-souvent que l'on bâtit une maison entre deux autres maisons voisines, l'on ne pourroit percer chacun des murs mitoyens que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, suivant quoi il seroit impossible d'y poser les poutres, parcequ'il faut nécessairement que les poutres soient reculées par l'un de leurs bouts dans l'un des murs autant que l'autre bout doit avoir de portée dans l'autre mur opposé. Ainsi l'ordonnance de la Coutume ne doit pas s'étendre sur la profondeur des trous que l'on fait dans les murs pour y placer les poutres, & aussi ce n'est pas l'intention de l'Article 208. puisqu'il ordonne d'y mettre jambes parpeignes, chaînes & corbeaux de bonne pierre de taille de toute l'épaisseur du mur; mais c'est sur la longueur des poutres qui ne doivent pas entrer plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen par chacun de leurs bouts.

3. Lorsque l'on veut placer des poutres entre deux murs mitoyens, l'usage est d'en percer un tout-au-travers pour donner de la refuite par l'un des bouts, & la facilité de poser l'autre bout de la portée que la poutre doit avoir dans l'autre mur opposé; & même il est beaucoup mieux de percer chacun des deux murs tout-au-travers, quoique les poutres, solives d'enchevêtreure & autres pièces de bois ne doivent avoir leurs portées que jusqu'à la moitié de l'épaisseur des murs; afin de pouvoir mieux garnir & rétablir les murs au-derrière du bout des portées des poutres & autres bois; car il n'est pas possible de percer un trou dans un mur, jusqu'à la moitié de son épaisseur, sans ébranler les pierres ou moilons au-derrière dans le fond

316 COMMENT PLACER LES POUTRES
du trou ; ce qui ne se peut réparer que par l'autre côté du mur.

4. Celui qui pose les poutres dans le mur commun ne doit pas seulement faire les rétablissémens nécessaires du mur qui a été endommagé ; mais encore de tout ce qui aura été fait & dégradé à la maison du Voisin à ce sujet , & même les frais de l'allignement , s'il a été nécessaire d'en prendre pour placer les jambes sous poutres.

5. Si le Voisin qui a bâti le premier avoit fait passer la portée de ses poutres & autres pièces de bois , plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen , l'autre Voisin venant à bâtir ensuite peut obliger le premier à faire couper de la portée de ses poutres & autres pièces de bois , ce qui excédera le point du milieu de l'épaisseur du mur. (b)

6. Suivant l'usage qui se pratique & qui est réduit en Coûtume , on ne doit faire porter dans le mur mitoyen , que les poutres & les solives d'enchêvêtrure des planchers , & les autres solives se doivent poser sur des sablières mises par le dessous au long desdits murs mitoyens , portées sur des corbeaux de fer scellés dans lesdits murs de distance en distance , par le dedans œuvre de chaque

(b) Il n'est point nécessaire que le bout de ces poutres soit coupé jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur mitoyen , il suffit que ces poutres soient coupées à six pouces de distance du pavement du mur , du côté que l'on veut adosser des cheminées , pour y mettre une charge de plâtre que l'on applique sur le bout de la poutre avec des clous & des chevilles de fer : les Réglemens de la maçonnerie n'exigent que cinq pouces d'épaisseur pour ces charges. Si le Propriétaire des cheminées vouloit se prévaloir de la disposition de cet Article de la Coûtume , il n'y a pas de doute qu'il contraindrait son Voisin à l'exécuter mais il ne faudroit pas qu'il eût lui-même prévarié à cet Article.

maison , tant du côté du Voisin qui fait construire le mur en bâtissant sa maison , que du côté de l'autre Voisin , qui se sert dudit mur , après qu'il est construit , pour deux raisons. La première , si l'on posoit toutes les solives dans ledit mur , soit en bâtissant ou autrement , & que les portées des solives vinssent à s'échauffer ou pourrir , ce qui arrive souvent , le mur ne seroit plus porté que sur la moitié de son épaisseur ; parceque ordinairement les solins entre les solives sont mal garnis , & il se pourroit deverser à cet endroit. Secondement , si après la construction du mur , on y faisoit porter toutes les solives des planchers d'une maison que l'on adosseroit contre , la proximité des trous que l'on y feroit pour loger les solives , formeroit une tranchée au long du mur , qui en diminueroit la solidité & en avanceroit la ruine. (c)

(c) Il n'est presque plus d'usage dans les bâtimens de faire porter les solives des planchers , autres que celles d'enchevêtrement sur des sablières posées le long des murs mitoyens , & portées sur des corbeaux de fer , scellés dans lesdits murs mitoyens ; cela ne se pratique que dans les maisons les plus communes & dans celles des champs . Elles n'étoient point portées solidement , sur-tout lorsque les solives des planchers avoient beaucoup de longueur , ces sablières le plus souvent se deversent & faisoient baisser les planchers , & fort souvent les corbeaux de fer en se descellant endommageoient les murs mitoyens au-dessous & au-dessus de leurs portées dans lesdits murs. 2. Ces sablières , étoient d'un défagréable aspect au-dessous des planchers , & sur-tout dans les planchers où il n'y avoit point de poutres , dont on supprime aussi l'usage aujourd'hui , tant que l'on peut pour la même raison ; ou sion ne les peut supprimer , on les enferme du moins dans les planchers. Ces sablières , dis-je , faisoient un fort vilain effet au-dessous de ces planchers ; c'est pourquoy , on a imaginé de faire dans les planchers des especes d'enchevêtrements le long des murs mitoyens , c'est-à-dire , à cinq ou six pieds de distance les uns des autres , on met des solives d'enchevêtrement qui portent dans lesdits

318 COMMENT PLACER LES POUTRES

7. Si l'un des Voisins avoit fait porter toutes les solives de sa maison dans le mur mitoyen, en le construisant, l'autre Voisin qui voudroit ensuite adosser un bâtiment contre ledit mur, pourroit obliger le premier à faire couper & ôter du mur mitoyen, la portée des solives des planchers de sa maison qui ne serviroit pas aux enchevêtrures, & les faire porter sur des sablières au long dudit mur, soutenuës par des corbeaux de fer, en observant la même chose de son côté. Néanmoins, il seroit plus à propos pour l'intérêt des deux Voisins de laisser dans le mur les solives des planchers de celui qui auroit bâti le premier, tant que ce mur pourroit subsister, parceque pour les ôter, il faudroit faire des trous & des tranchées dans le mur, qui y causeroient du dommage & en diminueroient la solidité. (c)

murs, & on assemble dans ces solives des linçoirs joignans les murs mitoyens; dans lesquels linçoirs sont assemblées les solives qui sont entre lesdites solives d'enchevêtrures, ce qui est bien plus solide que les sablières & les corbeaux le long des murs, & conserve la beauté des plafonds en ne faisant aucunes saillies au-dessous, & en outre donne la facilité de pouvoir orner les plafonds de corniches, frises & autres ornemens.

(c) C'est une question de sçavoir, si un Particulier qui auroit bâti le premier & auroit fait poser les solives de ses planchers dans un mur qui ne seroit mitoyen, que jusqu'à la hauteur de clôture, le surplus de la hauteur lui appartenant seul; c'est une question, dis-je, de sçavoir, si le Voisin venant à bâtir ensuite en se rendant ce mur mitoyen en toute sa hauteur, s'il pourroit obliger le premier de retirer les bois de ses planchers hors l'épaisseur du mur, au moyen des sablières. Le premier qui a bâti étoit seul Propriétaire de ce mur; par conséquent, il pouvoit en disposer comme de chose à lui appartenante; & en user, comme bon lui sembleroit, pourvu que la solidité ne fut point intéressée. Le second veut ensuite se rendre ce mur commun & mitoyen, la Coutume lui permettant de le faire le premier ne peut le refuser; mais on ne peut l'en-

8. Si les solives des planchers des deux maisons appartenantes à un même Propriétaire avoient été mises dans le mur mitoyen entre deux , & que ce Propriétaire disposât par après de ces deux maisons en faveur de deux de ses enfans , & que par partage ou autrement les deux maisons fussent à deux différens Propriétaires ; s'il est fait mention par l'acte de partage , que les solives resteront portées dans le mur mitoyen , le Propriétaire de l'une des maisons ne peut pas contraindre l'autre à ôter les solives dudit mur , tant qu'il pourra subsister , bien entendu que , ces solives ne passent pas plus avant que la moitié de l'épaisseur dudit mur ; mais si par la suite , il convient de refaire le mur à neuf , l'un & l'autre des deux Voisins pourront être obligés de faire couper & ôter toutes les solives du mur , à la réserve de celles d'enchevêtrure.

9. Il s'enfuit de tout ce qui est dit ci-dessus qu'il n'est permis de faire porter & loger dans les murs mitoyens , que les poutres & les solives d'enchevêtrure , les bouts des sablières & les corbeaux qui portent les planchers , les sablières des cloisons

gager d'en céder la mitoyenneté que dans l'état qu'il est : la seule raison que le second pourroit alléguer , ce seroit que quoiqu'un Particulier bâtit un mur à ses dépens seul , il doit observer les Réglemens de l'art de bâtir , & considérer ce mur , comme pouvant un jour devenir mitoyen , le Voisin ayant cette faculté toutes les fois qu'il le souhaite sur-tout en bâtissant. Malgré ces raisons , mon avis seroit qu'on ne pourroit contraindre ce Voisin de retirer les solives de ses planchers hors ledit mur , par le tort que cela pourroit faire à ce mur par leurs descellemens.

Mais s'il se trouvoit quelques solives , dont la portée excéderoit la moitié de l'épaisseur du mur , point de difficulté que l'on forceroit celui qui les auroit fait poser , de les couper jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur ; sur-tout , si ce dernier avoit des cheminées à adosser sur ce mur mitoyen.

320 COMMENT PLACER LES POUTRES

de refend , les poitraux & les linteaux des portes , passages & fenêtres , les pannes , plattes-formes faites & liens des combles , les manteaux de fer des cheminées & les manteaux de bois des hottes des grandes cheminées des cuisines , les tyrans , harpons , chaînes & autres fers , qui retiennent les murs de face & de refend en retour , & autres choses semblables , aux conditions que le tout ne sera porté & scellé dans les murs mitoyens , que jusqu'à la moitié de leurs épaisseurs à cause du danger qu'il y auroit du feu , si le Voisin adossoit ses cheminées de l'autre côté du mur au droit desdites poutres & autres pièces de bois. Il n'est pas permis de faire des tranchées dans des murs mitoyens , pour y loger des pièces de bois en longueur ou hauteur , & même des chaînes , harpons , ou tyrans de fer au long dudit mur , parceque de telles tranchées affoibliroient les murs ; mais il est loisible de faire des tranchées dans les murs mitoyens , pour y liasonner d'autres murs aboutissans en retour ou autrement. (e)

10. Ce qui est dit ci-dessus , que les tyrans , harpons , chaînes & autres fers qui retiennent les
murs

(e) Lorsqu'un mur mitoyen est de bonne construction, l'usage n'est pas de faire une tranchée dans ce mur. Lorsqu'on veut faire construire un mur en retour contre un mur mitoyen, l'on fait seulement des arrachemens : de deux moilons, on en arrache un pour y lancer en liaison des moilons, ce qui n'endommage point ce mur, & ne le détruit point, comme feroit une tranchée que l'on feroit en toute la hauteur, ce qui le couperoit & le mettroit dans le risque de se deverier d'un côté ou de l'autre ; mais il est permis de faire une tranchée dans un mur mitoyen, pour y mettre une chaîne de fer, cette tranchée est si peu profonde qu'elle ne peut faire aucun tort au mur dans lequel elle est encastrée ; & tous les jours cela se pratique ainsi, pourvû que ces chaînes ne soient renfermées dans les murs, que de leur épaisseur seulement.

EN MURS MITOYENS. 321

murs de face & de refend , en retour avec les murs mitoyens & autres choses semblables , ne doivent être portés & scellés que jusqu'à la moitié de l'épaisseur desdits murs mitoyens, se doit entendre lorsqu'il y a des maisons & Edifices également adossés de part & d'autre desdits murs mitoyens ; car lorsqu'un mur qui est de nature à pouvoir devenir mitoyen est isolé d'un côté , soit en tout ou en partie de sa hauteur , & appartient à l'un des Voisins seul , il peut mettre des harpons , tyrans & ancrs , crampons & autres fers , portés & scellés au-travers de toute l'épaisseur du mur , pour le lier & retenir avec son Edifice , & empêcher qu'il ne s'en sépare sauf à retirer les ancrs de fers qui seront au long du parement de dehors dudit mur du côté du Voisin , s'ils incommodent lorsqu'on y adossera un Edifice contre , & se rendra mitoyen ledit mur.



ARTICLE 209.

Contribution pour Mur de clôture.

CHacun peut contraindre son Voisin à la Ville & Fauxbourgs de la Prevôté & Vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faisant séparation de leurs Maisons, Cours & Jardins, esdites Villes & Fauxbourgs, jusqu'à la hauteur de dix pieds du Rez-de-chauffée, compris le chaperon.

Explication.

1. Il est à remarquer que cet Article de la Coutume regarde les Fauxbourgs de Paris, comme de pareille condition que la Ville.

2. Par mur de clôture, est entendu un mur qui sépare des lieux vuides, & où il n'y a point de bâtimens de côté ni d'autre contre ce mur de clôture, & s'il y a un bâtiment d'un côté, il sera dit servant de clôture à celui qui n'a point de bâtiment contre; mais si cela se rencontre, il ne sera pas dit mur de clôture simplement.

3. Cet Article 209. de la Coutume de Paris, concerne la construction des murs de clôture dans l'enceinte des Villes & de leurs Fauxbourgs; & l'Article 210. ci après, décide ce qui se doit observer en la construction des nouveaux murs de clôture hors l'enceinte desdites Villes & Fauxbourgs. Pour l'intelligence de ces deux Articles, il faut connoître

POUR MUR DE CLÔTURE. 323

ne les limites des enceintes de chaque Ville & de ses Fauxbourgs. Les limites de l'enceinte des Fauxbourgs de Paris sont établis par l'Arrêt du Conseil du 28. Avril 1674. rendu en conséquence de la Déclaration du Roi du 30. Avril 1672. rapporté tout au long en la vingt-neuvième Glose des Explications sur l'Article 187. de la Coûtume. Les autres Villes ont aussi chacune leurs limites, dont il se faut informer dans les cas Particuliers, pour connoître auquel des deux Articles 209. & 210. sont assujettis les nouveaux murs que l'on propose de construire. (a)

4. C'est pour la sûreté publique & empêcher les contestations qui pourroient arriver entre les Voisins par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, que cet Article 209. de la Coûtume ordonne que dans les Villes & les Fauxbourgs, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer pour faire murs de clôture qui sépare leurs maisons, cours & jarlins, & enfin la hauteur au-dessus du rez-de-chaussée à dix pieds, compris le chaperon, lequel chaperon a pour l'ordinaire un pied de haut, avec son filet ou larmier. (b)

(a) L'on a supprimé les bornes des limites qui avoient été rapportées par M. Desgodets dans la Glose de l'Article 187. comme inutiles, vu le nouveau bornage des limites de Paris, fait en conséquence de la Déclaration du Roi du 18. Juillet 1724. enregistré au Parlement le 4. Août suivant, lequel bornage est bien postérieur à celui de M. Desgodets.

(b) L'on auroit pu satisfaire à la sûreté publique & éviter les contestations qui pourroient arriver entre Voisins par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, en permettant à celui qui auroit besoin de clôture, de la faire à ses dépens, & de prendre moitié de l'épaisseur du mur de clôture sur le terrain de son Voisin pour afferir & planter cette clôture, avec défenses à celui qui n'auroit pas contribué à ce mur de clôture, de pouvoir s'en servir avant d'avoir remboursé la moitié de sa valeur. La disposition de cet Article est dure

314 CONTRIBUTION

5. Si les deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, celui dont le sol est le plus bas doit contribuer par moitié depuis le bas de la fondation jusqu'à dix pieds de haut au dessus de son sol ; & celui dont le sol est le plus haut, doit contribuer pour moitié jusqu'à ladite hauteur, & achever à ses dépens seuls d'élever le mur jusqu'à dix pieds de haut, compris le chaperon au-dessus du sol de son côté pour se clôre, & payer les charges du réhaussement à son Voisin. (c)

pour les Fauxbourgs principalement depuis que l'on a fort étendu les limites de Paris : parcequ'il se trouve beaucoup de marais enclavés dans ces limites, lesquels appartiennent à des Propriétaires qui n'ont que ce seul bien pour élever leur famille & la faire subsister. Lorsqu'il se trouve quelque Voisin en état de bâtir, & qui, au terme de cet Article, force ces pauvres Propriétaires de se clôre le plus souvent ils sont obligés de vendre leur héritage, ou de l'engager en la plus grande partie, se trouvant fort souvent ruinés par cette disposition de la Coûtume. Dans la Ville cette disposition est fort sage ; mais dans les Fauxbourgs la Coûtume, auroit dû mettre quelques modifications pour les héritages qui n'ont pas besoin de clôture.

Dans les nouveaux limites de Paris, plusieurs Propriétaires se sont soumis à la disposition de la Coûtume pour la clôture de leurs héritages, quoiqu'à leur grand dommage : mais je pense que s'ils s'étoient défendu, il auroit pu arriver qu'on n'eût point étendu la disposition de la Coûtume, jusqu'à ces nouveaux limites. La Coûtume n'est point censée avoir prononcé sur un objet qui n'existoit point. Je pense que cette disposition ne devrait avoir lieu que sur les limites qui existoient lors de la rédaction de la Coûtume, un Propriétaire ayant pu se déterminer à faire l'acquisition d'un héritage, par la considération qu'il n'étoit point sujet à clôture.

(c) Quelques personnes prétendent qu'il n'est pas nécessaire, lorsque deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, que le Propriétaire de l'héritage le plus haut élève son mur de clôture à dix pieds de hauteur au dessus de son sol ; la Coûtume n'a fixé cette hauteur, disent-ils, que pour la sûreté réciproque des Voisins ; dans ce cas, la différence de hauteur de sol produit

POUR MUR DE CLÔTURE. 325

6. L'on ne fonde ordinairement les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-dessous du sol ou rez-de-chaussée, lorsque le terrain s'y trouve médiocrement solide; mais ce n'est pas une règle générale, & on n'est pas obligé de donner trois pieds de profondeur en fondation, lorsque la nature du terrain est solide, à moins de profondeur; cependant si le terrain étoit solide en sa surface, on ne laisseroit pas de fonder le mur de clôture au moins d'un pied & demi plus bas que le sol ou rez-de-chaussée pour empêcher les eaux des pluies de dégrader le dessus du mur, à moins qu'il ne fût bâti sur le roc, auquel cas il ne seroit pas nécessaire de fondation. Au-contraire, si le terrain n'étoit pas suffisamment solide à trois pieds de profondeur, il faudroit fonder le mur de clôture plus bas; parcequ'il faut toujours que le terrain du bas de la fondation du mur soit suffisant pour le porter, sans danger de s'affaisser, & s'il le fonds du terrain ne se pourroit trouver sans faire de grandes dépenses; comme sur un fonds de sable mouvant, ou de terres glaises ou marécageuses, ou de terrain rapporté d'une grande profondeur. A l'égard des sables mouvans & des terres rapportées

cette sûreté; par conséquent il suffit qu'un mur de clôture ait sept pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, pourvu que ce mur aye dix pieds de hauteur depuis le bas du rez-de-chaussée ou sol. Cependant on peut répliquer à cette raison, qu'il est plus facile de descendre que de monter; que ce mur n'ayant que sept pieds de hauteur, on monte très aisément dessus & sans secours d'échelle, l'on n'en a besoin que pour descendre sur l'héritage le plus bas; & ce mur étant élevé à dix pieds au-dessus de l'héritage le plus haut, on ne peut y monter sans échelle, & la descente en devient encore plus difficile du côté du Voisin; c'est pourquoi, suivant moi, il est plus sûr de se conformer à la disposition de la Coutume, en donnant dix pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, à moins que les Voisins ne s'accordent entr'eux là-dessus.

X 3

326 CONTRIBUTION

d'une grande profondeur, après avoir creusé quatre ou cinq pieds de profondeur, on pourroit mettre un couchis de plattesformes dans le bas de la fondation de toute la longueur & épaisseur du mur, & bâtir dessus. Mais ou le fond seroit de glaise, il ne faudroit creuser la fondation du mur que jusqu'à la superficie du dessus de la glaise, y mettre un couchis de plattesformes sur la longueur, avec des racinaux en travers par le dessous, & bâtir dessus; & ou le terrain seroit marécageux, après avoir creusé cinq ou six pieds de bas, il y faudroit mettre un couchis & des racinaux comme sur la glaise, & outre ce, y battre des pilotis dans le fond, sous les racinaux.

7. Quant aux matériaux dont on peut contraindre les Voisins de contribuer pour la construction des murs de clôture; c'est selon l'usage des lieux & selon la nature des héritages. Si l'un des Voisins vouloit faire un mur de clôture d'une plus grande dépense, l'augmentation qu'il feroit faire au-delà de la qualité des murs de clôture ordinaires, seroit à ses dépens seul. (d)

(d) Dans tous les Fauxbourgs voisins des carrieres à plâtre, l'usage est de construire les murs de clôture avec moillons de plâtre, coûtant beaucoup moins que les moillons des carrieres d'Arcueil, du Fauxbourg Saint Marcel, de Vaugirard & de Passy, vû l'éloignement de ces carrieres. Je ne pense pas, cependant, que s'il se trouvoit un Propriétaire à Paris qui vouloit bâtir un mur de clôture avec moillons des susdites carrieres, & non avec moillons de plâtre, qu'il fût contraint de payer seul la plus valeur du moillon d'Arcueil, au dessus de la valeur du moillon de plâtre; le moillon de plâtre est de très-peu de durée, se calcine aisément, & ce moillon est proscriit par les Réglemens de la Maçonnerie; par conséquent ce Propriétaire peut obliger son Voisin de construire ledit mur de clôture avec bons moillons, autres que celui de plâtre, à frais communs, chacun pour moitié. Il ne seroit pas juste que l'un fût obligé de faire les frais d'une bonne & solide clôture, & que

POUR MUR DE CLÔTURE. 327

8. A Paris, l'usage ordinaire, est de faire les murs de clôture avec moilons de pierre dure ou lambourde, maçonnés en mortier de chaux & sable, ou en plâtre ; le meilleur seroit de moilons de pierre dure, avec mortier, ou du moins jusqu'à la hauteur de trois pieds au-dessus des terres ; le moilon de plâtre n'y est pas propre, parcequ'il se salpêtre, pourrit & calcine en très-peu de temps, & cause la ruine des murs.

9. La maniere plus commune pour les murs de clôture des grands jardins & marais en campagne, est de faire des chaînes d'environ trois pieds de large, avec moilons & mortier de chaux & sable, ou en plâtre, de distance en distance, avec plus de douze pieds de distance du milieu d'une chaîne au milieu de l'autre. Le surplus entre-deux est maçonné avec mortier de terre, & le tout crépi & chaperonné, avec mortier de chaux & sable, ou avec plâtre.

l'autre n'y contribuât que comme si elle étoit mauvaise. Lorsqu'on comparera la durée d'un mur de bons moilons avec celle d'un mur de moilons de plâtre, que l'on fera attention que la plus grande partie des matériaux d'un mur se peuvent remployer lorsqu'il s'agit de le reconstruire, qu'il n'y a point de ressource lorsque ces murs sont construits avec moilons de plâtre, se mettant en poussière lorsqu'il est exposé à l'air, & que l'on examinera ce que l'un coûte plus que l'autre, on n'hésitera jamais de donner la préférence au mur de moilons. Il n'en seroit pas de même dans quelques lieux où il ne se trouveroit, pour ainsi dire, que du moilon de plâtre, & que l'autre moilon que l'on pourroit y avoir, coûteroit beaucoup : en ce cas il faudroit se conformer à l'usage des lieux où seroit l'héritage.

Mais si un Propriétaire vouloit mettre quelques assises de pierre dans le bas d'un mur de clôture, qu'il voulût mettre des chaînes de pierre de distance en distance, ou un chaperon de pierres en bahus, dans ces cas, celui qui voudroit faire cette dépense, ne pourroit contraindre son Voisin d'y contribuer, il n'y contribueroit que comme s'il étoit simplement construit avec moilons.

328 CONTRIBUTION

10. Les chaperons des murs de clôture mitoyens se font à deux égouts ; c'est-à-dire , élevés en pointe ou crête , au milieu de l'épaisseur du mur , avec un filet des deux côtés par le bas du chaperon : lorsque les chaperons sont maçonnés en mortier de chaux & sable , les filets sont faits avec des moillons ou pierres plates , pour jeter l'eau hors les paremens du mur ; l'on nomme ces sortes de filets , les bordures du chaperon ; & quand les chaperons sont en plâtre , on nomme leurs filets , larmier : mais aux murs qui appartiennent à un des Voisins seul , leurs chaperons pour l'ordinaire sont tout d'un côté à un seul égout , dont la bordure ou larmier est par le côté de l'héritage de celui à qui le mur appartient , & le côté de l'autre Voisin est droit & à plomb du parement du mur. Cependant cette manière de chaperonner à un égout ne suffit pas pour prouver que le mur n'est pas mitoyen , il faut , outre ce , un titre par écrit.

11. A la Campagne , l'un des Voisins ne peut pas contraindre l'autre à bâtir le mur de clôture , commun & mitoyen entr'eux , d'autres matériaux que ceux qui sont en usage dans le pais , en observant de mettre les plus grosses pierres dans la fondation , jusqu'à trois ou quatre pieds au-dessous des terres , & le surplus avec les matériaux de la démolition.

12. En dedans les limites des Villes & de leurs Fauxbourgs , un Voisin qui se veut clôre , peut contraindre son Voisin , qui a un héritage contigu au sien , non clos d'aucune part , de contribuer chacun pour moitié , tant au fonds de terre , qu'à la construction d'un mur de clôture pour séparer leurs héritages , quoique les autres côtés de l'héritage du Voisin restent sans clôture. M. de Ferriere rapporte

POUR MUR DE CLÔTURE. 329

une Sentence de M. le Lieutenant Civil, renduë en conformité de cet Article 209. de la Coûtume, à la requête du Propriétaire d'un marais situé entre les Fauxbourgs Saint Denis & Saint Martin, par-delà l'égout qui traverse ces Fauxbourgs au-dessous de Saint Laurent & de Saint Lazare, lequel voulant changer la surface de son héritage, & y faire bâtir une maison, cour & jardin, fit assigner les Propriétaires des héritages voisins qui étoient aussi des marais, pour se voir condamner à contribuer aux frais des murs de clôture qu'il falloit faire pour séparer les héritages dont ils étoient refusans; disants pour défenses, que tous les autres marais de ce canton n'étoient point clos d'aucune part, & que cet Article de la Coûtume ne parloit que des murs de clôture pour séparer les maisons, cours & jardins, & que leurs héritages n'étoient pas dans le cas. Néanmoins par la Sentence, les Défendeurs furent condamnés à contribuer à la confection des murs de clôture, & au fonds de terre pour les asseoir; parceque ces marais sont situés beaucoup au-dedans des limites de l'enceinte des Fauxbourgs de Paris.

13. Cependant les Propriétaires des héritages en champs ou marais, situés sur le bord en dedans de l'extrémité des limites de l'enceinte des Fauxbourgs, qui veulent faire clôre leurs héritages dans un canton où il n'y a encore aucune clôture, ne peuvent pas contraindre leurs Voisins, dont les héritages sont aussi des Champs & marais non clos, de contribuer à la construction des nouveaux murs de clôture qu'ils voudroient bâtir; mais ils les peuvent obliger à fournir le fond de terre pour asseoir la moitié de l'épaisseur desd. murs de clôture; ensorte que la ligne qui sépare leurs héritages, soit le milieu de l'épaisseur des murs. Cette question s'étant présentée le 9. Juin

1706. entre la Demoiselle Bossuet & le Sieur Vernier propriétaires de deux marais, situés vers le bout du Fauxbourg Saint Honoré, au-deçà de la maison de Barbe Gautier, où est la première borne de l'enceinte de Paris, laquelle aboutit d'un bout sur la grande rue du Fauxbourg Saint Honoré, & de l'autre sur les Champs Elisées, au long de la ligne entre ladite maison de Barbe Gautier, & le bout du Jardin des Thuilleries qui regarde la Porte Saint Honoré. Le Sieur Vernier voulant faire clôre son héritage, ils nommerent entr'eux des Experts à l'amiable, qui donnerent l'allignement du mur sur le fonds mitoyen, la moitié de son épaisseur sur l'héritage de la Demoiselle Bossuet, & l'autre moitié sur l'héritage du Sieur Vernier. Le Sieur Convers, Juré Expert pour le Sieur Vernier, étoit d'avis que la Demoiselle Bossuet contribuât pour la moitié de la dépense à la construction dudit mur de clôture, suivant l'Article 209. de la Coutume, alléguant pour raisons que lesdits marais étoient situés au Fauxbourg Saint Honoré, & le Sr. Hallot, Juré Expert pour la Demoiselle Bossuet, étoit d'avis contraire, & soutenoit qu'elle n'y devoit pas contribuer; parceque ledit Article 209. dit qu'entre deux Voisins qui ont maisons, cours & jardins, l'un peut contraindre l'autre à y contribuer, pour faire clôture pour séparer leurs maisons, cours & jardins, & qu'il n'étoit pas fait mention des héritages en marais. Le Sieur Nicolas de l'Epine, Architecte du Roy & de l'Académie Royale d'Architecture, ayant été nommé tiers Arbitre, après avoir examiné la situation des lieux, & remarqué que lesdits héritages, tant en marais que semés de bled, n'étoient pas clos, mais seulement séparés l'un de l'autre par des hayes & sentiers, & par des fossés

POUR MUR DE CLÔTURE. 331

au droit des chemins qui passoient dans les champs Elisées du côté de Charlot , fut d'avis que les Articles de la Coûtume n'avoient point d'application audit lieu , & que si l'un des Propriétaires desiroit faire clôre son heritage , il le devoit faire à ses dépens seul , & chaperonner le mur seulement de son côté pour justifier que le mur lui appartenoit seul , & que l'autre Voisin n'auroit nul droit de mettre des espalliers ni arbres contre ledit mur , conformément à l'usage qui se pratique en pareil cas. Pareil alignement a été donné au mois d'Août 1718. entre ledit marais de la Demoiselle Bossuet , & l'Hôtel & Jardin que M. le Comte d'Evreux a fait construire dans un autre marais joignant , du côté de la Ville. Suivant l'avis de deux autres Architectes du Roi & de la premiere Classe de l'Académie Royale d'Architecture , le mur de clôture a été construit aux dépens de M. le Comte d'Evreux , & l'alignement en a été donné sur le fond mitoyen , moitié de l'épaisseur du mur sur l'héritage de M. le Comte d'Evreux , & l'autre moitié de l'épaisseur sur l'héritage de la Demoiselle Bossuet. (e)

(e) La Décision du Sieur de l'Epine , tiers Expert , entre la Demoiselle Bossuet & le Sieur Vernier , n'est pas juste ; ces marais étant situés au dedans des Fauxbourgs de Paris , ils étoient par conséquent soumis à l'exécution de cet Article 209 de la Coûtume. Le fondement de la décision du Sieur de l'Epine est , que la Coûtume n'a point fait mention de ces sortes d'heritages , qu'elle a seulement dit : faisant séparations de leurs maisons , cours & jardins ; qu'elle n'a point parlé de marais , ni terres. La Coûtume n'a point voulu faire une énumération de toutes les différentes especes d'heritages , pour éviter les difficultés qui auroient pû arriver , si elle en avoit omis quelqueune ; & sous ces termes : maisons , cours & jardins , elle a entendu donner une disposition générale , & comprendre toutes especes d'heritages , en se servant des plus usités dans les Villes & leurs Fauxbourgs ; & la Coûtume ayant prévu que

14. Lorsque l'on construit un nouveau mur de clôture mitoyen dans la Ville & les Fauxbourgs de Paris, pour séparer deux héritages qui ne l'ont pas encore été, l'usage est de donner dix-huit pouces d'épaisseur au mur, & l'un des Voisins peut contraindre l'autre à fournir de son terrain la moitié de cette épaisseur pour asséoir le mur; & si l'un des Voisins avoit besoin d'un mur plus épais, soit pour porter un Edifice de son côté ou autrement, il seroit tenu de fournir sur son fonds une plus grande largeur de terrain pour asséoir la plus forte épaisseur du mur; mais quand on reconstruit un mur à la place d'un ancien mur, caduc, mauvais & dé-

ces sortes d'héritages ne subsisteroient pas long-temps dans cet état. Et ce qui a été décidé à l'occasion de M. le Comte d'Evreux est encore moins judicieux que dans le cas précédent; puisqu'il s'agissoit de l'Hôtel, cour & jardin, de M. le Comte d'Evreux, auquel cet Article 209. de la Coutume, étoit bien plus favorable, puisque son héritage s'y trouvoit dénommé sous les termes de maisons, cours & jardins, il n'est pas question si ce terrain, sur lequel est assis l'Hôtel d'Evreux, n'étoit ci-devant qu'un marais. Cet Article, comme il a été dit, avoit prévu que ces sortes d'héritages changeroient de nature.

Le cas seroit plus favorable, si le Propriétaire d'un marais vouloit contraindre son Voisin à clôre quoiqu'il laissât son héritage en marais : encore faudroit il y consentir, la Coutume l'ordonnant ainsi.

Il n'en seroit pas de même, si un héritage se trouvoit situé totalement en dedans d'un Fauxbourg, & que l'aboutissant de cet héritage se trouvât juste être la ligne qui termine l'étendue dudit Fauxbourg; le Propriétaire de cet héritage ne pourroit contraindre son Voisin, dont l'héritage seroit totalement dans la Campagne de clôre de murs la partie qui les sépareroit; il faudroit que le Propriétaire de l'héritage situé au-dedans du Fauxbourg, fit la clôture à ses dépens, s'il vouloit que son héritage fût clos; parceque les deux héritages ne se trouvent pas dans le Fauxbourg, que l'un y est, & que l'autre est dans la Campagne : cet Article 209. n'ayant décidé que pour les héritages situés dans la Ville de Paris & dans ses Fauxbourgs.

POUR MUR DE CLÔTURE. 333

moli, l'un des Voisins ne peut pas contraindre l'autre de le refaire plus épais qu'il n'étoit. (f)

15. Si deux héritages, situés dans la Ville où les Fauxbourgs de Paris, étoient séparés par une cloison de planches ou de charpente & maçonnerie, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer à la construction d'un mur, à la place de la cloison, & à fournir le fonds pour l'épaisseur du mur chacun de son côté également par moitié. (g)

16. Lorsque deux Voisins sont d'accord ensemble, il leur est libre de faire les murs de clôture mitoyens, qui séparent leurs héritages, plus ou moins hauts qu'il n'est ordonné par la Coutume, pour plus de sûreté ou pour se conserver plus d'air & de jour. Lorsque les murs de clôture mitoyens sont bas, l'on y met quelquefois des chardons ou des grilles de fer par le dessus; s'ils sont mis à frais

(f) L'épaisseur des murs de clôture n'est point fixée, elle est arbitraire. La plus usitée est de dix-huit pouces; les uns sont de seize, les autres de quinze pouces & d'autres de moins; il n'y a point de loi là-dessus: c'est pourquoi un Propriétaire ne peut pas contraindre son Voisin de donner dix-huit pouces d'épaisseur à un mur de clôture, il faut qu'ils en conviennent & s'accordent là-dessus. Il n'y a pas plus de raison pour pouvoir contraindre son Voisin à faire un mur de clôture de dix-huit pouces d'épaisseur que pour ne le pouvoir contraindre à faire un ancien mur de maison de plus forte épaisseur qu'il n'avoit avant d'être démoli. S'il y avoit une Loi qui fixât l'épaisseur des murs de clôture à dix huit pouces, elle vaudroit, à plus forte raison, pour les murs mitoyens, entre les Edifices qui ont besoin certainement d'une plus grande solidité.

(g) La sûreté publique le requiert; arrivant une incendie dans un héritage, elle se communiquera bien plus facilement aux héritages voisins lorsqu'ils seront défendus par des murs: au-lieu qu'étant simplement séparés par des cloisons, quoique de charpente & plâtre, on ne peut garantir & empêcher la communication du feu, qu'en démolissant les maisons joignant celle où est l'incendie; d'ailleurs une clôture

334 CONTRIBUTION, &c.

communs , ils doivent être placés & scellés sur le milieu de l'épaisseur ; & si c'est aux dépens d'un seul il les doit faire mettre plus près du parement du mur de son côté. (h)

17. Il y a des murs de clôture mitoyens dont la hauteur est fixée par titre de servitude , & même quelquefois les titres portent qu'on ne pourra y adosser ni élever des Edifices plus hauts que des distances marquées ; mais comme ce sont des Servitudes invisibles, qui s'éteignent & s'amortissent par les Decrets faite d'opposition , il est nécessaire que ceux qui veulent conserver la Servitude , aient le soin d'y veiller. (i)

en mur est toujours plus sûre , & il est plus difficile d'y faire jour pour passer au-travers.

(h) Il en est de ces grilles posées d'un côté ou d'autre, comme des chaperons des murs de clôture ; quoiqu'un chaperon n'aye qu'une seule pente, ce n'est point un titre suffisant pour décider que ces murs appartiennent entièrement à celui du côté duquel est la pente ; de même à l'égard des grilles ; il est plus certain de prendre une Reconnoissance du Voisin.

(i) Comme il pourroit arriver des difficultés entre les particuliers à l'occasion des clôtures faite de connoître exactement les bornes des limites de la ville de Paris , ainsi qu'ils ont été fixés en vertu de la Déclaration du Roy du 18. Juillet 1724. 29 Janvier 1726. 23. Mars & 28. Septembre 1728. on a jugé à propos pour prévenir ces contestations de donner ici l'état des bornes de ladite Ville & de ses Fauxbourgs ainsi qu'elles sont actuellement posées.



ETAT DES BORNES DE LA VILLE

ET DES FAUBOURGS DE PARIS.

Posées en conséquence des Déclarations du Roi, des 18. Juillet
1724. 29. Janvier 1726. 23. Mars & 28. Septembre 1728.

Bornes de l'Enceinte intérieure de la Ville.

BORNE posée dans le mur de la Maison de la Pompe de l'Arsenal, du côté de la rivière.

Borne posée dans le mur de la Maison du Sieur Ferret, faisant face sur l'entrée du Rempart, du côté de la Porte St. Antoine.

Borne posée dans le mur de la Maison de la Dame Boucher, à l'encognure de la ruë de Poitou.

Borne posée à la Maison de la Dame Brunat, à l'encognure de la ruë du Temple.

Borne posée à la Maison de Mr. de St. Geniez, à l'encognure de la ruë St. Martin.

Borne posée à la Maison du Sieur Defenclos, à l'encognure de la ruë Saint-Denis.

Borne posée à un petit Edifice appartenant au Sieur Hiffon, à l'encognure de la ruë Poissonnerie.

Borne posée à la Maison du Sieur Villier, à l'encognure de la ruë Montmartre.

Borne posée à la Maison de la Demoiselle Huet, à l'encognure de la ruë de Richelieu.

Borne posée derriere le Logement du Jardinier

336 ETAT DES BORNES

de l'Hôtel d'Antin, à l'encognure de la ruë de Gaillon.

Borne posée à la Maison de M. de Pontchartrin à l'encognure des Ruës neuves des Petits-champs & de Luxembourg.

Borne posée à la Porte St. Honoré, en-dedans la Ville.

Borne posée à la Porte de la Conférence, dedans la Ville.

Borne posée à l'Hôtel de Lassé, sur le Quay d'Orsay, du côté du Rempart.

Borne posée audit Hôtel, à l'encognure de la ruë de l'Université.

Borne posée à la Maison du Sieur le Comte, ruë St. Dominique.

Borne posée à la Maison du Sieur Bragourd, ruë de Grenelle.

Borne posée à la maison du Sieur Durfoy, à l'encognure de la ruë de Varennes.

Borne posée sur un pillier de pierre, au bout de la ruë de Babylone.

Borne posée à la maison du Sieur Caro, au bout de la ruë Plomet.

Borne posée à la Maison du Sieur Toquet, au bout de la ruë de Seve.

Borne posée à la Maison de Mr. de Vendôme, à l'encognure de la ruë de cherche-midi.

Borne posée à la même Maison, à l'encognure de la ruë de Vaugirard.

Borne posée à la Maison du Sieur Foulon, à l'encognure de la ruë Notre-Dame.

Borne posée à l'encognure de la ruë de la Bourbe & de la ruë d'Enfer.

Borne posée à la Maison de Mr. d'Aubigny, à l'encognure des ruës de la Bourbe & Saint Jacques.

Borne

Borne posée à la Maison du Sieur de Boissy dans la ruë des R. R. P. P. Capucins.

Borne posée dans le mur de clôture du Val-de-Grace ruë des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur Henons, à l'encognure de la ruë des Charbonniers, & ruë des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur fourgueux, encognure des ruës de Lourfine & des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur Girard, à l'encognure des ruës de Lourfine & des Lionnois.

Borne posée à la Maison du Sieur Noirterre, encognure des ruës de Lourfine & Mouffetard.

Borne posée à la Maison du Sieur Guenau, ruë Censiere, vis-à-vis la Place du Pont aux Biches.

Borne posée à la Maison des Sœurs de la Charité, encognure desdites Sœurs & ruë Censiere.

Borne posée à la Maison du Sieur Richard, ruë Censiere, encognure de celle du Pont aux Biches.

Borne posée à la Maison du Sieur Dalincourt, ruë Censiere, encognure de celle du Battoir.

Borne posée à la Maison du Sieur Couronne, à l'encognure des ruës Censiere & de St. Victor.

Borne posée à une Maison dépendante du Jardin Royal.

Borne posée à un petit Pavillon de la dépendance du Jardin Royal, au bout du petit Cours.

Borne posée dans le mur d'un emplacement au Sieur Marfais, sur le chemin le long de la riviere au bout du petit Cours.

BORNES DES FAUXBOURGS D E P A R I S.

Bornes du Fauxbourg Saint Antoine.

BORNE posée dans le mur d'un petit Edifice appartenant au Sr. Cochevin , & formant l'encognure sur le chemin & sur celui de la contrescarpe , vis - à - vis le Bastion de l'Arсенal.

Chemin le
long de la Ri-
vière.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , appartenante à Madame de Parabere.

Borne posée dans le mur de terrasse de la Maison de M. M. Paris , au coin de la ruë de la Grange-aux-Merciers.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg à droite dans ladite ruë appartenante au Sieur Diot , à trois toises trois pieds en-deçà de la ruë de la Grange-aux-Merciers.

Ruë de Cha-
renton.

Borne posée dans le mur de face de la Maison du Sieur Hardy , à soixante-quatre toises au-delà de la ruë de la Grange-aux-Merciers.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , à gau-

che dans ladite ruë, appartenant
au Sieur Vallery, à neuf toises trois
pieds en-deçà de la ligne qui mar-
que l'endroit où se termine la Pa-
roisse Sainte-Marguerite.

Borne posée dans le mur de face
de la Maison du Sieur Colin à soi-
xante-dix-huit toises de l'alligne-
ment de la ruë de la Grange-aux
Merciers, à gauche.

Chemin de la
Contrescarpe. { Borne posée dans le mur de face
de la Maison du Sieur Mazin, à
quarante-deux toises de la ruë de
Charenton.

Ruë de la
Planchette. { Borne posée dans le mur d'un
petit Edifice, appartenant au Sieur
Mazin, à trente-six toises de la ruë
de Charenton, à droite.
Borne posée dans le mur d'un pe-
tit Edifice, appartenant au Sieur
Cochepin, à quatorze toises de la
dite ruë de Charenton, à gauche.

Ruë Moreau
ou des Angloi-
ses. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sieur Mo-
reau, à soixante-treize toises de la
ruë de Charenton, à droite.
Borne posée dans le mur de Pi-
gnon d'un petit Edifice, faisant par-
tie du Monastere des Dames Reli-
gieuses Angloises, à quarante-trois
toises de ladite ruë de Charenton,
à gauche.

- Ruë Traver-
set. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sieur Piet-
te, à quatre-vingt-seize toises de la
ruë de Charenton, à droite.
- Ruë Traver-
set. { Borne posée dans le mur de face
d'une Maison, appartenante à la
Dame Ravinet, à gauche dans la-
dite ruë, en entrant par la grande
ruë du Fauxbourg.
- Ruë de Reuil-
ly. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sieur Hor-
net, à droite, en entrant dans la-
dite ruë, par la grande ruë du faux-
bourg.
- Ruë de Reuil-
ly. { Borne posée dans le mur de face
d'une Maison, appartenante au Sieur
de Boffe, à gauche, en entrant par la
grande ruë du Fauxbourg, à trente-
une toises de la ruë des Buttes.
- Petite ruë de
Reuilly. { Borne posée dans le mur de Pi-
gnon d'un appenti, appartenant au
Sieur Bertheneuf, à cent-sept toises
ou environ de la ruë de Reuilly,
à droite.
- Ruë du bas-
Reuilly ou de
Mongallet. { Borne posée dans le mur de face
d'une Maison, appartenante à la
veuve Fichet, à vingt-quatre toises
de la ruë de Reuilly, à droite.
- Ruë du bas-
Reuilly ou de
Mongallet. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sieur de
Chaux, à soixante-six toises de la
ruë de Reuilly, à gauche.

- Ruë de Picpus, } Borne posée dans le mur de face d'une Maison, appartenante au Sieur Bosselet, à droite, en entrant par la Place du Trône, à trente toises de la ruelle de Picpus.
- Ruë de Picpus, } Borne posée dans le mur de face d'un petit corps de Logis, appartenant aux R, R, P, P, Picpus, à gauche, en entrant par la Place du Trône.
- Ruë de Buttes, } Borne posée dans le mur de face d'une Maison, appartenante à la Dame des Buttes, à droite, à quatre-vingt-deux toises de la ruë de Picpus.
- Ruë de Buttes, } Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante à ladite Dame, à gauche, à douze toises de la ruë de Picpus.
- Ruelle des Picpus, } Borne posée dans le mur de Pignon d'une Maison, appartenante au Sieur le Maître, à gauche, faisant l'encoignure de la ruë de Picpus.
- Ruë de Montreuil, } Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur Duchemin, à droite, à trente toises de l'endroit où se termine la Paroisse Sainte-Marguerite.
- Ruë de Montreuil, } Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante au Sieur Sauzin, à droite, à quatre-vingt-dix

toises au-delà de l'avenüë aux Ormeaux.

Suite de la Ruë
de Montreuil.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur Duquet, à gauche, à trente-huit toises en-deçà de l'endroit où se termine ladite Paroisse.

Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante au Sieur Felix, à gauche, à quarante-deux toises & demi de l'allignement de l'avenüë aux Ormeaux.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, de la dépendance du Domaine, laquelle Maison forme encognure, à droite, sur le chemin du petit Charonne, au milieu duquel passé la ligne qui termine la Paroisse.

Ruë de Charonne.

Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante au Sr Chauvin, à droite, à cinquante-deux toises de l'allignement de la ruë St. André.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur le Moine, à gauche, à l'encognure de la ruë St. André.

Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante aux RR.P.P. Jésuites, à gauche, à quarante-une toises de la ruë St. André.

Ruelle des
murs de la Ro-
quette.

Borne posée dans le mur d'une
Maison , appartenante au Sr Blan-
cheton , à l'encognure de la ruë de
la Muette , à droite.

Borne posée dans le mur du clos
des Dames Religieuses de la Ro-
quette , à l'encognure de la ruë de
la Muette , à gauche.

Ruë de la Fo-
lic-Renault.

Borne posée dans le mur de clô-
ture d'une Maison , appartenante
aux R. R. P. P. Jésuites , appelée
Mont - Louis , & vulgairement la
Maison du P. de la Chaise , à cin-
quante-une toises en-deçà de l'an-
gle en retour de la ruë St. André,
à gauche.

Ruë des Rats.

Borne posée dans le mur d'une
Maison , appartenante au Sr Beau-
fils , à vingt-cinq toises au-delà de la
ruë St. André , à droite.

Borne posée dans le mur d'une
Maison , appartenante au Sr d'Ar-
gent , à l'encognure de la ruë Saint
André , à gauche.

Ruë St. André.

Borne posée dans le mur d'une
Maison , appartenante au Sr Vala-
don , à vingt toises en-deçà de la
ruë de Charonne , à droite.

Borne posée dans le mur d'une
Maison , appartenante au Sieur Se-
gault , à quatre-vingt-treize toises
en-deçà de la ruë de Charonne , à
gauche.

Chemin de la
Contrescarpe. { Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante au Sr. Carré,
vis-à-vis la Porte du Pont-au-choux.

Ruë verte, ou
chemin vert. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sieur le
Gras, à quatre-vingt-quatre toises
du chemin de la contrescarpe, à
droite.
Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sr Privet,
à treize toises au-delà du N^o. 2. à
gauche.

Ruë des Aman-
diers. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante à la Dame le
Tanneur, à quarante-sept toises trois
pieds au-delà de la ruelle des murs
de la Roquette, à droite.

Ruë ou che-
min de Menil-
Montant. { Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sr Bille,
à trente-trois toises trois pieds de
l'alignement de ladite ruelle des
murs de la Roquette, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une
Maison, appartenante au Sr Gord,
à quarante-huit toises au-delà de la
Maison, N^o. 4. à droite.

Borne posée à la dernière Maison
de la Paroisse du Fauxbourg, appor-
tenante au Sieur le Facheux, à soi-
xante-six toises en-deçà du chemin
de traverse au milieu duquel passe la
ligne qui termine la Paroisse Sainte-
Marguerite, à gauche.

346 E T A T D E S B O R N E S

Borne posée dans le mur d'une Maison , appartenante au Sr Hugot , à soixante-quatre toises au-delà de l'encognure du chemin de traverse vis-à-vis la ruë S. Maur , à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison , appartenante au Sr Maillard , à soixante-sept toises du chemin de Menil-Montant , à droite.

[Ruë St. Maur.]

Borne posée dans le mur d'une Maison , appartenante au Sr Poirier , à cent vingt-huit toises de l'encognure du chemin de Menil-Montant , à gauche.

Bornes du Fauxbourg du Temple.

BORNE posée dans le mur de Pignon d'une Maison , appartenante au Sieur Brassard , faisant encognure sur le Rempart.

Grande ruë du Fauxbourg du Temple.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , appartenante à la veuve Charlot , à l'encognure de la ruë Saint Maur , au milieu de laquelle passe la ligne qui termine la Paroisse de St. Laurent , à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison , appartenante au Sieur Seigneur , à onze toises quatre pieds en-deçà du N^o. 5. de la Paroisse de Belleville , à droite.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur le Roux, à l'encognure de la ruë S. Maur, au milieu de laquelle passé la ligne qui termine ladite Paroisse de Saint Laurent, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante à la Veuve Chaudron, à cinq toises au-delà du N°. 17. de la Paroisse de Belleville, à gauche.

Ruelle ou chemin le long de l'égoût.

Borne posée dans le mur de Pignon d'une Maison du Sr Brassart, à treize pieds de l'encognure de la ruë du Fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison des héritiers Payfans, à quatre toises un pied en-deçà du N°. 2., à gauche.

Ruelle des trois portes, ou Merdier.

Borne posée dans le mur d'une Maison du Sieur Becq, à cinquante-neuf toises quatre pieds de l'encognure de la ruë du Fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison des héritiers Pelleliers, à cinq toises au-delà de l'encognure de la grande-ruë du Fauxbourg, à gauche.

- Ruë de la Fo-
rte Mericourt. } Borne posée dans le mur d'une
Maison des héritiers Jouvet , à dix-
huit toises & demi de l'encognure
de la grande ruë du Fauxbourg du
Temple , à droite.
- Ruë de la Fo-
rte Mericourt. } Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Louvray , à quatre-
vingt-dix-sept toises trois pieds six
pouces en-deçà de la ruelle des trois
Bornes , à gauche.
- Ruelle des trois
Bornes. } Borne posée dans le mur d'une
Maison du Sieur Monnet , à sept toi-
ses en-deçà de la ruë Saint Maur ,
à droite.
- Ruë des Ma-
rais. } Borne posée dans le mur de la
Maison du Sieur Laifné , à vingt-
cinq toises & demi de distance du
N^o. 3. à droite.
- Ruë des Ma-
rais. } Borne posée dans le mur de la
Maison du Sieur Bourgeois , à dix
pieds en-deçà du milieu de la porte
N^o. 1. à gauche.
- Ruë de Caré
me-prenant. } Borne posée dans le mur d'une
Maison de l'Hôtel-Dieu , à dix toi-
ses de l'encognure du cul-de-sac , à
droite.
- Ruë de Caré
me-prenant. } Borne posée dans le mur de la
Maison de M. le Président de Four-
cy , à soixante-huit toises ou environ
au-delà de l'encognure de la ruë du
Fauxbourg du Temple , à gauche.

Ruë S. Louis.

Borne posée dans le mur de la clôture de l'Hôpital Saint-Louis, à quinze pieds au-delà de la ruë de Carême prenant, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Chassèmont, à sept toises de l'encognure de la ruë de Carême-prenant, à gauche.

Borne posée dans le mur de la Maison du Sieur Paquere, à deux cent quatre-vingt-treize toises cinq pieds au delà de l'encognure de la ruë Saint-Louis, à droite.

Borne posée dans un mur de clôture, joignant un Pavillon de la Dame Bernard, à trente - six toises au-delà de la ruë des Fontaines, à droite.

Ruë S. Maur.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sr Gloire, à huit toises deux pieds ou environ de la ruelle des Moulins, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Monnet, à cent vingt-quatre toises ou environ au-delà de la ruë du Fauxbourg du Temple, à gauche.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, à l'encognure de la ruelle des Cavées ou des Moulins, appartenante au Sr. Gloire, à gauche.

Ruelle des Ca-
vées ou des
Moulins.

Borne posée dans le mur d'une
Maison du Sr Noël, à trente-cinq
toises quatre pieds de l'encognure
de la rue St. Maur, à droite.

Borne posée dans la dernière Mai-
son de la Paroisse du Fauxbourg, à
l'encognure d'un chemin de traver-
se, & vis-à-vis la ruelle des Moulins,
à gauche.

Bornes du Fauxbourg Saint Martin.

Rue du Faux-
bourg St. Mar-
tin.

BORNE posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Rousseau, for-
mant encognure sur la grande rue,
& sur le chemin de la Voirie, à
droite.

Borne posée à la dernière Maison
de la Paroisse du Fauxbourg, appar-
tenante au Sieur Bourret, à droite.

Borne posée à la dernière Maison
de la rue du côté de la campagne,
à cinq toises trois pieds du N°. 23,
à droite.

Borne posée dans le mur du Mo-
nastere des Dames de Sainte Perrine,
formant encognure sur le chemin de
la Villette à la Chapelle, à gauche.

Borne posée dans le mur de la
dernière Maison de la rue du côté
de la campagne, appartenante au
Sieur Costin de la dépendance de la
Paroisse de la Chapelle, à gauche.

Ruë ou chemin de la Voirie.

{ Borne posée dans le mur du Cimetiere des Etrangers Protestans , à quarante - six toises trois pieds de l'encognure de la ruë Saint Martin , à droite.

{ Borne posée dans le mur de la Demoiselle Gilbert , à soixante-quinze toises deux pieds cinq pouces de l'encognure de la ruë du Fauxbourg, St. Martin , à gauche.

Ruë des Mais.

{ Borne posée dans le mur de la Maison du Sr Molier , à cinquante-six toises ou environ en-deçà de l'alignement de la ruelle des Vinaigriers , à droite.

{ Borne posée dans le mur d'un petit Edifice à M. l'Evêque de Pamiers , à soixante-une toises ou environ de l'encognure de la ruelle des Vinaigriers , à gauche.

Ruelle des Vinaigriers.

{ Borne posée dans le mur d'une Maison au Sr. de Lormel , à quinze toises trois pieds au-delà de l'encognure de la grande ruë du Fauxbourg St. Martin , à droite.

Ruë des Recolets.

{ Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Duhamel , à treize toises au-delà de l'encognure de la dite grande ruë du Fauxbourg Saint Martin , à gauche.

{ Borne posée dans le mur d'une Maison , à la veuve Coibelle à cent

dix toises deux pieds en-deçà de l'encognure de la ruelle des Vinaigriers, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante à la Dame Carpet, à soixante-quatre toises trois pieds ou environ en-deçà de l'encognure de la ruë Saint Louis, à gauche.

Ruë S. Maur.

Borne posée dans le mur d'une Maison, à MM. de Saint Lazare, à cent vingt-sept toises deux pieds un pouce de l'encognure de la grande ruë du Fauxbourg Saint Martin, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison, à la Fabrique St. Laurent, à cent-cinq toises ou environ de l'encognure de ladite grande ruë, à gauche.

Ruë de Nôtre-Dame.

Borne posée dans le mur d'une Maison, au Sieur Bonnair, à cent quatre-vingt-neuf toises ou environ, en-deçà du grand chemin de Pantin, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Menager, à deux cent toises ou environ, en-deçà du grand chemin de Pantin, à gauche.

Borne

Ruelle ou chemin des Vertus. } Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Rousseau, à trente-cinq toises trois pieds au-delà de l'encognure de la grande rue du Fauxbourg St. Martin, à droite.
 Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Duru, à trente-six toises deux pieds ou environ de l'encognure de la grande rue du Fauxbourg St. Martin, à gauche.

Rue St. Jacques ou de l'Église. } Borne posée dans le mur d'une Maison au Sr Brise, à quatre toises au-delà du N° 3. à droite.
 Borne posée dans le mur d'une Maison, appartenante au Sr l'Evêque de Roqueville, à cinq toises cinq pieds au-delà dudit N° 8. à gauche.

Bornes du Fauxbourg Saint Denis.

Grande rue du Fauxbourg St. Denis. } **B**ORNE posée dans le mur d'une Maison, à la Demoiselle Triboulet, formant encognure de la rue dudit Fauxbourg, à gauche, en entrant du côté qui regarde la porte.
 Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur Dupont, à dix-huit toises trois pieds en-deçà de l'endroit où se termine la Paroisse Saint Laurent, à droite.

Borne posée dans le mur de la dernière Maison du côté de la Campagne, appartenante à la Dame Mercier de la Jonchere, à neuf toises quatre pieds du N^o 13. de la dépendance de la Chapelle, à droite.

Suite de la
grande ruë du
Fauxbourg St.
Denis,

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à la veuve Pigal, formant encognure sur la ruë Marcadée, à gauche.

Borne posée dans le mur de la dernière Maison du côté de la Campagne, appartenante à la Dame l'Évêque, à quatre toises quatre pieds du N^o 19. à gauche, de la dépendance de la Chapelle.

Ruë de Para-
dis.

Borne posée dans le mur d'une Maison à MM. de S. Lazare, à quatorze toises trois pieds de la grande ruë du Fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au St Pecheux, à soixante-deux toises un pied de l'encognure de la grande ruë dudit Fauxbourg, à gauche.

Ruë Marca-
dée.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la Veuve Pigal, à vingt toises quatre pieds au-delà de l'encognure de la grande ruë du Fauxbourg, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Doleau, à l'encognure de ladite ruë du côté du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Domaine du Roi, à six toises, ou environ de la ruë de Paradis, à droite.

Ruë Poisson-
niere, & che-
min de Cliguan-
court,

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à Mr. de Monthelon, joignant le premier poteau marqué aux armes des Dames de Montmartre, à cinq toises au-delà du N^o 10. à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Courtois, à cent cinquante-quatre toises ou environ au-delà de la ruë de Bellefonds, à gauche.

Ruë ou cul-de-
sac Bergere.

Borne posée dans le mur d'une Maison du Sr Levée, à soixante & dix-huit toises quatre pieds au-delà de l'encognure de la ruë Poissonniere, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur le Guay, à quatre-vingt-dix-sept toises ou environ de la ruë Poissonniere, à gauche.

Ruë d'Enfer.

Borne posée dans le mur d'une Maison du Maître des Hautes-cœuvres, à dix-sept toises au-delà de la ruë Poissonniere, à droite.

356 E T A T D E S B O R N E S

- | | | |
|----------------|---|--|
| | } | Borne posée dans le mur d'une |
| | | Maison au Sieur l'Anglois , à vingt- |
| | } | huit toises au-delà de l'encognure de |
| | | la ruë Poissonniere , à gauche. |
| Ruë de Belle- | } | Borne posée dans le mur d'une |
| | | Maison du Sieur Moreau , à quatre- |
| fonds. | } | vingt trois toises de l'encognure de |
| | | la ruë Poissonniere , à droite. |
| Ruë des Ro- | } | Borne posée dans le mur d'une |
| | | Maison à la Dame Boule , à trente- |
| siers. | } | fix toises quatre pieds de l'encognure |
| | | de la Place du Cimetiere , à droite. |
| | } | Borne posée dans le mur d'une |
| | | Maison au Sr Mergeret , à dix toises |
| | } | au-delà du N ^o 2. à gauche. |
| | | Borne posée dans le mur d'une |
| Ruë de la Fla- | } | Maison au Sieur Mergeret , à l'en- |
| | | cognure du Cimetiere , à droite. |
| che. | } | Borne posée dans le mur d'une |
| | | Maison au Sr de la Bruyere , à onze |
| | } | toises au-delà du N ^o 2. à gauche. |
| | | Borne posée dans le mur de la |
| Ruë du Four | } | Maison du Sieur Marchand , à huit |
| | | toises trois pieds de l'encognure de |
| ou des Francs- | } | la grande ruë , à droite. |
| Bourgeois. | | Borne posée dans le mur d'une |
| | } | Maison au Sieur Gamard , à six |
| | | toises ou environ , en-deçà du N ^o 4. |
| Ruë des Orfe- | } | à droite. |
| | | Borne posée à la Maison de la |
| vres. | } | Dame Mercier , à seize toises au-delà |
| | | du N ^o 1. à gauche. |

Ruelle de la Borne. { Borne posée à la Maison du Sieur Desmare, à huit toises trois pieds de l'encognure de la grande ruë, à droite.

Ruelle au Curé. { Borne posée à la Maison du Sieur Curé de la Chapelle, à vingt-une toises quatre pieds de l'encognure de la grande ruë, à droite.
 { Borne posée à la Maison de la Dame le Faucheur, à dix-huit toises trois pieds de l'encognure de la grande ruë, à gauche.

Bornes du Fauxbourg Montmartre.

Grande ruë du Fauxbourg Montmartre. { **B**ORNE posée dans le mur d'une Maison au Sr de Seigre, à l'encognure de la grande ruë du Fauxbourg, du côté du Rempart.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à la Veuve Rousseau, à l'encognure de la ruë Coquemart, à droite.

Grande ruë du Fauxbourg Montmartre. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Desterbec, à 165 toises deux pieds de l'encognure de la ruë Coquemart, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Maurice, à deux cent soixante-sept toises un pied au-delà de l'encognure de la ruë Saint Lazare, à gauche.

358 E T A T D E S B O R N E S

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au Sieur de Monthelon, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur le Pas, à cinq toises ou environ, en-deçà de l'encognure de la ruë de Bellefonds, à droite.

Rue Cadet & chemin de Clignancourt.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à la veuve Millet, à cent vingt-une toises en-deçà de la ruë Coquemart, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Guichart, à vingt-huit toises trois pieds au-delà de l'encognure de la ruë Jolivet, à gauche.

Rue S. Lazare. Borne posée sur un pillier de pierre construit exprès dans le mur de clôture du Sieur le Guay, à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Bourre, à neuf toises ou environ, de la grande ruë du Fauxbourg, à droite.

Rue de la D'anchette ou des Postes.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Bruslé, à deux cent six toises cinq pieds de l'encognure de ladite ruë du Fauxbourg, à gauche.

Rue de la Grande-Bateliere. Borne posée dans le mur d'une maison à la Demoiselle Villefranche formant encognure sur le Rempart.

Rue ou chemin de la Grand'-Pinte. } Borne posée dans le mur d'une maison au Sieur le Maire , à l'encognure de la rue ou chemin de la Grand'-Pinte , du côté du Rempart.
 } Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur le Maire , à dix toises ou environ de l'encognure du Rempart.

Rue Jolivet. } Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Fournier , à quatre-vingt-onze toises cinq pieds au-delà de l'encognure de la rue Cadet , & chemin de Clignancourt , à droite.

Ruelle de Saint George. } Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Terrier , à huit toises de l'encognure de la rue Saint Lazare.

Ruelle du Moulin de la Tour. } Borne posée dans le mur d'une Maison à Madame de Montmartre , à cinquante-quatre toises ou environ de l'encognure de la rue S. Lazare , à gauche.

Rue Blanche. } Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Couturier , à vingt-six toises de la rue Royale , à droite.
 } Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Podevin , à deux cent quatre-vingt-trois toises un pied , de l'encognure de la rue S. Lazare , à gauche.

360 E T A T D E S B O R N E S

Rue Royale. { Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Regnier , à soixan-
te-trois toises ou environ, d'une ruel-
le de traverse , à droite.
Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Lefranc , à soixan-
te-douze toises trois pieds de l'en-
cognure de la ruë Blanche, à gauche,

Rue de Clichy. { Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Papillon , à cent soi-
xante-dix-neuf toises un pied de
l'encognure de la ruë S. Lazare , à
droite.
Borne posée sur un pillier de pier-
re, construit exprès dans le mur de
clôture du Sieur Baudin , à gauche
Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Gilain , à deux cent
soixante toises un pied au-delà de
l'encognure de la ruë Saint Lazare,
à gauche,

Place de la Po-
logne & che-
min, { Borne posée dans le mur d'une
Maison du Sieur Dezouille , à tren-
te-deux toises trois pieds de l'en-
cognure d'une ruelle , à droite.
Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Dupré , à vingt-
une toises de l'encognure d'une ruel-
le , à gauche,
Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Vincent , à dix toi-
ses de l'encognure de la ruë de
l'Arcade,

Ruelle du Moulin Pivain. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Thevecin , à l'encognure d'une ruelle.

Ruelle des Mairais. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Dupré , à dix toises de l'encognure de la Place.

Bornes du Fauxbourg S. Honoré.

Grande-Rue. { **B**orne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Poupardin , à trois toises trois pieds de l'encognure de la grande rue.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , appartenante à Damoiselle Audot , à l'encognure du chemin des Porcherons , à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Chaillan , à deux cent cinquante-huit toises au-delà de l'encognure de la rue de Monceau , à droite.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , appartenante à M. Dagueffeu , à l'encognure des Champs Elisées , à soixante-huit toises quatre pieds de l'encognure du chemin de l'Egout , à gauche.

Borne posée dans le mur de la Maison du Sieur Aumont , à trois cent cinquante-deux toises trois pieds au-delà de l'encognure de la ruelle de Chaillot , à gauche.

362 E T A T D E S B O R N E S

Ruë ou che-
min du Rem-
part. { Borne posée dans le mur de la
Maison du Sieur Chevilly , à trois
toises quatre pieds en - deçà de la
ruë de Surene , à droite.

{ Borne posée dans le mur de la
Maison de la Dame Girard , à vingt-
trois toises de l'encognure de la
Grand' Ruë dudit Fauxbourg à gau-
che.

Ruë de la bon-
ne Moluc. { Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante à la Dame
Foury à sept toises trois pieds de
l'encognure de la Grand' Ruë , à
gauche.

Ruë ou che-
min du Roule
aux Porchetons. { Borne posée dans le mur d'une
Maison à la veuve Audor , à vingt-
quatre toises ou environ de la Grand'-
Ruë du Fauxbourg , à droite.

{ Borne posée dans le mur d'une
Maison dépendante de la nouvelle
Pépinière à trente-cinq toises deux
pieds ou environ , de l'encognure
de la ruë de Clichy , à gauche.

Ruelle des
Champs-Éli-
sées. { Borne posée dans le mur d'une
Maison servant de Bureau d'entrée
de la dépendance du Domaine , à
neuf pieds de l'encognure de la
Grand'-Ruë du Fauxbourg.

Ruë d'Argen-
teuil ou de l'Ar-
cade. { Borne posée dans le mur d'un Pa-
villon dépendant de l'Hôtel de Soi-
cours , à quatre-vingt-quinze toises
deux pieds au-delà de l'encognure
de la rue de la Magdelaine , à droite.

Borne posée sur un des jambages de pierre de la Porte du Cours de la Reine , en face des Tuilleries,

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Devaux , à douze toises trois pieds au-delà de la ruelle des Blanchisseuses.

Quay de la Savonnerie.

Borne posée dans le mur d'une Maison aux Dames Religieuses de Sainte Marie de Chaillot , à soixante-sept toises au-delà d'une Ruelle.

Borne posée à la dernière Maison de la Paroisse du Fauxbourg , appartenante au Sieur Paumier , à cent quatre-vingt-dix-neuf toises trois pieds de distance au-delà du centre de la demi-lune du Cours , à droite.

Ruë ou chemin de Clichy.

Borne posée dans le mur de la Maison du Sieur Soret , à cent cinq toises deux pieds au-delà du chemin des Porcherons au Roule , à droite.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Liard , à cent quatre toises quatre pieds au-delà du chemin des Porcherons au Roule , à gauche.

Rue de Montreau.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Moisson , à trente-huit toises de l'encognure de la ruë du Roule , suite de la ruë du Fauxbourg , à droite.

364 E T A T D E S B O R N E S

- Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Buret, à deux toi-
 ses en-deçà du chemin de Clichy, à
 gauche.
- Chemin le
 long de l'Egout. { Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Gautier, à six toi-
 ses trois pieds de l'encognure de
 la Grand'-Ruë du Fauxbourg.
- Ruelle de
 Chaillot. { Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Cavadon, à neuf
 toises, de l'encognure de la Grand'-
 Ruë du Fauxbourg.
 Borne posée dans le mur d'une
 Maison dépendante de l'ancienne
 Pepiniere, à trente-deux toises de
 l'encognure de la Grand'-Ruë.
- Chemin le
 long de l'Egout. { Borne posée dans le mur de la der-
 niere Maison de la Paroisse du Faux-
 bourg, appartenante au Sieur Lor-
 melot, à soixante & treize toises de
 l'égout.
- Ruelle Hebert. { Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Petit, à sept toises
 de l'encognure de la Grand'-Ruë de
 Chaillot.
 Borne posée dans le mur d'une
 Maison à la Dame Hebert, à onze
 toises de l'encognure de la Grand'-
 Ruë de Chaillot.

Ruë de Long-
Champs.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur de Villoine , à qua-
rante cinq toises de l'encognure de
la ruë de Chaillot , à droite.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur de Queux , à cin-
quante-une toises quatre pieds de
l'encognure de la ruë des Batailles,
à gauche.

Ruë des Ba-
ailles.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur l'Elu , à l'encognu-
re d'une Ruelle.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Jamard , à l'enco-
gnure de la ruelle des Blanchisseuses.

Ruelle des Ba-
ailles.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur l'Elu , à neuf toises
de la ruë des Batailles.

Borne posée dans le mur de clô-
ture des Dames de Chaillot , à l'en-
cognure de la Ruelle.

Ruelle aux
Bains.

Borne posée dans le mur d'une
Maison à la Dame Aubin , à vingt-
six toises trois pieds ou environ ,
de la ruë de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Pregaut , à vingt-
cinq toises ou environ de la ruë de
Chaillot.

Bornes du Fauxbourg Saint Germain,

BORNE posée dans le mur d'une Maison de la dépendance du Domaine du Roi , à soixante-cinq toises ou environ , en-deçà de la chaussée des Invalides.

Chemin le long
de la Rivière.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la veuve Lecointre , à cinquante-quatre toises ou environ , de l'encognure de la rue de l'Université , près le Pont de l'Isle des Cignes

Ruë de l'Uni-
versité.

Borne posée dans le mur d'une Maison de la dépendance du Domaine du Roi , à soixante-sept toises en deçà de la chaussée des Invalides.

Ruë S. Domi-
nique.

Borne posée dans le mur d'une Maison à M. de Bragouffe , à quatre pieds au - delà de l'alignement du Rempart extérieur.

Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Villot , à deux cent vingt-huit toises , quatre pieds , au-delà de l'encognure de la rue du Château-neuf.

Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame de Brillon , à cent quatre-vingt-six toises , trois pieds , de l'alignement de la rue , à gauche

- Ruë ou chemin de Grenelle. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur de Bragoufe, à deux toises de l'allignement extérieur du Rempart.
- Ruë ou chemin de Grenelle. { Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Daniel, à cent toises ou environ, d'un chemin à côté de l'Hôtel Royal des Invalides, à droite,
- Ruë ou chemin de Grenelle. { Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame de Brillon, à cent quatre-vingt-dix-huit toises ou environ, de l'encognure du chemin.
- Ruë ou chemin de Grenelle. { Borne posée, dans le mur d'une Maison à la Dame Reuny, à trente-six toises, au-delà de l'encognure d'un chemin.
- Ruë de Varennes. { Borne posée, à l'endroit de l'allignement extérieur du Rempart au bout de la ruë de Varennes, dans le mur d'une Maison, aux Carmes Billettes.
- Ruë de Babylone. { Borne posée à l'endroit de l'allignement extérieur du Rempart, au bout de la ruë de Babilone, sur un pillier de pierre.
- Ruë & chemin Plomet. { Borne posée dans le mur d'une Maison du Sieur de Saint Martin, à treize toises au-delà de l'allignement extérieur du Rempart.
- Ruë & chemin Plomet. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Bachelier, à soixante-trois toises au-delà de l'allignement extérieur du Rempart.

- Ruë & chemin
de Seves.
- Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Girault , à trente-
quatre toises de l'alignement exté-
rieur du Rempart , à droite.
 Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Durfoy , à vingt-
neuf toises en-deçà d'un chemin de
traverse.
 Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Durfoy , à sept toi-
ses , ou environ , en-deçà d'un che-
min de traverse.
- Ruë du Cher-
chemidy , ou
chemin de Vau-
girard.
- Borne posée dans le mur de clôtu-
re d'un jardin à Madame de Cha-
vannes , à l'encognure de la ruë du
Rempart.
 Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Barbier , à cent foi-
xante & treize toises , ou environ ,
au-delà de l'encognure extérieure du
Rempart.
 Borne posée dans le mur de clôture
d'une Maison au Sieur Guibert , à
gauche.
- Ruë & chemin
de Vaugirard.
- Borne posée dans le mur d'une
Maison à la Dame Chavannes , à
l'encognure de la ruë du côté du
Rempart.
 Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur Guibert , nommée
la Maison du Moulin de la Pointe.

Bornes du Fauxbourg Saint Michel.

Ruë d'Enfer &
chemin d'Or-
léans.

BORNE posée dans le mur de clô-
ture des Dames du Port-Royal,
à l'encognure de la ruë de la Bourbe.

Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante au Sieur Mon-
barquet, à cinquante-six toises au-
delà de la clôture du Couvent des
PP. de l'Oratoire de l'Institution.

Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante à la veuve
d'Aubuisson, à cent huit toises cinq
pieds au-delà de l'encognure de la
ruë Maillet, à gauche.

Ruë du Faux-
bourg St. Jac-
ques.

Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante au Sieur Mer-
cier, attenant les RR. PP. Capucins,
à huit toises, ou environ, au-delà de
l'encognure de la ruë des Capucins.

Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante à la veuve Po-
try, à cent trente-deux toises deux
pieds, ou environ, au-delà de l'en-
cognure de la ruë Maillet, à droite.

Borne posée dans le mur d'une
Maison à la veuve l'Abbé, à qua-
tre-vingt-dix-neuf toises au-delà de
l'encognure d'une ruelle, à gauche.

Ruelle de l'Ob-
servatoire.

Borne posée dans le mur d'une
Maison, de la dépendance du Châ-
teau, à quarante-huit toises cinq pieds
de l'encognure de la rue Mailler.

Borne posée dans le mur d'une
Maison de la dépendance du Domai-
ne, faisant l'encognure de la rue
Mailler.

Rue des Ca-
pucins.

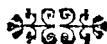
Borne posée dans le mur de clô-
ture d'une Maison aux RR. PP. de
Sainte-Geneviève, faisant encognu-
re sur la rue des Bourguignons, &
retour sur le Rempart.

Rue de la San-
té & chemin de
Gentilly.

Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante aux RR. PP.
de Sainte Geneviève, faisant l'enco-
gnure de la rue de la Santé.

Borne posée à l'encognure du mur
du Clos des RR. PP. Capucins, du
côté de la Campagne, à l'encognure
d'une ruelle.

Borne posée dans le mur d'une
Maison de la dépendance du Domai-
ne, à cent trente-huit toises quatre
pieds au-delà de l'encognure de la
rue, du côté du Rempart, à gauche.



Bornes du Fauxbourg Saint Marcel.

Ruë Mouffetard. } **B**ORNE posée dans le mur d'une Maison au Sieur Bouillerot , faisant encognure sur l'Egout du Pont-aux-Tripes.
 Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Hubert , à l'encognure du chemin du Moulin des Prés.
 Borne posée dans le mur d'une Maison à la Dame Bezieres , vis-à-vis le chemin du Moulin des Prés.

Ruë de l'Ourfine. } Borne posée , dans le mur d'une Maison au Sieur Robert , faisant encognure sur la ruë Mouffetard.
 Borne posée dans le mur d'une Maison au Sr. de Lafolie , à cent dix toises en-deçà de la ruë de la Santé , à droite.
 Borne posée dans le mur d'une maison aux Dames Religieuses Cordelieres , à une toise quatre pieds en-deçà de l'encognure du chemin de Gentilly.

Rue des Bourguignons. } Borne dans le mur de face d'une Maison au Sr. Mignot , faisant l'encognure de la ruë de l'Ourfine.

372 E T A T D E S B O R N E S

Ruë du petit Gentilly. } Borne posée dans le mur d'une
 Maison aux Dames Religieuses An-
 gloises, faisant encognure de la Place
 du Champ de l'Allouette.

Ruë payen ou de la Barriere. } Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Dumont, faisant
 l'encognure de la ruë des Angloises,
 ou Neuve S. Jean de Latran.
 Borne posée dans le mur d'une
 Maison de la dépendance du Clos
 Payen, à cinquante-neuf toises trois
 pieds au-delà de l'encognure de la
 ruë du Champ de l'Allouette.

Ruë Croullebarbe. } Borne posée dans le mur d'une
 Maison, de la dépendance de la Ma-
 nufacture Royale des Gobelins, à
 soixante & treize toises, ou environ,
 au-delà de l'encognure de la ruë
 Mouffetard.

Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Divot, à cent soi-
 xante toises, ou environ, de l'enco-
 gnure de la ruë Mouffetard.

Chemin du Moulin des Prés. } Borne posée dans le mur d'une
 Maison au Sieur Hubert, à neuf toi-
 ses au-delà de l'encognure de la ruë
 Mouffetard.



Bornes du Fauxbourg Saint Victor.

Ruë S. Victor,
ou du Jardin
Royal. } **B**ORNE posée dans le mur d'une
Maison attenante le mur du Jar-
din Royal, à gauche.

Ruë Censier,
ou vieille ruë
Saint Jacques. } Borne posée dans le mur d'une
Maison au Sieur de Neuf-Maisons,
faisant l'encognure de la ruë Saint
Victor.
Borne posée dans le mur d'une
Maison dépendante de la Commu-
nauté des Cent Filles de la Miséri-
corde, à l'encognure de la ruë du
Pont-aux-Biches.

Ruë de la
Muette, ou Fer
à Moulin. } Borne posée dans le mur d'une
Maison appartenante à la Commu-
nauté des Dames de la Miséricorde,
à deux toises quatre pieds de l'enco-
gnure de la ruë du Pont-aux-Biches.

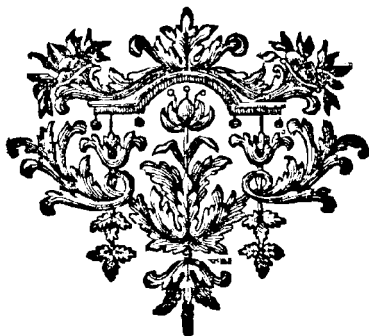
Chemin le long
de la Riviere. } Borne posée dans le mur de Pi-
gnon d'une Maison au Sieur Brouil-
lon, faisant l'encognure du Rem-
part.
Borne posée dans le mur d'une
Maison dépendante de l'Hôpital Gé-
néral, à l'encognure du chemin &
ruë de Pouillivaux.

- Ruë de Poullivaux. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Trouvin, à soixante-sept toises onze pouces, ou environ, en-deçà de la ruë du Fauxbourg S. Victor.
- Ruë de Poullivaux. { Borne posée dans le mur d'une Maison appartenante à la Dame Cartier, à cinquante-une toises, ou environ, en-deçà de la ruelle du Marché aux Chevaux.
- Chemin de l'Hôpital & marché aux Chevaux. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Descourtils, à vingt-neuf toises au-delà du N^o 1.
- Chemin de l'Hôpital & marché aux Chevaux. { Borne posée dans le mur d'une Maison au Sieur Bouron, à treize toises & demi, ou environ, en-deçà de l'encognure de la ruë du Gros-Caillou.
- Chemin des murs de l'Hôpital. { Borne posée dans le mur d'un Edifice, joignant le mur de clôture del'Hôpital-Général, à quatre-vingt toises cinq pieds de l'encognure du chemin du Marché aux Chevaux, à gauche.
- Chemin & ruë du Banquier. { Borne posée dans le mur d'une Maison appartenante aux Héritiers de Beaune, à vingt-cinq toises quatre pieds de la ruë Mouffetard, à droite.
- Chemin & ruë du Banquier. { Borne posée dans le mur d'une Maison appartenante au Sieur Bregé, à l'encognure du chemin d'Ivry,

Chemin de traversé. { Borne posée dans le mur de clôture d'une Maison au Sieur Houffseau , à l'encognure de la ruë du Banquier.

Vieux chemin d'Ivry. { Borne posée dans le mur d'une Maison appartenante aux Héritiers Brillet, à trente-une toises trois pieds, ou environ , au-delà de l'encognure de la ruë du Banquier , à gauche.

Chemin d'Ivry. { Borne posée dans le mur d'une Maison du Sieur Bregé, à dix toises au-delà du N^o. 1. à droite.



ARTICLE 210.

Des Murs de clôture hors des Villes & Fauxbourgs d'icelles.

HORS lefdites Villes & Fauxbourgs on ne peut contraindre le Voifin à faire Mur nouvel, féparant les cours & jardins; mais bien les peut-on contraindre à l'entretènement & réfection néceffaire des Murs anciens, felon l'ancienne hauteur defd. Murs, fi mieux le Voifin n'aime quitter le droit de Mur & la terre fur laquelle il eft affis.

Explication.

1. Il y a trois cas différens à expliquer fur cet Article 210. de la Coûtume, pour les murs de clôture à la Campagne & aux Villages hors les Villes & les Fauxbourgs. Le premier, concerne les nouveaux murs de féparation à faire. Le fécond, eft pour l'entretien & la réfection des anciens; & le troifiéme cas eft, que l'un des Voifins a la facilité d'abandonner le droit qu'il a à l'ancien mur de clôture, pour n'être pas contraint de contribuer à fon entretien, ni à fa reconstruction.

2. A l'égard de l'entretien & réfection néceffaire à faire aux anciens murs de clôture mitoyens, à la Campagne & dans les Villages, au fécond cas, l'un des Voifins peut contraindre l'autre Voifin, qui veut fe fervir du mur, à contribuer aux

frais de son entretien & de sa réfection seulement, selon son ancienne hauteur & qualité ; mais il ne le peut contraindre à contribuer pour le refaire plus haut , ni d'une autre construction qu'il n'étoit anciennement ; & celui qui voudroit faire le mur plus haut & d'une autre qualité de matériaux , en payeroit seul la plus grande dépense ; c'est-à-dire, que le Voisin qui se contenteroit de l'ancienne hauteur & qualité du mur , ne contribueroit qu'à la moitié de la dépense pour le refaire comme il étoit , & l'autre payeroit le surplus ; & ledit mur ne seroit mitoyen que jusqu'à la hauteur qu'il étoit anciennement , & seulement pour l'usage à quoi il auroit pû servir. (a)

(a) Cet Article 210. décide, qu'on ne peut demander à son Voisin de contribuer à une plus grande hauteur, qu'à celle que ce mur de clôture à reconstruire avoit anciennement ; mais il ne s'ensuit pas de-là, qu'on ne puisse exiger une autre construction que celle qu'il avoit, & qu'il faudroit que celui qui souhaiteroit une meilleure construction, la fit à ses dépens. Il y a dans la Campagne des murs de clôture d'une si mauvaise construction, qu'on ne pourroit pas répondre de la durée de ces murs pendant deux années ; tels sont des murs construits partie en plâtras, & partie en pierrailles avec mortier, souvent de terres légères ; un coup de vent est suffisant pour jeter par terre ces sortes de murs. Seroit il juste qu'un Particulier, qui ne voudroit pas être continuellement exposé à relever ces murs, & qui s'intéresseroit à la conservation des arbres fruitiers qu'il auroit planté contre ces murs, avantages qui sont communs avec le Voisin ; seroit il juste, dis-je, que ce Particulier, pour le bien de la Communauté, fit le surplus de la dépense à ses frais ? Non, certainement : tant que ce Particulier ne demandera pas une construction extraordinairement solide, & qu'il n'y aura pas de dépense superflue dans sa demande, je pense que le Voisin ne peut se dispenser d'y contribuer pour moitié. Il ne peut pas opposer qu'il n'est pas en état de supporter une pareille dépense : il a la faculté de renoncer à la propriété du mur, & de le laisser reconstruire à son Voisin ; mais de prétendre pro-

378 MURS DE CLÔTURE

3. Mais au-troisième cas, l'un des Voisins peut refuser de contribuer à la réfection du mur de clôture mitoyen ; en abandonnant à l'autre, qui le feroit refaire à ses dépens seul, le droit qu'il avoit au mur & aussi au fonds de terre sur lequel il est assis, & le mur ne seroit plus mitoyen à celui qui l'auroit voulu abandonner de bon gré ; mais le Voisin qui profiteroit de la renonciation de l'autre, doit reconstruire & entretenir le mur de clôture en bon état, n'étant pas juste qu'il y fassé renoncer son Voisin & qu'il laisse périr le mur pour profiter du droit qu'il avoit au fonds de la terre de la moitié de l'épaisseur du mur. (b)

4. Celui qui fait refaire le mur mitoyen à ses dépens seul, doit prendre en bonne & duë forme la situation du mur & la déclaration de l'abandon que son Voisin lui a fait, tant du mur que du fonds sur lequel il est assis. Si celui qui a fait l'abandon, veut par la suite se servir & rentrer dans le droit du mur pour se le rendre mitoyen, il doit faire à l'autre le remboursement, tant de la moitié de la valeur du mur, que du fonds de terre d'icelui. Ainsi jugé par Sentence des Requêtes du Palais, du 29. Janvier 1664. entre Maître Philippe le Vaneur, & Demoiselle Elisabeth Cheron, pour un mur séparant les jardins de leurs maisons, scis au Village de Piquepus ; Parties ouïes, la Cour a condamné ladite Demoiselle à payer, tant moitié

fiter de la durée d'un mur & de ses autres avantages, & ne point y contribuer pour moitié ; cela est entierement contraire à l'équité.

(b) Il faut que celui qui a acquis la propriété entiere d'un mur de clôture au moyen de la renonciation de son Voisin, entretienne ce mur en bon état, de maniere que son Voisin n'en reçoive aucune incommodité, ni dommage ; & s'il en arrivoit quelqu'un, soit par chute ou autrement, le Propriétaire du mur seroit tenu de l'indemniser.

du mur, que la moitié du fonds de terre sur lequel le mur est assis, & les intérêts auxquels se pouvoient monter les estimations; sçavoir, du fonds de terre, du jour que ladite Demoiselle & ses Auteurs s'en sont servis; & à l'égard du mur, depuis que ladite Demande a été faite.

5. A l'égard de celui qui veut clôre son héritage situé hors les Villes & les Fauxbourgs, ainsi qu'il est contenu au premier cas de cet Article 2 10. de la Coûtume, il le peut faire en faisant le mur à ses dépens seul, & le posant entierement sur le fonds qui lui appartient, joignant sans moyen à l'héritage de ses Voisins; mais ceux qui se veulent clôre, sont tenus d'en faire avertir leurs Voisins par une Signification, & prendre alignement avec eux de la ligne qui sépare leurs héritages.

6. Si deux Voisins en Campagne, hors les Villes & les Fauxbourgs, étoient bien & entierement clos de toutes parts, à la réserve du côté qui sépare leurs héritages, l'un des Voisins ne pourroit pas contraindre l'autre à contribuer à faire un mur de clôture pour se séparer l'un de l'autre; mais il pourroit y faire construire le mur entierement à ses dépens, & sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, en lui faisant signifier & prenant alignement avec lui, & par écrit, de la ligne qui sépare leurs héritages, lequel alignement l'autre ne lui pourroit pas refuser, & il y seroit contraint en cas de refus. (c)

(c) Celui qui ne voudroit point de clôture seroit contraint de donner alignement à son Voisin de la ligne séparant leurs héritages, mais sans frais de sa part; il est dispensé de contribuer à cette clôture, par conséquent il est aussi déchargé des frais pour parvenir à cette clôture: en laissant les lieux dans le même état, il n'a aucun frais à faire, à moins qu'il n'y eût de la difficulté pour le bornage.

7. Celui qui voudroit clôre un héritage en pleine Campagne , en un lieu où il n'y auroit aucune clôture pour faire un jardin & maison , un parc, ou autrement , s'il n'y avoit pas de défense de par le Roi ou de l'Etat ; il pourroit faire construire ses murs entierement sur son propre fonds , joignant sans moyen à l'héritage de ses Voisins , en leur faisant signifier à tous , & prenant alignement avec chacun d'eux séparément de la ligne qui sépare leurs héritages , n'y ayant point de Loi qui oblige ceux qui veulent faire clôre leurs héritages en Campagne , de laisser un espace de leurs terrains hors de leurs murs , pour servir à ce que l'on nomme le tour de l'échelle. (d)

8. Néanmoins , si celui qui veut faire un grand clos en Campagne , juge qu'il lui est avantageux de laisser un espace de terrain par le dehors de ses murs pour le tour de l'échelle , afin d'empêcher ses Voisins de labourer au pied de ses murs & de les dégrader , il le doit également faire signifier à tous ses Voisins , chacun en particulier , & prendre alignement avec eux , en bonne & dûë forme , de la ligne qui sépare leurs héritages , & énoncer dans l'Acte la largeur du terrain qu'il veut laisser hors

(d) Quoiqu'il n'y ait point de Loi qui oblige un Particulier qui veut se clôre , de laisser un espace de terrain au-delà de sa clôture , qui se nomme le tour de l'échelle ; il y a cependant une justice que cela soit ainsi ; il peut se détacher de ce mur des gravois provenans des crépis , soit en plâtre , soit en mortier , il peut tomber des parties de cette clôture lorsqu'elle devient caduque , lesquelles par leur chute sur les fruits , soit bleds ou autres , les gâtent & endommagent ; il faut donc en ce cas , que le Propriétaire de la clôture indemnise ses Voisins du tort causé par ses murs. Il seroit plus sûr de laisser un espace de terrain pour se mettre à l'abri de toutes les difficultés qui pourroient arriver à ce sujet de la part des Voisins.

ses murs , jusqu'à la ligne de séparation de son héritage , d'avec les héritages de ses Voisins ; car s'il négligeoit de prendre cette précaution , ses Voisins par la suite lui pourroient disputer l'espace du terrain qu'il auroit laissé hors de ses murs , & prétendre que ce terrain feroit partie de leurs héritages ; & faute de preuve , si ces Voisins se vouloient clore aussi , ils pourroient se rendre lesdits murs mitoyens , & contraindre celui qui auroit clos le premier , à recevoir le remboursement de la moitié de la valeur des murs & du fonds de terre sur lequel ils seroient assis conformément aux Articles 194. & 212. de la Coutume , sans lui rien payer pour l'espace du terrain qu'il auroit laissé de son fonds hors de ses murs.

9. Le Praticien Universel , Tome 4. de l'Édition de 1713. page 60. Rapporte un Acte de notoriété donné par M. le Lieutenant Civil , qui explique ce que c'est que le tour de l'échelle , sur la Requête judiciairement faite par Me. Billouard , Procureur de Dame Marie de Cambray , veuve de Messire Charles Desfontaines , Chevalier , Seigneur du Plessis - Tolissinbillier , contenant que par un traité fait entr'elle & Nicolas Devau , il a été convenu que , pour séparer les cours & les jardins des Parties , ledit Devau feroit faire à ses dépens un mur au-lieu des hayes & palissades qui séparoient les jardins & cours , & dans le même alignement , avec stipulation que ladite Dame Duplessis se réservoit le tour de l'échelle le long du mur du côté dudit Devau , en cas qu'elle voulût construire quelque bâtiment contre ledit mur , requerant qu'il vous plût lui donner Acte de notoriété , quelle doit être l'étendue dudit tour de l'échelle , suivant l'usage du Châtelet : Nous , après avoir pris l'avis des

Avocats & Procureurs, communiqué aux Gens du Roi & conféré avec les Juges de ce Siège, attestons par Acte de notoriété, que le tour de l'échelle est de trois pieds de distance, du pied du mur au rez-de-chaussée, à laquelle distance l'échelle doit être mise pour être posée au haut du mur, lequel ne s'établit pas sans titre entre Voisins, d'autant que celui qui bâtit peut bâtir sur son héritage jusqu'à l'extrémité d'icelui, ou un mur mitoyen, auquel cas il n'y pas a de droit pour le tour de l'échelle; & s'il convient faire à un mur non-mitoyen, mais bâti sur l'héritage de celui qui le veut faire rétablir, il doit faire le service & les ouvrages de son côté, & s'il est mitoyen, des deux côtés respectivement; & si une personne, en bâtissant un mur, s'est retirée sur soi de trois pieds, comme il est Propriétaire de ces trois pieds, c'est en ce cas qu'il a droit du tour d'échelle; ce qui n'est pas une servitude, mais une jouissance du droit qu'a chaque Propriétaire de jouir de son héritage: ce que nous attestons être l'usage qui se pratique au Châtelet. Ce fut fait & donné par Me. Jean le Camus, Chevalier, Conseiller du Roi en tous ses Conseils, Maître des Requêtes ordinaire de son Hôtel, Lieutenant Civil de la Prevôté & Vicomté de Paris, le 23. Août 1701. Signé, Gaudion, Greffier.

10. Par ce qui est dit dans l'Acte de notoriété rapporté ci-dessus, que celui qui bâtit un mur, le peut bâtir sur son héritage; il appert ce qui a déjà été expliqué, que celui qui se veut clôturer, peut poser son mur sur son fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin.

11. Si celui qui s'est clos le premier, a laissé l'espace du tour de l'échelle hors ses murs, & qu'il y en ait un Acte valable qui le prouve; le Voisin

qui se veut clôre ensuite peut faire construire un autre mur joignant sans moyen à l'espace que le premier a laissé de son héritage, hors ce mur premier fait ; en sorte qu'il resteroit une ruelle qui appartiendroit au premier.

12. Si celui à qui appartient l'espace du terrain qui auroit été laissé pour le tour de l'échelle, vouloit le remettre dans son clos, il pourroit démolir son premier mur, & contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de son second mur, & du fonds sur lequel il seroit bâti, ainsi qu'il est dit ci-dessus, suivant les Articles 194. & 212. de la Coutume.

13. C'est pourquoy, dans les cas précédens celui qui se voudroit clôre le dernier, seroit bien de faire des offres au premier de lui payer la valeur du terrain de l'espace du tour d'échelle, ensemble le remboursement de la moitié de la valeur du mur & de son fonds, & par ce moyen rendre mitoyen le premier mur ; ce qui leur épargneroit à tous deux la dépense de faire deux murs ; mais cela ne se pourroit faire que de gré à gré, & non par contrainte.

14. Par l'Acte de notoriété, rapporté dans la neuvième Glose ci-dessus, la largeur du tour de l'échelle étant fixé à trois pieds, il s'ensuit que celui qui voudroit construire un Edifice sur son héritage, dont le toit auroit son égout par le côté de l'héritage de son Voisin, seroit tenu de laisser un espace de son terrain en forme de Ruelle, de trois pieds de large, entre la face du mur de son Edifice, & la ligne qui sépare son héritage de l'héritage de son Voisin pour recevoir les eaux du toit de son Edifice, & donner de la pente à cette Ruelle, pour y faire écouler les eaux par chez lui ; en sorte que l'héritage de son Voisin, n'en fût pas incommodé :

384 MURS DE CLÔTURE

Et s'il y avoit un mur mitoyen ou appartenant à l'autre Voisin seul pour séparer les héritages ; celui qui seroit écouler les eaux du toit de son Edifice par la Ruelle du tour de l'échelle , seroit aussi tenu de la faire paver pour empêcher l'eau de pénétrer aux fondemens du mur de séparation des héritages.

15. Les hayes mitoyennes qui séparent deux héritages , doivent être entretenues & replantées à frais communs par les deux Propriétaires des héritages , & l'un des deux Propriétaires peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien & rétablissement de la haye , ou à renoncer par un Acte valable & par écrit au droit qu'il avoit à la haye & au fonds de terre sur lequel elle est plantée , à condition que celui au profit duquel la haye seroit abandonnée , la doit faire réparer ou l'entretenir en bon état.

16. Les hayes vives , qui séparent les héritages , doivent toujours être réputées mitoyennes en quelque cas que ce soit , s'il n'y a titre au contraire , & le milieu de la haye sera la séparation des héritages. (c)

17. Un Voisin qui se voudroit clôre d'une haye vive en Campagne , la peut planter à ses dépens , & en prendre toute la largeur & épaisseur de son côté & sur son propre fonds , & laisser trois pieds de distance entre le milieu du plan de la haye & l'héritage de son Voisin , suivant l'usage des environs de Paris , & celui qui fait planter la haye doit prendre un Acte de l'alignement avec ses Voisins. (f)

18. Les

(c) A moins que ces hayes vives ne soient accompagnées de fossés , lesquels , comme il a été dit ci devant , désignent à qui appartiennent ces hayes.

(f) On laisse trois pieds de distance entre les hayes &

18. Les hayes vives se peuvent faire de toute sorte de plan qui a racine, comme sureau, Char- mille, érable, rosiers, églantiers, épines blanches & noires, & autres sortes de plans. On remarquera que l'épine blanche étale moins ses racines que la noire, & le milieu de la tige de toutes ces sortes de plans doit être sur la ligne qui sépare les héritages, si la haye est mitoyenne; & à trois pieds de l'héritage du Voisin, s'il a plu à l'un de la planter sur son fonds & à ses dépens seul.

19. On plante quelquefois des arbres au long de la ligne qui sépare les héritages, pour y servir de bornes, & ces arbres sont mitoyens; en sorte que l'un des Voisins ne les peut pas faire couper ni ébrancher, sans le consentement de l'autre; & si ce sont des arbres fruitiers, chacun des Voisins cueille les fruits des branches qui sont de leur côté & au-dessus de leur héritage: l'un ni l'autre des Voisins ne peut couper les racines de ces arbres, ni faire quoique ce soit de son côté qui y puisse causer du dommage. (g)

20. Si le tronc de l'arbre est entièrement sur l'un des héritages voisins, l'arbre appartient en entier à celui sur l'héritage duquel il est planté, quoique

l'héritage du Voisin, tant pour que ces hayes puissent s'épaissir sans couvrir l'héritage du Voisin, qu'afin que les racines aient la faculté de s'étendre. Si cependant elles s'étendoient au-delà des trois pieds sur l'héritage du Voisin, le Propriétaire de la haye seroit tenu d'en interrompre le cours par une tranchée, au cas que le Voisin le demandât.

(g) Il seroit plus juste de cueillir en commun le fruit de ces arbres, que de cueillir ceux des branches qui se trouvent au-dessus de chacun des héritages que ces arbres séparent; parcequ'il pourroit arriver que la sève se portât plus facilement d'un côté que de l'autre, par l'exposition au Soleil, quoique ces arbres tiraissent leurs sucs & nourritures d'une terre mitoyenne.

386 MURS DE CLÔTURE.

les branches ou racines passent sur l'héritage voisin, & celui sur l'héritage duquel est l'arbre le peut faire couper à son profit. Et aussi l'autre Voisin peut contraindre en Justice le Propriétaire de l'arbre, à couper toutes les branches & racines qui passent de son côté; mais s'il les veut bien souffrir, il lui est permis de prendre les fruits des branches qui s'étendent sur son héritage. (h)

21. En plein champ, l'on ne peut pas planter des arbres en plein vent, à hautes tiges, plus près de six pieds de l'héritage de son Voisin, à compter du centre du tronc de l'arbre, jusqu'à la ligne qui sépare les héritages, notamment si ce sont des Charmes, des Tilleuls, des Maronniers, & autres arbres de cette nature, soit pour former des avenues ou autrement; mais à l'égard des Noyers, des Ormes & des Chênes, il faut neuf pieds de distance parcequ'ils étendent leurs racines & leurs branches plus loin que les autres. (i)

(h) Si le Propriétaire voisin veut bien souffrir l'extension des branches & racines de cet arbre, cela ne lui donne point le droit de recueillir les fruits des branches qui s'épanouissent au-dessus de son terrain; c'est une complaisance qu'il veut bien avoir pour son Voisin, qui ne lui acquiert aucune Propriété dans cet arbre.

(i) Il n'y a point de distance fixée pour planter un arbre de haute tige ou futaye vers l'héritage voisin; cela dépend de la nature des arbres & de leur situation. De leur nature; parceque si ce sont des Ormes, dix-huit pieds de distance ne suffiroient pas entre le pied de ces arbres & l'héritage voisin, à moins qu'on n'eût soin de couper les racines de ces arbres & de les empêcher de s'étendre du côté du Voisin: il faut que le Voisin ne souffre aucun dommage de ces arbres. Cela dépend aussi de leur situation; parceque si ces arbres se trouvent situés de manière qu'ils couvrent l'héritage voisin par leur ombre & empêchent l'exposition au Soleil, il n'y a point de doute qu'il faut que ces arbres soient assez éloignés de l'héritage voisin pour n'en point empêcher l'exposition au Soleil, sur-

22. Dans les jardins, parcs, ou autres héritages clos de murs ; si le mur appartient & est bâti sur le fonds de celui à qui est le clos, & joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, le Propriétaire du clos peut planter des arbres en espaliers, joignant le mur ; mais si le mur est mitoyen, il faut six pouces de distance entre la tige de l'arbre & le mur ; & si le mur n'étoit pas mitoyen & qu'il appartienne à l'autre Voisin, l'on ne pourroit pas y planter des arbres en espaliers plus près de dix-huit pouces de distance du mur, à compter du centre du tronc ou tige de l'arbre, & aucune de ses branches ne pourroit être attachée contre le mur appartenant à autrui. (k)

23. A l'égard des arbres à hautes tiges, en plein vent, ils peuvent être plantés dans les héritages clos de murs, à trois pieds de distance entre le centre de la tige ou tronc de l'arbre, & la ligne qu'

tout dans les heures où la chaleur agit le plus efficacement sur les fruits ; cette question deviendroit plus douteuse s'il ne s'agissoit point d'héritage en pleine Campagne. s'il s'agissoit, par exemple, d'un parc, dont les bois & allées mettroient à l'abri des terres voisines, cela souffriroit plus de difficulté ; parcequ'un parc n'est pas censé devoir être entièrement découvert, sans allées, ni bois ; cependant il seroit juste que les héritages voisins n'en souffrisent aucun dommage.

(k) Dans les parcs, jardins ou autres héritages clos de murs, lorsque les murs de clôture sont mitoyens, les Propriétaires n'observent aucune distance entre la tige de leurs arbres fruitiers & ces murs, il les posent ou plantent contre ; il seroit cependant plus à propos de les planter à six pouces de distance de ces murs pour empêcher que ces arbres en grossissant, ne poussent & dégradent le mur mitoyen. A l'égard de la distance fixée de dix-huit pouces pour l'éloignement des espaliers des murs qui ne sont pas mitoyens, il n'y a point de distance fixée ; il suffit que les racines de ces arbres ne pénètrent point dans ce mur non mitoyen, & que les branches ne soient point attachées sur ledit mur.

sépare l'héritage du Voisin ; enforte que si le mur appartient à un seul , & est entierement sur le fonds de celui qui fait planter les arbres , l'épaisseur du mur sera comprise dans la distance des trois pieds. Si le mur est mitoyen , les trois pieds se compteront du milieu de l'épaisseur du mur ; mais si le mur appartient à l'autre Voisin seul , les trois pieds seront francs entre le devant du mur & le centre du tronc de l'arbre. Si cependant les branches & les racines des arbres passent sur l'héritage du Voisin , il peut contraindre celui , à qui il appartient à couper ce qui excède de son côté ; & aussi c'est à celui à qui les arbres appartiennent à rétablir le dommage que les arbres causeront au mur dans ces trois cas différens. (1)

24. Les palissades de charmille , d'érables , d'ys & d'autres semblables , se peuvent planter à un pied & demi de distance entre le centre de la tige & la ligne qui sépare les héritages ; enforte que si le mur de clôture appartient en entier à celui

(1) Cette distance de trois pieds n'est pas plus déterminée que les précédentes.

Voyez ce qui a été dit ci-dessus sur l'Article 21. à quoi l'on ajoutera , que s'il s'agissoit de deux jardins ou parcs , contigus l'un à l'autre , il y a bien moins de difficulté ; parceque s'il se trouve des arbres de part & d'autre des murs , & qu'ils soient mitoyens , il n'y a point de distance à observer , pourvu que les troncs ou racines de ces arbres ne puissent causer la chute de ces murs. Si les murs n'étoient pas mitoyens , il faudroit tellement éloigner ces arbres , que ces murs n'en pussent être aucunement endommagés , à moins que le Propriétaire des arbres ne voulût s'exposer au dédommagement : il faut encore observer que les branchages des arbres ne doivent point s'étendre sur l'héritage d'autrui : qu'il les faut couper à plomb de la séparation desdits héritages , à moins que les Propriétaires voisins ne se permettent réciproquement l'étendue des branches de leurs arbres.

HORS LES VILLES ET FAUXB. 389

qui fait planter la palissade , elle pourra être plantée joignant le mur. Si le mur est mitoyen , ce sera à un pied & demi du milieu du mur ; & si le mur appartient à l'autre Voisin seul , ce sera à un pied & demi du parement du mur au rez-de-chaussée. (m)

(m) Ce qui a été dit sur les Articles ci-dessus , se peut appliquer à cet Article 24. la distance de dix-huit pouces marquée en cet Article pour la distance des palissades , n'étant pas plus déterminée que celle des Articles précédens.



s
.^{ti}
Bb 3

ARTICLE 211.

Si Murs de séparation sont mitoyens.

TOUS Murs séparans Cours & Jardins, sont réputés mitoyens, s'il n'y a titre au-contre ; & celui qui veut faire bâtir nouveaux Murs, ou refaire l'ancien corrompu, peut faire appeller son Voisin pour contribuer au Bâtiment où refection dudit Mur, ou bien lui accorder Lettres que le Mur soit tout sien.

Explication.

1. Le commencement de cet Article 211. de la Coûtume est général, tant pour les Villes & les Faux-bourgs, que pour les Champs : & tous murs séparans non-seulement les Cours & les Jardins ; mais aussi toutes sortes d'héritages entre deux Voisins, sont réputés mitoyens, jusqu'à la hauteur de clôture, s'il n'y a un titre au-contre : & si l'un des Voisins prétend que le mur appartient à lui seul dans la hauteur de clôture, il faut qu'il justifie ce qu'il avance par un titre, par écrit, sinon le mur sera réputé commun & mitoyen entre les deux Voisins, mais jusqu'à la hauteur de clôture seulement.

2. Les marques d'Architecture faites au murs en les construisant, comme les chaperons, ou un égout tout d'un côté & élevé droit & à plomb de son parement de l'autre côté, ou des vûes laissées

en un mur de Pignon plus bas que la hauteur de clôture, & autres marques semblables sont bien des indices que le mur pourroit appartenir à l'un des Voisins seul ; mais elles ne sont pas une preuve suffisante : il faut outre ces marques un titre par écrit en bonne forme , car sans le titre , les marques ne serviroient d'aucune preuve , parceque l'un des Voisins les peut ajoûter au mur par entreprisa à l'insçu de l'autre. Il n'en est pas de même des marques faites au mur en le construisant , pour témoigner qu'il est mitoyen , jusqu'à une certaine hauteur , comme sont les filets de pierre ou des moilons & les corbeaux de pierre incorporés dans le mur , lesquels sont suffisans sans autre titre , pour prouver que le mur est commun & mitoyen , à l'héritage par le côté duquel ces marques sont apparentes jusqu'à la hauteur de ces filets ou corbeaux de pierre , si on reconnoît que véritablement ils ont été mis en bâtissant le mur. Il faut observer que les harpes de pierre ou moilon , que l'on fait faillir vers le côté du Voisin aux jambes boutisses ou autrement à la tête d'un mur , pour y servir de liaison d'attente , lorsque ce Voisin y voudra bâtir contre de son côté , ne sont pas des marques que le mur est mitoyen. (a)

3. Le restant de l'Article 211. de la Coûtume , demande de la distinction pour en faire l'application aux murs qui séparent les héritages dans les

(a) Les harpes , soit de pierre , soit de moilon , laissées du côté d'un Voisin ne sont pas des marques de mitoyenneté : celui qui bâtit le premier jette ces harpes , pour que la maison de son Voisin lorsqu'il viendra à bâtir , soit liée avec la sienne , & par ce moyen éviter les entailles & incrustemens que le Voisin seroit obligé de faire dans la jambe boutisse de sa maison , pour y former des liaisons , ce qui détériore-roit & ruineroit en partie cette jambe boutisse.

B b 4

392 SI MURS DE SE'PARATION

Villes & les Fauxbourgs, & aux murs qui séparent les héritages des Champs ; car dans les Villes & les Fauxbourgs, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à la construction d'un nouveau mur de clôture pour séparer leurs maisons & héritages, s'il n'y avoit pas encore eû de mur, & à refaire ou entretenir l'ancien mur de clôture mitoyen corrompu, sans que l'autre Voisin s'en puisse exempter, en proposant d'abandonner le droit qu'il a au mur & au fonds sur lequel il est assis, suivant l'Article 209. de la Coutume. Ainsi jugé par un Arrêt du 19. Mars 1712. au profit du nommé Pigot, par lequel le Voisin fut débouté de ses offres d'abandonner le droit qu'il avoit au mur séparant leurs Cours & Jardins dans le Fauxbourg St. Germain, & condamné à contribuer à la refectiõn du mur. (b)

4. En campagne, l'un des Voisins ne peut, en aucune façon, contraindre l'autre de contribuer à la reconstruction d'un nouveau mur de clôture, pour séparer leurs héritages, ni même l'obliger de fournir de son fonds de terre, pour asseoir la moitié

(b) Dans la Ville & les Fauxbourgs de Paris, l'on ne peut, comme il vient d'être dit, abandonner la propriété des murs de clôture, pour se dispenser de les reconstruire ou réparer ; mais on peut abandonner de son droit dans un mur au-dessus de la hauteur de clôture. Ainsi si deux Particuliers avoient chacun un Corps de Logis sur une rue, ou en autre endroit séparé par un mur mitoyen, & que l'un des Propriétaires vint à démolir son Corps de Logis pour y faire une Cour, son Voisin ne peut le contraindre à réparer ce mur si-devant mitoyen. Celui qui a démoli abandonnant la propriété de ce mur, il n'est point tenu d'en faire les réparations avant de l'abandonner, à l'exception de celles qui sont de son fait, comme de boucher tous les trous que les bois auroient pû laisser dans ce mur en les démolissant, les tranchées des planchers, les arrachemens, si aucuns auroient été faits, & généralement tout ce provient du fait de celui qui a démoli.

de l'épaisseur du mur , suivant l'Article 210. de la Coûtume ; mais il le peut appeller & le contraindre de lui donner un acte d'allignement de la ligne qui sépare leurs héritages , par lequel il reconnoisse que celui qui se veut clore , à fait construire le mur à ses dépens seul , & sur son propre fonds, joignant sans moyen ladite ligne qui sépare leurs héritages.

5. A l'égard des anciens murs de clôture en Campagne , & dans les Villages, par cet Art. 211. de la Coûtume , l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien ou la refection du mur de clôture qui sépare leurs héritages , si l'autre Voisin veut continuer à se servir du mur ; mais s'il n'y veut pas contribuer , il s'en peut dispenser en donnant à son Voisin un acte par écrit en bonne forme pour lui servir de titre , comme il lui a abandonné le droit qu'il avoit au mur , & au fonds de terre sur lequel il est bâti : & si par après celui qui a abandonné le mur , y veut rentrer & se le rendre mitoyen , il doit rembourser à l'autre la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre sur lequel il est bâti , suivant l'estimation qui en sera faite au temps qu'il y voudra rentrer , ainsi qu'il a déjà été expliqué sur l'Article 210. de la Coûtume, (c)

(c) Lorsqu'un Propriétaire abandonne la propriété d'un mur de clôture ancien , pour éviter de contribuer à la refection d'icelui , il est juste qu'il abandonne en même temps le fonds de terre , sur lequel est assis ce mur , pour ne point causer de dommage à celui qui conserve le mur de clôture ; car si ce Particulier en reconstruisoit ce mur de clôture étoit obligé de se retirer sur son terrain , cela lui feroit perdre tous les arbres qui seroient plantés en espalier le long de ce mur ; mais il ne me paroît pas juste que ce Particulier qui a abandonné ce mur de clôture , voulant dans la suite réacquiescer la mi-

394 SI MURS DE SE'PARATION

6. Il n'y a pas les mêmes distinctions à faire à l'égard des autres choses communes, que l'un des Propriétaires veut abandonner, & il est loisible à celui qui a droit à un puits, un cloaque, un privé & fosse d'aisance, & autres choses semblables communes & mitoyennes, d'y renoncer & abandonner le droit qu'il y a, soit que la chose soit située dans les Villes ou Fauxbourgs, ou à la Campagne; mais il faut au préalable faire curer & ôter les infections de la chose que l'on abandonne à frais communs, entre les Copropriétaires dont celui qui fait l'abandon en doit payer sa cote-part, & donner à l'autre un acte en bonne forme de son abandonnement pour lui servir de titre, moyennant quoi il n'est plus tenu des réparations qu'il y auroit à faire. (d)

toyenneté de ce mur, paye non-seulement la moitié de la valeur du mur, mais encore la valeur de la moitié du terrain, sur lequel ce mur est assis & planté. Il me semble que cet abandon de terrain ne devrait avoir lieu que pour le temps que ce mur cesseroit d'être mitoyen, & que si l'autre Propriétaire vouloit ne plus être clos, que la ligne du milieu de l'épaisseur de ce mur de clôture devroit de nouveau faire la séparation de ces deux héritages. Cependant cet Art. 211. de la Coutume, ordonne précisément que celui qui ne veut pas contribuer à la refectioin d'un ancien mur, accorde Lettres pour que le mur soit tout sien à celui qui veut reconstruire le mur; & il ne seroit pas tout sien, si le fonds de terre que ce mur occupe en étoit séparé: quoique l'on pourroit entendre que ce mur seroit tout sien, tant que la mitoyenneté du mur ne subsisteroit pas; mais l'Article 212 de la Coutume décide la question.

(d) Il est libre à un Propriétaire d'abandonner une chose qui produiroit quelqu'incommodité à son Voisin, comme si un Propriétaire avoit un cloaque ou une fosse dans le terrain de son Voisin; mais je ne pense pas qu'il soit libre à ce Propriétaire de faire un abandon qui seroit préjudiciable à son Voisin; il faut son consentement suivant mon avis; s'il étoit libre d'abandonner un puits, cette cession seroit nuisible à un Voisin: un puits mitoyen sert autant qu'un puits

7. Lorsque les puits , cloaques , fosses d'aisance , & autres choses semblables que l'un des Voisins à abandonné à l'autre , sont en partie sur le fond de son héritage , en abandonnant la chose , il n'abandonne que ce qui est au-dessous de son sol ou rez-de-chaussée : par exemple , si c'est un puits , il lui est loisible d'en faire supprimer ce qui avance de la mardelle par son côté , jusqu'au rez-de-chaussée de son héritage , pourvu toutefois que son autre Voisin en puisse avoir l'usage par son côté. Il en est de même des fosses d'aisance , cloaques & autres , & il peut faire tout ce qui lui convient au-dessus de son sol au rez-de-chaussée ; mais il ne peut rien faire au-dessous de son sol , qui puisse endommager la chose abandonnée. (e)

appartenant à un seul : on tire autant d'eau de l'un que de l'autre , & les charges sont bien différentes : il est bien différent d'entretenir un puits seul ou en commun , les frais doublent ; on doit regarder un puits mitoyen , comme une Servitude contractée entre deux Propriétaires pour leur utilité réciproque , par conséquent cet abandon ne doit point être libre.

A l'égard d'une fosse mitoyenne ou d'un cloaque commun , l'espece est différente , une fosse ou un cloaque qui sert à deux Propriétaires , sont bien plutôt remplis que lorsqu'ils appartiennent à un seul , l'avantage qui en revient à l'un rend libre la cession de l'autre , la vidange préalablement faite provenant du fait des deux Propriétaires.

(e) Celui qui abandonne un puits avec le consentement de son Voisin , peut en supprimer ce qui ne cause aucun préjudice à la chose abandonnée , c'est-à-dire , à l'usage qu'on en doit faire : par exemple , si un puits étoit mitoyen , & que la mardelle fut commune , c'est-à-dire , qu'il n'y eut qu'une poulie dans le milieu servant aux deux Propriétaires , & par conséquent sans séparation dans le milieu , ce puits étant fermé seulement de côté & d'autre par un volet ; dans ce cas celui qui abandonneroit la Propriété de ce puits ne pourroit rien changer à la mardelle de ce puits , ni à la hauteur nécessaire au-dessus du puits , pour attacher la poulie & pour pouvoir tirer de l'eau commodément , il ne pourroit que faire murer ce puits de son côté au-dessus de la mardelle , pour se clore.

ARTICLE 212.

Comment on peut rentrer au droit de Mur.

ET néanmoins, ès cas des deux précédens Articles, est le Voisin reçu quand bon lui semble, à demander moitié dudit Mur bati & Fonds d'icelui, ou à rentrer en son premier droit, en remboursant moitié dudit Mur & Fonds d'icelui.

Explication.

1. Cet Article 212. de la Coûtume comprend deux différens cas de murs non-mitoyens. Ou un Voisin peut demander à l'autre à rendre le mur commun & mitoyen entr'eux, en lui payant la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre sur lequel il est assis. Le premier cas est, lorsque celui à qui le mur appartient, l'a fait bâtir entièrement sur son fonds joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin; & le second cas est, quand l'un des Voisins a abandonné à l'autre, par un Acte par écrit pour servir à l'autre de titre, le droit qu'il avoit en un mur qui leur étoit mitoyen & au fonds de terre sur lequel il est assis, pour ne point contribuer à l'entretien ou réfection de ce mur, & que l'autre Voisin l'a fait reconstruire à ses dépens seul. En l'un & l'autre de ces deux cas, celui qui n'a point de part au mur, peut contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de la va-

leur du mur & du fonds de terre sur lequel il est bâti, pour se rendre le mur commun & mitoyen, suivant l'estimation qui en doit être faite au temps qu'il en fait le remboursement, ainsi qu'il a été expliqué sur l'Article 198. de la Coûtume de Paris.

2. La raison pour laquelle cet Article 212. de la Coûtume oblige celui qui veut rentrer au droit qu'il avoit au mur mitoyen qu'il a abandonné à son Voisin, de lui rembourser la valeur de la moitié du mur & du fonds de terre sur lequel il est assis, de même que si ce Voisin l'avoit fait bâtir entièrement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de celui qui y veut rentrer, est premièrement, que la condition imposée par l'Article 210. de la Coûtume, pour être dispensé en Campagne de contribuer à la réfection d'un ancien mur mitoyen, est d'abandonner à son Voisin le droit que l'on avoit au mur & au fonds de terre sur lequel il est bâti. Secondement, c'est pour indemniser le Voisin des avances qu'il a faites, de faire rebâtir le mur à ses dépens seul, lequel ne seroit pas moins de clôture à celui qui n'y a pas contribué.

3. Le Voisin qui a abandonné le droit qu'il avoit au mur mitoyen, y peut rentrer quand bon lui semble, en faisant à l'autre le remboursement, comme il est dit ci-devant; & s'il arrivoit qu'il y eût un si long espace de temps que le mur fût devenu caduc & eût été refait plus d'une fois depuis, celui qui veut rentrer en son ancien droit, ne doit le remboursement qu'une fois, à la juste valeur, tant du mur que du fonds d'icelui, en l'état qu'il est au temps qu'il en fait le remboursement.

4. Celui qui rentre dans l'ancien droit qu'il avoit au mur mitoyen, peut contraindre, comme

398 **COMMENT ON PEUT RENTRER , &c.**
auparavant , son Voisin à satisfaire à la Coutume
en l'observation des contre-murs, distances des vuës
& autres, le tout , s'il n'y a pas de titre au- contraire,

5. Si l'un des Voisins aux Villes & Fauxbourgs
d'icelles, ou aux Champs, a abandonné à l'autre le
droit qu'il avoit en un puits, cloaque ou une fosse
d'aisance, puisard, ou autres choses semblables,
qui étoient mitoyens entr'eux, en partie construits
sur l'héritage de celui qui a fait l'abandon; tant
que la chose abandonnée reste en même état & au
même usage, il ne peut rien faire qui y puisse
causer du dommage; mais si par la suite du temps
l'autre Voisin veut changer d'usage lesdites choses
qui lui ont été abandonnées, alors celui qui les
avoit abandonnées a droit de reprendre la portion
du terrain qu'elles occupoient sur & du côté de son
héritage, sans être sujet à aucun dédommagement,
en cas qu'il n'y eût pas de prescription depuis le
changement d'usage de la chose abandonnée.



 ARTICLE 213.

Des anciens Fossés communs, idem, que des Murs de séparation.

LE semblable est gardé pour la réfection, vuïdange & entretenement des anciens Fossés communs & mitoyens.

Explication.

1. Il y a trois différentes sortes de fossés qui séparent les héritages. La première sorte, sont les fossés qui servent de ruisseaux pour couler les eaux des sources & fontaines, ou pour écouler les eaux pluviales d'une Campagne, & servir à dessécher les terres pour les pouvoir cultiver; en ce cas les fossés sont censés être mitoyens aux héritages au long desquels ils passent, & ils appartiennent également à chacun des Voisins, vis-à-vis l'un de l'autre; mais il ne leur est pas permis de les supprimer, & ils sont tenus de les entretenir & de les faire curer à frais communs par moitié chacun, dans l'étendue de leurs héritages, pour donner un passage libre aux eaux; & l'un des Voisins ne peut pas abandonner à l'autre le droit qu'il a au fossé, pour se dispenser de l'entretenir, si ce n'est de son consentement. (a).

(a) Ces sortes de fossés sont des charges que les Propriétaires doivent supporter également: comme il est de nécessité que ces eaux aient leur écoulement, & que les Propriétaires

400 DES FOSSES COMMUNS

2. La seconde sorte, sont les fossés mitoyens, par titre, où il y a de l'eau dormante, ou non, pour servir de clôture entre deux héritages, & empêcher que l'on ne passe de l'un à l'autre. Ils doivent être placés, la moitié de leur largeur sur l'un des héritages, & la moitié sur l'autre, & être entretenus à frais communs des deux Voisins pour les curer & réparer les éboulees des berges; celui qui ne veut pas contribuer à l'entretien de cette sorte de fossé, peut s'en dispenser en abandonnant à l'autre, par un Acte en forme, le droit qu'il a au fossé, & un pied de largeur de son héritage au-delà du haut de la berge du fossé dans toute la longueur, à condition que celui au profit duquel le fossé aura été abandonné, le fera curer, entretenir & réparer les berges à ses dépens, toutes les fois qu'il sera nécessaire, & qu'il ne pourra rien planter ni semer sur la berge ni sur le pied de largeur au-delà du côté de son Voisin. (b)

3. Si par la suite celui qui a abandonné à l'autre

tre

de côté & d'autre sont également intéressés à ce que ces eaux coulent librement, pour empêcher que leurs terres ne soient inondées, il est juste que chacun fasse les frais convenables pour entretenir le cours libre de ces eaux, puisqu'ils y profitent également; & que l'un des Propriétaires ne puisse pas rejeter sur l'autre cette dépense, par l'abandon qu'il lui seroit libre de faire de ces sortes de fossés.

(b) Cette seconde sorte de fossé tient lieu de murs de clôture; c'est la raison qui a engagé M. Desgodets à penser qu'il étoit libre à un des Propriétaires voisins d'abandonner à l'autre la propriété de ces fossés, & par-là se décharger de leur entretien, fondé sur les Articles 210. & 211 de la Coutume. Je ne pense pas qu'il soit libre en tous les cas, à un des Propriétaires de faire cet abandon; premierement, si l'eau n'est pas dormante, & qu'on n'en puisse détourner le cours, ces fossés redeviennent de la première espèce, dans laquelle nous

tre le droit qu'il avoit au fossé, y veut rentrer, il le peut, en remboursant à l'autre la valeur du terrain qu'il lui avoit abandonné, jusqu'à la moitié de la largeur du fossé.

4. Mais si celui au profit duquel le fossé a été abandonné, cessoit de l'entretenir, & qu'il le fit combler; celui qui lui a abandonné le droit qu'il avoit au fossé mitoyen, pourroit le reprendre & rejoindre à son héritage la partie qu'il avoit abandonné, jusqu'à la moitié de ce que le fossé occupoit, sans être tenu de donner aucun dédommagement à l'autre, parcequ'il ne lui auroit abandonné le droit qu'il auroit au fossé qu'à condition que le fossé resteroit en son état.

5. La troisième sorte de fossés mitoyens, sont les petits fossés à sec, qui se font volontairement par deux Voisins en commun, pour empêcher qu'il ne se fasse un chemin, passant au-travers de leurs héritages; celui des deux qui ne veut pas entretenir le fossé peut recombler la moitié de son côté, sans le consentement de l'autre, & y cultiver comme auparavant.

6. Un des Voisins ne peut pas contraindre l'autre à contribuer à faire un nouveau fossé entre leurs

avons dit que ce délaissement n'étoit pas libre. Secondement, si l'eau est dormante, & qu'on ne puisse l'épuiser sans causer du dommage aux terres adjacentes, il ne peut pas encore être libre de se dispenser de l'entretien de ces fossés, ces clôtures deviennent forcées & il n'est pas plus possible à l'un qu'à l'autre de les supprimer; ce qui n'est pas ainsi dans les murs de clôture parceque l'un des Propriétaires venant à refuser d'entretenir un mur de clôture dans les lieux non sujets à clôture, pour lors il est libre à l'autre qui ne veut pas entretenir cette clôture seul, de la supprimer entièrement, ce qui ne se peut faire à l'égard des fossés dans les cas susdits.

Partie I.

C c

401 DES FOSSES COMMUNS

héritages, pour le clôre ou autrement; & celui qui veut faire le fossé, doit en prendre toute la largeur par le haut sur son héritage; & outre ce, laisser un pied de largeur sur toute la longueur, entre le bord du fossé & l'héritage de son Voisin, & faire que la largeur du talud de la berge du côté dudit Voisin soit proportionnée à la profondeur du fossé, suivant la nature du terrain; en sorte que le talud soit suffisant pour empêcher que la berge ne s'éboule, & qu'il reste toujours un pied au-delà, jusques sur l'héritage du Voisin, & toutes les terres qui seront fouillées pour faire l'excavation du fossé, doivent être jettées du côté de l'héritage de celui qui fait faire le fossé, ce que l'on nomme le jet; & lorsqu'il le faudra curer, ce qui en sortira doit toujours être jetté de son côté, bien entendu que le talud & le pied de la largeur au-delà du côté du Voisin soit toujours bien entretenu en bon & en même état.

7. Lorsqu'un fossé est mitoyen, le jet & le curage doivent être jettés également des deux côtés.

8. Pour connoître si un fossé est commun & mitoyen entre deux héritages, ou non, lorsqu'il n'y a point de bornes qui marquent la séparation des héritages, & que l'on ne produit point de titres de part ni d'autre, il faut observer si le jet, c'est-à-dire, la douve, ou les terres élevées qui sont sorties de l'excavation du fossé est tout d'un côté; alors le fossé n'est pas mitoyen, & toute la largeur appartient à l'héritage du côté où est le jet; mais si le jet est des deux côtés, alors le fossé est réputé mitoyen, & la ligne du milieu fait la séparation des héritages.

9. A l'égard des Rivieres qui passent immédiatement au long de divers héritages, joignant sans

DE MEME QUE DES MURS. 403
moyen au bord des berges de ces Rivieres , lors
que ceux qui ont le droit des rivieres les font cu-
rer , ils en peuvent vuider & jeter les terres , vases
& immondices , provenans du curage , sur les hé-
ritages Voisins & joignans , & y laisser quelqu'es-
pace au long de la berge , sans qu'ils en puissent
être empêchés ou tenus des dommages & intérêts
envers ceux auxquels les héritages appartiennent,



C c 2

 A R T I C L E 214.
Marques de Murs mitoyens.

FILETS doivent être faits accompagnés de pierres, pour faire connoître que le Mur est mitoyen ou à un seul.

Explication.

1. L'usage est de faire des filets ou larmiers au bas des chaperons des murs de clôture : on fait des filets des deux côtés, & le chaperon a deux pentes sur l'épaisseur, lorsque les murs de clôture sont mitoyens, & l'on ne fait qu'un filet & le chaperon a une seule pente du côté de celui auquel le mur appartient seul, s'il n'est pas mitoyen. Ces sortes de chaperons peuvent être un indice ; mais cela ne suffit pas pour prouver que le mur de clôture est mitoyen, ou non ; car il faut un titre par écrit pour prouver que le mur appartient à un seul, quoiqu'il n'y ait qu'un filet, & qu'il ne soit chaperonné que d'un côté, suivant l'esprit de l'Article 186. de la Coutume, & sans le titre il sera bien & dûment réputé mitoyen par l'Article 211. en sorte qu'un mur de clôture pourroit avoir des filets des deux côtés & appartenir à l'un des Voisins, s'il y avoit un titre par écrit qui le prouvât ; d'autant que si la chose étoit autrement, comme les chaperons des murs sont sujets à se détruire par le temps, il ne seroit pas difficile à l'un des Voi-

DE MURS MITOYENS. 405

lins de rétablir & refaire le chaperon à l'insçu de l'autre , & faire chaperonner à deux pentes avec filets de moilons , un mur qui appartiendra à son Voisin seul , afin de faire entendre que le mur lui seroit mitoyen ; & de même un des Voisins pourroit faire rechaponner le mur mitoyen avec une seule pente & un seul filet de son côté , pour dire qu'il lui appartient seul. C'est pourquoy il faut un titre par écrit pour prouver que le mur de clôture n'est pas mitoyen.

2. Cet Article 214. de la Coûtume s'entend plutôt des murs qui sont élevés plus haut que la hauteur ordinaire de clôture , auxquels il faut des marques pour connoître s'ils sont mitoyens , ou non ; & ces marques se font par des filets , des moulures ou des corbeaux de pierres ou de moilons placés dans les paremens des murs à la hauteur jusqu'où ils sont mitoyens ; mais il faut que l'on connoisse certainement que ces marques sont incorporées dans les murs , & qu'elles ont été posées en les construisant , & non incrustées après la construction faite ; ainsi les filets , moulures , ou encorbellemens faits de plâtre , ne peuvent servir d'aucune marque pour dire les murs être mitoyens plus haut que la hauteur de clôture , parcequ'ils se pourroient faire à l'insçu du Voisin.

3. Lorsque l'un des Voisins fait rehausser à ses dépens le mur de clôture mitoyen , & qu'il fait faire le chaperon du réhaussement avec une seule pente & un filet de son côté , il doit laisser le filet de l'ancien chaperon du côté de l'autre Voisin , ou le refaire , s'il étoit démoli , pour marquer que le mur n'est mitoyen que jusqu'à cette hauteur ; mais il faut que ce filet soit fait avec moilons ou pierres incorporées dans le mur en le construisant. Cepen-

dant, comme celui qui fait exhausser, doit payer les charges de l'exhaussement à l'autre, la quittance des charges qu'il aura payées sera pour lui un titre suffisant pour marquer que l'exhaussement appartient à lui seul. (a)

4. Lorsque le mur est mitoyen entre deux Voisins, & sert à porter des Edifices de part & d'autre; si l'un des Voisins fait abattre son Edifice sans le reconstruire, le mur lui reste toujours mitoyen jusqu'à la hauteur de l'héberge de l'Edifice

(a) Il arrive souvent que celui qui fait exhausser sur un mur mitoyen, ne paye point de charges quelquefois faute de sçavoir qu'il les doit, & le Voisin faute de sçavoir qu'elles sont dûes; ou si le premier ne l'ignore point, pour l'ordinaire il attend qu'on lui en fasse la demande; c'est-pourquoi, rarement les Propriétaires se trouveroient en état de prouver la propriété de ces exhaussemens de murs par la quittance des charges: en supposant qu'on n'aye point de quittance, la présomption est pour celui qui a la maison la plus élevée. Certainement le Propriétaire d'une maison peu élevée n'aura pas la facilité de contribuer jusqu'à l'élévation de son Voisin, qui veut élever un bâtiment plus haut que le sien: quand ce Propriétaire, faute d'instruction, s'y prêteroit, son Entrepreneur ne manqueroit pas de l'en avertir, vû que ces murs de plus grande élévation lui sont à charge, à cause de la difficulté du service. Ainsi, si le Propriétaire d'une maison basse, ayant dessein d'élever sa maison dans la suite, contriboit au mur mitoyen, au-dessus de son héberge, il faut qu'il prenne une reconnoissance de son Voisin comme il a contribué à la surélévation du mur mitoyen. Si ce Propriétaire de la maison la plus basse n'a point contribué au mur mitoyen au-dessus de son héberge, & qu'en faisant élever les cheminées de sa maison, il occupe une partie de la surélévation de ce mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la surélévation de ce mur mitoyen aye soin de se faire payer de l'adossement de ces cheminées, sans quoi le Propriétaire des cheminées seroit censé l'avoir fait, à moins qu'il n'y eût preuve que ces cheminées n'auroient été élevées qu'après la construction de cette surélévation de mur, auquel cas il faudroit que le Propriétaire des cheminées put justifier, par une quittance, qu'il a payé cet adossement.

qu'il a fait démolir , & pour le connoître , il faut y laisser des vestiges de l'Edifice démolí , comme sont les corbeaux de pierres qui étoient sous les poutres , ou les marques des tranchées des planchers & combles qui ont été descellés , ou les enduits des différens étages, ou autres marques visibles, ou un Acte en forme & par écrit comme celui à qui étoit l'Edifice l'a fait démolir , & jusqu'à quelle hauteur le mur lui étoit mitoyen. Un simple solin ou filet de plâtre de la couverture démolie ne seroit pas une marque suffisante pour faire connoître que le mur seroit mitoyen jusqu'à la hauteur dont la marque seroit restée au mur ; parcequ'il arrive quelquefois que l'on fait un engard ou autre Edifice de charpente légère pour mettre quelque chose à couvert, ou des loges comme celles des Danseurs de cordes de la Foire , lesquelles se soutiennent d'elles-mêmes sans être appuyées sur les murs , & souvent les couvertures aboutissent contre un mur où l'on fait des solins ou filets de plâtre , sans que le Propriétaire du mur s'en aperçoive.

5. Lorsqu'en un mur il se trouve des corbeaux , ou corniches , plaintes , filets ou autre Architecture saillante hors le parement du côté où il n'y a point d'Edifice adossé contre ; si ces corbeaux ou architecture sont de pierre , en tout ou en partie de leurs longueurs , incorporés dans le mur , & que l'on reconnoisse qu'ils y ont été posés en les construisant , telles marques font connoître , sans autre titre , que le mur est mitoyen jusqu'à la hauteur où elles sont placées , suivant cet Article 214. de la Coûtume.

6. Mais les harpes de pierres ou de moilon brute que l'on fait saillir du côté du Voisin , à la tête des murs , en les construisant , pour servir à faire

des liaisons & éviter que l'on y fasse des arrachemens & tranchées lorsque le Voisin voudra bâtir & adosser contre ces murs ; ces sortes de harpes ne sont pas des marques que le mur est mitoyen.

7. Lorsqu'en un mur mitoyen les deux Voisins contribuent à la construction des jambes étrières, ou autres jambes de pierres de taille, il doit y avoir des saillies ou encorbellemens d'architecture des deux côtés, pour marquer qu'elles sont mitoyennes ; & quand elles sont faites aux dépens de l'un des Voisins seul, les bossages qu'on laisse du côté de l'autre Voisin doivent être brutes, pour faire connoître qu'il n'y a pas contribué ; cependant il est plus dans la règle d'en faire donner une reconnaissance du Voisin par écrit. (b)

8. Les vûës de coutume faites en un mur, marquent, pour l'ordinaire, que le mur n'est pas mitoyen depuis l'endroit où sont les vûës en amont, à moins que le Voisin n'ait quelque titre au contraire. Cependant il n'est pas nécessaire de ces sortes de vûës pour faire connoître que les murs ne sont pas mitoyens ; car à moins qu'il n'y ait des titres ou des encorbellemens, filets & autres marques d'architecture de pierre, en un mur qui ne sert qu'à l'un des Voisins, il est censé qu'il n'est pas mitoyen au-dessus de la hauteur de clôture ou de l'héberge commune, & qu'il appartient à celui seul auquel il sert. Il en est de même des pans de

(b) Les Bossages ou saillies qu'on laisseroit brutes à une jambe étrière ne suffiroient pas pour prouver que celui du côté duquel se trouveroient ces bossages brutes, n'a pas contribué à la reconstruction de cette jambe étrière ; il faut absolument un titre : parcequ'il peut arriver que celui du côté duquel sont ces bossages brutes, n'aye pas voulu qu'on les achevât pour les conserver & empêcher de s'écorner avant de reconstruire la maison.

DE MURS MITOYENS. 409

bois ou cloisons de charpente exhaussés au-dessus d'un mur, il n'est pas nécessaire qu'ils soient posés plus d'un côté du mur que de l'autre, pour marquer qu'ils ne sont pas mitoyens. Au contraire, ils doivent être le milieu de l'épaisseur du pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur au-dessous; mais ces sortes de pans de bois sur les murs mitoyens sont rarement pratiqués, & ils ne devraient pas être permis.



ARTICLE 215.

*Des Servitudes retenues ou constituées par un
Pere de famille.*

QUAND un Pere de famille met hors ses mains partie de sa Maison, il doit spécialement déclarer quelles Servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors ses mains, ou quelles il constituë sur le sien. Il faut nommément & spécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeur, hauteur, mesure, qu'espece de Servitude; autrement toutes constitutions générales de Servitudes, sans les déclarer comme dessus, ne valent.

Explication.

1. Ce qui est ordonné par l'Article 215. de la Coutume doit être observé à la lettre pour tous les Actes faits depuis l'année 1580. auquel temps la rédaction de la Coutume fut faite. Mais à l'égard des servitudes établies en termes généraux par des Actes écrits avant la rédaction de la Coutume, & dont la possession a été conservée, elles doivent rester en leur état jusqu'à la reconstruction des anciens Edifices qui les contiennent, auquel temps les Servitudes cachées se doivent supprimer; & pour faire subsister les servitudes visibles, l'on en doit faire un Procès-verbal & description précise en

PAR UN PERE DE FAMILLE. 411

bonne forme , en présence des Parties intéressées , avant de les démolir ; sinon , elles seront aussi supprimées. (a)

2. Le sens de cet Article 215. de la Coutume est , que si le Propriétaire de deux maisons se joignant l'une l'autre , ou d'une maison consistant en deux ou plusieurs corps de logis , en vend & aliène une partie & retienne l'autre ; il doit déclarer expressément & spécialement par écrit , dans le Contrat de vente , quelle servitude il retient sur la maison qu'il aliène , & quelle il constitue sur celle qu'il se réserve , & il doit déclarer l'endroit , la grandeur , la hauteur , la mesure , l'espece de servitude & la quantité ; autrement s'il se contenteroit de se réserver droit de vûes & fenêtres , de passage , d'égouts d'eaux , & autres semblables servitudes , sans les distinguer & désigner plus expressément , il n'auroit point de droit de servitude sur la maison qu'il vend. (b)

(a) Si des servitudes établies en termes généraux , avant la rédaction de la Coutume se peuvent conserver depuis cette rédaction , ainsi que le dit M Desgodets ; je ne pense pas que l'on ne puisse conserver les servitudes occultes que jusqu'à la reconstruction des anciens Edifices ; il n'y a pas de raison pour qu'on puisse plutôt supprimer les unes que les autres , & si un rapport d'Experts suffit pour la conservation des unes , la même formalité doit suffire pour conserver les autres.

(b) M. Desgodets prétend qu'un Pere de famille qui se contenteroit de se réserver un droit de vûes & fenêtres , de passage , d'égouts d'eau , ou autres semblables servitudes , sans les distinguer & désigner plus expressément , il n'auroit point de droit de servitude sur l'héritage qu'il auroit vendu : ce que je ne pense point. Lorsque la Coutume requiert en cet Article 215. une désignation exacte avec mesures , c'est pour engager les peres de familles à s'expliquer le plus clairement qu'il est possible pour établir des servitudes & éviter des Procès que ces sortes de dispositions causent tous les jours. Pour qu'une servitude n'eût point lieu , il faudroit que sa désignation fût con-

412 DES SERVITUDES RETENUES

3. Il est tellement nécessaire de déclarer nommément & spécialement les servitudes que le Vendeur se réserve sur la maison ou héritage qu'il aliène, que si cette maison ou héritage, avant que d'être en la possession du Vendeur, étoit chargée de servitudes envers l'héritage qu'il se réserve, comme par exemple, des vûës & fenêtres droites, d'égouts & écoulemens d'eau, droit de passage, &c. & que telles servitudes fussent restées en leur nature pendant le temps qu'il en auroit été le Propriétaire, lorsqu'il l'aliène, si l'on mettoit seulement dans le Contrat, qu'il vend la maison ou héritage chargée envers celle qu'il se réserve des mêmes servi-

cûë en termes si obscurs & si équivoques, qu'il ne fût pas possible de juger de la vérité de la disposition du pere de famille. Par exemple, si un Propriétaire de deux maisons contiguës, en vendoit une avec la réserve du droit de vûës droites sur la Cour de la maison vendüe; c'est-à-dire, avec la faculté de percer des vûës droites sur cette cour, en telle quantité & de telles grandeurs que le Vendeur le jugeroit à propos, quoiqu'il n'y ait point de désignation, de quantité, ni de mesure, la servitude ne doit pas moins subsister suivant moi. Il en est de même du droit de passage: si le Propriétaire en question avoit vendu une des deux maisons avec charge d'un passage de porte cochère, dans le corps-de-logis sur la rue, sans désigner la grandeur dudit passage: ni le lieu dans ledit corps-de-logis sur la rue; c'est-à-dire, si c'est au milieu ou sur les côtés; je ne pense pas que ce Vendeur, faute d'une plus exacte désignation, fût privé du droit dudit passage. Tout ce qu'il arriveroit, c'est qu'il seroit au choix de celui sur lequel est la servitude de placer ce passage où il jugeroit à propos dans ledit corps-de-logis, & d'y donner la plus petite largeur & hauteur qu'il seroit nécessaire pour que les voitures pussent entrer, en observant qu'elles y passassent librement, & ainsi des autres servitudes non désignées par mesures. Pour éteindre une servitude faite de désignation, il faut que les termes qui tendent à l'établir soient si obscurs, qu'il ne soit pas possible au juge de discerner l'intention de celui qui a voulu établir cette servitude.

tudes dont elle étoit, & se trouve chargée, cette clause ne serviroit de rien, & la maison & héritage n'en seroit point chargée en vertu de cette clause, & l'Acquereur seroit en droit de les faire supprimer; parceque pendant le temps que l'héritage qu'on aliéne s'est trouvé appartenir au même Propriétaire que l'héritage dominant, ses servitudes ont été éteintes, & la chose en termes indéfinis & généraux n'a point d'effet pour rappeler & conserver les anciennes servitudes, ni pour les imposer nouvellement, suivant la Loi prescrite par cet Article de la Coutume.

4. C'est-à-dire, que si le Propriétaire d'une maison acquiert une autre maison joignant la sienne, & qu'il y ait des servitudes, soit devant ou après l'acquisition, s'il vend ensuite l'une desdites maisons, & ne déclare pas spécialement quelles servitudes souffrira ladite maison vendue, elle sera déclarée libre & franche de toutes servitudes, d'autant que les servitudes ont été confuses & éteintes par la possession d'un même Propriétaire de ces deux maisons. Ainsi jugé par Arrêt donné en la Grand'-Chambre, le 26. May 1601, dans l'espece de deux maisons bâties & disposées par un Particulier, & sur lui depuis vendues séparément à deux différentes personnes; en sorte que les servitudes s'éteignent quand les héritages servans & dominans viennent dans le Domaine de la même personne, & qu'elles ne sont pas établies par après pour passer séparément en des mains étrangères.

5. On peut encore, avec plus de raison, dire que celui qui vend une de ses maisons en tel état qu'elle se trouve, ne peut prétendre aucune servitude sur cette maison vendue, quand même il y en auroit d'apparente.

414 DES SERVITUDES RETENUES

6. Il n'en est pas de même à l'égard des servitudes dont la maison ou l'héritage vendu est chargé envers les héritages voisins, appartenans à d'autres qu'au Vendeur ; car il suffit que le Vendeur déclare à l'Acquereur , dans le Contrat de vente, que les servitudes dûës aux héritages voisins par la maison ou héritage qu'il vend seront conservées en l'état qu'elles sont , pour que l'Acquereur en soit chargé de la même maniere que le Vendeur l'étoit ; parceque telle chose regarde le droit des Etrangers : & quoique l'Acquereur n'en ait été averti qu'en termes généraux , il est engagé à satisfaire entierement aux servitudes établies par les titres des héritages voisins , de telle nature qu'elles puissent être , sans qu'il puisse avoir aucun recours contre le Vendeur au sujet desdites servitudes.

7. Quoiqu'il soit dit ci-dessus que les servitudes s'éteignent quand les héritages servans & dominans viennent dans le Domaine de la même personne , ce qui est constant ; néanmoins si celui qui a une maison & héritage joignant une autre maison qui lui appartient , chargées de servitudes l'une envers l'autre , est contraint de déguerpir la nouvelle maison qu'il a acquise , soit pour ne la pouvoir pas payer , ou par retrait , ou qu'il y ait quelque hypothèque ou substitution , ou autre chose semblable , les servitudes que ces maisons ont l'une sur l'autre , reviennent en la même nature qu'elles étoient avant l'acquisition de la dernière ; parceque cette dernière maison est censée n'avoir point entré dans le Domaine de l'Acquereur qui la déguerpit.

8. Il se peut trouver des cas où le défaut de mesure n'empêcheroit l'établissement de la servitude , pourvû qu'elle fût bien désignée par écrit

PAR UN PERE DE FAMILLE. 415

dans le titre. Par exemple, s'il y avoit un puits, tenant tant à la maison ou partie de l'héritage aliéné, qu'à celle qui seroit retenuë, & qu'il fut simplement déclaré que le puits situé en un tel endroit demeurera en l'état qu'il est, & sera mitoyen aux deux maisons; telle déclaration suffiroit pour en établir la servitude. De même s'il étoit dit, que telle des maisons ou portions, ou autre héritage, auroit droit de passage en propriété ou en commun ou au-travers de l'autre maison, ainsi qu'il est pour gens de pied ou pour voitures de carrosses ou de charrettes, en désignant l'endroit du passage: cette disposition établiroit la servitude du passage de la nature qu'il seroit, quoiqu'il n'y eût point de mesure prescrite pour la longueur, largeur & hauteur du passage: ou s'il étoit déclaré que la portion de maison vendue ou retenuë, auroit droit de faire couler ses eaux au-travers de l'autre, par un tel endroit, & autres déclarations semblables; cela seroit suffisant pour établir la servitude.

9. Si le Propriétaire d'un héritage qui auroit, par un titre de servitude, droit de passage au-travers d'un autre héritage, faisoit séparer son héritage en plusieurs parts pour les louer séparément; ou s'il faisoit bâtir une maison; tous les Locataires qui occuperoient les différentes parties de sa maison, ou la maison qui seroit bâtie sur l'héritage dominant, auroient pareillement droit de passage au-travers de l'héritage voisin, à moins que le titre de la servitude ne portât le contraire; mais si le Propriétaire de l'héritage dominant acqueroit une autre maison & héritage joignant le sien, laquelle maison ou héritage n'auroit pas droit du même passage avant l'acquisition, il ne pourroit pas don-

416 DES SERVITUDES RETENUES

ner communication à ceux qui occuperoient cette dernière maison & héritage , par le passage dont son premier héritage auroit droit sur l'héritage voisin. (c)

(c) Si un passage de servitude étoit commun ; c'est-à-dire , qu'il servit aussi à l'héritage sur lequel est la servitude ; il y auroit une espèce de justice que ce passage ne fût point commun avec les Locataires d'une autre maison qui auroit été jointe à celle qui a le droit de passage , à cause du plus grand nombre des personnes qui y passeroient , ce qui pourroit incommoder davantage le Propriétaire de l'héritage asservi ; mais si ce passage ne seroit qu'à l'héritage dominant , je ne pense pas que l'on dût empêcher les Locataires d'une autre maison , que le Propriétaire auroit réunie à son héritage dominant , de se servir de ce même passage , sur tout s'il n'en résulte aucune incommodité à l'héritage asservi , comme lorsqu'il ne s'agit que de gens de pied qui y passent.



ARTICLE

 A R T I C L E 216.

Destination de Pere de Famille par écrit.

DESTINATION de Pere de Famille par écrit vaut titre, & non autrement.

Explication.

1. Cet Article 216. de la Coûtume & l'Article précédent, sont relatifs l'un à l'autre. L'Article 215. dit qu'il faut déclarer l'espece & la qualité des servitudes que l'on constituë ; & celui-ci , qu'il faut qu'elles soient ou ayent été par écrit, pour pouvoir servir de titre.

2. Ou entend par cet Article 216. de la Coûtume, que quand le Propriétaire de deux maisons ou autres héritages, proche ou joignant l'une à l'autre, vend ou aliene l'une de ses maisons ou héritages, ou par Donation entre-vifs, ou qu'il les partage sur les Héritiers par Testament de dernière volonté, ou autrement, il peut charger l'une de ses maisons ou héritages l'une envers l'autre de telle servitude qu'il lui plaît ; de même si le pere de famille n'a pas disposé de ses maisons ou autres héritages, ses Héritiers, en faisant leurs partages, les peuvent charger de servitudes les unes envers les autres. On peut aussi par échange de maison ou autre héritage, l'une pour l'autre, y établir des servitudes ; mais dans tous ces cas, il faut que les servitudes soient constituées expressément & spécialement nom-

Partie I.

Dd

413 DESTINATION PAR ECRIT

mées & désignées, l'espece & la forme d'icelles bien expliquées par écrit, ainsi qu'on l'a fait remarquer sur l'Article 215. précédent, moyennant quoi, ceux qui deviennent Propriétaires desdites maisons & héritages, ne se peuvent défendre de souffrir les servitudes établies de cette sorte; au contraire, si les servitudes n'étoient établies qu'en termes généraux, quoiqu'elles fussent par écrit, elles ne seroient pas dûes & ne pourroient pas subsister, & elles seroient supprimées comme contraires à la liberté naturelle des héritages, dans laquelle liberté les maisons & héritages sont rentrés par la confusion de la possession d'une même personne avant leur séparation.

3. L'Ancienne Coûtume, Article 91. portoit seulement que disposition ou destination de Pere de famille vaut titre, & elle ne requeroit point qu'elle fût par écrit; c'est pourquoi on prétend que cet Article 216. de la dernière Coûtume, ne doit avoir lieu que pour les servitudes établies depuis la réformation qui fut faite en 1580. & qu'à l'égard des servitudes constituées par la destination du Pere de famille auparavant la réformation, il n'est pas nécessaire qu'elle soit par écrit, il suffit d'en prouver la possession avant l'année 1580. & depuis ce temps-là sans interruption. Ainsi jugé par Arrêt de la Cinquième Chambre des Enquêtes, le 17. Fevrier 1588. & par autre Arrêt en la Chambre de l'Edit, le vingt-six Novembre 1620. Ces Arrêts ayant jugé qu'en l'ancienne Coûtume, la seule destination de Pere de famille, vérifiée par une longue jouissance, tenoit lieu de titre, & qu'un Particulier qui avoit vendu une maison à la charge des servitudes dont elle se trouvoit chargée envers celle que le Vendeur se retenoit, & que l'Ac-

quereur l'ayant possédé dans le même état qu'elle étoit lors de la vente, ses Héritiers n'étoient pas recevables à contester ces servitudes; parcequ'il n'étoit pas nécessaire alors que la destination du pere de famille fût par écrit expressément en l'ancienne Coûtume: comme cela donnoit lieu à des Procès & des contestations dans les rétablissements des maisons qui devoient les servitudes, ou auxquelles elles étoient dûes, il a été trouvé à propos que les servitudes soient déclarées & exprimées, comme il est porté par l'Article 215. & qu'elles soient, ou ayent été par écrit, comme il est exprimé par cet Article 216.

4. Quoique la destination qui est par écrit, soit un titre de servitude, cela n'empêche pas que dans la Ville de Paris la servitude de passage par la maison du Voisin, qui est établie par écrit en termes généraux à l'égard des temps, ne soit réglé d'ouvrir à certaines heures; sçavoir, depuis Pâques jusqu'à la Saint Remy, depuis quatre heures du matin jusqu'à dix heures du soir; & depuis la Saint Remy jusqu'à Pâques, depuis six heures du matin jusqu'à neuf heures du soir. Ainsi jugé par Arrêt en l'Audience de la Grand'-Chambre, le 19. Février 1618.

5. Lorsque cet Article 216. de la Coûtume, dit, que *destination de Pere de famille vaut titre quand elle est ou a été par écrit*: il est aisé d'entendre par le premier terme: *quand elle est par écrit* & qu'en représentant le titre par écrit, la servitude est bien établie; mais le second terme: *ou Aête par écrit*, est plus obscur; car en fait de servitude le Rapport des Témoins, qui diroient l'avoir vu par écrit, pourroit être équivoque, & ne suffiroit pas, si ce n'est que l'Article veuille faire entendre que le

420 DESTINATION PAR ECRIT

titre original de la servitude étant perdu, on présente un Acte authentique qui fasse mention de la servitude, avec toutes les circonstances, touchant le fait de la servitude; alors le second Acte tient lieu de titre original.

6. Celui qui vend son héritage, doit par le Contrat de vente, déclarer les servitudes tant actives que passives: & il ne suffit pas de dire, *les lieux, ainsi qu'ils se poursuivent & comportent de toutes parts de fond en comble, sans en rien réserver*; mais il faut précisément marquer & spécifier les qualités & dispositions des servitudes; car faute de déclarer & nommer dans le Contrat les servitudes, que l'héritage que l'on vend a droit d'avoir sur les héritages voisins, les servitudes pourroient s'éteindre par prescription, l'Acquereur n'ayant point de connoissance du titre original des servitudes. Ce n'est pas que cette déclaration, mise dans le Contrat, soit suffisante pour faire valoir les servitudes; il est encore nécessaire d'avoir le titre par écrit qui les a constitué; & si au-contraire, l'héritage vendu étoit chargé de souffrir les servitudes passives que les héritages voisins auroient sur lui, & que le Vendeur n'en eût pas fait déclaration par le Contrat de vente, l'Acquereur étant ensuite tenu de les souffrir, auroit des dédommagemens à prétendre sur son Vendeur.

7. De plus, il faut regarder à la position des servitudes, si elles sont contre la Coutume, comme les vûës de lumière qui doivent être garnies de grilles de fer & verre dormant; si celui qui a établi la servitude n'y veut point de grilles de fer ni verre dormant, la déclaration en doit faire mention, & ainsi des autres établissemens de servitudes.

8. Les servitudes une fois établies par titre, ne

se peuvent changer au gré de celui qui les possède , ni de celui qui les souffre , sans le consentement de tous les deux, quand même les changemens seroient plus utiles à l'autre voisin ; ce qui a été jugé par Arrêt du 23. Août 1657. entre Marie Dupuy veuve de Jean Thierry , & Etienne Hardy , dans la ruë des Bernardins. Une maison avoit une cave sous partie d'une cour de la maison voisine , & à côté de de cette cave il y avoit de petits caveaux tant sur la ruë que sous cette cour avec un soupirail sur la même cour pour y donner de la lumiere , garni d'une pierre percée de cinq trous , posée d'après le pavé de la cour. Le Maître de la cour voulût faire bâtir une maison sur cette cave , & pour ce , faire élever un mur au-dessus du mur qui séparoit la cave & les caveaux , auxquels il laissa deux soupiraux pour donner du jour de la ruë dans cette cave , au lieu du soupirail qui y étoit , qu'il fit boucher. Le Maître de la cave en fit plainte , sur laquelle intervint Sentence du Châtelet de Paris , le 13. Juin 1656. portant que le Maître de la cave seroit maintenu dans la jouissance de la cave & de ses caveaux & du soupirail en question ; enjoint au Maître de la cour de réparer les lieux , ainsi qu'ils étoient avant l'entreprise. Cette Sentence fût confirmée par ledit Arrêt du 23. Août 1657.

9. Quelques Auteurs ont fait distinction de deux sortes de destination de servitude ; l'une simple , & l'autre double. Ils disent que la simple est , lorsqu'un héritage tire tout son avantage de l'autre , comme de recevoir le jour & lâcher ses eaux dans icelui , sans souffrir aucune servitude réciproque ; qu'il faut précisément que cette premiere destination de servitude , soit par écrit : & la double destination est , lorsque les servitudes sont réciproques , comme si une maison a un égout & l'autre une vûë,

422 DESTINATION PAR ECRIT, &c.

lesquelles servitudes peuvent être tellement nécessaires, que si elles étoient supprimées, elles diminueroient le prix des deux maisons. Ils disent que les doubles servitudes se peuvent entretenir sans titres; parceque si une des maisons vouloit s'affranchir de souffrir la servitude de l'autre, elle perdrait aussi son droit & s'en trouveroit incommodé; néanmoins le titre par écrit est toujours le plus sûr pour éviter toutes contestations & les Procès. Il est constant que ces doubles servitudes ne tiennent point lieu de titre, & l'un des Voisins les peut faire supprimer quand il lui plaît.

10. Par Arrêt du 26. May 1601. il a été jugé que la destination du Pere de famille n'étant point par écrit, les deux maisons par lui bâties & disposées, avec des servitudes, ayant été vendues & adjudgées séparément à deux diverses personnes, les servitudes imposées par le Pere de famille venoient à s'éteindre & à se résoudre, faute d'être insérées dans le Procès-verbal de la description de l'état des lieux, tant de l'une des maisons que de l'autre relativement.



 ARTICLE 217.

Distance de Mur mitoyen , ou appartenant au Voisin , pour fossé à eaux ou cloaques.

NUL ne peut faire fossé à eaux ou cloaque , s'il n'y a six pieds de distance , en tout sens , des Murs appartenans au Voisin ou mitoyens.

Explication.

1. On nomme *cloaque* ou *puisard* , un trou creusé en terre , rond ou carré , ou d'une autre forme de plan , entourré de murs couverts pour l'ordinaire d'une voute , ou de grandes dalles de pierre , dans lequel s'écoulent les eaux des toits , des cours , ou des cuisines en des lieux bas d'où les eaux ne peuvent pas avoir leur écoulement sur la superficie du terrain ; & on nomme *fossé à eaux* les trous creusés , comme les mares , les fosses à fumier , &c. à découvert , entourrés de murs ou non.

2. L'usage des cloaques quoiqu'ancien est très-incommode , tant à cause que l'eau y croupit , & peut gâter l'eau des puits Voisins , ce qui cause souvent de grands Procès , que pour les mauvaises vapeurs qui en sortent & s'exhalent , notamment de ceux qui reçoivent d'autres eaux que celles du Ciel. C'estpourquoi la Coûtume ordonne en cet Article 217. qu'il doit y avoir six pieds de distance en tout sens , entre ces sortes de cloaques & fossé qui reçoivent l'écoulement des eaux , & les murs appartenans aux Voisins ou mitoyens. La distance

D d 4

424 DISTANCE DE MUR MITOYEN, &c.
de six pieds se doit prendre du devant du mur Voisin ou mitoyen, tant de celui qui est au Voisin sans moyen que de celui qui est mitoyen, jusqu'au bord du cloaque ou fosse : & s'il n'y avoit point de mur de séparation, la distance de six pieds se prendra de la ligne qui sépare les héritages. Il faut que cette distance de six pieds soit massive & pleine de terre bien condensée, dans laquelle distance la maçonnerie de l'épaisseur du mur du cloaque y peut-être comprise. (a)

(a) Dans cet Article, la Coûtume a cherché autant qu'elle a pu à prévenir les contestations & les difficultés que les cloaques peuvent exciter entre les Propriétaires Voisins : elle a ordonné qu'il y eut six pieds de distance, entre les murs mitoyens & ces cloaques, tant pour obvier à la filtration de ces eaux chez les Voisins, en mettant un terre-plein entre les murs mitoyens & les murs des cloaques, que pour éloigner les mauvaises odeurs que ces sortes de lieux exhalent, & qui pourroient incommoder les Voisins. Telles sont les raisons qui ont engagé la Coûtume à fixer cette distance de six pieds, entre les cloaques & les héritages voisins. Cependant, il arrive souvent que cette disposition de la Coûtume ne remplit pas les bonnes intentions qu'elle a eu : il se trouve souvent que les eaux des cloaques, malgré cet éloignement pénètrent chez les Voisins, & les incommodent beaucoup par leurs mauvaises odeurs, sur-tout lorsque ces cloaques reçoivent des eaux grasses des cuisines, qui lorsqu'elles viennent à se corrompre produisent une puanteur si insupportable qu'il est très difficile de trouver quelqu'un qui veuille habiter les maisons, dans lesquelles il y a de pareils cloaques ou puisards, ou qui en sont voisines. Dans le premier cas, la disposition de la Coûtume ne dispense pas le Propriétaire du cloaque, dont les eaux s'épanchent chez le Voisin, de la réparation du dommage. J'ai toujours vu en pareil cas contraindre ces Propriétaires à faire cesser l'épanchement des eaux de leurs cloaques, malgré que la construction en fût bonne. S'il faut que cette construction soit telle que les eaux ne puissent pas filtrer à travers, il n'étoit donc pas nécessaire de fixer une distance de six pieds, il suffisoit d'ordonner que la distance des cloaques fût telle, & la construction de leurs murs, que leurs eaux ne pussent péné-

3. Celui qui a un puits dans son héritage, s'il n'est pas éloigné de six pieds du devant du mur Voisin ou mitoyen, ou de la ligne qui sépare les héritages, lorsqu'il n'y a point de mur pour les séparer, il ne s'en peut servir à un autre usage qu'à tirer de l'eau, & non pas à y laisser couler de l'eau de ses combles, & de sa cour, & encore moins de sa cuisine, d'autant qu'au-lieu d'un puits, il en feroit un cloaque; enforte qu'il faudroit que la même distance y fut observée. (b)

trer chez les Voisins. Les fosses d'aisance en sont bien plus près, & cependant elles ne font point dans les héritages Voisins, par les précautions qu'on apporte dans leurs constructions. Dans le second cas, l'expérience prouve tous les jours que cette distance de six pieds ne garantit point les Voisins des mauvaises odeurs des cloaques, si s'en trouve qui sont à plus de douze pieds de distance des Voisins, qui ne laissent pas de les infecter. il suffit cependant, que ces puisards soient à six pieds de distance, pour que les Voisins ne puissent se plaindre, en quoi l'égalité n'est point conservée, la mauvaise odeur étant un tort aussi réel pour une Maison, que la filtration des eaux. Il est vrai que la construction est attaquée par la première, & seulement l'occupation par la dernière; mais l'une est aussi préjudiciable que l'autre. Il auroit été bien plus à propos d'obliger les Propriétaires des cloaques, de n'y point laisser d'ouverture par le haut, pour les contraindre de disposer leurs bâtimens de manière qu'ils n'en eussent pas besoin pour leurs cuisines; car pour ce qui est des puisards qui ne reçoivent que des eaux pluviales, n'ayant aucune odeur, ladite distance de six pieds n'y est nécessaire d'aucune manière, il devroit suffire que leurs eaux ne pussent pénétrer dans les maisons voisines.

(b) L'on ne peut faire d'un puits, dont on ne veut plus faire usage, un cloaque ou puisard, suivant la disposition de cet Article de la Coutume, les puits pour l'ordinaire n'étant qu'à un pied de distance de l'héritage voisin. Mais suivant les réflexions que nous avons faites ci-dessus, il devroit suffire que les eaux de ce puisard ne pussent pénétrer chez les Voisins: il ne s'agiroit que d'éloigner la mauvaise odeur qui pourroit s'exhaler de ce puisard, ce qui seroit facile, il en

426 DISTANCE DE MUR MITOYEN, &c.

4. Les cloaques se peuvent creuser jusqu'à l'eau vive, pourvû que l'eau des cloaques ne pénètre & ne se communique pas avec l'eau d'un puits, fait ou à faire dans les héritages voisins.

5. Quoique la distance de six pieds, prescrite par cet Article 217. soit observée, si les eaux des fossés ou cloaques pénètrent dans les puits & incommodent les héritages voisins, les Propriétaires des fossés & cloaques, sont tenus de faire tout ce qu'il convient pour empêcher qu'ils ne pénètrent & n'incommodent les héritages voisins; & si après y avoir fait massif de maçonnerie, corrois de terres glaises & autres choses semblables, les héritages voisins en sont encore incommodés, lesdits fossés à eaux ou cloaques doivent être changés de place, reculés plus loin ou supprimés, s'il n'y a pas d'autre moyen d'en garantir les héritages Voisins.

6. Les fossés ou autres trous murés ou non murés, où on laisse pourrir le fumier & croupir de l'eau, doivent être éloignés des murs voisins, comme les cloaques: ainsi jugé par Sentence de la Seconde des Requêtes du Palais, le 26. Août 1650. entre Mr. Benoît & Nicolas, Simon, François & Pierre Descalot, touchant leurs héritages scis au Village de Trilbardou, proche Meaux: la Sentence ordonne que lesdits Descalot rehaussent le terrain de leurs cours le long du mur du Sieur

faudroit que mettre sur ce puisard une gargouille couverte, qui n'auroit son ouverture qu'à six, sept ou huit pieds de distance de l'héritage voisin: par ce moyen l'on satisferoit à l'intention de la Coûtume: parceque la Coûtume n'ordonne de mettre six pieds de distance entre les murs du Voisin & les puisards, que pour d'autant plus éloigner la vapeur de ces cloaques, & au moyen de cette gargouille, on peut l'éloigner tant que l'on le juge à propos.

POUR FOSSE' A EAUX. 427

Benoît ; enforte que l'eau ne pourra demeurer plus près de six pieds dudit mur.

7. On ne pourroit pas faire de cloaque ni de fossé à eau dans un héritage qui n'auroit que douze pieds de large ; car cet Article 217. de la Coutume, veut qu'il y ait six pieds en tous sens, entre le bord du cloaque ou du fossé, & le devant du mur, la largeur du cloaque ou du fossé pris au-delà. (c).

8. Tout ce qui est dit ci-dessus, touchant les cloaques & fossés à eau s'entend, lorsqu'ils appartiennent & servent à un seul Propriétaire à l'égard de ses Voisins ; mais s'ils étoient mitoyens à deux ou plusieurs personnes, les cloaques, fossés à eaux ou mares pourroient être moitié sur un héritage & moitié sur l'autre, ou touchant sans moyen à un des deux héritages, ou ailleurs, ainsi qu'il seroit stipulé par le titre ; & l'un des Voisins ne seroit pas plus garant que l'autre, qui y auroit également droit, de l'incommodité & pénétration des eaux, tant à l'égard de leurs héritages que des héritages de leurs Voisins.

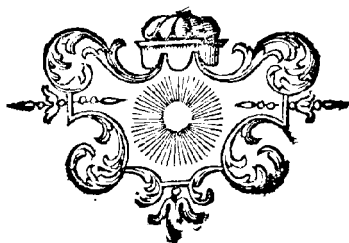
9. Lorsque l'on vuide les immondices des fossés ou cloaques communs, on observe la même chose qu'aux latrines : ainsi qu'il sera expliqué sur l'Article 218. ci-après.

10. Quelques Auteurs ont mis les citernes au même rang des cloaques & fossés à eaux ; mais ils n'ont pas considéré qu'ils ne sont pas de même nature,

(c) Suivant la disposition stricte de cet Article 217. de la Coutume, on ne pourroit faire de puisard dans un terrain tel que celui que propose Mr. Desgodets ; mais suivant ce qui a été dit ci-dessus, on le pourroit en ne laissant point d'ouverture par le haut, ce qui empêcheroit les mauvaises odeurs de pouvoir incommoder les Voisins.

428 DISTANCE DE MUR MITOYEN, &c.

& qu'ils servent à differens usages contraires & opposés , les cloaques & fossés à eaux étants destinés pour dissiper & consumer les eaux qui y coulent , & les citernes étants faites pour contenir & conserver les eaux qui s'y trouvent claires & pures , sans qu'elles en puissent sortir ni pénétrer hors de leur capacité ; car sans cela , les citernes seroient inutiles : ainsi elles se peuvent placer ou le Maître de l'héritage le juge à propos , sans y observer la Loi prescrite pour les cloaques & fossés à eaux , étant très sûr qu'elles n'incommoderont pas les héritages Voisins, tant qu'elles ne serviront qu'à l'usage des citernes, bien entendu que les murs qui environneront les citernes par le dehors , seront de matiere & épaisseur suffisante pour soutenir la pesanteur de l'eau qui y est contenuë.



 A R T I C L E 218.

Porter hors la Ville Vuidanges de Privés.

NUL ne peut mettre Vuidange de fosse & Privé dans la Ville.

Explication.

1. Les Articles 191. & 193. de la Coûtume , prescrivent la Loi qu'il faut observer pour les contre-murs des latrines & fosses d'aisance , & l'obligation d'avoir des latrines & privés dans toutes les maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris. Les explications sur ces deux Articles , par le Supplément de la construction des latrines & fosses d'aisance , & de ce qui en dépend , & cet Article 218. de la Coûtume regardent la vuidange desdites fosses d'aisance & privés ; surquoi il faut considérer deux choses. La première est un fait de Police , & la seconde est pour la Contribution de la vuidange des fosses d'aisance commune à deux ou plusieurs Voisins , possédans chacun une ou plusieurs maisons & héritages.

2. Cet Article 218. de la Coûtume défend de mettre les vuidanges de fosse & privé dans la Ville ; ensorte que s'il y avoit une grande place & jardin à l'endroit où seroit la fosse , il n'est pas permis de faire un grand trou dans cette place , pour y mettre les matieres fécales que l'on vuideroit de la fosse , & le recouvrir de terre par le dessus ; & celui qui le feroit , soit le Propriétaire ou le Vuidangeur

430 PORTER HORS LA VILLE

seroit transgresseur de l'ordonnance de la Coûtume :

3. Par un ancien Arrêt du 13. Septembre 1551. Il est enjoint aux Vuidangeurs des matieres fécales de les mettre dans des tomberaux ou d'autres vaisseaux bien clos ; enforte que rien ne se répande par les ruës , à peine de confiscation des chevaux , harnois , & du fouët. (a)

4. Lorsqu'il y a des eaux dans les fossés d'aissance que l'on vuide , il est expressément défendu sous peine de grosse amende aux Vuidangeurs de faire couler lesdites eaux puantes dans les ruisseaux des ruës , & ils sont tenus de mettre ces eaux dans des vaisseaux bien clos , pour les transporter aux endroits destinés pour la décharge des matieres fécales.

(a) Dans la disposition de cet Art. 218. La Coûtume prend les précautions nécessaires pour prévenir la corruption de l'air que ces vuidanges ne manqueroient pas d'infecter , s'il étoit permis aux Propriétaires des maisons de les enfouir dans leurs Jardins , & en même tems pour empêcher que les Propriétaires voisins ne s'incommodent les uns les autres , ce qui arriveroit si la Coûtume n'y avoit pas prévu. L'avarice de quelques Propriétaires les auroit engagé à vuider ainsi leurs fossés d'aissances , pour éviter la dépense , malgré les incommodités qu'ils en auroient ressenties & celles qu'ils auroient causé à leurs Voisins : parceque ces vuidanges quoiqu'enterrées ne laisseroient pas de produire de très mauvaises exhalaisons pendant long-tems avant d'être consommées. Ainsi la Coûtume dans cet Article opere la salubrité de l'air , & prévient les disputes continuelles que ces vuidanges n'auroient pas manqué d'occasionner entre les Propriétaires. S'il arrivoit cependant , que celui à qui appartiendroit la fosse eût un grand emplacement de Jardin ou autre , & qu'il fût facile à ce Propriétaire de faire creuser un trou de grande profondeur , quel inconvénient en résulteroit-il pour les Voisins ? Aucun : l'épaisseur des terres au-dessus de ces matieres en arrêteroient certainement les exhalaisons ; mais ce cas particulier ne détruit pas la sagesse de la disposition de cet Article.

VIDANGES DE PRIVE'. 431

5. Les matieres fecales des fosses d'aisance, ne se doivent vuidier que de nuit & ne doivent pas paroître au petit jour, & elles doivent être portées hors de la Ville avant le jour.

6. Les vidanges & curage des fosses d'aisance, se doivent faire aux dépens des parties y ayant droit : & si plusieurs maisons & héritages appartenans à différens Propriétaires ont droit de se servir de la même fosse d'aisance, & que la vidange s'en puisse faire également par chacun desdites héritages, chacune desdites parties y ayant droit, doivent alternativement l'une après l'autre, souffrir la vidange, être faite par chez eux. (b)

7. Si une fosse commune se vuide par un lieu commun à tous les Propriétaires des différens héritages qui y ont droit, ils en doivent payer la dépense de la vidange chacun également entr'eux, en recevant chacun une égale incommodité : ainsi jugé par Arrêt du 21. May 1640. (c)

8. Quand une fosse d'aisance appartient & est à

(b) C'est-à-dire que si l'un à souffert une vidange, ce sera à un autre à souffrir la prochaine, & ainsi des autres ; car il n'est pas nécessaire quelle se fasse en même temps par chez tous les Propriétaires ; à moins que cette fosse ne fût si grande quelle ne pût être vidée qu'en plusieurs nuits, auquel cas les Propriétaires en supporteroient une chacun.

(c) C'est-à-dire, que si ce lieu commun à tous les Propriétaires, par lequel on vuide la fosse, a une issuë commune à tous les Propriétaires, ils doivent payer tous également ; mais si ce lieu commun est environné des caves des Propriétaires de la fosse, ils doivent donner passage aux Vidangeurs par leurs caves alternativement : l'un donne passage pour une vidange, & lorsqu'il est besoin de revuidier cette fosse, l'autre doit donner passage à son tour par ses caves, & ainsi de suite autant qu'il se trouve de différens Propriétaires, & ils doivent payer également.

432 PORTER HORS LA VILLE

l'usage d'une seule maison , le Propriétaire de cette maison la doit faire vuidier par chez soi & à ses dépens seul , quand même ladite fosse d'aisance seroit par servitude sous l'héritage de son Voisin , à moins qu'il ne fut autrement stipulé par le titre de la Servitude. (d)

9. Lorsqu'une fosse d'aisance sert à plusieurs maisons , & que la vuidange se fait par l'une des maisons , celui qui souffre la vuidange par chez soi ne doit contribuer à la vuidange des matieres fécales , que pour la moitié de la dépense de ce qu'il en coûte à chacun des autres ; c'est-à-dire , que si la fosse d'aisance sert à deux maisons , celui qui souffre la vuidange de son côté n'y doit contribuer que pour un tiers des frais , & l'autre y contribuera pour les deux tiers des frais. Si la fosse d'aisance servoit à trois maisons , celui qui souffriroit la vuidange de son côté ne contribueroit que pour un cinquième des frais , & chacun des deux autres pour deux cinquième. De même , si la fosse servoit à quatre maisons , celui par le côté duquel la vuidange se feroit n'y contribueroit que pour un septième , & chacun des trois autres pour deux septième.

10. Si par un titre de Servitude , l'un des Copropriétaires d'une fosse d'aisance commune étoit obligé de souffrir la vuidange de son côté , il ne devra toujours contribuer que pour la moitié de ce que chacun des autres Copropriétaires payeroit pour la dépense de la vuidange , quand même il seroit

(d) Ou qu'il y eut impossibilité de le pouvoir faire autrement parcequ'en ce cas , la premiere Servitude impose la seconde.

feroit dit par le titre qu'elle fera vidée à frais communs ; car c'est toujours à frais communs , quoique celui qui souffre la vidange de son côté n'en paye pas tant que les autres. (e)

11. Si une fosse commune sert à une grande & à une petite maison , il sera loisible à celui qui a la petite maison de la rehausser , & d'y faire plus de demeures selon l'Arrêt du 21. May 1640. Il pourra aussi y augmenter le nombre des Sièges ; parceque ce n'est pas le nombre des Sièges qui augmente le remplissage de la fosse , mais le nombre des personnes qui habitent la maison. (f)

(e) S'il étoit dit par un titre qu'une fosse commune entre plusieurs Propriétaires seroit vidée par la maison d'un tel Propriétaire , & que la vidange se feroit à frais communs ; la limitation que fait Mr. Desgodets de la portion de la vidange que doit payer le Propriétaire par la maison duquel se void ladite fosse , souffre difficulté. Lorsqu'il est dit que la vidange sera faite à frais communs sans aucune explication ; on doit entendre par portion égales. C'est ce qui fait que les Experts dans leurs Rapports, lorsqu'il s'agit de contributions entre Propriétaires, comme s'il s'agit de contribuer à la reconstruction d'un mur mitoyen , ils ne manquent jamais de dire, lequel mur sera reconstruit aux frais communs des parties ; sçavoir les deux tiers par un tel & l'autre tiers par tel ; car s'il étoit seulement dit aux frais communs des parties, on ne pourroit l'entendre autrement que chacun par moitié. Il est bien vrai que l'usage est constant sur la contribution des vidanges des fosses , & qu'il varie envers la reconstruction des murs mitoyens , dépendans des circonstances ; mais je pense que ce seroit agir contre ce titre de payer la vidange de cette fosse , suivant l'usage ordinaire. Il est toujours plus sûr lorsqu'on veut établir de ces sortes de Servitudes, de limiter les portions que chacun doit payer de ces vidanges.

(f) Cette décision me paroît encore souffrir difficulté ; car c'est certainement diminuer l'avantage de la Servitude de l'héritage dominant : plus il y aura d'occupant dans la petite maison , moins il restera d'espace dans la fosse pour la grande maison.

Partie I.

Et

434 PORTER HORS LA VILLE

12. On ne considère pas s'il y a plus de Sièges d'un côté que de l'autre, ni s'il y a plus de demeures, quoiqu'une maison soit beaucoup plus grande que l'autre : si la fosse d'aisance est commune, le Propriétaire de la maison du côté que la fosse sera vidée, ne contribuera que la moitié de ce que payeront chacun des Propriétaires des autres maisons pour les frais de la vidange de la fosse commune, quoique la maison qui souffre la vidange de son côté soit plus petite ou plus grande que les autres.

13. Si l'un des Copropriétaires d'une fosse commune avoit dans l'enclos de sa maison, qui a droit à la fosse commune, une place, cour ou jardin, où il fit édifier une autre maison ; cette nouvelle maison n'auroit pas de droit à la fosse commune, & il doit y avoir une fosse particulière pour l'usage de la nouvelle maison ; mais la vidange de cette fosse particulière se pourroit faire par le passage ordinaire de la place, cour ou jardin où la nouvelle maison seroit bâtie, si ce passage étoit commun avec les autres maisons voisines, sans devoir pour ce aucun dédommagement ; supposé que cette nouvelle maison n'eut point d'autre passage, & qu'il n'y eut point de titres au-contraire.

14. Aux fosses d'aisances communes à plusieurs maisons, la construction, l'entretien & les réparations de ces fosses, se doivent faire à frais communs, également par les Propriétaires de chacune des maisons qui y ont droit, quand même la fosse d'aisance seroit plus d'un côté que de l'autre d'une des maisons.

15. Quand on abandonne une fosse d'aisance pour quelque raison que ce soit, il en faut vider les matières fécales, urines & eaux puantes, de

VUIDANGES DE PRIVE'S. 435

crainte que les héritages, puits & maisons voisines, ne soient incommodés dans la suite des temps, principalement si la cruë des grandes eaux entre dans la fosse ; parceque les eaux en se retirant pourroient transpirer au-travers des terres, dans les puits & caves des héritages voisins, dont le Propriétaire de la fosse abandonnée seroit garant des événemens causés par les matieres fécales, urines & eaux puantes, restés en cette fosse.

16. Tout ce qui est dit pour les fosses d'aisances, se doit observer à l'égard des cloaques & fossés à eaux.



E e 2

ARTICLE 219.

*Enduits & Crepis en vieil Mur , comment
toisés.*

LES enduits & crépis de maçonnerie faits à un vieil Mur , se toisent à raison de six toises pour une de gros murs.

Explication.

1. Il n'est pas aisé de comprendre comment cet Article 219. de la Coûtume ne parle uniquement que de la maniere de toiser les enduits & crépis faits à un vieil mur , qui ne sont qu'une des moindres parties des Ouvrages de maçonnerie ; pendant qu'il garde le silence sur tous les autres Ouvrages beaucoup plus considérables au toisé , desquels il seroit très-important de prescrire des règles pour fixer la maniere de les toiser & de les réduire , dont l'usage souffre un continuel changement au gré des Experts préposés pour faire les toisés & régler les mémoires. Ce qui cause souvent des débats & de la variété dans leurs avis , parcequ'il n'est rien constaté de positif ; & même le peu dont il est parlé dans cet Article 219. est équivoque , l'usage étant de comprendre les crépis & enduits dans la nature des légers Ouvrages , que quelques uns nomment simplement murs , qui se distinguent des autres murs , que l'on nomme gros murs. Lorsque la Coûtume dit en cet Article 219. que les enduits & crépis de maçonnerie , faits à un vieil

ENDUITS ET CREPIS EN VIEIL MUR. 437

Mur se toisent à raison de six toises pour une toise de gros Mur ; elle fait entendre que c'est pour une toise du Mur sur lequel les enduits & crépis sont appliqués , c'est-à-dire , qu'une toise d'enduits & crépis en quarré vaut la sixième partie de la valeur de ce Mur ; mais tous les vieux Murs sur lesquels on peut appliquer les crépis & enduits ne valent pas le même prix ; & sans s'arrêter à la qualité des différens matériaux dont ces Murs peuvent être construits , ni à la caducité plus des uns que des autres qui en changeroit le prix & la valeur , quand on les supposeroit tous de bonne qualité & de mêmes matériaux , les uns pourroient être plus ou moins épais que les autres , & par conséquent de prix différent ; ainsi cet Article 219. de la Coutume pris à la lettre ne peut servir de regle dans l'usage.

(b) L'on ne fait aucun usage de cet Article 219. de la Coutume de Paris , par les raisons qu'en a donné M. Desgodets. Les crépis & enduits sur les vieux Murs sont toisés à quatre toises pour une de legers Ouvrages , c'est-à-dire , que quatre toises en superficie de crépis & enduits sur un vieux Mur valent une toise de legers Ouvrages , si les Murs anciens sur lesquels ils sont faits sont droits & ne sont point dégradés ; mais si les anciens Murs sur lesquels sont faits les crépis & enduits sont de mauvaise qualité , c'est-à-dire , que les joints des moilons soient fort dégradés , ou que ces Murs ne soient pas bien droits , ces crépis & enduits sont toisés à trois toises pour une , & on les nomme Renformis.

Fin de la premiere Partie.

Partie I.

F 6

D E S
SERVITUDES,
SECONDE PARTIE.



DES SERVITUDES

SECONDE PARTIE.

Des Réparations Locatives.

Les questions sur le fait des Réparations locatives sont très-fréquentes ; parcequ'il se fait continuellement des mutations de logemens que les uns quittent & d'autres y rentrent , soit par la fin des Baux ou autrement : & même pendant que les Locataires occupent les lieux , il s'y trouve continuellement des réparations à faire , dont il est nécessaire de discerner celles qui sont du fait du Propriétaire , & celles dont le Locataire est tenu. Cependant la Coûtume n'a rien décidé sur cela ; ce n'est que par une tradition d'usage que l'on distingue les réparations locatives des autres réparations ; il n'y a que les Articles 161. & 171. compris dans le titre 8^e. de la Coûtume , qui ayent quelque rapport au sujet dont il s'agit ici ; ce que l'on conôtra dans la suite de leurs Explications.

Partie II.

A

2 GAGERIE POUR LOYER, &c.

A R T I C L E 161.

Gagerie pour Loyer de Maison.

IL est loisible à un Propriétaire d'aucune Maison par lui baillée à titre de loyer, faire procéder par voye de Gagerie en ladite Maison pour les termes à lui dûs pour les loüages, sur les meubles étant en icelle.

Explication.

Le terme de *Gagerie* signifie, pour servir de gages, & assurer le payement de la chose dûë.



 ARTICLE 171.

Meubles peuvent être suivis & arrêtés pour Loyers.

TOUTESFOIS les Propriétaires des maisons scises ès Villes, & Fauxbourgs & Fermes des Champs, peuvent suivre les Biens de leurs Locataires ou Fermiers, exécutés; ^{en sorte} ~~en sorte~~ qu'ils soient transportés pour être premiers payés de leurs loyers ou maisons, & iceux arrêtés jusqu'à ce qu'ils soient vendus & délivrés par autorité de Justice.

Explication.

1. Le droit de préférence que le Propriétaire de la maison a sur les meubles du Locataire qui sont en icelle, n'a pas seulement lieu pour les loyers; mais encore pour les réparations locatives & pour les charges du Bail, soit ordinaires, comme est le paiement des taxes pour les Pauvres, les Bouës, Lanternes, le Pavé, les Fortifications, logement de Soldats & autres, suivant les lieux où les maisons sont situées, s'ils étoient compris dans le Bail, & aussi pour les taxes ordinaires, comme la Capitation & autres taxes pour lesquelles les meubles sont affectés & obligés par privilège spécial, desquels le Propriétaire ou le principal Locataire, sont en quelque sorte garants.

2. Ce privilège accordé par ces Articles 161. &

A 2

4 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

171. aux Propriétaires des maisons, s'étend aussi à tous ceux qui sont aux droits des Propriétaires, comme sont l'Usufruitier, le Mari, le Tuteur, le Curateur, le Bénéficiaire, le Possesseur & même le principal Locataire sur les meubles du sous-Locataire; parceque ce Privilège n'est pas fondé sur la Personne du Propriétaire, mais sur la chose; ainsi il passe à tous ceux à qui les loyers appartiennent ou qui ont droit de les percevoir.

3. C'est aussi pour cela que ce Privilège a lieu pour toutes les Maisons & Fermes, en quelque lieu qu'elles soient, dans la Ville de Paris & dans les autres Villes, Fauxbourgs, Bourgs & Villages de la Prevôté & Vicomté de Paris.

4. Lorsque le Propriétaire a fait Bail de sa maison à un Locataire, sans la Clause des six mois, & aussi sans avoir renoncé au droit de Propriétaire, si ledit Propriétaire veut occuper sa maison, il en peut expulser le Locataire en l'avertissant six mois auparavant. Il n'est pas nécessaire qu'il prouve la nécessité de la cause qui l'oblige de venir demeurer dans sa maison, il suffit qu'il veuille y demeurer pour en expulser le Locataire, en la venant occuper. Ce qui est dit d'une maison entière se doit aussi entendre d'une portion de maison; si le bail n'étoit fait que d'une portion, le Propriétaire en pourroit de même expulser le Locataire en la venant occuper. Ainsi jugé par Arrêt du 31. Mars 1535.

5. Mais lorsque le Propriétaire fait sortir son Locataire de sa maison pour y venir demeurer, avant le temps expiré du Bail, il est obligé de lui payer les dommages & intérêts, à proportion du temps qui reste à expirer, lesquels sont liquidés par le Juge selon les circonstances.

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 5

6. Quand une maison en entier est en péril éminent , & menace une ruine prochaine , si le Propriétaire la veut faire rétablir pour éviter le danger , il en peut faire déloger le Locataire en l'avertissant six mois avant , s'il y a un Bail qui ne soit pas expiré , en lui payant les dommages & intérêts , comme il est dit ci-dessus , à moins qu'il ne soit mis dans le bail que le Locataire délogera de la maison , s'il est nécessaire de la rebâtir avant la fin du Bail ; car en ce cas il n'y auroit pas de dommage ni intérêts à payer au Locataire ; mais si le Propriétaire veut faire rebâtir sa maison sans nécessité , & qu'il n'y ait pas de péril éminent à craindre , il n'en peut pas faire déloger le Locataire , & il doit attendre que le Bail soit expiré pour la faire rebâtir.

7. Le Locataire peut sortir de la maison , contre la volonté du Propriétaire , quand les réparations & rétablissémens que le Propriétaire y fait faire , ne permettent pas au Locataire d'y pouvoir demeurer sans danger , & pour cet effet il le doit faire ordonner par le Juge.

8. Les clauses ordinaires des maisons portent que les Locataires sont tenus de souffrir , sans diminutions des Loyers , les grosses réparations qu'il conviendrait faire pendant le courant du Bail ; mais ces grosses réparations ne sont pas de refaire une maison toute neuve , comme il se pourroit faire par diverses reprises ; mais bien la réfection d'une partie , comme d'un mur , des manteaux , tuyaux & fouches de cheminées & rétablissement de combles , quelques poutres par sous-œuvre & travées de planchers , la vidange des fosses d'aisance & réfection d'icelles , une partie d'escalier & autres ouvrages semblables , lesquels peuvent être faits &

A a 3

6 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

parfaits dans l'espace de six semaines : & si les réparations empêchoient d'occuper les lieux pendant un temps plus considérable, le Locataire pourroit demander des dédommagemens par la non-jouissance,

9. Si sur la fin d'un Bail, le Propriétaire de la maison vouloit faire vider une fosse d'aisance qui ne seroit pas pleine, sans nécessité, ou quelque ouvrage de pareil ajustement, le Locataire ne seroit pas tenu de les souffrir, à moins que ce ne fût des réparations pressantes pour éviter le péril, ou par une contrainte étrangère, comme quand un Voisin fait rebâter sa maison & oblige à refaire les murs mitoyens & autres ouvrages dont le Propriétaire de la maison ne se peut dispenser.

10. Les réparations locatives, c'est-à-dire, celles que les Locataires sont tenus de faire & entretenir pendant le courant du temps qu'ils occupent les lieux, & qu'ils sont obligés de laisser en bon état lorsqu'ils en délogent, dont le principal Locataire doit répondre envers le Propriétaire de la Maison, Ferme, ou autre Edifice; sauf au principal Locataire d'avoir son recours contre les sous-Locataires, pour ce qui regarde les lieux qu'ils occupent chacun en leur particulier, sont les réparations suivantes; sçavoir :

Les âtres & contre-cœurs de cheminées, les trous qui seroient aux aires des planchers & aux degrés, tant à ceux qui sont faits en plâtre, qu'à ceux qui sont de carreaux de terre cuite, de pierre ou de marbre, à l'égard des carreaux qui seroient de manque ou hors de leur place, ébranlés ou cassés, mais non pas à l'égard de ceux qui seroient usés de vétusté ou par mauvaise qualité, ou des aires de plâtre qui seroient de même usés de vétusté, & qu'il

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 7

faudroit renformir en entier ; les pavés des cours , cuisines , écuries , ou autres lieux qui seroient ôtés , ébranlés , ou cassés , & non ceux qui seroient usés , ou enfoncés , ni les pentes , contre-pentes & flaches , où il resteroit de l'eau , ni ceux dont les mortiers ou ciment seroient pourris , au-travers desquels l'eau pénétreroit dans les caves qui seroient au-dessous ; les vitres cassées , fêlées ou à relaver , les pièces où il y auroit des boudines ou des plombs en écharpe , & toutes celles qui seroient de manque , comme aussi les verges de fer , les targettes qui retiennent les panneaux ; mais les panneaux à remettre en plomb neuf , sont du fait du Propriétaire , pour les plombs seulement , & le Locataire est tenu des pièces de verre qu'il y auroit à remettre , à la réserve des pièces de verre du pourtour s'il falloit recroître & aggrandir les panneaux qui seroient trop bas ou trop étroits pour leurs châffis ; les portes , les croisées , les contrevents , planches de cloisons ou de fermeture de boutique , & autres fermetures qui seroient de manque ou cassées par violence , soit par le vent , par les voleurs , ou par le fait & la négligence du Locataire ; mais non pas celles qui seroient péries ou usées de vétusté ou par mauvaise qualité.

Les grilles ou barreaux , balcons & rampes de fer , qui seroient de manque , rompuës ou faussées , de quelque espece qu'ils soient , comme aussi les treillis de fil de fer ou de laton , doivent être rétablis par le Locataire.

Les gonds , pentures , ferrures , clefs , verrouils , targettes & autres ferrures qui seroient de manque , perduës ou détachées ou cassées par violence , & non celles qui seroient usées de vétusté ou par mauvaise qualité ; les rateliers & leurs rouleons , & les

§ MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

trous à la maçonnerie des mangeoires des écuries.

Le ramonage des cheminées, les pôtagers des cuisines en entier & leurs réchaux, les fours & fourneaux, les foyers, chambranles, tablettes & corniches des cheminées de pierres, de marbre, de plâtre ou de bois, écornés ou cassés.

Les treillages, parterres, gazons, pallissades & autres arbres, tant fruitiers qu'autres, & les autres entretiens des jardins qui auroient été négligés, doivent être réparés par le Locataire; mais non pas pour ce qui seroit arrivé à toutes ces choses par vétusté ou par la gelée.

Les portes percées par le Locataire pour y mettre des doubles ferrures, ou pour des charnières ou autrement, sont des réparations locatives, pour les faire rétablir & boucher les trous quand il y faudroit mettre une planche, un batan ou une traverse entière à ce sujet.

Les lambris de menuiserie & les parquets où il y auroit des panneaux, battans ou traverses, cassés & non usés de vétusté, ni pourris, doivent être rétablis par les Locataires.

De même les tableaux dépendans de la maison, qui seroient percés ou déchirés, & les glaces cassées ou écornées, se doivent réparer par le Locataire.

Les poulies & leurs chappes, les cordes & mains de fer des puits & des greniers, sont aussi des réparations locatives, les curemens des puits & les dégorgemens des tuyaux des descentes de plomb ou de grais, & les dégorgemens des chauffés d'aïssance, sont des réparations locatives, & généralement tout ce qui est cassé ou rompu par les Locataires ou par leur négligence, doit être par eux rétabli, étant réputé être des réparations locatives. (a)

(a) Les âtres & les contre-cœurs des cheminées sont des

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 9

réparations locatives ; parce que leur dépérissement arrive, & par l'activité du feu qui est fait plus ou moins grand, & plus ou moins souvent par de certains Locataires que par d'autres, & par le choc des buches qu'on jette souvent sans précaution contre les contre-cœurs & sur les âtres des cheminées. Il étoit nécessaire de réveiller l'attention des Locataires, en les contraignant de rétablir le dommage. Si les contre-cœurs sont de plaques de fonte, & qu'elles viennent à casser, c'est à la charge du Locataire, avec leurs scellemens ; & si les croissans ne se trouvent plus en place, le Locataire en doit fournir d'autres.

Le trou des aires de plâtre dans les pièces qui ne sont point carrelées, ne sont presque jamais regardées comme réparations locatives. Pour que ces trous fussent une réparation locative, il faudroit qu'il fût évident que ces trous eussent été faits par force ; mais il est très difficile de pouvoir le discerner : l'usage n'est point d'attribuer ces réparations aux Locataires, le moindre frottement étant capable de détruire & percer ces aires de plâtre.

Les trous des marches des escaliers, dont les dessus sont avec aire de plâtre, ne sont point à la charge des Locataires par les raisons qui viennent d'être dites ; mais aux marches carrelées entre les bois, si c'est un principal Locataire qui tient la maison, l'entretien du carreau de ces marches, est une réparation locative lorsqu'il y a des carreaux hors de place ou cassés. S'il n'y a point de principal Locataire, & que ce soient différens Locataires qui tiennent les lieux qu'ils occupent immédiatement du Propriétaire, ces réparations sont à la charge du Propriétaire, n'en pouvant charger plutôt un Locataire que l'autre, à moins que le Propriétaire n'ait eu soin dans ses Baux particuliers de charger chacun de ses Locataires de l'étage d'escalier qui a rapport à son appartement. Il en est de même des dépendances des escaliers, comme des vitres des croisées qui les éclairent, les rampes, les écuysers posés le long des murs, les rampes de fer, les vases de cuivre, les lanternes, le carreau des palliers, & les marches de pierres des grands escaliers, lesquelles sont aussi à la charge du Locataire lorsqu'il y en a un principal & qu'il est manifeste qu'elles ont été cassées par quelque fardeau qu'on a laissé tomber dessus, ou autre effort, & que cela n'est point arrivé par le tassement ou le fléchissement des murs qui portent ces marches.

Le carreau, soit de marbre, soit de pierre, ou grand ou petit de terre cuite, lorsqu'il y a des carreaux de manque

10 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

ou cassés, ils doivent être remis aux dépens du Locataire ; mais si le carreau est usé par vétusté ou par mauvaise qualité, ou que l'humidité les aye fait pourrir ou feuilletter, ce qui arrive dans les bas étages, pour-lors le Locataire n'en est point tenu. Dans les pièces carrelées de carreaux blancs & noirs il y a des plattebandes de pierres au pourtour des murs, lesquelles font partie du carreau, & lorsqu'elles sont cassées par la faute du Locataire il doit les rétablir ; mais il faut examiner si les cassures de ces pierres n'ont point été faites, soit par les charges de plâtre qu'on a mis dessus, en enduisant les murs contre lesquels elles sont posées, ou si elles n'ont point été occasionnées par quelques lambris qu'on aura posé dessus à force, ou enfin par quelqu'autre effort.

Au parquet, lorsqu'il y a quelques panneaux ou battans cassés ou enfoncés par violence, le Locataire en est tenu, comme s'il a roulé quelque tison du feu sur le parquet, le Locataire est tenu du dommage.

Les pavés des grandes cours, destinées à recevoir des équipages, des écuries & des remises, ne doivent point être à la charge des Locataires, à moins qu'il n'y ait des pavés hors de place ; mais lorsqu'ils sont écrasés, cassés & ébranlés, le Locataire ne doit point en être tenu ; le pavé de ces lieux doit supporter des équipages, des chariots, des charrettes, & toutes choses d'une grande pesanteur ; si le Pavé qui a pavé ces lieux a employé du pavé tendre & mince, & qu'il y aye épargné le ciment, il ne seroit pas juste que le Locataire fût responsable des faits de ce Pavé qu'il n'a pas mis en ouvrage. De même dans les écuries l'on sçait que les chevaux battent des pieds, ainsi il faut que le pavé qu'on employe dans ces lieux soit en état de soutenir ces chocs, le Locataire n'en peut être tenu, ainsi qu'il a été dit des grandes cours. A l'égard des petites cours où il ne peut entrer ni charrettes, ni carrosses, des cuisines, des offices & autres lieux destinés à ne point recevoir de grandes charges ; lorsqu'il y a des pavés ôtés ou cassés, le Locataire en est tenu, mais non pas lorsqu'ils sont ébranlés, le Locataire n'en pouvant répondre dans les cours ; parcequ'elles sont exposées aux intempéries de l'air, & qu'il arrive souvent que c'est une gouttière ou les égouts des combles qui causent ces dégradations, Le Locataire ne doit pas répondre non-plus de l'ébranlement du pavé des cuisines & offices ; ces lieux sont exposés à un lavage continuel d'eau qui altère le ciment & dégrade le pavé ; c'est l'usage ordinaire que l'on fait de ces lieux, il n'y a rien de forcé ; ainsi le Locataire n'en peut être tenu.

ET ARRETE'S POUR LOYERS. II

Le lavage des vitres est une réparation locative ; on donne au Locataire les vitres nettes lorsqu'il entre dans une maison , il est juste qu'il les rende de même en sortant. Les vitres cassées, fêlées, avec plombs ou boudines, sont à remettre par le Locataire, à moins qu'il n'ait été stipulé dans l'état des lieux qu'il y avoit un tel nombre de plombs, & tant de boudines dans telles croisées ; sinon, il faut que le Locataire rende toutes les vitres saines & entières, sans boudines & sans plombs, étant présumé les avoir reçu de même. Les verges de fer qui retiennent les panneaux de verres en plomb, lorsqu'elles manquent ou qu'elles sont cassées, sont à remettre par le Locataire, à moins qu'on ne reconnût que des pailles avoient fait casser ces verges de fer. Les pièces de verre des panneaux en plomb sont comme les carreaux de verre ; il n'y a que lorsqu'il s'agit de remettre ces panneaux en plombs neufs, le plomb est du fait du Propriétaire, si ces plombs ne valent rien par vétusté, & le Locataire n'est tenu que des pièces qui manquent : mais si ces plombs étoient ruinés par quelque effet forcé, le Locataire en seroit tenu.

Les croisées, les volets & contrevents, les portes, leurs chambranles & embrasemens, les fermetures des boutiques & autres fermetures, les lambris d'appui, les lambris à hauteur de plancher, les cloisons & toutes les menuiseries dépendantes d'une maison, sont à la charge du Locataire, s'il y en a de manque ou cassés par violence ou par la négligence du Locataire, ou si le Locataire les a endommagé en les changeant de place ou en les faisant ferrer dans des greniers ou garde-meubles pour les faire reposer en quittant la maison ; mais si toutes ces choses sont usées de vétusté, le Locataire n'en est point tenu. Si un Locataire a fait percer dans une porte un trou de chatière, le Propriétaire est en droit de faire remettre une planche entière à cette porte aux dépens du Locataire ; il en est de même si un Locataire a fait placer une seconde ferrure à une porte, & qu'à ce sujet il ait été fait des entailles pour la mettre en place, quand ce ne seroit qu'un trou pour passer la clef, le Propriétaire peut exiger que l'on remette une planche neuve à la place de celle qui a été percée.

Les dessus des portes & autres tableaux, avec leurs bordures & autres ornemens, sont à la charge du Locataire, s'il y en avoit quelques-uns qui vinssent à être crevés pendant son occupation ; & si ces tableaux étoient tellement endommagés qu'ils ne pussent être raccommodés, le Locataire seroit tenu de rembourser le Propriétaire suivant l'estimation : il en seroit de même des ornemens de sculpture si aucuns avoient été cassés par violence.

12 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

Les dessus de cheminées & trumeaux de glaces, si les glaces viennent à être cassées, elles sont à la charge des Locataires ils sont tenus d'en faire remettre de neuves, semblables à celles qui sont cassées ; c'est-à-dire de la même qualité, volume & perfection, & les morceaux restent aux Locataires. Si cependant il étoit prouvé que ces glaces eussent été cassées par l'effet des bois des parquets en se déjetant, ou par quelque tassement ou gonflement des plâtres, dans ces cas ces glaces seroient pour le compte du Propriétaire.

Les chambranles & tablettes de menuiserie, s'ils étoient endommagés par le feu, le Locataire seroit tenu du rétablissement ou de la fourniture entière, s'ils étoient entièrement brûlés.

Les chambranles de cheminées de marbre avec leurs foyers, tablettes, revêtement & attique, ainsi que ceux de pierres de liais, sont à la charge du Locataire s'ils sont cassés par violence, ou par la trop grande activité du feu; il n'est pas aisé de juger sagement là-dessus : un tassement & l'effort des plâtres peuvent produire cet effet. D'ailleurs, fort souvent les Marbriers vendent des chambranles pour sains & entiers, qui sont tranchés par des fils qu'ils ont soin de boucher avec du mastic mêlé de poudre de marbre ; en sorte que les Connoisseurs y sont même trompés quelquefois : ainsi ces réparations demandent à être soigneusement examinées, vû qu'elles sont d'une grande dépense.

Les tables de marbre, si aucunes sont dépendantes de la maison, les buffets, les coquilles & cuvettes de marbre, sont à la charge du Locataire si elles sont écornées ou cassées par violence ; mais il faut faire les mêmes attentions qui ont été expliquées ci-dessus au sujet des chambranles de marbre.

Les tringles de fer des croisées qui portent des rideaux avec les poulies & doubles poulies, ainsi que les croissans pour tenir les rideaux ouverts, soit des fenêtres, soit des portières, lorsqu'elles sont de manque ou cassées forcément, elles sont à la charge du Locataire.

Les balcons & les grilles de fer à barreaux ou autrement, sont à la charge du Locataire, s'il y manque quelque enroulement ou barreau, ou qu'ils ayent été cassés avec effort ; les treillis de fil de fer ou de laiton, sont aussi à la charge du Locataire s'ils sont crevés ou rompus par violence & non de vétusté.

Toutes les ferrures des portes, croisées, armoires, dépen-

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 13

dantes de la maison & autres fermetures, sont à la charge du Locataire lorsqu'elles manquent ou qu'elles sont cassées avec violence. Il y a une difficulté sur l'entretien des ferrures : quelques-uns prétendent que les Locataires en doivent être chargés lorsqu'on leur a donné en bon état, étant très-facile de forcer la garniture d'une ferrure pour peu que l'on manque d'attention en ouvrant une porte, & que ce seroit une grande charge pour un Propriétaire s'il étoit obligé de faire raccommoder les ferrures toutes les fois que les Locataires les gâteroient : les autres opposent que les garnitures des ferrures ne sont point assez solides pour résister au frottement continuel des clefs ; que la poussière qui entre dans une ferrure se joignant avec l'huile dont l'on a accoutumé de frotter les pièces du dedans d'une ferrure, forme une espèce de camboui qui oblige la clef de faire effort pour pouvoir ouvrir ou fermer cette ferrure ; qu'ainsi les ferrures sont gâtées, sans qu'il y ait de la faute du Locataire. Ces raisons ne sont pas sans fondement ; cependant pour éviter les abus que la malice & la mauvaise volonté d'un Locataire pourroient commettre, suivant moi, il convient que le Locataire soit chargé de cet entretien.

Dans les écuries, les trous dans la maçonnerie des mangeoires sont de l'entretien du Locataire, & lorsque le devant d'une mangeoire est rongée par les chevaux, le Propriétaire est en droit d'exiger du Locataire de faire remettre un devant neuf à cette mangeoire, étant un effet du défaut des chevaux qui ont été mis dans cette écurie. Si cependant le Propriétaire avoit pris la précaution de faire clouer de la toile sur le bord de cette mangeoire, cela auroit prévenu le dommage arrivé à cette mangeoire ; c'est au Locataire à le demander avant d'occuper les lieux. Les rateliers avec leurs roulons lorsqu'ils sont cassés & non pourris de vétusté, sont des réparations locatives ; il en est de même des pilliers & des barres pour la séparation des chevaux.

Le Ramonage des cheminées est une réparation locative, les Locataires sont tenus de les faire ramoner assez souvent pour que le feu ne puisse prendre aux cheminées par la quantité de suie qui se seroit amassée dans les tuyaux ; & si le feu avoit pris dans une cheminée assez fortement pour en faire crever le tuyau, le Locataire seroit tenu du rétablissement & réfection de ce tuyau, pourvu qu'il ne se trouvât dans icelui aucuns bois qui eussent pû être la cause de l'incendie

M. Desgodets charge aussi les Locataires de l'entretien en

14 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

entier des potagers des cuisines, & de leurs réchaux, des fours & fourneaux: cela n'est point d'usage: dans les fourneaux potagers le Propriétaire est tenu des murs, voûtes & planchers; & le Locataire est tenu de l'entretien du carreau sur les planchers qui reçoivent les cendres des réchaux, du carreau sur le dessus des fourneaux, des scellemens des réchaux & de la fourniture des réchaux potagers lorsqu'il y en a de cassés, & des grilles lorsqu'elles sont brûlées; il en est de même des autres fourneaux, tels que sont ceux qui servent aux lavoirs; quant aux paillasses des cuisines, le Locataire n'est tenu que du carreau de dessus.

Aux fours, l'usage est que le Propriétaire entretient les murs, la voûte du dessous du four, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée du four, & le Locataire n'est tenu que de l'aire du four, soit qu'il soit de terre, soit qu'il soit de carreaux de terre cuite, & de la chapelle du four, qui est la voûte de brique ou thuilleaux qui couvrent les fours, laquelle voûte reçoit l'impression du feu plus ou moins, suivant l'usage que l'on fait du four.

Les pierres à laver la vaisselle, lorsqu'elles sont cassées ou écornées par violence pendant l'occupation d'une maison, elles sont à l'entretien du Locataire; mais s'il se trouve quelque fil dans la pierre qui eût produit cet effet, cette réparation ne regarderoit plus le Locataire. S'il y avoit un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir avec petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement de ce tuyau, & que cette grille fût enfoncée ou rompue, le Locataire seroit tenu de son rétablissement parceque cela ne seroit arrivé que par la charge qu'il auroit mis dessus. Il y a des Experts qui, lorsqu'un tuyau de plomb est joint avec une pierre à laver, par un collet de mastic, chargent le Locataire de l'entretien de ce collet, vû qu'il est fondu souvent par la trop grande chaleur de l'eau dont on se sert pour laver la vaisselle; mais c'est mal-à-propos, suivant moi, que l'on met cette réparation à la charge du Locataire; parceque cette jonction de tuyau de plomb avec une pierre à laver, se peut faire autrement, & d'une manière bien plus solide, qui est de souder ce tuyau en plomb même; le Locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose que le Propriétaire n'a point fait faire avec solidité, pour éviter la dépense.

Il est d'usage, dans les cours & sous les remises, que les barrières de charpente qui seroient cassées par le choc des rouës des voitures du Locataire ou de ceux qui entreroient chez lui soient rétablies aux dépens du Locataire; il en est

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 15

de même des auges de pierres pour abreuver les chevaux ; quelques-uns même y ajoutent les bornes qui sont cassées par violence, vu que cela arrive souvent par le peu de dextérité des Cochers ; mais je trouve que cet usage souffre difficulté : les barrières ne sont placées dans les cours & dans les remises que pour conserver les murs de la maison, ainsi que les bornes ; un Locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose qui lui est inutile, & que le Propriétaire ne fait que pour sa convenance & pour l'utilité de sa maison ; quant aux auges de pierre, on peut les contre-garder avec du fer, de manière qu'elles ne puissent être endommagées par les voitures ; par conséquent le Locataire ne doit point être chargé de ces entretiens.

Les poulies des puits & des greniers, & leurs chapes, ainsi que les mains de fer des puits, sont aussi des réparations locatives ; ce sont pour ainsi dire des meubles que les Propriétaires des maisons mettent pour l'usage de leurs Locataires, il est juste que ces Locataires les entretiennent.

Aux pompes que l'on est en usage de mettre dans les maisons au lieu de puits, le piston, la tringle de fer qui le fait mouvoir, & le balancier, sont à la charge du Locataire, suivant moi, le plus ou moins d'usage de cette pompe contribuant au dépérissement de ces choses ; d'ailleurs cela évite aux Locataires des cordes & beaucoup de peines.

Les tuyaux de descente de plomb ne sont point à la charge du Locataire, soit qu'ils viennent à se fendre par la gelée, ou qu'ils viennent à crever. 1. Si ces tuyaux de descente ne reçoivent que les eaux des combles, s'ils viennent à se fendre par la gelée, cela n'arrive point par le fait du Locataire ; s'ils venoient à s'engorger, ce seroit faute de grilles pour empêcher les gravois & autres immondices que les eaux des combles peuvent entraîner avec elles ; par conséquent il n'y a point de la faute du Locataire. 2. Si ces tuyaux recevoient les eaux des combles, & celles que les Locataires y jeteroient, on ne pourroit sçavoir si le dommage arrivé à ces tuyaux, seroit causé plutôt par les eaux des Locataires, que par celles des combles. 3. Enfin, quand bien même ces tuyaux de descente ne serviroient qu'aux Locataires seuls, les Locataires ne pourroient être tenus de les réparer s'ils venoient à se rompre par la gelée ; parcequ'il faut que ces Locataires fassent un usage continuel de ces tuyaux, ils ne peuvent s'en dispenser, ainsi ils ne sont point garants de l'événement. Les Locataires ne peuvent être tenus pareillement de l'engorgement lorsqu'il y a des grilles, ces tuyaux

16 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

ne peuvent s'engorger que par le mastic qui se fait par les eaux grasses & les sels des urines, qui est une suite indispensable de l'usage que l'on fait de ces tuyaux ; d'ailleurs ces engorgemens ne se peuvent faire que par une longue suite d'années ; trente ans ne suffiroient quelquefois pas pour qu'il se fit de ces sortes d'engorgemens ; il faudroit, pour qu'un Locataire fût garant de ces engorgemens, qu'à chaque Bail on fit déposer & fendre les tuyaux de descente pour faire ôter le mastic du précédent Bail, n'étant pas juste que le dernier Locataire fût chargé du vice du précédent.

Dans les jardins, lorsqu'ils sont donnés en bon état aux Locataires, ils sont obligés de les rendre de même ; c'est-à-dire, de rendre les allées dressées & sablées comme elles étoient, les parterres & leurs plattebandes, & celles le long des murs bien garnies de bouis, les parterres garnis de gazons & broderies sablées en différentes couleurs, comme ils ont été donnés au Locataire ; les arbres & arbrisseaux doivent être rendus en même nombre qu'ils ont été livrés, & lorsqu'il en vient à mourir quelques-uns, le Locataire doit les remplacer.

Les treillages & portiques de treillage, ne sont point à l'entretien du Locataire que pour ce qui seroit cassé par violence, autre que les vents, & non par vétusté. Si les vents avoient rompu ou jetté en bas des portiques de treillage, le Propriétaire seroit censé n'avoir pas pris les précautions nécessaires pour la solidité requise à ces portiques : les échelats de manque sont à la charge du Locataire, à moins que le reste du treillage ne fasse connoître que ces échelats manquent par vétusté.

Dans les bassins ou jets d'eau, les Locataires ne sont tenus que de l'entretien des conduits de fer, de plomb, ou de grais, dans les cas où ils n'ont pas eu soin d'ôter l'eau de ces conduits pendant l'hiver, & que la gelée a fait crever ces tuyaux ; à l'égard des robinets, le Locataire est tenu de les entretenir, Si les réservoirs venoient à être endommagés, faute par le Locataire de les avoir fait décharger dans le temps de gelée, le Locataire en seroit tenu, Si les eaux de ces réservoirs venoient des eaux publiques de la Ville, la conduite qui porteroit ces eaux dans le réservoir, ne seroit point à la charge du Locataire, quand bien même elle viendroit à se fendre par la gelée ; parceque le Locataire n'est point le maître de retirer l'eau de cette grande conduite quand il le juge à propos ; cela dépend du Fontainier de la Ville.

Les vases de fayance dans un jardin, s'ils appartiennent

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 17

11. C'estpourquoi les Locataires , & particulièrement le principal qui tient le Bail , ont un grand intérêt à examiner lorsqu'ils prennent les maisons , les fermes & autres héritages à loyer , si toutes ces sortes de réparations qui sont réputées être des réparations locatives , sont en bon état ; & lorsqu'elles ne sont point en bon état , ils peuvent obliger le Propriétaire de les y mettre ; d'autant plus que dans le fait ordinaire des Baux des maisons , fermes & autres lieux , il est marqué que le Preneur reconnoît que le tout est en bon état de réparations locatives , & qu'il s'oblige à les rendre en bon état à la fin de son Bail : & quand même cette clause ne seroit pas dans le Bail , elle y seroit sous - entenluë , & le Preneur ne seroit pas moins obligé de refaire toutes les réparations locatives ; parceque c'est l'usage ordinaire , à moins qu'il n'eût eu la précaution , en entrant dans la maison ou autre héritage , de faire faire un état des lieux signé de lui & du Propriétaire , ou fait double entr'eux , qui justifiât du contraire.

au Propriétaire , sont à la charge du Locataire , ainsi que ceux de fonte , de fer , & les caisses de bois. Les vases de terre cuite , & ceux de marbre ou pierre , n'y sont point à moins qu'il ne fût manifeste qu'ils ont été cassés par violence : parceque l'intemperie de l'air suffit pour détruire ces vases de marbre , de pierre ou de terre cuite. Il en est de même des figures de marbre , de pierre , de terre cuite , ou de plâtre.

Les bancs de bois peints , pour l'usage des jardins , sont à la charge du Locataire pour leur valeur , lors de la Location : mais les bancs de pierre n'y sont point ; à moins qu'il ne soit évident qu'ils ont été cassés par violence , pouvant se casser par leur propre poids ou par l'intemperie des Saisons.

Les plombs , fers , ou autres appartenances d'une maison , venants à être volés , doivent être rétablis aux dépens du Locataire , sa négligence pouvant en être la cause , & avoir occasionné ces pertes , à moins qu'il n'apparût du contraire.

Partie II.

B

18 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

12. De tout ce qui est marqué ci-dessus être des réparations locatives, il faut entendre que le Locataire n'est pas tenu de réparer les choses meilleures qu'elles n'étoient, ni refaire à neuf celles qui sont usées, soit de vétusté, ou par l'usage; mais seulement de représenter en place les mêmes qu'il a reçu en entier, bonnes ou mauvaises, sans y avoir fait aucun changement. (b)

13. Aux moulins à eau, tant sur terre que sur bateaux, les entretiens locatifs de leurs logemens ou é lifices, sont les mêmes que ceux expliqués ci-devant pour les maisons ou autres héritages.

14. A l'égard des palis & vannes, & généralement tous les tournans & travaillans, meubles, chables, harnois & ustensiles, doivent être entretenus par le Fermier locataire; mais avant que d'entrer en jouissance, on fait un état & estimation de toutes ces choses, & à la fin du Bail on fait encore une autre estimation. Si l'estimation de la fin est plus forte que la première; le Propriétaire rem-

(b) Il y a plusieurs choses dans une maison que le Locataire peut faire refus, d'entretenir, même après le Bail fait & passé; mais il faut que le Locataire fasse sa protestation en entrant dans cette maison, & plus régulièrement avant que d'y entrer: tels sont dans les jardins les bancs de bois qui peuvent se transporter; les vases de fayance, de fonte ou de fer, les caisses de bois pour les arbrisseaux: dans les appartemens les tringles des rideaux, les croissans pour tenir les rideaux de portières ouvertes, les tables de marbre & les trumeaux de glace qui ne sont point attachés pour perpétuelle demeure, les armoires non scellées, les doubles portes d'étoffe, les paillassons ou stors de croisées, les tableaux ou dessus de portes non arrêtés dans la menuiserie de la maison; dans les escaliers telles sont les lanternes, dans les cuisines les tablettes, les rateliers & tables de cuisines; enfin toutes les choses qui peuvent aisément être transportées, & qui sont meubles.

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 19
 bourse le Fermier du turpius : & au-contrain, si la
 dernière estimation est plus foible que la première,
 c'est le Fermier qui rembourse le Propriétaire. (c)

(c) Les palis des moulins à eau, sont des files de petits
 pieux battus, derrière lesquels sont des planches formans des
 especes de coffres qu'on remplit de pierres pour ferrer & re-
 tenir le canal de l'eau, & lui donner un cours plus rapide
 sur la rouë du moulin : ces palis sont entretenus par le Lo-
 cataire.

La vanne est une espèce de porte de bois qui se lève & qui se
 baïsse pour ménager le cours de l'eau sur les aïles de la rouë
 du moulin & les empêcher de casser, lorsque le courant est
 trop rapide : les vannes sont entretenues par le Locataire.

Les tournans & travaillans, à l'entretien desquels le Lo-
 cataire est aussi obligé, sont l'arbre gisant, garni de ses fret-
 tes de fer & de ses deux tourillons ; du gros & menu bout,
 portant sur les deux cheveciers garnis de plumars de cuivre ;
 le rouet garni de ses embrassures, bosses, paremens, chauf-
 fures des chevilles, embrayement, coins & fermetures ; la
 volée garnie de ses petits bras, coins, fermetures, entre-
 toises, coilleaux, liens & aubes.

L'arbre de bout, garni de sa potence & de ses frettes, ledit
 arbre soutenu de sa touche, garnie de sa palette, pars, con-
 tre-fiches embrayemens, coins & fermetures, ledit arbre garni
 d'un boutreau avec crettes de fer, sa chaussure de fuseaux,
 de moïses, d'un moyeau garni de sa frette, d'un hérisson de
 bois d'orme garni de ses courbes, embrassures & chaussure
 de chevilles, de chaises & d'un pellicet garni de son pars,
 de sa palette, noyau, coins & fermetures.

La lanterne de bouts d'orme, garnie de ses frettes, queue,
 hironde, & sa chaussure de fuseaux, de son fer garni de sa
 fusée & de sa nile, de quatre bras.

La meule gisante garnie de sa boîte & boëtillon avec
 lien de fer servant à retenir la boîte, de ses pièces d'enche-
 vêtre, de ses archures & couveraux garnis d'équaires,
 crochets par haut & par bas, crampons & de planches.

La meule courante garnie de son lien de fer à moufle,
 & d'une croisee par-dessus avec crampons scellés en plomb.

Les deux trémions, porte trémions, chapeau, orgueil &
 coins de levée.

La trémie avec augets & fragon, garnie de quatre bran-
 ches de fer & de ses platines.

B 2

20 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

La huche pour recevoir la farine, le baille-bled garni de ses bajoues & petits moulins : l'arbre du tambour garni d'une gaconauue garnie d'une poulie & de son boulon.

Tels sont les tournans & travaillans des moulins à eau dont les noms changent, suivant les lieux & la structure des moulins qui ne sont pas tous de même forme : les tournans & travaillans augmentent ou diminuent suivant la construction desdits moulins.

Aux moulins qui sont sur les grandes Rivieres, dont les eaux sont sujettes à hauffer ou baisser, outre les tournans & travaillans énoncés ci-dessus, il y a un grand bâtis de charpente qui est aussi au nombre des travaillans du moulin, lequel sert à hauffer ou baisser la rouë du moulin, suivant la diminution ou l'augmentation des eaux de la Riviere sur laquelle est le moulin.

Ce bâtis de charpente est composé d'une reille de la lottoire, garnie de ses boulons, rondelles & clavettes de fer, de ses bras, planches, liernes, suspotreaux, chevilles de reilles, écharpe & de sa poulie.

D'une reille du gros bout d'amont-leau, garnie de sa clef, boulons, clous à hune, son suspotreau à chevilles de reilles.

D'une reille du menu bout d'amont l'eau, garnie de ses boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, clef par bas, suspotreau par haut & chevilles de reilles.

D'une reille du gros bout d'aval-leau, garnie de fer, boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, suspotreau & chevilles de reilles.

D'une reille du menu bout d'aval-leau, garnie comme ci-dessus.

De deux pars, de trois arbalestriers du gros bout, de trois arbalestriers du menu bout, de godivelles du gros bout, de godivelles du menu bout, chevrecier du gros bout, & chevrecier du menu bout; c'est le gros bout de l'arbre gissant qui distingue ces pièces de bois.

Si quelques unes des choses expliquées ci-dessus venoient à être endommagées, soit par les glaces ou par quelque pièce de bois échappée ou quelque bateau lâché, le Locataire est garant du dommage; c'est à lui à prendre les précautions nécessaires pour prévenir ces accidens, ou demander à son Propriétaire des pieux de garde.

Les ustensiles des moulins à eau, sont les chables à reprendre l'hériffon, les vetins, les pinces de fer, le treuil garni de ses bras ou moulinet, le chable à lever la meule, les vingt-raines sur le tambour & pour la lottoire, les escaliers pour

ET ARRETE'S POUR LOYERS. 21

15. Il est de la prudence & de la justice des Experts priseurs qui font les estimations, de les faire dans une même proportion de prix des choses; car par la différence du temps, il peut arriver qu'une même chose, sans y avoir rien changé, vaut plus dans une année que dans une autre, & il n'y auroit pas de justice qu'une chose qui n'auroit point augmenté ni diminué en bonté, fût plus ou moins estimée à la fin qu'au commencement.

16. Aux Moulins sur bateaux, si pendant les grandes eaux & glaces, ou par la surcharge, rupture de chables, frottement ou rencontres d'autres bateaux, ou autres semblables, les bateaux & corps des moulins, sont endommagés ou submergés; c'est au Meunier ou Fermier à faire les réparations en entier de tout ce qui concerne les moulins, bateaux & édifices, causés par les accidens. (d)

monter à la trémie, les treuils servans à suspendre le moulin, des corbeilles à engrainer, un crible de fil de fer, une banne de treillis, les marteaux à rabiller, marteau à pannes: masses, ciseaux & petite échelle à monter la farine: ces ustensiles varient & sont fournis par les Propriétaires des moulins, & entrent dans la prisee, les Locataires sont chargés de leur entretien.

Outre les entretiens ci-dessus, les Meuniers en ont encore souvent d'autres, suivant les différentes circonstances des lieux; mais il faut que le Bail en fasse mention: comme des Bouchis qui se font pour retenir l'eau & le porter en plus grande quantité sur le moulin: comme du coupement des herbes qui croitroient dans l'eau & qui en retarderoient le cours & la vitesse: comme des grevouillemens & enlèvemens des atteries. Les atteries sont des amas de sable qui se font au-dessus & au dessous des moulins, lesquels, si on ne les détruiroit point, empêcheroient le cours de l'eau, ou le retarderoient de façon que l'eau n'auroit plus assez de force pour pouvoir faire tourner le moulin; & le Locataire n'est point déchargé de ces choses, quoiqu'il arrive de grandes eaux, ces accidens n'étant point imprévus dans les Rivières, & au contraire, étant, pour ainsi dire, périodiques.

(d) Outre les bateaux & corps de moulins à eau, lorsqu'ils

22 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS

17. Aux moulins à vent , le Fermier entretient généralement tous les tournans , travaillans , volans , cabestans , meubles , harnois & ustensiles , dont on fait la prisee & estimation au commencement & à la fin , comme aux autres moulins. (e)

18. Si un moulin à vent vient à périr par les grands vents , faute par le Fermier du moulin de l'avoir tourné au vent pendant les grands vents ; le Fermier en est responsable.

19. Aux pressoirs à vin ou à cidre , le Fermier entretient les couprets , sebilles & légers ustensiles , les autres entretiens dépendans des clauses du Bail.

20. Il n'y a aucun entretien locatif à faire aux étangs , à moins qu'il n'y ait des clauses particulières dans le Bail.

21. Aux terres labourables , le Fermier les doit rendre en bon état , s'il n'y a au Bail clause

périssent par les glaces ou autres accidens , le Locataire est encore tenu de l'entretien des tournans & travaillans , & ustensiles , ainsi que dans les moulins à eau sur masse , desquels il se fait une prisee au commencement & à la fin du Bail , comme dans ceux cy-dessus.

(e) Dans les moulins à vent les Meuniers sont ordinairement chargés de l'entretien des toiles , des volans de dehors , des volans de dedans , de l'arbre tournant , du marbre , du sein , du rolier , des trois palliers sçavoir , du pallier du gros fer , du pallier du petit collet , & du pallier du heurtoir ; du gros fer , de la lanterne , du cable , des quatre pièces d'archure , des quatre marteaux à r'habiller les meules , d'une pince ou queue de fer , corbeille , boisseau , picotin & échelle , de la nille de fer , du moulinet ou engin à monter le bled , de la meule courante , de la meule gisante , du cerceau de fer , du petit fer , de la tempure , du pallier du petit fer , de la rouëtte , boîte & boëtillon , du babillard & de la petite huche , de la grande huche , du blutteau , d'une armoire de la queue & broïette , de la gatoine ou la grouiane , des garouans , de la rouëtte , des crocs , des pieux , & du chableau pour l'escalier.

au-contre, & laisser les pailles, fôüares & fumiers.

22. Aux vignes, les échalats & charmiers doivent rester en même état à la fin du Bail, que quand le Fermier a pris les vignes : il doit laisser les fossés, suivant la règle du País, & les hayes en bon état, sans être détériorées, suivant l'état qui en doit être fait au commencement du Bail.

23. Il n'y a point d'autres entretiens locatifs aux Prés, que ceux qui sont portés par les Baux ; néanmoins le Fermier doit laisser les hayes en bon état, sans être détériorées, comme dessus.

24. Il n'y a point d'entretien aux bois taillis & futayes, que les fossés, supposé que le Fermier en soit tenu par son Bail ; mais il est obligé de laisser les baliveaux de l'âge, suivant l'Ordonnance ; les modernes, les anciens & les gros arbres, même les arbres fruitiers. Par les modernes on entend les balivaux laissés dans les dernières coupes précédentes ; les anciens, sont les baliveaux qui ont été laissés dans les dernières coupes auparavant, & les arbres, sont ceux restés d'ancienneté. Toutes les réserves, sont les Loix des Eaux & Forêts, qui tendent à produire les futayes.

Réparations Usufruitieres.

Les Usufruitiers sont tenus de plus fortes réparations que les Locataires, soit qu'ils occupent les héritages par eux-mêmes, ou qu'il les louent & qu'ils les fassent occuper par des Fermiers dont ils reçoivent les loyers & revenus : & même entre les Usufruitiers, les uns ne sont chargés que des réparations viagères, & les autres de toutes

24 MEUBLES PEUVENT ETRE SUIVIS, &c.
fortes de réparations & reconstruction des Edifices.
Ainsi pour distinguer avec ordre ce que les uns
sont plus chargé de faire que les autres ; il est à
propos de commencer par les Usufruitiers, obliges
seulement aux réparations viagères , & marquer en
ce cas ce qui est du fait de l'Usufruitier , & ce dont
le Propriétaire est tenu. De ce genre sont les Veu-
ves douairières, qui ont leur douaire Coutumier
sur les biens de défunts leurs Maris, dont les héri-
tiers du Mari ou leurs Ayant cause, sont les Pro-
priétaires des héritages ; ce qui est décidé par l'Ar-
ticle 262. de la Coutume, qui a pour titre: *La*
Femme qui prend le Douaire, &c.



 A R T I C L E 262.

De quelles Réparations la Doüairiere est tenuë.

LA Femme qui prend le Doüaire Coûtumier, est tenuë entretenir les héritages de Réparations viageres, qui sont toutes Réparations d'entretienement, hors les quatre gros Murs, Poutres & entiere Couverture & Voûtes.

Explication.

1. Quoique cet Article de la Coûtume ne parle que des réparations viageres des héritages dont la Doüairiere jouit en vertu de son Doüaire Coûtumier qui en font les charges les plus ordinaires, il ne l'exempte pas des autres charges dont elle est tenuë, qui seront expliquées par la suite. (a)

(a) Il y a de deux sortes de Doüaire : le Coûtumier & le Préfixe. Le Douaire Coûtumier, est celui qui est établi & défini par la Coûtume, sans aucune convention ; ce Douaire est dans la Coûtume de Paris la moitié des héritages que le Mari possède au jour de la Bénédiction nuptiale, & de ceux qui lui sont échus en ligne directe pendant le mariage.

Le Doüaire préfixe, est celui convenu par les Parties, lequel se doit prendre sur la part qui appartient au Mari, dans les biens de la Communauté ; & si elle n'est pas suffisante, elle se prendra sur ses Propres.

Il seroit à souhaiter que la Coûtume se fût expliquée plus en détail sur les entretiens & réparations des héritages qui tombent en usufruit ; elle s'est si peu étendue, que chacun se croit en droit d'y ajouter, en interprétant sa disposition ; ce qui produit des difficultés continuelles entre les Proprié-

26 DE QUELLES REPARATIONS

2. A l'égard des réparations viagères, la Douairière pour son intérêt & celui de ses Héritiers, doit, avant que d'entrer en possession & jouissance, faire visiter par Experts - Jurés les héritages sujets au Douaire, soit à l'amiable avec les Héritiers du Mari, ou par Ordonnance de Justice, les Héritiers du Mari dûement appelés, pour que s'il y a des réparations à faire de quelque nature qu'elles soient, elle oblige les Propriétaires de les faire faire, & lui donner toutes choses en bon état, pour les rendre de même; car quand cet Article 262. de la Coutume oblige la Douairière à toutes réparations d'entretien, il est supposé qu'ils sont en bon état quand elle commence à en jouir, afin qu'après le décès de la Douairière, ses Héritiers ne rendent les héritages ni pires, ni meilleurs qu'ils étoient au temps que la jouissance de la Douairière a commencé. Ainsi jugé par Arrêt de la seconde Chambre des Enquêtes le 13. Avril 1641. & la Douairière, après avoir entré en jouissance, ne seroit pas reçûe, ni ses Héritiers, de dire que les héritages n'étoient pas en bon état. (b)

3. La Douairière ne peut prétendre aucune amélioration ni augmentation aux héritages dont elle

taires & les Usufruitiers, & entre les Experts qu'ils choisissent pour arbitrer.

(b) La Douairière est en droit d'exiger des Héritiers de son Mari de faire faire toutes les réparations nécessaires, tant grosses, que celles de son entretien, lors du décès de son Mari, dans les héritages sujets à son Douaire. Mais s'il se trouve des choses de l'entretien desquelles elle sera chargée dans la suite, qui ne soient pas encore en tel état, qu'elle en puisse demander le rétablissement; elle doit en faire constater l'état par les Experts, afin qu'on ne demande pas ces choses meilleures qu'elles n'étoient lorsqu'elle a commencé à entrer en jouissance.

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 27

n'est pas tenuë de les rendre autrement qu'ils n'éroient lorsqu'elle est entrée en jouïſſance ; mais elle ne peut répéter , contre les héritiers du Mari , les améliorations , ajuſtemens & augmentations qu'elle y a fait pendant ſa jouïſſance. (c)

4. Lorſqu'en l'Article 262. de la Coûtume , il eſt dit , que la Femme qui prend le Doüaire Coûtumier , eſt tenuë entretenir les héritages de réparations viagères , qui ſont toutes réparations d'entretienement , hors les quatre gros murs , poutres & entiere couverture & voûtes ; il eſt clair que les quatre gros murs & ce qui ſuit , ſont réputés groſſes réparations que les Héritiers du Mari propriétaires de l'héritage ſont tenus d'entretenir ; enſorte que les héritages dont la Doüairiere jouït de l'uſufruit , n'en ſouffre aucun dommage. (d)

5. Par ces quatre gros murs , l'on entend tous

(c) Il ne ſeroit pas juſte que la Doüairiere pût répéter contre les Héritiers de ſon Mari les améliorations , ajuſtemens ou augmentations qu'elle auroit fait faire pendant ſa jouïſſance : elle ne les auroit fait faire que pour ſa commodité ou pour ſon utilité ; par conſéquent elle ne les peut répéter. Il en eſt de ces améliorations , comme de celles qu'un Locataire feroit en une maiſon pour la rendre plus habitable & plus comode : ſi cette maiſon avoit été en cet état lors de la location , elle auroit été louée davantage ; par conſéquent le Propriétaire ne doit point rembourſer ces augmentations à ſon Locataire.

(d) Les Héritiers du Mari doivent entretenir les quatre gros murs & le reſte , de maniere que les héritages dont la Doüairiere a l'uſufruit , n'en ſouffrent aucun dommage ; par exemple , ſi un gros mur d'une maiſon étoit tellement verſé , quoiqu'il pût durer encore quelque temps , qu'il ne ſe trouvat point de Locataire qui voulût habiter cette maiſon par la crainte du péril & de l'incommodité prochaine de la reconſtruction de ce mur , les Héritiers du Mari ſeroient tenus de faire reconſtruire ce mur pour faire ceſſer le dommage qu'en ſouffriroit la Doüairiere.

28 DE QUELLES REPARATIONS

les murs mitoyens, les murs de faces, les murs de refend, les murs de clôture, & tous les autres murs des Edifices, tant en élévation qu'en fondation, les jambes de pierres de taille, les pans de bois & cloisons de charpente & maçonnerie, tant celles qui regnent de fond-en-comble, que celles qui séparent les appartemens & qui portent les planchers lorsqu'elles sont de pôteaux assemblés à tenons & à mortoises par le haut & par le bas, dans des sablières, lesquelles sont stables & fermes à maintenir l'Edifice : toutes lesquelles sont grosses réparations dont les Propriétaires sont tenus lorsqu'il les faut refaire en entier, ou en partie, dans toute leur épaisseur. (e)

6, Lorsqu'il y a des brèches faites au mur par les Passans ou par ceux qui occupent les lieux, des

(e) L'usage a ajouté aux grosses réparations citées dans cet Article de la Coûtume, celles que M. Desgodets a rapporté dans cet Article 5, de son Commentaire. Tous les Experts, dans leurs Procès verbaux, les mettent au nombre des grosses réparations, ce qui semble contraire à l'esprit de la Coûtume; on ne peut entendre par les quatre gros murs que les deux murs de pignons ou mitoyens, & les deux murs de face. Il y avoit des murs & des cloisons de refend dans les maisons lors de la rédaction de la Coûtume, aussi bien qu'à présent; en sorte qu'il sembleroit que la Coûtume n'auroit voulu mettre à la charge des Propriétaires que la cage de la maison, les caves & la couverture entière, & laisser toute la distribution intérieure à la charge de la Douzière; mais ce qui fait préjuger que l'intention de la Coûtume n'a point été telle, est que la Coûtume a mis au nombre des grosses réparations les vouîtes & les poutres, les vouîtes formant différentes caves & portant sur des murs de refend: de même les poutres portant non-seulement sur les murs mitoyens, mais aussi sur les murs & cloisons de refend; ce qui rend la condition des Propriétaires bien dure; parcequ'il peut arriver pendant l'usufruit d'un héritage, des réparations considérables dont ils sont obligés de faire les frais, & dont ils ne tirent aucuns émoluements.

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 29

renformis, enduits ou ravalements à faire au mur, les chaperons des murs de clôture, la maçonnerie des pans de bois, lorsque la charpente subsiste, même s'il n'y avoit que quelques poteaux ou sablières à remettre à la place de ceux qui seroient pourris ou cassés; ce seroit des réparations d'entretien que la Douairiere usufructiere seroit tenuë de faire faire. (f)

7. Avec les poutres on comprend les poutrelles, les sablières ou lambourdes aux côtés des poutres, & les sablières au long des murs, servant à porter les côtés des planchers, qui sont des réparations dont le Propriétaire est tenu; comme aussi les réparations à faire en conséquence, lorsque l'on remet ces sortes de pièces de charpente par sous-œuvre ou autrement. (g)

(f) Je ne pense pas que les réparations ci-dessus soient à la charge de la Douairiere, à l'exception des brèches qui seroient faites par violence & des enduits, renformis, & recouvrements de plâtre sur les cloisons de refend; parceque ces choses peuvent être dégradées par l'usage que l'on fait des lieux; mais à l'égard des autres réparations citées en cet Article, si le Propriétaire est tenu de l'entretien des murs & cloisons de refend & des murs de clôture, comme il est tenu des quatre gros murs, il doit être aussi tenu de ces réparations, la Coutume ne faisant point de distinction du tout ou des parties, à moins que quelques-unes de ces réparations n'eussent été occasionnées par un usage forcé des lieux; c'est-à-dire, que ces réparations ne fussent arrivées par le laps de temps.

(g) Les poutrelles sont de même nature que les poutres, à l'exception qu'elles ne sont pas si fortes, & n'ont pas tant de grosseur; elles regardent sans difficulté le Propriétaire. A l'égard des lambourdes appliquées contre les poutres, il y a plus de difficulté; si elles sont mises pour fortifier la poutre, qui sans elle seroit trop foible, je pense qu'elle sont à la charge du Propriétaire; mais si elles ne sont mises que pour rentrer la poutre dans le plancher, & l'empêcher de faillir de toute son épaisseur en contre-bas du plancher: je pense qu'elles

30 DE QUELLES REPARATIONS

8. Quand la charpente des poutres, poutrelles & sablières, est en bon état ; les solives des planchers qu'il faut remettre, soit en partie ou des travées entières, tant la charpente que la maçonnerie, aires, carreaux, ou parquets & plat-fonds dedsits planchers, sont réputés réparations viageres qui doivent être réparés par la Douairiere usufruitiere. (h)

sont à la charge de la Douairiere ; ces lambourdes étant pour l'agrément & non pour la solidité. A l'égard des sablières que l'on met le long des murs mitoyens pour empêcher les solives de porter dans les gros murs ; comme elles tendent à la conservation des gros murs, je pense qu'elles doivent être à la charge des Propriétaires : comme les sablières sur les cloisons, faisant partie de ces cloisons, & les ouvrages nécessaires, comme les étayemens & autres à faire, lorsqu'il s'agit de remettre ces choses par sous-œuvre, sont à la charge du Propriétaire. Si cependant les choses que nous venons de dire être à la charge du Propriétaire venoient à périr par quelque surcharge sur les planchers, par des marchandises de grand poids, comme des épiceries ou marchandises de fer ; ces réparations seroient à la charge de la Douairiere.

(h) Beaucoup d'Experts pensent que la Coutume, en disant que les poutres sont à la charge du Propriétaire, a voulu y comprendre les planchers en entier, n'y ayant pas plus de raisons pour que le Propriétaire soit déchargé des solives plutôt que des poutres, les poutres faisant la partie principale des planchers. d'ailleurs, si la Coutume a entendu ne charger le Propriétaire que d'une partie des planchers qui sont sous les poutres quelle partie le Propriétaire supportera-t-il dans les planchers qui n'ont point de poutres & qui ne sont composés que de solives de brin. Telles sont les raisons qui engagent les Experts à comprendre les planchers dans les réparations qui regardent le Propriétaire. Il y a plus : les planchers portés par des poutres ne périssent que par les poutres, & rarement par les solives. Malgré ces raisons j'estime, qu'aux termes de la Coutume, on ne peut pas charger le Propriétaire des solives ou des travées des planchers ; que la Coutume a regardé les poutres comme faisant l'office des murs pour supporter les planchers, & que le Propriétaire n'est tenu du rétablissement des planchers que lorsque le tort qui y est arrivé provient du mauvais état des poutres & des murs ; mais que si des solives

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 31

9. A l'égard de ce qui est dit, que le Propriétaire est tenu de l'entière couverture, on doit entendre que c'est lorsque dans un ou plusieurs corps de combles séparés, la totalité ou la plus grande partie de l'ardoise ou de la tuile, est hors d'état de pouvoir servir par vétusté ou mauvaise qualité; en ce cas la réfection de la couverture d'un comble entier est du fait du Propriétaire, qui doit rétablir aussi tous les plombs & gouttières de bois nécessaires pour cette entière réparation de chaque corps de comble.

10. La Douairière usufruitière, doit être tenuë de faire tous les autres entretiens de couverture, comme sont les recherches, remanié à bout en entier, quand même il y faudroit mettre des lattes neuves, les dégats des orages, grêle & vents impétueux, chute de cheminée & incendie même causée par le feu du Ciel. (i).

étoient pourries, lorsqu'il viendroit à casser une poutre, le dépérissèment de la poutre n'obligeroit pas le Propriétaire au remplacement des solives, & que lorsqu'il n'y a point de poutres dans un plancher, il n'y a point de doute que la Douairière en est entièrement tenuë.

(i) La Douairière usufruitière est tenuë de l'entretien de la couverture, des recherches, du rétablissement des plâtres, des changemens de gouttières, soit en plomb, soit en bois, du changement des autres plombs, comme faites, noués, arrêtières, &c. & des parties de remanié à bout; mais si la couverture d'un comble étoit en tel état, qu'il fût nécessaire de la remanier totalement; je pense que ce remanié à bout est du fait du Propriétaire, étant une couverture entière quant à la façon, mais non quant à la fourniture. Si le Propriétaire n'étoit point tenu de cette réparation, il n'auroit jamais aucune réparation à faire à la couverture; parcequ'il ne peut arriver qu'une couverture soit d'ardoise, soit de thuilë, en quelque mauvais état qu'elle soit, il ne peut point arriver, dis-je, qu'on n'en puisse rien employer: ainsi le Propriétaire ne seroit jamais tenu de la couverture, & il seroit inutile

32 DE QUELLES REPARATIONS

11. La Douïairiere usufruitiere doit pareillement entretenir tous les plombs des faitages, nouës, goutieres, chenaux, godets, tuyaux de descente, cuvettes, & généralement tous les plombs des Edifices, même au cas qu'il les fallût refondre ou en remettre de neuf, comme aussi les goutieres de bois, & rétablir ce qui seroit nécessaire à ce sujet. (k)

12. C'est aux Propriétaires à entretenir & réparer la charpente des faîtes & pannes des combles seulement, & les réparations nécessaires à ce sujet, excepté dans le cas ou la réparation de cette charpente seroit causée par la faute de l'entretien de la couverture & des plombs dont la Douïairiere est tenuë, & c'est à la Douïairiere usufruitiere à entretenir & faire réparer la charpente des chevrons & lucarnes. (l)

13. Le

que la Coûrume en eût disposé. De même si les orages, vents, grêle & autres accidens, avoient tellement endommagé la couverture d'un comble, qu'il fût nécessaire de la remanier à hout entierement, ce seroit au Propriétaire à faire cette réparation mais s'il n'y avoit que quelques parties de comble à réparer, ce seroit à la Douïairiere à faire ce rétablissement

(k) Si une terrasse étoit couverte en plomb, & qu'il n'y eût que quelques morceaux de plomb à remettre, ce seroit à la Douïairiere à faire rétablir cette terrasse; mais s'il s'agissoit d'en lever tous les plombs & d'en remettre d'autres, ou de les faire refondre, ce seroit au Propriétaire à faire cette réparation; cette terrasse servant de couverture à l'Edifice sur lequel elle est posée.

(l) Je ne sçai point sur quel fondement M. Desgodets a pensé que le Propriétaire fût seulement chargé de réparer les faitages & pannes de la charpente des combles: il faut qu'il ait regardé les faitages & pannes comme les poutres des combles; il devoit au moins y avoir ajouté tous les autres bois des combles qui servent à supporter ces faitages & pannes, qui sont les entrails, les poinçons, les arbalestriers, liens, jambettes, tasseaux & chantignoles; parceque de même

me

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 33

13. Le Propriétaire est tenu de faire refaire les voûtes en entier ou en partie, quand leur destruction sera causée par vétusté ou par la mauvaise construction & mauvaise qualité des matériaux, ou par l'écartement, tassement & ruine des murs qui les soutiennent.

14. Mais si ces murs ou ces voûtes sont endommagés par novation, par quelques surcharges ou par des efforts trop violens d'un travail qui se feroit dessus, comme d'y fendre du bois & frapper sur des enclumes ou autres choses semblables, ou que faute d'entretenir les pavés & les aires au-dessus des voûtes les eaux y eussent pénétré & causé leur ruine; ce seroit à la Douairiere à en réparer entièrement le dommage, qui ne pourroit être imputé qu'à sa négligence.

me que le Propriétaire est obligé d'entretenir les murs qui soutiennent les poutres, de même aussi le Propriétaire doit entretenir tous les bois qui servent à porter les faitages & pannes. Outre tous les bois cités, je pense que les chevrons sont aussi à la charge du Propriétaire; il ne peut y avoir de couverture sans chevrons pour la porter. Le Propriétaire, par la Coutume, est chargé de la couverture entière: donc il est chargé de ce qui est inséparable, & sans quoi elle ne pourroit être. Si ces bois venoient à périr par le défaut d'entretien de la couverture, ce seroit à la Douairiere usufruitiers à les réparer.

Si une couverture de comble étoit sujette à des réparations continuelles, parceque les chevrons seroient trop éloignés les uns des autres; ce qui seroit causé que cette couverture s'enfonceroit continuellement, le Propriétaire seroit tenu de faire charger ses chevrons en les espaçant des quatre à la latte, & de faire rétablir la couverture; ou s'il en étoit refusant, j'estime qu'il doit être tenu de l'entretien de cette couverture.

Les bois des lucarnes sont aussi à la charge du Propriétaire; le devant tient lieu de mur de face, & les autres bois sont le soutien de la couverture de ces lucarnes, laquelle couverture fait partie de la totalité de celle du comble, mettant à couvert les bayes des lucarnes.

Partie II.

C

34 DE QUELLES REPARATIONS

15. Lorsqu'il est fait de grosses réparations dont les Héritiers du Mari & Propriétaires des héritages sont tenus, tout ce qui sera nécessaire de faire ou rétablir à ce sujet, doit pareillement être réputé de même nature ; comme quand on refait un mur contre lequel il y a des cheminées, les manteaux, tuyaux & fouches de cheminées, ainsi que les rétablissements des planchers & de la couverture, & les érayemens causés par la réfection du mur doivent être pour le compte de celui qui fait refaire le mur ; ce qui se doit entendre de même des autres réparations que le Propriétaire doit faire à ses dépens.

16. Toutes les réparations des héritages qui ne sont point comprises en ce qui est marqué devoir être fait par le Propriétaire, sont à la charge de la Douïairiere usufruitiere, qui est tenuë de les faire faire entierement à ses dépens, comme sont les manteaux, tuyaux & fouches de cheminées, lorsque le mur contre lequel ils sont adossés est bon & subsiste. Les escaliers en entier, les planchers, par-fonds, carreaux, parquets, lambris, portes & croisées, pavés & généralement quelque sortes de réparations que ce soit, dont le Propriétaire n'est pas tenu, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus, doivent être faits aux dépens de la Douïairiere. (m)

(m) Il a été dit ci-devant par qui devoient être entretenus les planchers. A l'égard des escaliers, l'usage est d'en charger le Propriétaire, à l'exception dans les escaliers de pierre, des marches qui sont à la charge de la Douïairiere, à moins qu'elles ne fussent cassées par le tassement des murs, auquel cas elles seroient à la charge du Propriétaire ; & dans les escaliers de charpente, le carreau, les rampes & coquilles de plâtre, & la rampe de fer, sont à la charge de la Douïairiere. Je ne conçois pas trop le fondement de cet usage, la Coûtume n'en parlant en aucune maniere : je penserois plutôt que les escaliers devroient être à la charge de la Douïairiere, n'étant point compris dans l'exception de la Coûtume.

LA DOUÏAÏRIÈRE EST TENUE. 35

17. Si la Douïairiere jouit de l'usufruit d'un moulin à eau bâti sur terre, le Propriétaire est chargé de faire les grosses réparations des bâtimens, ainsi qu'il est marqué ci-dessus : il est tenu de la réfection en entier des chaussées & digues qui soutiennent les canaux, bassins, réservoirs & des charges de leurs revêtemens, lorsqu'elles seront tombées ou en danger de périr par vétusté ou par mauvaise construction.

18. La Douïairiere usufruitiere doit entretenir les bâtimens de réparations viagères, comme il est dit ci-dessus, & entretenir les chaussées, réservoirs, & le reste, réparer les brèches & faire généralement toutes les autres réparations concernant lesd. moulins : sçavoir, les vannes & grilles, le curage des canaux, ruisseaux & rivières qui y conduisent l'eau, l'arbre, les aubes, caisses & sabots, les rouets, les rouës & lanternes, les pivots, les meules, la cerce, la trémie, la huche & tous les tournans, travaillans, mouvans, harnois & ustensiles, sauf à elle à faire faire les réparations locatives par le Meunier ou Fermier ; mais elle en doit répondre envers le Propriétaire.

19. Aux moulins à eau, sur batteaux placés au courant des grandes rivières, le Propriétaire doit faire les grosses réparations du bateau ou de l'Edifice de charpente qui compose le corps du moulin & la couverture de bardau, lorsqu'il la faut refaire en entier par vétusté, & que tout le bardau est pourri.

20. La Douïairiere usufruitiere doit entretenir

Il est encore d'usage de mettre les puits au nombre des réparations dont le Propriétaire est chargé, soit qu'il s'agisse d'une reconstruction totale, ou d'une partie, & qu'il soit nécessaire de les renfoncer : la Douïairiere n'est tenue que du curage. & si un puits étoit gâté par la fosse, le Propriétaire seroit tenu

36 DE QUELLES REPARATIONS

le batteau , y faire mettre des palastres , & même des planches entieres lorsqu'elles sont percées , cassées ou fenduës par les crocs , attaches & autres accidens , le faire calfaïtrer , gaudronner & sparmer , c'est-à-dire , couvrir de suif par-dessus le gaudron ; entretenir les planches du pourtour du moulin & en remettre de neuves à la place de celles qui seront de manque ou cassées , entretenir la couverture de bardeau & faire les autres réparations aux mouvans , tournans , travaillans & harnois , comme aux moulins à eau sur terre. (n).

21. A l'égard des moulins à vent , le Propriétaire est tenu de faire en entier les pans de bois des quatre faces avec leurs planches à couteaux du pourtour , la charpente du comble & la couverture de bardeau , le gros pivot ou attache , & ses sommiers & contrefiches , les couillards , la cloïson & les portes , & la flèche & queuë , qui sert à le faire tourner du côté du vent.

22. La Douïairiere doit entretenir la couverture , les pans de bois , les planches à couteaux du pourtour , les limons & marches de l'échelle , quand même il le faudroit refaire à neuf , les volans , cabestans , & tout le surplus marqué ci-dessus pour les moulins à eau. (o)

de faire cesser ce dommage , vû qu'il proviendroit du défaut de la fosse , de l'entretien de laquelle le Propriétaire est chargé. A l'égard de la vidange , elle regarde la Douïairiere , & elle est en droit de la faire vuider par le Propriétaire en l'état qu'elle est lorsque commence son usufruit.

(n) La Douïairiere doit entretenir les planches du pourtour du moulin , si elles avoient été endommagées par sa faute ; car autrement elle n'en seroit point tenuë ; le pourtour du moulin & le corps du batteau , sont les quatre gros murs de ces Edifices. A l'égard de la couverture , il faut suivre ce qui a été dit sur les couvertures de thuelles ou d'ardoïses des Edifices.

(o) La Douïairiere , aux moulins à vent , doit entretenir la

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 37

23. Aux étangs, le Propriétaire n'est tenu que de la reconstruction en entier des chaussées & de leur revêtement, pour leur faire tenir l'eau lorsque le cas y échoit.

24. La Douairiere doit faire les réparations des brèches & l'entretien des chaussées & de leurs revêtemens & refaire en entier les reverfoirs, la bonde de la charge & les grillages pour retenir le poisson dans l'étang, & tous les fossés & rigolles pour y conduire l'eau & pour la décharge, & tous les autres entretiens & réparations des étangs. (p)

25. Aux pressoirs tant à vin qu'à cidre, la Douairiere usufruitiere doit entretenir & refaire à neuf, s'il est nécessaire, toute la charpente des sommiers, chevalets, jumelle, arbre, presse, vis, treuillée, couchis, auges, moulinets mouvans & travaillans, harnois & autres ustensiles, & tout ce qui est nécessaire pour leur usage & les réparations viageres de leurs bâtimens.

26. Aux fours bannaux, la Douairiere est tenuë de tout ce qu'il convient faire aux fours & leurs dépendances, pour en pouvoir percevoir les émolumens, & doit entretenir les bâtimens des réparations viageres.

27. La Douairiere doit réparer & entretenir les hayes & fossés servans de clôture aux terres, vignes, prés, bois & autres héritages, dont elle jouit de l'usufruit.

couverture, aux conditions qu'il a été dit ci-dessus. A l'égard des pans de bois des planches à couteaux du pourtour du moulin, je ne pense point que la Douairiere en soit tenuë; ces pans de bois qui ne sont fermés que par les planches, sont les quatre gros murs de ces Edifices.

(p) La Douairiere n'est point tenuë des réparations des brèches des chaussées & de leurs revêtemens, ni de faire en entier ni en partie les reverfoirs. Toutes ces réparations regardent le Propriétaire.

38 DE QUELLES REPARATIONS

28. Les héritiers du Mari & Propriétaires des héritages, peuvent contraindre la Doüairiere usufruitiere de les entretenir de toutes réparations viageres à mesure qu'elles se présentent, afin d'empêcher que rien ne se détériore pendant le temps de la jouissance du Doüaire Coûtumier. Ainsi jugé par Arrêt du 15. Janvier 1583. Et si la Doüairiere avoit causé de grandes détériorations par négligence ou autrement, faute d'avoir fait les entretiens & réparations viageres, & qu'elle n'eût pas le moyen de les réparer, elle pourroit être privée de son Doüaire, ou dumoins de l'usufruit, jusqu'à la concurrence de la dépense à faire pour le rétablissement du dommage qu'elle auroit causé. Ce qui a été jugé par Arrêt du 9. Janvier 1554.

29. La Doüairiere usufruitiere peut réciproquement contraindre les Héritiers du Mari propriétaires des héritages sujets au Doüaire, à faire les grosses réparations dont ils seroient tenus, qui échairoient de faire pendant sa jouissance. Et au cas qu'ils n'eussent pas le moyen & ne fussent pas en état, & refusassent de faire les grosses réparations; la Doüairiere peut former sa demande en Justice, à ce qu'il lui soit permis de les faire faire à ses dépens & avancer les deniers, à la charge de jouir de l'usufruit, & ses Héritiers d'être remboursés du prix & estimation desdites grosses réparations par lesdits Héritiers du Mari, ou sur le fonds de la propriété des héritages sujets au Doüaire. Et s'il est ainsi ordonné, elle en doit faire marché avec les Ouvriers pardevant Notaires, ayant au préalable fait appeller les Héritiers du Mari pour y être présents & faire faire un Rapport d'Experts.

30. La Doüairiere usufruitiere est tenuë des dommages causés par son Fermier dans les héritages

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 39

dont elle jouit en vertu de son Doüaire , sauf à elle son recours & actions contre son Fermier pour l'indemnifier des pertes qu'il pourroit lui avoir causées. Ce qui a été jugé par ledit Arrêt du 15. Janvier 1583.

31. Si la Maisonⁿ ou autre Edifice , sur lequel la Veuve a son Doüaire , étoit péri par quelque accident qui ne fût pas par sa faute , ni par celle des Héritiers du Mari , comme par tremblement de terre , feu du Ciel , incendies publics , débordemens de Rivières , guerres & autres choses semblables , & non faute d'avoir été réparés & entretenus , les Héritiers du Mari ne seroient pas tenus de les faire rétablir ; mais la Doüairiere pourroit toujours jouir de l'usufruit du fonds sur lequel les Edifices étoient bâtis. La raison est , que si la Maison ou autre Edifice , sur lequel la femme avoit son Doüaire , étoit tombé ou péri par cas fortuit du vivant de son Mari , elle n'auroit eu aucun recours pour l'indemnifier de la perte qu'elle en auroit reçu en son Doüaire ; & la perte étant arrivée après le décès du Mari , les Héritiers du Mari n'y ayant rien contribué , ne sont pas aussi tenus de les réparer.

32. Soit que la Maison ou autre Edifice soit péri de la sorte du vivant du Mari , ou après son décès , quoique l'usufruit de la Doüairiere subsiste toujours sur le fonds , cela n'empêche pas les Héritiers du Mari d'y bâtir : auquel cas la Doüairiere n'aura pas l'usufruit des Bâtimens , mais seulement du fonds , suivant l'estimation qui en doit être faite par Experts.

33. Les Héritiers du Mari refusans de rebâtir la Maison ou autre Edifice , ruiné & tombé au cas précédent , la veuve Doüairiere peut offrir de faire les frais pour les rebâtir , à la charge d'en jouir sa

40 DE QUELLES REPARATIONS

vie durant , & l'usufruit étant fini , les Héritiers être remboursés par les Héritiers du Mari , suivant l'estimation des Bâtimens ; & s'ils n'étoient pas en état de les rembourser , avoir leur hypothèque sur les Edifices bâtis.

34. Lorsque l'on retranche des maisons pour l'élargissement des Ruës , les Héritiers du Mari doivent payer la taxe imposée sur les Propriétaires des maisons qui n'ont point été retranchées ; & si la maison sujette au Douaire étoit retranchée , c'est à l'Héritier du Mari à faire la réfection des gros murs & les autres rétablissmens de la maison à ce sujet ; mais en l'un & l'autre cas , si la Maison ou autres Edifices en sont loués plus cher par après , à cause de l'embellissement ou plus grande comidité , la Douairiere usufruitiere n'en doit recevoir que ce qu'elle en recevoit avant le changement & rétablissement de la Maison ou Edifice : au-contraire , s'ils étoient moins loués , la Douairiere n'en pourroit prétendre aucuns dédommagemens.

35. La Douairiere usufruitiere est tenuë , outre les réparations viagères , de payer les charges réelles auxquelles les héritages sont sujets , comme sont les cens & rentes foncières , & autres semblables redevances , lesquelles sont dûës à raison des fruits ; & elle est même tenuë de payer ces charges , quoiqu'elles excèdent les fruits qu'elle auroit perçu , comme si la jouissance ne duroit qu'une année ; & que par la stérilité elle ne recueille aucuns fruits , ou peu , non suffisans pour satisfaire aux charges réelles , les Héritiers seroient tenus d'en acquitter les Héritiers du Mari.

36. Quant aux rentes constituées par le Mari avant le mariage , auxquelles les héritages sujets au Douaire seroient affectés , obligés & hypothéqués ,

LA DOUAIRIERE EST TENUE. 41.

la veuve Douairiere ne seroit pas tenuë de les acquitter ; parceque de telles rentes ne sont pas des charges réelles , mais personnelles ; néanmoins elles diminueroient le Douaire Coûtumier d'autant ; c'est-à-dire , que de telles rentes seroient perçues avant que la Douairiere pût jouir de l'usufruit dont elle ne recevroit que ce que lesdits héritages produiroient au-delà du paiement des arrérages desdites rentes.

37. Mais la Douairiere n'est pas tenuë des charges imposées par son Mari pendant le mariage ; de sorte qu'elle doit jouir de l'usufruit des héritages sujets à son Douaire sans telles charges , soit rentes foncieres , servitudes & autres semblables ; la raison est , que dès que le mariage est contracté , le Mari a les mains liées , & il ne peut préjudicier au droit acquis à la femme & aux enfans qui naîtront du mariage , sur les biens sujets au Douaire ; sauf au Particulier , au profit duquel telles rentes & servitudes sont constituées , à avoir son recours contre les Héritiers du Mari.

38. La Douairiere usufruitiere est tenuë en temps de guerre à la garde du Château , dont elle jouit comme Douairiere. Elle est obligée de payer les impositions qui se lèvent pour les Fortifications & autres impositions qui se mettent sur les maisons & héritages , comme aussi du Ban & arriere-Ban , ou de la taxe imposée pour icelui. La raison est , que l'Usufruitiere est tenuë des charges extraordinaires qui sont imposées par Ordonnance du Prince.

39. La Veuve qui jouit d'un héritage de son Mari , pour un Douaire préfixe , est tenuë des mêmes charges que celle qui en jouit en vertu d'un Douaire Coûtumier ; parceque celle qui en jouit en vertu d'un Douaire préfixe , n'est pas moins usufruitiere que l'autre.

42 DE QUELLES REPARATIONS

40. Ce seroit le contraire, si la jouissance appartenoit aux Héritiers du Mari, & qu'ils fussent obligés de donner à la Doüairiere une certaine quantité de fruits par an ; car en ce cas le Doüaire préfixe ne consisteroit pas dans l'usufruit de l'héritage ; mais dans certaines especes qui seroient à prendre sur celles que les Héritiers du Mari recueilloient ; ensorte que la Doüairiere ne seroit tenuë d'aucunes réparations ni autres charges.



DES USUFRUITIERS

PAR DONATIONS ET DONS MUTUELS.

ARTICLE 287. de la Coûtume de Paris.

*De quelles Réparations & Charges est tenu
le Donataire mutuel.*

A U S S I est tenu celui qui veut jouir du Don mutuel , faire faire les Réparations viagères , étant à faire sur les héritages sujets audit Don mutuel , & payer les Cens & Charges annuelles , les arrérages , tant des Rentes foncières , que des autres Rentes constituées pendant la communauté , échus depuis la jouissance dudit Don mutuel , sans espérance de les recouvrer.

Explication.

1. Le Don mutuel consiste dans l'usufruit , & la jouissance des choses qui y sont sujettes pendant la vie du survivant ; de sorte qu'il est tenu des réparations & charges auxquelles est obligé tout Usufruitier , qui sont de faire toutes réparations viagères. On doit entendre par réparations viagères , tout ce qui a été dit sur l'Article 262. de la Coûtume pour les réparations dont la Douairière Coûtumière est tenuë , où le Lecteur aura recours.

44 DE QUELLES CHARGES EST TENU

2. Outre les réparations viagères, le Donataire mutuel est tenu de payer les cens & charges annuelles, dont les héritages sujets au Don mutuel sont chargés; ce n'est pas à dire qu'il soit obligé de les amortir, mais de payer les arrérages qui sont dûs au jour de l'ouverture du Don mutuel, & qui écherront pendant la jouissance d'icelui.

3. Quant aux arrérages échus pendant la jouissance du Don mutuel, le Donataire les paye sans espérance de les recouvrer; parceque c'est sa propre dette, étant obligé de payer les charges réelles des héritages dont il jouit.

4. Mais pour les arrérages qui étoient dûs au jour de l'ouverture du Don mutuel, le Donataire mutuel les doit aussi payer; & comme il n'en doit que la moitié de son chef, & l'autre moitié en qualité de Donataire mutuel, il en avance les deniers, à la charge de les répéter sur les biens du Prédécedé, suivant l'Article 286. de la Coutume, qui dit, que le Donataire mutuel est tenu d'avancer & payer les obsèques & funeraillles du premier décedé; lesquelles obsèques & funeraillles, & moitié des dettes lui doivent être déduits sur la part & portion dudit premier décedé: toutesfois n'est tenu de payer les legs & autres dispositions testamentaires.

Donataire Usufruitier.

Celui qui jouit de l'usufruit des héritages sa vie durant par Donations entre-vifs, ou par Donations testamentaires, est tenu de toutes les réparations viagères de même que la Douairière & le Donataire mutuel, ainsi qu'il est expliqué ci-devant sur les Articles 262. & 287. de la Coutume.

Usufruitier par Bail à vie.

Celui qui veut jouir d'une maison ou autre héritage par Bail à vie ; c'est-à-dire , la vie durant du Preneur du Bail en son nom , est tenu des mêmes réparations viagères que les autres Usufruitiers par Douaire, par Dons mutuels & autres Donations entre-vifs, ou Testamentaires, ci-devant expliqués, lorsqu'il n'y a point de clauses particulières dans le Bail ; mais comme il est libre au Bailleur & au Preneur d'y insérer les clauses qui leur conviennent, ainsi qu'ils le jugent à propos, c'est l'Acte du Bail qui règle entr'eux la Loi qu'ils sont obligés de suivre.

Possesseur par Bail Emphytéotique.

La différence qu'il y a entre celui qui jouit d'une maison ou autre héritage en vertu d'un Bail à vie, & celui qui le possède par Bail emphytéotique est, que le premier n'est tenu que des réparations viagères, s'il n'est autrement stipulé dans le Bail ; & que celui qui en jouit, & les Héritiers ou Ayant cause après lui par emphytéose pendant un certain nombre d'années préfixe, est non-seulement tenu de faire les réparations viagères comme les autres, mais encore de toutes les grosses réparations en général, & même des réfections en entier des Edifices, si le cas y échet. (q)

(q) Celui qui a possédé un héritage par Bail emphytéotique, lorsque le temps de sa jouissance est expiré, il faut qu'il rende cet héritage en bon état de toutes réparations, quand bien même on lui auroit donné en mauvais état ; parceque, donner un héritage à quelqu'un à Bail emphytéotique, c'est lui donner pour l'améliorer ; c'est ce qui a fait donner ce nom à ces sortes de Baux, emphytéose signifiant amélioration.

A R T I C L E 267.

De quelles Réparations le Gardien Noble & Bourgeois est tenu.

LE Gardien Noble demeurant hors la Ville de Paris, ou dedans la Ville & Fauxbourgs d'icelle, & pareillement le Gardien Bourgeois a l'administration des meubles, & fait les fruits siens durant ladicte garde de tous les immeubles, tant Héritages que Rentes appartenantes aux Mineurs, assis en la Ville ou dehors, à la charge de payer & acquitter par ledit Gardien, les dettes & arrerages des Rentes que doivent lesdits Mineurs, les nourrir, alimenter & entretenir selon leur état & qualité, payer & acquitter les Charges annuelles que doivent les Héritages, & iceux Héritages, entretenir de toutes réparations viageres; & enfin desdites Gardes rendre lesdits Héritages en bon état.

Explication.

1. Par ces termes, en parlant des Mineurs, *les nourrir, alimenter & entretenir selon leur état & qualité*, on doit non-seulement entendre leur logement & nourriture, médicamens & habillemens, mais aussi leur éducation selon leur état & qualité.

LE GARDIEN NOBLE ET BOURG. 47

2. Dans l'Article 262. de la Coûtume, il est dit, que la Douairiere Coûtumiere est tenuë entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entretennement hors les quatre gros murs, poutres, & entiere couverture & vouëte; mais cet Article 267. ne fait point d'exception en disant, & *iceux héritages entretenir de toutes réparations viageres, & en fin desdites gardes rendre lesdits héritages en bon état.* Par ces termes, on entend que les Gardiens nobles & Bourgeois ne sont pas seulement tenus de réparations viageres, comme tous les autres usufruitiers; mais aussi de toutes les grosses réparations; en telle sorte que, le tout se trouve être en bon état à la fin de leur garde, sans en pouvoir rien répéter contre les Mineurs. (a)

(a) Mr. Desgodets dit; que suivant cet Article 267. de la Coûtume de Paris, le Gardien noble ou Bourgeois doit entretenir les héritages, dont il a la garde, non-seulement de réparations viageres, mais encore de toutes autres réparations; en quoi il se fonde à cause qu'il est dit dans l'Article 262. de la Coûtume de Paris, que la Douairiere Coûtumiere est tenuë d'entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entretennement, & qu'il est seulement dit en cet Article 267. & *iceux héritages entretenir de toutes réparations viageres.* Le Gardien ne me paroît chargé que des réparations viageres, suivant cet Article 267. & non des autres réparations. Si l'intention de la Coûtume avoit été telle que le croit Mr. Desgodets, elle n'auroit point employé le terme de viageres, elles auroit seulement dit de toutes réparations. Je pense que la Coûtume, en disant de toutes réparations viageres, a voulu dire non-seulement celles à faire lorsque la garde a commencé; mais encore celles qui surviendroient pendant le cours de la garde, & à la fin d'icelle. Il n'y a que ce qui est dit ensuite dans cet Article, & *à la fin desdites gardes rendre les héritages en bon état,* qui me paroît difficile à concilier avec ce qui est dit auparavant; parceque l'on ne rend point un héritage en bon état, lorsqu'on n'y fait que les réparations viageres, en supposant qu'il y en eût eu de

48 DE QUELLES CHARGES EST TENU

3. Cette disposition de la Coûtume est très-judicieuse ; parceque si le Gardien n'avoit pas la Garde noble ou Bourgeoise du Mineur , & que les revenus excédassent la dépense de la pension, entretien & éducation d'icelui Mineur , l'excédent se pourroit conserver & faire valoir & seroit peut-être plus que suffisant pour faire les grosses & menues réparations des héritages , même les réédifier, & augmenter les revenus du Mineur. Or comme il est au choix du Gardien de demander la Garde noble ou Bourgeoise , ou non , s'il n'y trouve pas son profit en satisfaisant aux Charges , il peut ne s'en point charger , s'il prévoit qu'elle lui sera onéreuse , en faisant son devoir comme il lui est prescrit & obligé par la Coûtume. (b)

4. Il est également de l'intérêt du Gardien , comme du Mineur , avant de prendre possession de la Garde noble ou Bourgeoise , de faire par ordonnance du Juge visiter les Héritages & Edifices , & faire dresser un Procès-verbal de leur état , pour les entretenir en même état , en y faisant toutes les réparations nécessaires pour en prévenir les dégradations

grosses à faire , à moins que ladite Coûtume n'ait voulu dire en bon état des réparations viagères ou en bon état de toutes réparations , sauf la récompense des grosses par le Mineur.

(b) Ce que dit Mr. Desgodets dans cet Article est une suite de ce qu'il a dit dans le précédent : il pense que le Gardien qui a la jouissance , pour ainsi dire , de tout le bien d'un Mineur , sur-tout dans les grandes successions , peut bien faire non-seulement les réparations viagères , mais encore les grosses ; que d'ailleurs lui étant libre d'accepter cette garde ou non , qu'il est en état de juger , si elle lui est avantageuse ou point ; que par conséquent , il peut prévoir s'il arrivera des grosses réparations qui lui seroient à charge. Mais suivant moi c'est ajoûter à la Coûtume , que de dire que le Gardien noble ou Bourgeois doit entretenir les héritages , dont il a la garde , des grosses réparations.

(c) Mr.

LE GARDIEN NOBLE ET BOURG: 49

dations & en empêcher la ruine ; afin de les rendre en même état à la fin de la Gardé noble ou Bourgeoise : faute de cette précaution , le Gardien seroit peut-être obligé de rendre à la fin de la garde les héritages en meilleur état qu'ils n'étoient au commencement. (c)

5. Le Gardien noble ou Bourgeois doit bien user des fruits ; comme un bon pere de famille ; autrement s'il en abusoit dans la jouissance & malversoit dans l'administration des biens du Mineur, il pourroit être privé de la garde ; ce qui a été ainsi jugé par Arrêt du 18. Janvier 1651. contre une mere qui endommageoit les héritages de ses enfans, & se gouroit mal dans l'administration de leurs biens.

Réparations touchant les Péages.

Ceux à qui appartient le droit de Péage , doivent tenir en réparations & entretenir les grands chemins , les Ponts , Ports & passages sur les chemins , rivières & ruisseaux du grand chemin péager & voye publique , pour raison duquel ils levent lesdits droits de Péage , & tenir en sureté les passans , sinon qu'autres par devoir y fussent obli-

(c) Mr. Desgodets explique la nécessité & l'avantage de faire visiter par Experts les héritages du Mineur , dont il a la garde suivant son principe ; parcequ'il suppose toujours le Gardien chargé de toutes les réparations des héritages du Mineur : mais cette visite d'Experts est toujours utile , elle est au Gardien pour constater l'état des héritages lors du commencement de la garde , & pour constater la nécessité de faire les grosses réparations pour en être remboursé : cette visite est pareillement nécessaire & utile au Mineur , pour qu'on ne lui rende pas ses héritages en pire état qu'ils étoient lors du commencement de la garde , & pour qu'on ne fasse point de grosses réparations sans nécessité.

Partie II.

D

50 DE QUELLES CHARGES EST TENU
gés : toutefois si par la faute ou coulpe de quelques
Habituans des lieux ou autres , les chemins étoient
empêchés , tels seront contraints à faire les répara-
tions & ôter lesdits empêchemens à leurs dé-
pens.

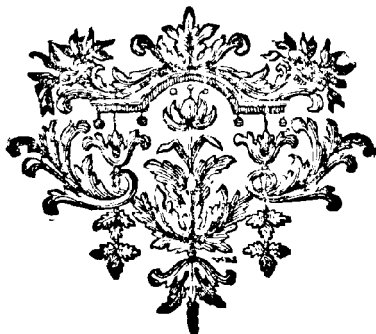
Les Coûtumes qui disposent de ces sortes de ré-
parations sont ; sçavoir , la Coûtume de Tours ,
Titre 8. Article 84. Anjou , premiere partie , Titre
des Seigneurs Barons , Art. 59. Maine , premiere
partie , Titre des Seigneurs & Barons , Article 66.
Bourbonnois , Chapitre 16. Article 361. Auvergne ,
Chapitre 23. Article 17. Laudunois , Chapitre 7.
Article 4. Poitou , Titre 1. Article 12.

Dans la Coûtume d'Anjou , premiere partie ,
Article 60. & dans celle du Maine , premiere partie ,
Article 89. il est dit que le grand chemin Péageau
doit contenir quatorze pieds de large pour le
moins ; mais il n'est point entendu que lesdits
chemins Péageaux , qui ont plus de largeur que
quatorze pieds , doivent être recindés ni re-
trécis.

*Réparations des Beaux judiciaires & des Mai-
sons nouvellement acquises , pendant l'année
que le Retrait à lieu.*

Les réparations qui doivent être faites des mai-
sons & des héritages , qui sont saisis réellement , ne
doivent s'entendre que par celles qui sont urgentes
& nécessaires , tant pour empêcher le déperissement
des lieux , que pour la location & exploitation
d'iceux , & non les réparations voluptueuses faites
pour plus de commodité & pour l'embellissement
des choses. Les réparations utiles , ou augmenta-

LE GARDIEN NOBLE ET BOURG. 51
tions & améliorations , ne doivent pareillement
pas être comptées dans la dépense , attendu que
ceux qui sont Fermiers judiciaires , ne font faire &
construire ces sortes d'ouvrages que pour leur in-
térêt particulier , dont les parties saisies ni les
créanciers n'ont aucun besoin. Il y a un Arrêt ren-
du au Parlement le 23. Juin 1668. qui fait un
règlement de la dépense qui doit être faite par
chacune année pour les réparations , par rapport
au prix du Bail.



fructuum reparationibus Ecclesiarum & Edificiorum expendatur.

raisonnable que d'employer la troisième partie des revenus Ecclésiastiques aux réparations des Eglises & Bâtimens en dépendans.

Au Cap. 1.

De Edificiendis vel reparandis Ecclesiis. Apud Gregor.

De la construction des Edifices, des Eglises & de leur entretien.

Il faut remarquer, que suivant le même Concile tenu à Orleans sous Clovis, l'an 511. Les Oblations ne sont sujettes à aucunes réparations, ni entretien, soit de Bâtimens, ornemens, ou autres, attendu que les oblations & menus droits d'Eglise sont casuels & incertains; ce qui a même été jugé par Arrêt.

Mais sur les autres revenus, les Abbés & Prieurs Commendataires, ou autres Bénéficiers, sont tellement tenus des réparations, réfection & entretien des Eglises & Bâtimens dépendans de leurs Bénéfices, qu'ils doivent en user comme bons Peres de famille, selon les Loix & Ordonnances Ecclésiastiques; & après leur mort leurs héritiers seront tenus des réparations, & les

biens desdits Bénéficiers, tant Patrimoniaux qu'acquis, sont obligés & hypothéqués du jour de la prise de possession; ce qui a été jugé par plusieurs Arrêts.

Dans ses Lettres touchant les promesses & gages, St. Gregoire dit que :

Tous les biens d'un Prélat sont responsables à l'Eglise de sa mauvaise administration; & l'Eglise peut agir contre un tiers Possesseur, comme une épouse pour sa dote: qu'il ne faut pas oublier cette glose; car l'argument tire la force de la seule raison; l'Eglise, dit-il, est comparée à un Mineur; or comme les biens du Tuteur sont tacitement hypothéqués envers son Pupille, ainsi les biens d'un Prélat le sont à l'Eglise.

*Ex litteris in verbo obligata de pignori-
bus apud Gregor.*

Omnia bona Prælati, sunt obligata Ecclesie pro mala administratione; & sic potest agere Ecclesia contra tertium possessorem sicut agit mulier pro dote: & non tradas oblivioni hanc glossam; nam militat argumentum à pariete rationis; Ecclesia enim equiparatur minori: ergo sicut bona tutoris sunt tacite obligata Pupillo, ita & bona Prælati Ecclesie.

Et Guimier en la *Pragmatique-Sanction*,
dit. Article 55.

*Nam Ecclesiarum
circa medium depe-
reunt, &c.*

Car les biens des
Eglises déperissent vers
moitié, &c.

*Bona ipsorum rec-
torum sunt obligata
Ecclesia pro mala ad-
ministracione eorum,
& poterit Ecclesia
agere contra tertium
possessorem ut agit mu-
lier pro dote à pariete
rationis; nam Eccle-
sia equiparatur uxori,
& beneficiatus marito,
bona autem viri sunt
tacite obligata pro do-
te: item Ecclesia equi-
paratur minori: ergo
sic ut bona tutoris sunt
tacite obligata Pupilo,
ita bona Prelati
Ecclesia. Idem vides in
fisco quod bona conduc-
toris vectigalium sunt
tacite obligata fisco;
ergo bona Prelati Ec-*

Les Biens d'un Pré-
lat sont responsables à
l'Eglise de leur mau-
vaise conduite, & elle
peut agir contre un
tiers possesseur com-
me une femme agit
pour sa dote; ce qui
est très-raisonnable;
car l'Eglise est compa-
rée à la femme, & le
Bénéficiaire au mari;
les Biens du mari sont
tacitement obligés à
l'endroit du Mineur;
de même les Biens
d'un Prélat le sont ta-
citement à l'Eglise. La
même chose est du
Fiscq ou Trésor Royal;
le Garde du Trésor
engage tacitement ses
Biens: ainsi les Biens

d'un Prélat sont cau-
 tion à l'Eglise ; ledit
 Prélat contractant ,
 pour ainsi dire , avec
 elle , acceptant la Pré-
 lature. *Àu Chapitre, si*
ce n'est de la renoncia-
tion, &c. De même les
 Biens d'un Adminif-
 trateur sont tacitement obligés envers son
 administration.

La Coutume de Paris ne s'est point expliquée sur le fait des réparations des Eglises , ni sur les logemens des Curés ; cependant c'est un fait qui a été des plus contesté , & qui n'est point trop éclairci. L'usage dans lequel on est sur ce sujet , est fondé sur divers Edits , Déclarations , Arrêts & Sentences , qui ont été donnés & rendus à l'occasion des difficultés qui sont arrivées sur ces réparations : mais qui n'ont point satisfait à toutes les différentes circonstances dans lesquelles se trouvent ces sortes de réparations.

Dans le temps que les biens Ecclésiastiques se partageoient , ainsi qu'il vient d'être dit , il ne s'agissoit d'aucune distinction entre le Chœur & la Nef des Eglises ; celui qui recevoit la partie du Bénéfice destiné aux réparations , étoit chargé de toutes généralement.

L'usage de payer les Dîmes Personnelles , qui faisoient une grande partie du revenu des Bénéficiers , s'étant insensiblement aboli , & la libéralité des Fidèles envers leurs Pasteurs ayant entièrement diminué vers le douzième siècle , à quoi l'établissement des ordres mendiants ne contribua pas peu , ils crurent être aussi en droit de se décharger d'une partie de leurs obligations : & effectivement nous ne voyons plus depuis ce temps-là de Canons qui les oblige , comme auparavant , au total des réparations de leurs Eglises , mais seulement à une partie proportionnée à leurs revenus , & les Paroissiens au surplus.

La distinction du Chœur & de la Nef dans les Eglises Paroissiales , semble avoir commencé en Angleterre , & on la

trouve pour la première fois bien expressement marquée dans l'Ordonnance que rendit en 1248. Gautier de Gray, Archevêque d'Yorc, rapportée tome 8. des Conciles, où il est dit :

Statuimus ut Parochiani nostri omnes & singuli sciant, quod Calix, Missale, Casula, Cappa, Ornamenta, Luminaria, reparatio navis Ecclesie, & constructio ejusdem cum Campanili, clausura Cameteriorum, cum aliis navis Ecclesie ad ipsos pertinent; ad rectores vero vel vicarios omnia alia pertinebunt, scilicet Cancellus Principalis, cum ejus reparatione, tam in parietibus quam in rectoris, cum Scarnis & aliis ornamentis honestis, & cum Manso Rectoria.

Nous ordonnons & voulons que tous nos Paroissiens sachent qu'ils sont tenus de fournir à l'Eglise, le Calice, le Missel, la Chasuble, la Chape, les Ornaments, le Luminaire; qu'ils sont tenus de faire les réparations de la Nef & même la construction, celle du Clocher, la clôture des Cimetieres & des bas côtés de la Nef; & que toutes les autres dépendances de l'Eglise regardent les Curés ou Vicaires, comme du Chœur & de ses réparations, tant pour ce qui concerne les murs, que pour la couverture avec les Stals & autres ornemens convenables, & aussi la Maison Presbitérale.

Cette distinction du Chœur & de la Nef, semble avoir passé en Normandie vers le quatorzième siècle, comme le donne à entendre le Concile de Rouen de l'an 1335. Canon 8. Mais il n'assujettit aux réparations du Chœur que les gros Décimateurs, & encore subsidiairement, & au défaut des revenus de la Fabrique qui en sont principalement chargés; & enfin on la voit établie dans les Pays-Bas, & en Espagne dans le seizième siècle, comme nous l'apprennent les Conciles de Tolède de l'an 1566. & de Canbray de l'an 1565. Titre 16. Chap. 8. qui ordonne que les réparations du Chœur se feront par ceux qui perçoivent les Dîmes, sans néanmoins déroger à la Coutume des lieux où le Peuple en peut-être tenu.

La Jurisprudence de ce Royaume ne paroît pas avoir été bien établie sur la distinction des Chœurs & des Nefs des Eglises même à la fin du seizième siècle; l'Ordonnance de Blois, rendue dans l'Assemblée générale des Etats du Royaume en 1579. ne connoît pas la distinction de la Nef & du Chœur des Eglises, & charge seulement les Evêques de pourvoir dans le cours de leurs visites à ce que les Eglises soient restaurées, entretenues & fournies de Livres, Croix, Calices & Ornaments. L'Edit de la Jurisdiction Ecclesiastique l'a entierement fixé.

DES BÉNÉFICES. 59

L'Ordonnance du Roi Charles VI. de l'an 1385. parle nommément des héritiers des Evêques, lesquels sont obligés aux réparations des Eglises : laquelle Ordonnance a été renouvelée par celle d'Orleans en l'an 1650. Article 21. & autres qui sont notoires.

Par Lettres Patentes du Roi Charles IX. du 10. Septembre 1571. & 3. Novembre 1571. transcrits au quatrième tome du Recueil général des affaires du Clergé de France, tome 22. page 397. & auparavant au Recueil des Edits du Clergé de France, Livre 1. Folio 63. & 65. Les Bénéficiers sont exempts & déchargés des réparations de ce qui a été entièrement ruiné par les troubles, sans qu'ils puissent être contraints de réparer ce qui est demeuré en nature, ce qui doit être tenu clos & couvert ; à quoi la Cour, par Arrêt de vérification du 22. Décembre de ladite année 1571. a donné force, les Grand'Chambre & Tournelle assemblées ; & a ajouté cette limitation : Si ce n'est que ledit. ruines fussent arrivées par la faute notable & négligence des tenans desdits Bénéfices, auquel cas ils en seroient tenus.

Pour l'intelligence de ce qui est contenu par les Edits & Déclarations du Roi, & les Arrêts sur le fait dont il s'agit, il est à propos d'expliquer ce qu'on entend par le nom de Décimateur, & combien il y a de sortes de Dîmes.

Il y a trois sortes de Dîmes ; sçavoir, les réelles, personnelles & mixtes.

Les Dîmes réelles, sont les Prédiales ou Dîmes des fruits des héritages, ordinairement appellées Dîmes vertes, dont les unes sont nommées grosses Dîmes, lesquelles sont Ecclésiastiques ou Inféodées ; & les autres sont nommées Dîmes noyales.

Les grosses Dîmes se levent sur les héritages , qui de temps immémorial ont porté fruits , comme vin , grains , foins , & autres fruits , dont on ignore le temps qu'ils ont été défrichés & mis en culture ; ces grosses Dîmes sont originairement Ecclésiastiques , dont quelques unes ont été inféodées par les Papes qui les ont donné à des Laïcs par un Privilège spécial , pour des services considérables qu'ils avoient rendus à l'Eglise , & ils les possèdent en Fiefs , dont ils doivent reconnoissance aux Eglises où ils les levent.

Les Dîmes novalles , sont celles qui se levent sur les héritages défrichés depuis quarante ans ; & lorsqu'on les a une fois reconnu pour telles , ces Dîmes sont toujours novalles.

Les Dîmes personnelles , sont celles que doit un homme de ce qu'il a acquis de son travail , & industrie , science , négoce ou de quelqu'autre acte licite. Il y en a de deux sortes ; sçavoir , les Spirituelles , comme le Carême des Chrétiens , qui est la Dîme des jours que nous rendons à Dieu. La deuxième sorte de Dîme personnelle est corporelle , & se nomme corvées , qui sont certaines quantité de journées que les Habitans sont obligés de travailler sans salaire pour leur Seigneur chaque année ou autrement ; c'est aussi quelque somme d'argent que chacun est tenu de payer par an , comme la Capitation , ou une fois payé.

Les Dîmes mixtes , autrement appelées *premières* , sont celles des animaux ; parcequ'ils vivent & profitent en partie de ce qui croît sur les héritages , & en partie du soin que les personnes en prennent , & de la garde qu'ils en font. Les Dîmes mixtes , sont aussi de deux sortes. L'une se nomme charnage , comme sont les poulets , dindons ,

DES BENEFICES. 61

oisons, agneaux, cochons de lait & autres semblables. L'autre sorte est, le travail des animaux en certains jours de corvées : la Dîme des œufs, beurre, laine, & toisons, & autres produits & dépouille des animaux.

Ceux qui recueillent & perçoivent toutes ces sortes de Dîmes sont nommés Décimateurs ; les gros Décimateurs sont ceux qui reçoivent les Dîmes des fruits qui se levent sur les héritages ; & ce sont eux qui sont tenus de contribuer en partie aux réparations & entretiens des Eglises Paroissiales où ils recueillent les Dîmes.

Les Dîmes ont été données à l'Eglise, tant pour l'entretien ou subsistance des Prêtres ou Curés qui administrent les Saints Sacrements, que pour les pauvres & l'entretien des Eglises ; cela se doit entendre du Chœur & Cancel. Il y a deux sortes de Dîmes ; sçavoir, les Dîmes Ecclésiastiques & les Dîmes inféodées. Les Dîmes inféodées sont celles qui ont été aliénées & données en Fief à des Laïcs, & qui sont par eux possédées.

Ceux qui perçoivent les Dîmes Ecclésiastiques sont tenus des entretiens, réfection & rétablissement du Chœur ou Cancel, des Ornemens & Livres nécessaires pour le service des Paroisses où ils perçoivent lesdites Dîmes. A l'égard des Dîmes inféodées, elles ne sont aucunement tenuës de ce que dessus ; ce qui a été jugé par plusieurs Arrêts. (b)

(b) Suivant l'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695. les gros Décimateurs ne sont tenus des Livres & Ornemens que subsidiairement au revenu des Fabriques : ainsi pour que les gros Décimateurs soient obligés de fournir des Livres & Ornemens, il faut que les Fabriques soient pauvres.

Il est dit dans cet Article que les Dîmes inféodées ne sont aucunement tenus des réparations du Chœur & Cancel : il est

62 R É P A R A T I O N S

Il faut remarquer que les Oblations ne sont point sujettes aux réparations ni entretien des Bâtimens, Ornemens ou autres, suivant le premier Concile tenu à Orleans du temps de Clovis, l'an 511. joint à ce que les oblations & menus droits de l'Eglise sont casuels & incertains.

Il y a dans les Registres de la Cour une Ordonnance de Charles VI. de l'année 1385. faite sur la plainte & dolance de l'Université de Paris ; laquelle, suivant la dernière division faite par les Conciles & Constitutions Canoniques, a réglé au tiers du revenu des dîmes en gros fruits, la contribution que les Bénéficiers sont tenus de faire pour la réparation & entretenement de leurs Eglises. Cette Ordonnance est rapportée par Desvoisins, en l'Histoire de Charles VI. en 1385. page 64.

Les Eglises sont, ou Paroissiales, ou Abbaticiales, ou Prieurales, ou Bénéficiales, ou Monachales, ou Chapelles de Communauté & de Confrérie ; toutes lesquelles sont entretenues & réparées aux dépens de ceux de qui elles dépendent, & à qui elles appartiennent. Les Religieux & Religieuses, les Confréries & les Communautés, entretiennent & réparent leurs Eglises quand elles ne dépendent d'aucun Bénéfice. D'autres Eglises sont entretenues & réparées aux dépens des Bénéficiers Commendataires, lorsque les revenus destinés pour les réparations & entretiens de l'Eglise sont joints & annexés à la Manse du Bénéfice. D'autres

cependant dit dans le susdit Edit de 1695. que les Ecclésiastiques qui jouissent des Dîmes dépendantes des Bénéfices dont ils sont pourvus, & subsidiairement ceux qui possèdent des Dîmes inféodées, seront tenus de réparer & entretenir en bon état le Chœur des Eglises Paroissiales dans l'étendue desquelles ils ont lesdits Dîmes.

Eglises le sont , partie par les Bénéficiers Commendataires , & partie par les Religieux , suivant les accords & tranfactions faites entr'eux ; dans tous lesquels cas on fait les Réglemens de chacun en particulier. (c)

A l'égard des Eglises Paroissiales , elles sont entretenues & réparées , partie aux dépens des gros Décimateurs , & partie par la Fabrique & les Habitans : & où il n'y a point de Dîmes à percevoir , comme aux Paroisses de la Ville & des Fauxbourgs de Paris , & de plusieurs autres Villes ; les Fabriques ; c'est-à-dire , les revenus des Paroisses qui sont dirigés par les assemblées des notables Habitans , & par ceux qui sont nommés & établis Marguilliers , pour en percevoir les deniers & faire les payemens chacun pendant l'année de leurs exercices , sont entierement chargés , non-seulement de faire célébrer le Service Divin & de faire acquitter les Fondations & Charges des Paroisses ; mais encore d'entretenir entierement & généralement tous les Ornemens & les Bâtimens des Eglises & les autres Edifices qui en dépendent , y ayant pour l'ordinaire dans chaque Paroisse des Fonds suffisans pour y satisfaire ; & si les revenus n'étoient pas suffisans pour les réparations de l'Eglise , les Habitans de la Paroisse seront tenus d'y contribuer sui-

(c) Les Evêques sont tenus des réparations & entretien de leurs Eglises Cathédrales pour un quart , & le Chapitre des trois autres quarts ; les Evêques sont aussi obligés de fournir à la dépense des ornemens pour un quart : il y a un Arrêt rendu entre un Evêque d'Angers & son Chapitre , qui l'a jugé ainsi : il y en a un récent du 7. Mars 1711. entre les Chanoines de Meaux & les héritiers de feu Mr. Bossuet leur Evêque. Dans les Eglises Cathédrales il ne s'agit point de distinction du Chœur d'avec la Nef l'Evêque est tenu du quart de toutes les réparations indistinctement.

64 R E P A R A T I O N S

vant les répartitions des Taxes imposées sur chacun d'eux en particulier.

Ce n'est pas la même chose aux Paroisses de Campagne, où les Fabriques ont peu de revenus, & où les Habitans ne sont pas toujours fort à leur aise; les Seigneurs Bénéficiers Décimateurs sont tenus de contribuer à une partie des entretiens & réparations des Eglises; c'est ce qui doit être expliqué dans ce Chapitre, conformément aux Edits & Déclarations du Roi & aux Arrêts, concernant les réparations & entretien des Eglises Paroissiales & des Presbitères.

Les Archevêques & les Evêques ont droit & sont chargés de veiller à ce que les Eglises de leurs Diocèses soient bien entretenues & réparées, que le Service Divin y puisse être célébré & les fonctions du Christianisme décentement & commodément faites, ainsi qu'il est expliqué par la Déclaration du Roi du 18. Février 1661. pour les réparations des Eglises & des Presbitères.

Lorsque les Abbés ou Prieurs Commendataires, ou autres Bénéficiers, jouissent de tous les revenus, & que les Religieux ou Prêtres, ne sont que pensionnaires; lesdits Abbés, Prieurs ou autres Bénéficiers, sont tenus de toutes les charges, entretiens, réfection & réparations des Eglises & des Livres; ornemens & autres choses nécessaires pour le Service Divin, à moins qu'il n'y eût quelque Fondation particuliere dont les Religieux fussent jouissans; auquel cas ils seroient tenus de leurs ornemens & autres choses nécessaires pour acquitter lesdites Fondations.

Mais quand il y a un partage fait, & que les Religieux ont choisi un tiers; lesdits Religieux sont tenus de l'entretien des Eglises échus dans leur Lot, ensemble de payer leur part & portion des
Charges

DES BÉNÉFICES. 65

Charges du Bénéfice ; & les deux autres tiers sont affectés ; ſçavoir , un tiers à la ſubſiſtance de l'Abbé, Prieur ou autre ; le troiſième , pour les Charges ordinaires & extraordinaires du Bénéfice & aumônes : ce qui a été jugé par pluſieurs Arrêts.

Le Chœur & Cancel d'une Paroiſſe doit être confiſéré comme le Temple étoit du temps des Iſraélites , dans lequel ſe faiſoient les Sacrifices où il n'y avoit que les Prêtres qui entraſſent , autour duquel le Peuple ſe mettoit en prières. Le Chœur eſt ainſi appellé ; parcequ'au commencement de la Naifſance de l'Egliſe , les Prêtres ſe rangeoient en rond , en forme de couronne autour de l'Autel , & pour cette raiſon le Chœur eſt auſſi appellé *Presbiterium Sacrorum* , Aſſemblée de Perſonnes Sacrées ; lequel étoit abſolument interdit aux Perſonnes Laïques, comme pareillement le Cancel autour du Maître-Autel, autour duquel on mettoit des Baluſtrades de bois ou d'airain, qui étoient appellées, *Cancelli & Tranſenna per Paulmès*, Ep. 12. c'eſt à-dire , Baluſtrades à hauteur d'appui ; parcequ'elles étoient de la hauteur du coude , & ſervoient de bornes & d'appui à ceux qui étoient de bout ; les Evêques y avoient ſéance , comme au lieu le plus honorable.

Mais comme ces Temples n'ont été diſpoſés que pour les Sacrifices & le Service Divin , & pour placer ceux qui ſont prépoſés pour y aſſiſter ; les Peuples , pour leur commodité particulière , ont fait faire des Bâtimens joignans qui ſont , *Extra Chorum & Sacramentorium* , ſive *Cancelli* ; hors le Chœur & le Sanctuaire ou Cancel , & qui s'appellent la Nef, dans laquelle , au temps de la Naifſance de l'Egliſe , les femmes étoient ſéparées d'avec les hommes , & les Vierges d'avec les femmes mariées. Il y a de ces Nefs plus ou moins grandes par rapport au nombre du Peuple qui ſe trouve

Partie II.

E

66 R E P A R A T I O N S

dans les Paroisses , où on est souvent obligé de faire des bas côtés à la Nef , que l'on nomme Collatéraux ; même souvent on les continué à côté des Chœurs & au-derrriere pareillement pour la commodité des Paroissiens.

Le terme de Cancel , qui vient du mot Latin *Cancelli* , veut dire environné de barreaux ou autre espece de fermeture de bois , de fer ou de cuivre , qui servent de clôture au Chœur & au Sanctuaire , tant du côté de la Nef que des côtés des Latéraux placés entre les pilliers qui soutiennent la voûte du Chœur & du Sanctuaire.

Les murs , pilliers buttans , clôture , & tout ce qui soutient , environne & est renfermé dans le Chœur & le Sanctuaire du Maître-Autel , depuis les fondemens , le pavé , les voûtes , les vitres , le comble , la couverture , les Croix & autres amortissemens qui seroient au-dessus des combles , sont à la charge des gros Décimateurs , lesquels sont obligés à la réfection & à l'entretien de toutes ces choses. (d).

(d) L'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695. Article 21. ordonne que , *les Ecclésiastiques qui jouissent des Dîmes dépendantes des Bénéfices dont ils sont pourvus , seront tenus de réparer & entretenir en bon état le Chœur des Eglises Paroissiales dans l'étendue desquelles ils lèvent les Dîmes.* La même chose a été ordonnée par plusieurs Arrêts du Conseil & du Parlement ; pourquoi les Curés sont aussi tenus de faire faire les réparations du Chœur de leur Eglise à proportion des Dîmes qu'ils possèdent dans la Paroisse.

Les Chœurs des Paroisses sont de différentes formes & structure ; les plus simples tels que sont le plus souvent les Chœurs des Paroisses de Campagne , sont ceux qui sont seulement environnés de murailles dans lesquelles il y a des croisées percées pour éclairer le Chœur , & contre lesquelles murailles en-dehors il y a des pilliers buttans pour soutenir la poutre des voûtes & empêcher l'écartement des murailles ou celui de la charpente du comble. Dans ces Chœurs les gros Décimateurs sont tenus des murs avec leurs fondemens , des pilliers

DES BÉNÉFICES 67

De même le Maître-Autel & ses dépendances, les Chaires, Stalles & Bancs, pour les Ecclésiastiques & les Chantres, scellés & attachés pour perpétuelle demeure dans le Chœur, sont aussi à la charge des gros Décimateurs. (e)

buttans, des voûtes, de la charpente au-dessus & de la couverture, du pavé, des vitraux & vitres, & grilles de fer, s'il y en a, pour mettre le Chœur plus en sûreté. A l'égard des Croix & amortissemens, s'ils étoient d'une grande dépense, ce qui arrive rarement aux Chœurs des Paroisses de Campagne, il seroit libre aux gros Décimateurs de les faire plus simples, pourvû qu'ils fussent d'une égale durée & solidité.

Il y a d'autres Chœurs de Paroisses qui ont des Collatéraux ou bas côtés qui les environnent en tout leur pourtour, & ces sortes de Chœurs sont pour l'ordinaire séparés des bas côtés par des piliers de pierre qui soutiennent les voûtes du Chœur & celles des bas côtés, & entre ces pilliers, il y a des grilles de bois ou de fer, qui servent de clôture au Chœur & ces piliers & grilles, sont le Cancel du Chœur & sont à la charge des gros Décimateurs. Ces piliers sont à leur charge en entier quoiqu'ils soutiennent les voûtes des bas côtés, & qu'il y ait des cas ou les bas côtés ne sont point à la charge des gros Décimateurs, ce que nous expliquerons dans la suite : la raison est, que les gros Décimateurs sont tenus du Cancel, & que les bas côtés, loin de faire tort aux pilliers du Chœur les entretiennent & leur servent de piliers buttans.

(e) Si le Sanctuaire étoit plus élevé que le Chœur, & qu'il y eut des marches pour y monter, ces marches seroient à la charge des gros Décimateurs ; si le Sanctuaire étoit séparé du Chœur par une Balustrade, soit de pierre, soit de fer ou de bois, elle seroit pareillement à la charge des gros Décimateurs ; le marche-pied du Maître Autel, soit qu'il soit d'une ou de plusieurs marches, le Maître Autel, les gradins au-dessus pour recevoir les Chandeliers & la Croix, le Tabernacle, le tout est à la charge des gros Décimateurs.

A l'égard du retable d'Autel, qui est la Décoration au-dessus & à côté du Maître-Autel, lequel retable est pour l'ordinaire orné de Tableaux, de Colonnes, Pilastres, Frontons, Ceintres & autres Ornemens, il y en a qui prétendent que les gros Décimateurs n'en sont point tenus. Cette question n'a pas été décidée par les Arrêts ; d'ailleurs ils ne sont point venus à ma connoissance ; mais je ne sçai sur quel principe peut être fou-

68 R E P A R A T I O N S

dée cette opinion ; ces Décorations servent à relever la majesté du Chœur & à donner plus de respect aux Peuples pour les Saints Mysteres ; pourquoy je pense que les gros Décimateurs en sont tenus ; ces Ornemens , faisant une partie du Chœur , qu'on ne peut supprimer sans courir risque de diminuer le respect dû à ce lieu. Je suis d'autant plus engagé à penser ainsi , que les Chanoines de Langres ont été condamnés envers les Marguilliers de l'œuvre & Fabrique de Saint Etienne de Bar-sur-Seine , par Sentence des Requêtes du Palais , confirmée par Arrêt du 14. Juillet 1705. de faire rétablir les vitres du Chœur dans le même état qu'elles étoient , en verres peints. La peinture de ces vitres n'est pas certainement de la même considération que le rétable du Maître-Autel ; par conséquent mon sentiment est , que les gros Décimateurs en doivent être tenus. Je pense seulement que si quelque gros Décimateur ou autre particulier , par zele , avoit fait construire un rétable d'Autel avec grande dépense ; que ce rétable venant à périr , les gros Décimateurs pourroient obtenir d'en faire un moindre , pourvu que la décence y fut observée.

Je pense de même à l'égard des autres ornemens qui pourroient se trouver dans les Chœurs , comme lambris qui accompagneroient le Maître-Autel & ceux qui pourroient être au-dessus des Stalles du Chœur.

Les murs & grilles , soit en bois , soit en fer , avec le Crucifix au-dessus qui séparent les Chœurs des Eglises d'avec les Nefs , sont encore partie du Cancel , & les gros Décimateurs en sont tenus ; & quand bien même ces murs monteroient jusqu'au haut des voûtes du Chœur & de la Nef , comme cela se trouve dans quelques Eglises de Campagne , n'y ayant qu'une grande porte par laquelle le Peuple peut voir la célébration de l'Office Divin ; ces murs , quoiqu'ils servissent de pignon commun à la Nef & au Chœur , ils seroient à la charge des gros Décimateurs ainsi que la grille de la porte de l'entrée du Chœur , les gros Décimateurs étant totalement chargés du Chœur & de son Chancel ou Cancel.

Si le Chœur avoit son Pignon particulier , & la Nef le sien , comme il arrive lorsqu'il y a un espace entre la Nef & le Chœur sur lequel est le Clocher , comme j'ai vû dans quelques Eglises , ce qui formoit un grand passage dans le milieu dans lequel étoient les cordes des Clochers , & à l'un des côtés étoit l'escalier pour monter au Clocher , & à l'autre une fente pour les ustancilles de l'Eglises ; en ce cas les gros Décimateurs sont chargés du Pignou du Chœur , & les Habitans de celui de la Nef ; & s'il y a des voûtes au-dessus de cet espace ,

DES BENEFICES. 69

Le Chœur se distingue aisément de la Nef & des Collatéraux par la différence de leurs Bâtimens qui sont rarement uniformes : ils sont souvent de différente construction & de différente symmétrie , soit aux piliers , voûtes , couverture ou charpente.

Mais comme il peut arriver que les Bâtimens du Chœur ou de la Nef d'une Eglise seroient de même construction & symmétrie en leur entier, ce qui est rare , le Chœur qui est ce qui concerne les gros Décimateurs se trouvera compris depuis l'endroit de la clôture sur laquelle est le Crucifix jusqu'au Chef de l'Eglise où est ordinairement le Sanctuaire, & la Sacrificie au-derrriere.

Comme les Paroissiens , contre la règle & par tolérance , se sont placés dans le Chœur , il est arrivé que pour leur commodité ils ont allongé le Chœur d'une travée ou d'une demi-travée de voûte, en transportant plus avant dans la Nef la clôture où est le Crucifix. Ce qu'il est bon d'observer quand il arrive quelque visite de réparations , afin de ne point charger les gros Décimateurs de ce qu'ils ne doivent pas ; cela se découvre par la différente construction des voûtes & charpente ou couverture, ou par des vestiges qui peuvent paroître dans les piliers où étoient les anciennes clôtures , ou bien même par des Procès-verbaux que les gros Décimateurs ne manquent pas de faire faire , lorsque l'on fait ces sortes d'innovations.

A Fontenay , proche Vincennes , Diocèse de Paris , la clôture d'entrée du Chœur de l'Eglise a été avancée dans la Nef d'environ une travée par les Habitans , dont les gros Décimateurs firent lors elles sont à la charge des Habitans , représentant la croisée de l'Eglise qui fait partie de la Nef , comme il sera dit après.

faire un Procès-verbal ; & comme il survint des réparations , tant à ladite Eglise qu'au Chœur & Clocher , les Habitans ayant présenté leur Requête au Conseil , il fut dressé un Procès-verbal desdites réparations le 2. Juillet 1703. par lequel , sans avoir égard à la clôture de l'entrée du Chœur qui avoit été changée , les gros Décimateurs ne furent chargés que des réparations qui étoient à faire dans l'étendue ancienne du Chœur , qui est de deux travées , au dessus desquelles la charpente & la couverture se trouvoient d'une construction différente de celle de la Nef , & en étant même partagés par un Pignon ; joint encore que les deux travées de voûtes sont aussi différentes de celle du Chœur.

Quand aux Latéraux ou Collatéraux qui sont à côté ou derrière le Chœur , & qui l'environnent , il faut distinguer s'ils sont d'une construction aussi ancienne que le Chœur ; en sorte qu'il paroisse que l'un a été pour soutenir & archouter l'autre : c'est aux gros Décimateurs à réparer le tout , tant à l'intérieur qu'à l'extérieur , même le pavé , les voûtes & la couverture.

Si au contraire ces Collatéraux ont été ajoutés après coup ; comme l'on présume que ce n'est que pour la commodité des Habitans à cause de leur grand nombre , on juge que c'est aux Habitans à les entretenir de toutes sortes de réparations. (f)

(f) Il est arrivé de grandes difficultez au sujet des Collatéraux & bas côtés des Chœurs : les jugemens ont varié à ce sujet.

Mr. Desgolets & beaucoup d'autres prétendent , que lorsque les bas côtés du Chœur ont été bâtis en même temps que le Chœur , que les bas côtés servent de piliers buttans au Chœur ; que par conséquent c'est aux gros Décimateurs à les réparer : mais que s'ils ont été faits après coup , c'est aux Habitans. En 1650. le 6. Août , les Doyens , Chanoines , &

DES B E N E F I C E S. 71

Chapitre de l'Eglise Cathédrale de Saint Etienne de Châlons, & autres Décimateurs, ont été condamnés envers les Habitans de Bullî l'Éitree, de faire la réparation du Chœur entier de leur Paroisse, sans distinction des deux côtés ou Collatéraux. Cet Arrêt n'a point fait de distinction & ne dit point si ces Collatéraux étoient aussi anciens que le Chœur, ou s'ils avoient été faits après coup.

Le 20 May 1698. il a été jugé au Conseil, au sujet de la Paroisse de Noisy-le-Sec, près Paris, même Diocèse, que les Habitans de cette Paroisse feroient les réparations qui étoient à faire aux voûtes & couvertures des bas côtés qui sont aux cotés du Chœur, quoique lesdits bas côtés soient clos à l'allignement de la clôture du Chœur.

La même chose a été jugée par Arrêt du Conseil du 11. Janvier 1701. au sujet des bas côtés du Chœur de l'Eglise du Bourg la Reine, près Paris, même Diocèse.

Le 10. Juin 1704. il a été jugé au Conseil, que les Habitans de Fontenay, proche Vincennes, Diocèse de Paris, feroient les réparations des Collatéraux aux deux côtés du Chœur, quoique fermés d'une clôture à l'allignement de celle du Chœur.

Il y a sur ce sujet des raisons pour & contre les gros Décimateurs; les raisons tendantes à la décharge des gros Décimateurs sont, que l'Edit de 1695. ne les charge que du Chœur & Cancel; que les bas côtés ne peuvent jamais être regardés comme les piliers buttans du Chœur: que ces bas côtés ont en outre des piliers buttans pour soutenir la poussée de leurs voûtes; que ces bas côtés sont souvent bien moins élevés que le Chœur, qu'ainsi ils ne peuvent servir à soutenir & butter la voûte du Chœur; qu'il faut au dessus de ces bas côtés des pilliers buttans pour soutenir la poussée de la voûte du Chœur; qu'au lieu qu'ils ne sont obligés qu'à une clôture du Chœur qui est le Cancel, ils seroient obligés d'en entretenir deux, outre les voûtes; ce qui seroit une surcharge considérable: que si ensuite des bas côtés, il y avoit des Chapelles qui les environnent, & qu'elles eussent été construites en même temps que le cœur & les bas côtés, si la raison ci-dessus alléguée avoit lieu, qu'ils seroient encore chargés de l'entretien de ces Chapelles; parcequ'elles serviroient à butter les voûtes des bas côtés; que les bas côtés servent de supplément à la Nef; que les Habitans y assistent au Service Divin, qu'ils y ont des bancs & l'ouverture de la terre; que la Fabrique en tire une retribution, & que ces lieux sont totalement inutiles
22 Clergé.

72 R E P A R A T I O N S

Lors , comme il arrive souvent , que ces Collatéraux sont occupés par une Chapelle Seigneuriale , ou que d'autres Chapelles de Fondation particulières soient dans l'Eglise ; enforte qu'elles ne sont pas spécialement destinées pour l'usage, la commodité & la dévotion publique ; les réparations de ces Chapelles Collatérales doivent être faites par les Seigneurs , ou par les Bénéficiers Titulaires des Chapelles. (g)

Dans la Paroisse de Marfilly sur Saône en Bourgogne, Diocèse de Langres , l'Eglise fut incendiée par les Guerres ; la Nef fut totalement brûlée, dont il ne resta que les murs ; le Chœur qui étoit voûté ne fut pas tant endommagé ; & comme cette Eglise fut long-temps à rebâtir , deux principaux Habitans firent bâtir chacun une Chapelle aux côtés du Chœur , ayant leur entrée par-dedans ledit Chœur.

Les Habitans ont pour eux les raisons suivantes : que l'Edit de 1695. ne les charge que de l'entretien de la Nef de leurs Eglises ; que cependant , lorsqu'il y a des bas côtés aux côtés de la Nef, que dans tous les cas ils en sont chargés ; que les gros Décimateurs auroient bien moins d'entretien & de réparations à faire pour les Chœurs, lorsqu'il y a des bas côtés qui l'environnent, s'ils n'étoient jamais tenus de ces bas côtés ; parcequ'ils n'auroient pas de murs à entretenir , n'y ayant que de simples piliers avec grilles de bois ou de fer : qu'il y a bien des cas où ils n'auroient ni vitres ni vitreaux , ni barreaux de fer à entretenir.

Lorsque l'on pesera les raisons des uns & des autres , l'on aura de la peine à soumettre les gros Décimateurs à l'entretien des bas côtés du cœur , quand bien même ils auroient été construits en même temps que le Chœur.

(g) Il a été jugé par Arrêt du 12. Avril 1688. que lorsque les Chapelles ont été bâties avec le Corps de l'Eglise , & qu'elles n'en font point , pour ainsi dire , un Corps séparé ; il a été jugé qu'elles seroient entretenues par les Habitans ; mais que si elles en faisoient un Corps séparé , & qu'elles eussent été bâties après-coup , elles seroient entretenues aux dépens du Chapelain.

DES BÉNÉFICES. 73

Environ l'an 1660. le Chœur menaçant ruine , les Habitans intenterent Procès au gros Décimateur , ce qui donna lieu à une descente sur les lieux , dont on dressa Procès-verbal ; par laquelle descente le tout fut visité , & par ledit Procès-verbal , le gros Décimateur fut chargé des réparations du Chœur & Cancel , comme ci-devant est expliqué , & les Particuliers qui avoient fait bâtir les Chapelles furent chargés des réparations & entretiens d'icelles.

Les Habitans de Charonne , près Paris , ayant présenté leur Requête au Conseil , au sujet des réparations qui étoient à faire à leur Eglise , il en fut dressé un Procès-verbal le 22. Août 1701. dans lequel Procès-verbal étoient comprises les réparations qui étoient à faire aux voûtes & piliers butans des bas côtés ou Collatéraux qui sont aux côtés du Chœur , quoique lesdits bas côtés soient fermés de clôture à l'alignement de celle de l'entrée du Chœur. Dans le même Procès-verbal , il est dit , qu'il y a la Chapelle du Seigneur au bout d'un des bas côtés , laquelle est joignante le Maître-Autel , & que les réparations qui sont à y faire , expliquées audit Procès-verbal , seront faites aux dépens du Seigneur seul. Toutes ces réparations ont été faites en exécution d'un Arrêt du Conseil du 12. Août 1702. qui a confirmé ledit Procès-verbal. (h)

(h) Ces deux derniers Jugemens n'expliquent point si les Chapelles avoient été faites après-coup , ou si elles avoient été bâties avec le Corps de l'Eglise. Ce ne devoit point être les Seigneurs qui entretenissent ces Chapelles d'autant plus que ces Chapelles n'ont point été abandonnées aux Seigneurs par les Habitans sans récompense. Il pourroit cependant arriver que cet Arrêt de 1688. eût jugé ainsi , parceque la question étoit entre les Marguilliers & les Habitans ; mais que si la

74 R E P A R A T I O N S

Les Habitans de la Paroisse sont tenus de l'entretien de toutes les réparations & refectio de la Nef, de ses Collatéraux, de la croisée entre la Nef & le Chœur, lorsqu'il y en a une, en ce qui n'est pas de la dépendance du Chœur; comme aussi des portes & des porches de l'Eglise, & des Chapelles communes, qui ne dépendent que des Habitans; de la clôture du Parvis & du Cimetiere. (i)

contestation avoir été entre le Seigneur & les Habitans qu'il auroit été décidé comme il a été jugé au sujet des Chapelles des Paroisses de Marilly & de Charonne. Les Seigneurs étants présumés être toujours en état de supporter ces réparations; au-lieu qu'un Chapelain peut être très-pauvre & hors d'état de pouvoir faire ces réparations.

Les Sacrifices sont quelquefois à l'entretien des gros Décimateurs & quelquefois à l'entretien des Habitans. Lorsque les Sacrifices sont derrière le Maître-Autel dans le Chœur, ces Sacrifices sont à la charge des gros Décimateurs, quant aux murailles à voûtes, faisant partie du Chœur mais quant aux armoires & tables, il faut distinguer si la Fabrique est si pauvre qu'elle ne puisse fournir l'Eglise d'ornemens; en ce cas, la Sacrificie étant destinée pour ferrer les ornemens, c'est aux gros Décimateurs d'entretenir les armoires & tables; mais si la Fabrique est en état d'entretenir l'Eglise d'ornemens, c'est aux Habitans d'entretenir les armoires & tables de la Sacrificie, quoiqu'elle soit située dans le Chœur.

Si la Sacrificie n'est point pratiquée dans l'intérieur de l'Eglise, en quelque endroit qu'elle soit située, soit vers le Chœur, soit vers la Nef, si ce sont les gros Décimateurs qui fournissent les ornemens de l'Eglise, ils sont tenus de l'entretien de la Sacrificie entièrement mais si c'est la Fabrique qui fournit les ornemens de l'Eglise, c'est aux Habitans à réparer ou reconstruire tout ce qui dépend de la Sacrificie.

(i) L'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1698, y est formel; il y est dit, Article 22. seront tenus pareillement les Habitans desdites Paroisses d'entretenir & de réparer la Nef des Eglises & la clôture des Cimetieres. Les Habitans occupent la Nef des Eglises, ils ont l'ouverture de la terre & disposent des bancs. Lorsqu'il y a des bas côtés à la Nef & une croisée au-devant du Chœur avec porches Collatéraux, ils en disposent de même; les Habitans sont tenus du pavé, des murs,

DES BENEFICES. 75

Si le Clocher est bâti sur la Nef ou à côté, il est tout entier à la charge des Habitans, & réciproquement il doit être réparé par les gros Décimateurs s'il est entièrement sur le Chœur. (k)

croisées, voûtes, charpente du comble & couverture de la Nef, du Banc de l'œuvre, de la Chaire, des Confessionnaux; le tout est à la charge des Habitans, ainsi que le porche & le portail qui est au devant de la Nef.

S'il y avoit des Chapelles aux côtés de la Nef, si elles avoient été construites avec le Corps de la Nef, elles seroient à la charge des Habitans; mais si elles avoient été construites depuis, & qu'il y eût un Chapelain, elles seroient entretenues ou reconstruites aux frais du Chapelain, pavé, murs, croisées, voûtes, charpente au-dessus, couverture, & grille soit de bois, soit de fer, qui la sépareroit de la Nef; toutes lesquelles choses seroient à l'entretien des Habitans, si la Chapelle avoit été établie en même temps que la Nef. A l'égard de l'Autel, il seroit à la charge du Chapelain.

Suivant l'Édit de 1695. les Habitans sont tenus de la clôture des Cimetieres; les Habitans ont l'ouverture de la terre & jouissent des fruits & herbes des Cimetieres. Il y a des Constitutions, entr'autres celle de Guillaume, Archevêque d'Yorc, an 1153. Tom. 10. des Conciles, Col. 1131.

(k) L'Édit de 1695. de la Jurisdiction Ecclésiastique n'a point parlé des Clochers. Il y a plusieurs autres Arrêts qui ont jugé ce qui est dit par Mr. Desgodets dans cet Article au sujet des Clochers. Nous observerons seulement qu'il n'est pas aisé de sentir le fondement de cette Jurisdiction; les cloches, comme nous le dirons ci-après, sont toujours à la charge des Habitans; & le Reffroy, parcequ'il sert à suspendre les cloches, est aussi à la charge des Habitans. Je ne conçois pas pour quelle raison le Clocher qui sert à élever les cloches & les mettre en état d'être mieux entendus des Paroissiens, est excepté de cette disposition; quelquefois les gros Décimateurs en étant chargés, & d'autres fois les Habitans, suivant sa situation, sur le Chœur ou sur la Nef.

Lorsque les Clochers sont construits avec des flèches de pierre, & qu'ils sont d'une grande élévation, ce qui étoit plus facile à faire anciennement, vû le peu de valeur des matériaux & la modicité du prix des journées des Ouvriers; lesquels Clochers, s'il s'agissoit de les reconstruire dans la même forme, coûteroient des sommes immenses; outre le poids énor-

Lorsque le Clocher posé sur deux piliers du Chœur & sur deux de la Nef, la réfection se fait par moitié entre les Décimateurs & les Habitans.

Si le Clocher étoit élevé sur un des côtés de la croisée de l'Eglise, enforte qu'il ne posât que sur un pilier du Chœur; les Décimateurs ne devroient que le quart de la réparation. (1).

On ne distingue point l'intérieur du Clocher de l'extérieur : la flèche soit de pierre ou charpente & la couverture d'ardoise, de plomb ou de thuilles, l'amortissement & la Croix du haut, doivent être réparés comme la voûte par les Habitans ou les Décimateurs, suivant les différens cas expliqués ci-dessus..

Il n'y a que le Bessroy d'excepté; c'est-à-dire, la charpente qui porte les cloches, qu'on juge que les Habitans sont seuls tenus de réparer & entretenir.

L'entretien & réfection des Cloches & leur dépendance sont aussi par conséquent pour le compte des Habitans. (m)

Les Habitans sont tenus d'entretenir les Bâtimens du Presbytère, & le logement du Curé & du

me de ces Clochers qui souvent écrasent les Eglises sur lesquelles ils sont posés; l'on permet aux gros Décimateurs ou Habitans de les diminuer de hauteur & d'étendue, s'ils sont trop grands, pour contenir les cloches, & d'y faire des flèches de charpente au-lieu de celles de pierre, en les couvrant d'ardoise ou de plomb, & même d'en changer la construction. On a plusieurs fois permis de construire en charpente des Clochers qui étoient auparavant bâtis en pierre.

(1) Toutes ces différentes contributions des Clochers expliquées ci-dessus ont été jugées par différens Arrêts.

(m) Il y a plusieurs Procès-verbaux & Arrêts du Conseil rendus à ce sujet, qui ont jugé que la charpente du Bessroy est toujours à la charge des Habitans dans tous les cas, soit que le Clocher soit sur le Chœur ou qu'il soit sur la Nef,

Vicaire, au cas que le Vicaire soit logé par la Fabrique, de toutes grosses réparations & reconstructions, de même que les Propriétaires des maisons le sont à l'égard de leurs Locataires; & c'est aux Curés & aux Vicaires à faire les menuës réparations que l'on nomme locatives. (n)

Tout Curé, comme tout autre Bénéficiaire, qui augmente les Bâtimens de son Bénéfice ou Presbytère, est obligé d'entretenir ces augmentations de grosses & menuës réparations; & après le Décès de ces Curés ou Bénéficiaires, leurs héritiers ou eux-mêmes, s'ils venoient à quitter les Bénéfices de leur vivant, sont non-seulement obligés de laisser

ce qui est fondé sur ce que les cloches & cordes sont toujours à la charge des Habitans, servant à les appeler à l'Office Divin, & que ces cloches ne seroient pas en état de sonner si elles n'étoient pas suspenduës au moyen du Beffroy. Le Curé d'Azay ayant demandé aux Chartreux du Liget qu'ils eussent à fournir les cloches de sa Paroisse, comme gros Décimateurs, aussi bien qu'une Grange, le pain & le vin & un Confessionnal, il en fut débouté par Arrêt du 3. Mars 1690.

(n) L'Edit de 1695. de la Jurisdiction Ecclesiastique Article 22. oblige les Habitans de fournir aux Curés un logement convenable. Avant cet Edit l'usage en étoit Local. Il se trouvoit cependant plus d'endroits où les Habitans en étoient chargés. Il y a quelques endroits où ce sont les gros Décimateurs; en Provence les gros Décimateurs sont obligés aux tiers des réparations des Presbytères, & les Habitans aux deux autres tiers; dans le ressort du Parlement de Douai, on n'oblige les gros Décimateurs à l'entretien des Maisons Curiales que subsidiairement aux Curés qui en sont seuls tenus lorsque leurs revenus sont considérables; dans celui de Paris & dans les autres où l'Edit de 1695. a été reçu, ce sont les Habitans qui en sont seuls chargés.

Lorsque les Habitans sont tenus de fournir un logement convenable à leur Curé, il y a des Auteurs qui prétendent que les Habitans ne sont obligés qu'aux grosses réparations qui sont celles du Propriétaire, & que les Curés sont obligés aux réparations viagères; d'autres prétendent que les Curés

78 REPARATIONS

ces Bâtimens sans aucun espoir de récompense ; mais encore de les donner aux Successeurs en bon état de toutes réparations.

La raison est ; que les Bénéficiers peuvent accroître leurs Bénéfices , non les détériorer ; & que l'accroissement étant fait , on le présume fait par les épargnes procédantes du revenu du Bénéfice ; c'est un don qui est irrévocablement acquis à l'Eglise. (o)

Si les Bâtimens faits par accroissement sont de quelqu'utilité pour la Cure ou pour l'exploitation des revenus , il est certain que les Habitans doivent les entretenir de grosses réparations.

Que si la vanité avoit fait donner un Curé dans le superflu , les Habitans pourroient s'adresser à la Justice pour demander qu'après une visite préala-

font seulement tenus des réparations locatives. Lorsque les Curés ont de grands revenus il seroit juste qu'ils entretenissent leurs Presbytères des réparations viagères ; mais lorsque les Cures sont de peu de valeur , ces réparations seroient fort à charge aux Curés ; il conviendrait dans ces cas que les Curés ne fussent tenus que des réparations locatives. L'usage ordinaire est que les Curés ne fassent que les réparations locatives en leurs Presbytères.

(o) Lorsqu'un Curé augmente , pour sa satisfaction , les Bâtimens de son Presbytère , les Habitans ne sont point tenus d'entretenir ces augmentations de Bâtimens , n'étant obligés , suivant l'Edit de 1695. de la Jurisdiction Ecclésiastique , que d'entretenir un logement convenable à leur Curé. Si après avoir fait ces augmentations , ce Curé venoit à quitter la Cure , je ne pense point que ce Curé fût obligé de donner à son Successeur ces nouveaux Bâtimens en bon état ; c'est bien assez qu'il les lui abandonne , sans encore en faire les réparations , quand bien même ces Bâtimens auroient été construits des épargnes qu'il auroit fait sur le revenu de son Bénéfice ; à moins qu'un Curé n'ait du bien de Patrimoine , il ne s'avise guères de faire des augmentations de Bâtimens dans son Presbytère.

ble sur sa commodité, les augmentations inutiles fussent démolies; laquelle démolition ne pourroit être faite qu'en vertu d'un Jugement. (p)

Des Réparations que les Bénéficiers doivent faire aux héritages dont ils jouissent en vertu de leurs Bénéfices.

Le Bénéficiaire est tenu d'entretenir tous les Bâtimens & Edifices de la dépendance du Bénéfice dont il jouit de l'usufruit, ainsi que les murs de clôture des jardins, parcs & autres clos, les moulins, chaussées des étangs, viviers, fossés & généralement tout ce qui est sujet à l'entretien, & ce de toutes les réparations tant grosses que menues

(p) Il y a un Arrêt du Parlement du 28. Janvier 1663. qui a déchargé les Habitans d'une Paroisse de l'entretien d'un Bâtiment trop considérable qu'un Curé avoit édifié, plus pour son plaisir que son besoin; & un troisième rendu par forme de Règlement le 14. Mars 1673. par lesquels il est ordonné que dans les lieux où il n'y a pas de maison Presbytérale les Habitans seroient tenus de fournir au Curé la somme de quarante livres pour louer une maison pour se loger, laquelle somme seroit imposée avec la Taille sur tous les Paroissiens.

Aux Eglises succursales ou annexes des Paroisses, lorsqu'elles ont été érigées par le pouvoir de l'Evêque & pour causes nécessaires au bien spirituel des Habitans, dont le nombre s'est multiplié de façon que l'Eglise matrice n'est pas capable de les contenir, les réparations suivent les mêmes Réglemens & usages qui ont été expliqués ci-dessus; c'est à-dire, que le Chœur est à la charge des gros Décimateurs, & les Habitans sont tenus de l'entretien de la Nef, sur-tout lorsque dans le temps de l'érection le gros Décimateur ne fait point d'opposition; car alors, si les Habitans ne s'obligent pas à l'entretenir entièrement, le silence du gros Décimateur vaut un consentement exprès, & il est présumé avoir voulu s'y obliger. Il est de l'intérêt du gros Décimateur de faire en ces occasions ce qu'à fait le Chapitre de Saint Germain de l'Auxerrois, lorsque Mr. l'Archevêque érigea en Cure la Succursale de Passy dé-

80 R E P A R A T I O N S

qu'il y conviendra faire , même de reconstruire à neuf des Edifices qui tomberoient en ruine par vétusté , si le cas y échet ; enforte que le tout soit en bon état. (q)

Le Bénéficiaire qui entre & reçoit le Bénéfice doit , pour son propre intérêt , & de ses héritiers après , faire vifitation & rapport , par Ordonnance du Juge , de l'état des lieux avant que d'entrer en jouissance du Bénéfice , tant en présence des héritiers de son Prédécesseur , que de ceux de qui dépend ou qui ont des charges à prendre sur le Bénéfice , ou iceux dûement appellés , pour pouvoir avoir son recours des dégradations & des réparations à y faire contre les héritiers de son Prédécesseur ; & au cas qu'il n'usât pas de cette précaution , il seroit tenu en son nom desdites dégradations & réparations.

pendante de la Paroisse d'Auteuil , & de faire insérer dans le décret d'érection une clause expresse qui le décharge des réparations , faire dequoy il en auroit été tenu. Duperray rapporte qu'il a été jugé par des Arrêts , que quand les Habitans , pour leur commodité , font bâtir de nouveau une Succursale & s'obligent d'en fournir la Dot , ils demeurent chargés de son entretien , quand même , par la suite , elle seroit érigée en Paroissiale.

(q) Les Palais Episcopaux & les Bâtimens qui en dépendent doivent être réparés aux frais des Evêques. Il y a une Sentence des Requêtes du Palais du 23. Avril 1700 qui condamne Mr. Dacquain à faire les réparations du Palais Episcopal de l'Evêché de Frejus , confirmée par Arrêt du 28. Août 1700.

Lorsqu'il y a un partage fait entre les Abbés ou Prieurs Commendataires & les Religieux , c'est aux Religieux à entretenir tous leurs Bâtimens après que l'Abbé les a fait rétablir & mettre en bon état lors du partage ; mais s'il n'y avoit point de partage , & que l'Abbé eût jouissance de tous les revenus , & que les Religieux ne soient que Pensionnaires ; ce seroit à l'Abbé à entretenir tous les Bâtimens.

De même lorsqu'il y a un partage fait entre l'Abbé & les Chanoines , les Chanoines sont tenus d'entretenir tous les Bâtimens

Lorsque les héritiers du Bénéficiaire défunt renoncent à la succession & qu'il se trouve des réparations à faire au Bénéfice ; le Bénéficiaire qui succède au défunt ayant eu la précaution de faire faire la Visitation & le Rapport de l'état des Lieux avant que d'entrer en jouissance , n'est tenu en son nom de faire faire les réparations sur ses autres biens ; mais lesdites réparations sont faites sur les revenus du Bénéfice suivant la part & portion qui en est réglée par le Juge ; ce qui est perçu avant que le nouveau Bénéficiaire touche les revenus du Bénéfice. (1)

timens échus dans leurs Lots & leurs maisons Canoniales, celles des Enfans de Chœur & des autres Bénéficiaires ; ce qui est été ainsi jugé par Arrêt du 23. Juin 1667. rendu sur les Conclusions de Mr. le Procureur-Général au sujet de l'Abbaye Séculière de Vegelay ; mais si les Chanoines n'avoient pas des Dîmes & qu'ils fussent réduits à portion congrüe, il ne seroient tenus que des réparations usufruitières dans leurs maisons Canoniales.

(1) Les maximes établies par l'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695. doivent être observées à la Lettre. S'il y avoit des Coûtumes contraires dans des lieux où cet Edit auroit été reçu, on dérogeroit aux Coûtumes de ces lieux ; mais si cet Edit n'avoit point été publié ou qu'il y eût eu des surseances, on suivroit les Coûtumes de ces Lieux : plusieurs Arrêts l'ont ainsi jugé.

Les Arrêts déchargent les Titulaires des Bénéfices des réparations d'ancienne vetusté ; c'est-à-dire, que s'il restoit d'anciens vestiges qui fissent connoître qu'il y eût eu anciennement des Bâtimens dans un lieu dépendant d'un Bénéfice, on ne pourroit exiger du Titulaire de ce Bénéfice de reconstruire à neuf ces Bâtimens. Les Lettres Patentes de Charles IX. du 3. Novembre 1572. y sont formelles ; les Arrêts rendus au Parlement de Paris le 31. Mars 1718. & le 26. Avril 1731. l'ont jugé ainsi en faveur des héritiers de Mr. l'Archevêque de Lyon & de Mr. l'Evêque de Verdun en qualité d'Abbé d'Omblèze qu'on vouloit obliger à la réédification d'une Grange totalement ruinée par vetusté. La même chose a été jugée au grand Conseil & au Conseil de Sa Majesté le 16. Juin 1699.

Partie II.

F

& 6. Avril 1726. en faveur des héritiers de Mr. Stouppé Abbé d'Evaux, & de Mr l'Archevêque de Narbonne. Il en est arrivé de même au sujet d'une Ferme scize à Lieu-Saint, près la forêt de Senart, dépendante de la Chapelle de St. Michel qui est dans l'Eglise des Saints Innocens à Paris, de laquelle Chapelle Mr. de Pont-Carré étoit Titulaire. Son Successeur demanda à ses héritiers de faire reconstruire une Grange dont il ne restoit plus que quelques anciens vestiges; il y eut des Experts de nommés par l'Arrêt qui intervint, lesquels furent chargés de rapporter l'Etat des Lieux & de prendre les Déclarations des plus anciens du Pays pour sçavoir d'eux s'ils avoient vu exister cette Grange: & ne s'étant point trouvé d'Habitans qui eussent vu sur pied cette Grange, les héritiers de Mr. de Pont Carré furent déchargés de sa reconstruction.

Les Bénéficiers même, en cas de grosses ruines n'en peuvent être tenus que jusqu'à concurrence du tiers du revenu de leurs Bénéfices, à moins qu'il n'y eût de leur faute, ayant négligé de faire faire les réparations qui auroient empêché la ruine de ces Edifices car en ce cas, ces reconstructions seroient entièrement à leur charge.

Suivant la nouvelle Jurisprudence du Parlement de Paris, un Prieur, quoique Curé primitif, en abandonnant seulement les Dîmes qu'il possède dans une Paroisse demeure déchargé de l'entretien du Chœur, & retient ses autres Domaines francs & quittes de cette charge. La nouvelle Déclaration de Louis XV. donnée le 5. Octobre 1726. semble favoriser cette Jurisprudence: elle décharge les Curés primitifs, lesquels abandonnent les grosses Dîmes, du supplément de la portion congrüe, étant Privilégiée aux réparations: cette Déclaration a été non-seulement enregistree au Parlement, mais aussi au grand Conseil.



 A R T I C L E 336.

*Les Parens succèdent aux Ecclesiastiques
Séculiers.*

Les Parens & Lignagers des Evêques & autres gens d'Eglise Séculiers, leur succèdent.

Explication.

Si le Bénéficiaire n'avoit pas fait faire de son vivant les réparations de la dépendance de son Bénéfice, ses héritiers sont tenus de les faire faire à leurs dépens, & même de rétablir les démolitions & détériorations faites & causées par le défunt : ce qui s'est pratiqué de toute ancienneté & jugé par différens Arrêts, entr'autres par un du 25. Novembre 1512. rendu entre l'Evêque & le Chapitre de Beauvais : Un autre Arrêt du 22. Février 1536. a jugé que l'Evêque d'Angers bailleroit le quart de son revenu pour réparer les démolitions avenues de son temps, & feroit poursuite contre les héritiers de son Prédécesseur pour réparer les ruines qu'il avoit causé. Autre Arrêt du 12. Juillet 1544. a jugé pareille chose entre Vaillerot de la Haye & Nicolas Dorigny, & plusieurs autres Arrêts depuis sur pareil sujets de même nature.

Si le Bénéficiaire avoit fait démolir quelques anciens Bâtimens pour les faire reconstruire à neuf, plus grands & plus somptueux, & pour en faire un seul de plusieurs vieilles mazures, & qu'il vint à mourir avant que d'avoir rendu le nouveau Bâti-

§4 LES PARENS SUCCEDENT

ment à sa perfection, les héritiers seroient tenus de faire faire ce qui seroit nécessaire pour rendre logeable ce qui se trouveroit être construit du nouveau Bâtiment, supposé qu'il y eut au moins autant de logemens avec pareilles commodités qu'il y en avoit dans l'ancien Bâtiment : & au cas qu'il n'y eut pas la même quantité de logemens ni semblables commodités, lesdits héritiers seroient tenus de faire continuer le nouveau Bâtiment, jusqu'à concurrence de ce qui se trouveroit dans l'ancien & avec pareils ajustemens ; mais ils ne seroient pas tenus de le rendre plus somptueux & plus voluptueux que n'étoient les anciens Edifices.

A l'égard des ouvrages proprement voluptueux qui auroient été faits ou commencés par le Bénéficiaire défunt, soit dans les logemens, ou jardins ou autres lieux, lesquels seroient péris, dégradés ou non achevés, les héritiers ne seroient pas tenus de réparer ni achever ces sortes d'ouvrages voluptueux ; mais on pourroit les obliger de les démolir & remettre les lieux tels qu'ils étoient anciennement. (a)

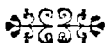
(a) Si un Bénéficiaire avoit fait faire dans les héritages dépendans de son Bénéfice, quelques ouvrages pour la conservation de ces mêmes héritages, il s'agit de sçavoir, si l'on peut obliger les héritiers de ce Bénéficiaire de réparer ces Ouvrages. Cette question s'est présentée dans la visite qui a été faite des réparations à faire en l'Abbaye de Saint George de Bocheville, près de Rouen, après le décès de Mr. de Coallin, Evêque de Metz, qui avoit été Titulaire de cette Abbaye, lequel fit faire sur le bord de la Seine, une digue de grande longueur, pour garantir les Prés de cette Abbaye contre le reflux de la mer, & empêcher les eaux d'excaver les Terres de ces Prés, ces eaux chaque année emportant une portion de ces Prés. Les deux premiers Experts furent contraires, L'Expert des héritiers de Mr. de Coallin, disant qu'ils n'étoient point tenus de cette réparation, que le Titulaire étoit assez

AUX ECCLESIASTIQUES SECL. 87

Ce qui est dit de ce , dont les héritiers du Bénéficiaire défunt sont tenus , se doit entendre du Bénéficiaire lui-même , s'il venoit à quitter le Bénéfice de son vivant. (b)

heureux de ce que Mr. de Coallin avoit bien voulu faire les premiers frais de cette dépense , qu'il avoit par ce moyen conservé à son Successeur les Prés de cette Abbaye , qui se seroient trouvé d'un bien moindre revenu , s'il n'avoit point fait construire cette digue ; que s'il ne l'avoit point fait faire , son Successeur auroit été obligé de le faire s'il avoit voulu sauver le reste des Prés ; que par conséquent , il étoit juste que le nouveau Titulaire la fit réparer ; cette réparation n'étant point à comparer avec la première dépense. L'Expert du Titulaire convenoit qu'il y auroit une espece de justice que cela pût être ainsi , que dans un accommodement on auroit pu prendre ce tempérament ; mais que comme il s'agissoit de juger distinctement , lequel devoit supporter cette réparation , que son avis étoit , que feu Mr. de Coallin n'avoit fait que ce qu'il devoit ; que tout Bénéficiaire devoit jouir des biens de son Bénéfice en bon Pere de famille , qu'il ne devoit point laisser détériorer ces biens , lorsqu'il étoit en son pouvoir de les conserver ; qu'il s'étoit donné véritablement une charge de plus ; mais qu'il avoit satisfait en cela aux engagements de son état : que par conséquent les héritiers devoient faire les réparations nécessaires à cette digue. Le tiers Expert fût du sentiment de l'Expert du Titulaire.

(b) Si un nouveau Titulaire d'un Bénéfice , compose pour les réparations à faire à son Bénéfice , moyennant une somme d'argent avec les héritiers du précédent Titulaire ; ce n'est pas assez que ces héritiers ayent la décharge de ce Titulaire , les réparations doivent être faites & reçues en Justice ; autrement , on auroit recours contre le précédent Titulaire ou sa succession , pour ce qui resteroit à faire des réparations , si le dernier Titulaire n'avoit pas un bien suffisant pour en répondre.



A R T I C L E 90.

D U T I T R E T R O I S I È M E
de la Coutume de Paris.

Quels Biens sont Meubles ou Immeubles.

U STENSILES d'Hôtel, qui se peuvent transporter sans fraction & détérioration, sont aussi réputés Meubles; mais s'ils tiennent à fer & à clou, ou sont scellés en plâtre, & sont mis pour perpétuelle demeure, & ne peuvent être transportés sans fraction & détérioration, sont censés & réputés Immeubles; comme un Moulin à vent & à eau, Pressoir édifié en une Maison sont réputés Immeubles, quand ne peuvent être ôtés sans dépecer ou désassembler, autrement sont réputés Meubles.

Explication.

1. Le mot d'*Hôtel*, signifie Hôtel, Château, Maison, Métairie, Ferme, & tout autre Edifice logeable.

2. Cet Article parle de trois choses, qui sont quelquefois réputés meubles & quelquefois immeubles; sçavoir, les ustensiles d'Hôtel, les moulins & les pressoirs, ce qui dépend de la manière dont les choses sont placées en leur destination.

3. Tout ustensiles d'Hôtel qui se peuvent transporter & changer de place d'un lieu en un autre, sans fraction & détérioration du lieu où elles étoient placées, sont réputés meubles.

4. Cet Article de la Coutume dit : *Et sont mis pour perpétuelle demeure* ; ainsi il faut distinguer les choses qui ne sont mises que pour un temps, comme les tapisseries, les tableaux & les miroirs en cadres, en des bordures particulières, les bras & plaques de bronze ou d'argent, ou autres choses semblables, mises par les Propriétaires des maisons ou autres personnes ; attachées contre les murs ou ailleurs avec des vis & clouds, ou même suspendues avec des crampons scellés en plâtre, lesquels n'étant pas placés pour perpétuelle demeure, sont censés meubles.

5. Ce qui est mis par le Propriétaire de la maison ou de l'héritage pour perpétuelle demeure, scellé en plâtre, ou attaché à fer ou à Cloud, ou non, comme, par exemple, les cloisons de planches passées avec des coulices par le bas & par le haut, les armoires enfoncées dans les murs ou scellées à côté des tuyaux de cheminées, les carreaux de pierre ou de marbre, les parquets, les placards & lambris à hauteur de chambre ou d'appui, les plaques de contre-cœur des cheminées de fer ou de fonte, les chambranles, tablettes & revêtemens de cheminée de pierre, de marbre ou de bois, les tableaux, bas-reliefs, & glaces encadrés ou en façon de panneaux dans les lambris, trumeaux ou revêtemens de cheminées ; quoiqu'iceux tableaux ou glaces se puissent ôter avec des vis ou autrement, sans désassembler ni desceller lesdits lambris ou trumeaux & revêtemens. Les plafonds, même ceux peints sur toile, les statues posées dans des

28 QUELS BIENS SONT MEUBLES

niches ou sur des pedestaux incorporés avec les murs ou sur des fondations particulieres, ou autres décorations d'architecture ou de sculpture, les bancs de pierre, de marbre, ou de bois qui seroient incorporés ou bâtis dans la maison aux salles, fallons, galleries, vestibules, jardins & autres lieux de l'héritage; encore que telles statuës ou autres choses semblables, ayent rapport au reste de la décoration & symmétrie des lieux où elles sont placées, se puissent ôter sans dégradations; elles sont réputées immeubles & faire partie de la maison, jardin & héritage.

6. Si pendant la Communauté entre deux conjoints, le mari avoit ajoûté & fait mettre des statuës dans une maison à lui appartenante; la femme ou les héritiers d'elle, ne pourroient pas les faire ôter pour en prendre la moitié en vertu de la Communauté; mais seulement les faire estimer, pour sur les autres biens de la Communauté, prendre le prix ou la valeur des statuës; ainsi de même pour les tableaux, glaces & autres choses marquées ci-dessus. Ce qui est dit de la maison du mari se doit entendre de même de celle de la femme.

7. Un Arrêt du Parlement de Paris rendu sur un Procès évoqué de celui de Bretagne du 6. Juillet 1567. jugea que les tableaux qui avoient été mis dans une maison par un pere de famille & attachés à fer & à cloud, & scellés en plâtre, étoient immeubles & réputés faire partie d'icelle; & qu'à l'égard de ceux qui y étoient non attachés à fer ni à cloud, ni scellés en plâtre, étoient meubles.

8. Par un Arrêt du 9. Juillet 1629. rendu au profit du Chapitre de St. Vincent de Màcon, il a été jugé que les statuës qu'un Chanoïne avoit fait

mettre sur des bafes , aux deux côtés de l'escalier , en une gallerie de la maison qu'il occupoit , à caufe de fon Canonicat , devoit demeurer à la maison fans remboursement , lesquelles ftatuës , felon toutes les apparences , faisoient partie de la décoration de l'escalier ou de la gallerie.

9. Par un autre Arrêt du 13. Mars 1610. il a été jugé qu'une Statuë du Roi Henri IV. de valeur confidérable , posée en une maison , sur une bafe que l'on pouvoit changer de place , fans dégradation , étoit meuble.

10. Ce qui est dit ci-deffus , fait connoître que c'est la difpofition & la maniere de placer les choses mises au rang des ustensiles , qui les rend meubles ou immeubles.

11. Il en est de même des biens Ecclésiastiques à l'égard des Bénéficiers , qu'il est dit des Propriétaires , sur ce qui est réputé meuble ou immeuble.

12. Mais il n'en est pas de même à l'égard des Ufufruitiers ou Locataires ; ils peuvent ôter tout ce qu'ils ont fait mettre , pourvû qu'ils ayent fait faire un état des lieux avant leur jouiffance , au cas qu'ils ne fassent point de dégradation ni détérioration pour faire ni pour ôter les choses marquées ci-deffus.

13. Le défcellement des pattes ou grafes de fer ou pièces de bois qui retiendroient les choses mises par les Ufufruitiers ou Locataires , est censé détérioration & dégradation , quand même on reboucheroit les trous ; à plus forte raifon que s'il falloit démolir quelque chose ; enforte que si pour poser du parquet ou du carreau de pierre ou de marbre , on avoit rompu l'ancien carreau ou l'aire des planchers , l'Ufufruitier ou Locataire ne les pourroit pas ôter , & ils seroient tenus de les laisser ; parcequ'en ce cas , les-

90 QUELS BIENS SONT MEUBLES

dits carreaux & parquets feroient partie de la maison ; il en est de même des autres choses. (a)

14. Au-contre, si lesdits carreaux ou parquets avoient été posés par le dessus de l'ancien carreau ou aires des planchers, le Locataire ou Usfruitier les pourroit faire ôter, pourvû que les choses restassent comme elles étoient anciennement sans dégradation.

15. De même, si du lambris de minuiserie avoit été placé pour un temps par l'Usfruitier ou le Locataire, & qu'on eût percé au mur des trous avec un villebrequin ou trepan pour y mettre des chevilles de bois, dans lesquelles on auroit attaché des clouds ; parceque cela ne causeroit aucune dégradation, les chevilles restantes dans les trous, pourvû que ce ne fût pas aux tuyaux & manteaux de cheminées. (b)

16. Les Locataires ne doivent faire aucuns chan-

(a) Lorsque les Locataires ont un état des lieux, ils peuvent emporter les lambris, glaces, trumeaux, chambranles de cheminées, contre cœurs de fonte, parquets, &c. qu'ils ont fait mettre dans les lieux qu'ils ont occupé, quoique ces choses soient retenues avec des pattes scellées en plâtre, ces descellemens ne sont pas réputés détériorations, ils ne font aucun tort aux murs dans lesquels ils sont faits, en rebouchant les trous & remettant les lieux comme ils étoient ; on ne peut contraindre les Locataires de laisser ces embellissemens ; on ne peut pas dire que ces choses aient été mises dans ces lieux pour perpétuelle demeure. Il n'en feroit pas de même de quelque Édifice qui auroit occasionné des scellemens considérables & des tranchées dans les murs. Les Locataires ne pourroient détruire ces Édifices & en emporter les démolitions, à moins qu'il n'y eût une clause expresse dans le Bail qui permet au Locataire d'emporter tous ces ajustemens en remettant les lieux comme ils étoient lorsque le Bail a été passé, & conformément à l'état qui a été fait des lieux avant l'occupation d'iceux.

(b) Voyez ce qui a été dit sur l'Article 13. ci-dessus.

gemens , sans le consentement par écrit du Propriétaire ; à faute dequoi , il doit être à l'option du Propriétaire de faire remettre par le Locataire les lieux comme ils étoient auparavant , ou de faire laisser ce que le Locataire y aura fait à la réserve des tableaux & des glaces qui seroient attachés avec des vis seulement ; lesquelles le Locataire pourra ôter quand il aura preuve de les avoir fait mettre. (c)

17. Les arbres & arbuttes , tant fruitiers , qu'autres ; les vignes plantées dans un champ , jardin , ou marais , pour être à perpétuelle demeure ; comme aussi les plantes & légumes plantées ou semées dans un jardin potager , les arbres en espalier , les treillages scellés contre les murs ou ailleurs , mis par le Propriétaire de l'héritage , sont réputés faire partie du fond & être immeubles.

18. Mais les plantes & légumes d'un marais , les arbres & arbuttes mis en pepiniere pour le commerce du Propriétaire du marais , sont censés être meubles & appartiennent aux héritiers des meubles.

19. Cependant à l'égard du Propriétaire , s'il vendoit sa maison & héritage , ainsi qu'il se poursuit & comporte en l'état qu'il est , les plans & légumes , arbres & arbuttes , pepiniere & autres , appartiennent à l'Acquereur , ainsi que toutes les autres choses qui ont été marquées ci-devant rendre la nature d'immeuble selon leur situation.

20. Les Fermiers ou Locataires venant à quitter

(c) S'il y a un état des lieux , le Locataire n'a pas besoin du consentement par écrit du Propriétaire pour pouvoir faire quelques changemens ; il suffit qu'il ne détériore point les lieux qu'il occupe ; & s'il n'y a point d'état des lieux , que le Locataire eût fait des ajustemens , sans le consentement par écrit du Propriétaire ; il pourroit encore les ôter , pourvû qu'il eût preuve qu'ils ont été faits par lui ; quand bien même ces ajustemens seroient retenus avec des pattes scellées en plâtre , comme il a été dit ci-dessus.

92 QUELS BIENS SONT MEUBLES

à la fin de leurs baux ne doivent point arracher ni couper les arbres par eux plantés pour être à perpétuelle demeure dans l'héritage par eux tenu à loyer ; mais ils peuvent ôter & enlever les plans en légumes , les arbres , arbrisseaux & arbuttes qu'ils auront mis en pépinière pour leur commerce. (d)

21. Pour l'ordinaire les plans qui peuvent être emportés par les Locataires , sont estimés par Arbitres sur le lieu pendans à la racine en l'état qu'ils sont , & les Locataires ou Fermiers qui rentrent en la place de ceux qui sortent , leur en payent la valeur , suivant l'estimation.

22. Les échalats ou charmiers qui sont préparés pour une vigne , lesquels n'y ont point encore servis , ne sont partie du fond & sont réputés meubles jusqu'à ce qu'ils y aient été appliqués ; mais ceux qui ont servi & qui sont ôtés & ployés par tronçonneaux dans la vigne , de même que ceux qui y sont plantés en terre , sont censés immeubles & font partie du fond.

23. Les matériaux provenans de la démolition d'un Edifice , de telle nature qu'il soit , étant encore sur le lieu destiné pour rebâtir , sont réputés immeubles & faire partie du fond ; parcequ'ils représentent l'immeuble démoli qu'ils composoient avant la démolition.

24. Mais les matériaux qui seroient préparés pour la construction d'un nouvel Edifice sont mis au rang des meubles , quoique ce qui seroit commencé à édifier soit immeuble.

(d) Il y a un Arrêt du Parlement de Bretagne du 17. Octobre 1575. qui a jugé que les arbres plantés par un Fermier dans l'héritage pris à Ferme n'appartenoient point à l'Acheteur d'icelui ; mais que le Fermier les pourroit arracher & emporter ; que néanmoins l'Acheteur du Fond pouvoit retenir les arbres en payant au Fermier l'estimation d'iceux.

25. Il faut dire de même de toutes autres choses préparées pour quelque héritage avant qu'elles y soient employées, elles sont réputées meubles; & lorsqu'elles en ont été ôtées en l'intention de les y remettre, elles sont réputées immeubles.

26. Les instrumens d'un Artisan qu'il aura mis en terre, ou scellé en plâtre, dans la maison pour exercer son Art, comme un Tanneur, un Teinturier, un Tourneur, un Serrurier, un Baigneur, un Brasseur & autres, ne sont pas réputés immeubles; mais meubles: même quand l'Artisan seroit le Propriétaire de la maison, & qu'il l'auroit vendue comme elle se poursuit & comporte; parceque ils n'y ont pas été mis pour perpétuelle demeure, & ne font point partie de l'héritage; mais lesdits Artisans doivent réparer les dégradations causées par leursdits instrumens.

27. De même les presses d'Imprimerie, quoiqu'elles ne se puissent transporter sans les dépeçer & désassembler, sont censées meubles. Ainsi jugé pour les Presses de Robert Etienne par Arrêt du trente Juillet 1598. en l'Audience de la Grand-Chambre.

28. Par la destination faite du Pere de famille, des meubles peuvent prendre la qualité d'immeubles; comme, par exemple, l'artillerie, les canons & autres armes, destinées pour la défense d'un Château, sont immeubles & appartiennent à l'Héritier du Château.

29. Une horloge & cloche pour marquer & sonner les heures, placée en une lanterne, tourelle ou autre lieu, disposé exprès dans un Hôtel ou Château, soit qu'il y ait un cadran ou non, sont censés immeubles.

30. Les ornemens, argenterie, livres & cloches,

94 QUELS BIENS SONT MEUBLES

servant à la Chapelle d'un Château, sont réputés faire partie de la Chapelle, & ils appartiennent à l'Héritier qui succède au Défunt dans le Château, ou à l'Acquereur. (e)

31. Enforte que le Château appartenant à l'un des Conjoints qui seroient communs en biens meubles, & acquets immeubles, les Ornemens, l'argenterie, les Livres & cloches de la Chapelle du Château, ne tombent point dans la Communauté. Ainsi jugé par Arrêt de la Grand^e Chambre le 7. Juin 1585. pour M. le Duc de Montpensier, contre Dame Catherine de Lorraine, veuve de Louis de Bourbon, Duc de Montpensier, pour les Ornemens de la Chapelle de S. Louis, au Château de Champigny en Touraine.

32. A l'égard des moulins, il faut observer qu'il y en a de plusieurs sortes : quelques-uns se tournent à la main, lesquels sont meubles ; parcequ'il ne tiennent ni à fer, ni à cloud, & qu'ils se peuvent facilement transporter sans fraction ni détérioration.

33. Il y a des moulins qui sont à eau, posés sur bateaux, lesquels sont pareillement meubles, soit qu'ils appartiennent au Propriétaire du fonds, ou au Fermier du fonds ; parcequ'ils n'y sont point adhérens & qu'ils se peuvent aisément transporter ; cependant parcequ'ils produisent un revenu annuel & perpétuel, ils se décrètent comme immeubles. (f)

(e) Tous les Commentateurs ne sont point d'accord sur cette décision. Les uns les prétendent meubles ; les autres immeubles. M. Auzannet pense que les Ornemens des Chapelles dans les Châteaux ou autres maisons particulières, sont meubles ; mais que lorsqu'il s'agit du préciput de l'aîné, ils sont immeubles. Ce que d'autres improuvent, en disant : que le droit d'ainesse est contre le droit commun. Cependant la plus commune opinion est, que ces Ornemens, Argenterie, &c. des Chapelles, sont immeubles.

(f) Il a été jugé par Arrêt aux Grands Jours de Clermont,

34. Les autres moulins qui sont à vent ou à eau, sur rivières ou ruisseaux, ou sur des buttes & en pleine campagne, bâtis sur terre & adhérens au fonds en leurs fondemens, ou soutenus par des piliers ou pilotis; toutes lesquelles sortes de moulins sont immeubles & font partie du fonds de terre & des rivières ou ruisseaux sur lesquels ils sont bâtis.

35. Il en est de même des pressoirs, comme des moulins; car ceux qui sont édifiés dans les maisons, en sorte qu'ils y sont attachés pour perpétuelle demeure, sont réputés immeubles; mais ceux qui ne sont point attachés ni adhérens aux Bâtimens, ou bâtis sur des pièces de bois enfoncées en terre, sont meubles. (g)

36. Il faut dire des cuves ce qui est dit des pressoirs, suivant la distinction établie ci-dessus.

37. Les batteaux, chaloupes, barques & navires, de quelque prix & valeur qu'ils puissent être, sont réputés meubles, & par conséquent non susceptibles d'hypotèques; parcequ'il n'y a aucunes raisons susdites qui les puisse faire passer pour immeubles. (h)

33. Néanmoins il se trouve un Arrêt donné en la quatrième Chambre des Enquêtes le 5. Mars

le 23. Octobre 1582. que les moulins sur batteaux se décrétent comme immeubles.

Ils sont susceptibles d'hypotèques, & lorsque ces moulins sont bannaux, ils sont immeubles.

(g) Si les pressoirs sont bannaux, ils sont immeubles, soit qu'ils soient adhérens à l'Edifice dans lequel ils sont construits, ou non.

Il en est de même des pressoirs à cidre, verjus, tordoirs & huilleries.

(h) Il a été par Arrêt du Parlement de Rouen, le 18. Mars 1738 que les batteaux ou navires étoient censés meubles, & que néanmoins après qu'ils étoient saisis par autorité de Justice pour être décrétés, ils étoient réputés immeubles.

96 QUELS BIENS SONT MEUBLÉS, &c.
1635. confirmatif des Sentences du Juge de l'Amirauté de Boulogne, qui portoit que le navire commun entre Jean & Thomas Duquêne, & Claude Mallet, seroit vendu & licité en la maniere accoutumée; si mieux n'aimoit Claude Mallet prendre, l'option à lui laissée par Jean & Thomas Duquêne, la somme de 400. liv. pour la moitié du navire, & l'adjudication faite ensuite.

39. Le Parlement de Rouen, par Arrêt du 18. Mars 1638. a jugé qu'encore qu'un navire eût été saisi en Picardie, & que l'on y eût établi un Commissaire; toutefois le Maître du navire l'ayant amené à Dieppe, & le Propriétaire l'ayant vendu, l'Acheteur étoit en bonne foi & ne pouvoit être dépossédé, la vente ayant été faite hors la Province; le Créancier se devoit imputer de n'avoir pas établi des Gardiens assez vigilans.

Le bacq d'un Seigneur est réputé immeuble; parceque son usage est perpétuel & destiné à un certain lieu de la riviere pour passage public.



ARTICLE

 ARTICLE 91.

Poissons comment Meubles ou Immeubles.

POISSON étant en Etang ou en Fosse est réputé Immeuble ; mais quand il est en Boutique ou Réservoir, est réputé Meuble.

Explication.

1. Au premier cas, les poissons sont immeubles, parcequ'ils sont mis dans l'étang, dans la fosse ou dans le vivier pour croître, profiter & multiplier ; en quoi consiste un revenu annuel & perpétuel, comme étant les fruits des étangs, viviers & fossés.

2. Au second cas, les poissons sont meubles, parcequ'ils sont transportés hors de leur lieu naturel, ou pour les vendre ou pour servir à la maison.

3. Si le Propriétaire de l'étang décède au temps que la bonde est levée, les poissons qui sont dans l'étang, sont réputés meubles : la raison est que l'eau en étant écoulée, le poisson n'y peut plus être gardé.

Partie II.

6

98 COMMENT LES POISSONS SONT

4. La décision de cet Article donne lieu de parler des autres animaux qui font partie du revenu des Biens de Campagne; sçavoir, les pigeons, les abeilles, les lapins & autres.

5. Les pigeons en Colombier à pied, sont immeubles, parcequ'ils font pour produire un revenu continuel & perpétuel; en sorte qu'ils suivent & font partie du fond & appartiennent à celui qui est le Propriétaire du Colombier; c'estpourquoi il a été jugé par Arrêt de la Chambre de la Tournelle au mois de Février 1562. que celui qui avoit vendu un héritage, où il y avoit un colombier, dont il avoit pris les pigeons après la vente de l'héritage, étoit obligé de payer le prix des pigeons, suivant l'estimation, avec l'intérêt.

6. Mais les pigeons qui font dans des volières, sont meubles; parcequ'ils font semblables aux poissons qui font en réservoirs, étant destinés plutôt pour l'usage de la maison que pour un revenu annuel & ordinaire.

7. Les lapins en garenne font pareillement immeubles, étant le produit du fond de la garenne qui se peut affermer, & rapporte un revenu annuel & continuel.

8. Les abeilles ou mouches à miel font aussi immeubles; quand elles font appli-

 A R T I C L E 92.

DE LA COUTUME DE PARIS.

De quelle espece sont les Bois , le Foin & le Grain.

BOIS coupé, Bled, Foin, ou Grain, foyé ou fauché, supposé qu'il soit encore sur le Champ, & non transporté, est réputé Meuble; mais quand il est sur le pied & pendant par racine, est réputé Immeuble.

Explication sur cet Article 92. de la Coutume.

1. Ce qui est dit en cet Article du bois, du bled, du foin & des grains, se doit entendre de toutes especes de fruits naturels, lesquels sont censés immeubles quand ils sont attachés par la racine & inhérent au fonds; mais dès-lors qu'ils sont séparés du fonds, la cause de la fiction cessant, ils sont réputés être meubles; parcequ'on ne peut pas feindre qu'ils font partie du fonds dont ils sont détachés; & il n'importe pas qu'ils soient encore sur le Champ ou transportés ailleurs, ils cessent d'être immeubles aussi-tôt qu'ils sont détachés du fonds.

2. Cette distinction a lieu, tant pour les fruits naturels que pour les industriels, ou il n'y a aucune différence entre ces deux sortes de fruits. On nomme fruits naturels ceux qui étant une fois plantés ou semés se reproduisent sans culture tous les ans en

leurs saisons, comme les bois taillis, les arbres fruitiers en plein vent, les prés & autres semblables : & les fruits industriels, sont ceux qui ont besoin de culture tous les ans, soit en labour, fumier, ou autrement pour produire, comme la vigne, les arbres fruitiers nains & en espaliers, les bleds, & autres grains & fruits de cette nature, qu'il faut labourer & fumer en certains temps & saisons, sans quoi ils seroient stériles & ne produiroient pas.

3. Lorsque l'Usufruitier décède, les fruits étant prêts à cueillir, il ne transmet pas à son Héritier le droit de les percevoir; parcequ'à sa mort, son droit qui n'étoit que personnel, est éteint.

4. Il faut observer que les bois dont il est parlé dans cet Article, lesquels sont mis au rang des fruits, sont les bois taillis, & non les bois de haute futaye, lesquels, quoique coupés, ne sont pas toujours censés meubles : par exemple, quand ils appartiennent à un des Conjoints, ils sont immeubles encore qu'ils soient coupés; parceque leur emploi en doit être fait, ou les Deniers de la Vente pris sur les Biens de la Communauté pour les donner à celui à qui les bois de haute futaye appartiennent, comme étant véritablement immeubles.

5. Pareillement si les bois de haute futaye, qui appartiennent à des Mineurs, sont vendus, & que les Mineurs décèdent en minorité, les Deniers de la vente sortissent en nature d'immeubles pour appartenir à leurs Patens, du côté & ligne d'où leur étoient échus ces bois.

6. Mais si le Propriétaire des bois de haute futaye les a fait abattre, dans le dessein de les vendre, & qu'il décède quand ils sont abbatués, ils appartiennent, comme meubles, à ses Héritiers mobiliers.

7. De même, si le Propriétaire les a vendus, & qu'il décède avant qu'ils soient abbatus, soit que le prix de la vente en soit payé, ou non, les Héritiers des propres n'y peuvent rien prétendre, l'action pour avoir le prix étant mobilier, tendante pour avoir une somme de Deniers, qui est un meuble. Ainsi jugé entre les Héritiers de la Dame de Plinville par Arrêt du 1. Août 1629. en l'Audience de la Quatrième Chambre des Enquêtes par renvoi de la Grand'Chambre à cause des Parentés.

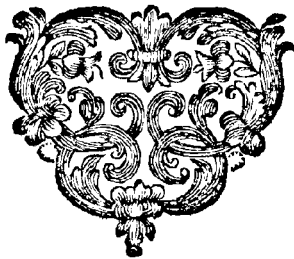
8. Il est la même chose à l'égard des fruits, lesquels étant vendus, & le Propriétaire décédant avant leur séparation du fond, le prix de la vente se doit distribuer comme meuble entre les Créanciers du Défunt; mais si le fonds est saisi réellement, les Deniers sont distribués par ordre d'hypothèque; d'autant plus que la saisie du fonds rend la vente des fruits sans effet.

9. Il n'en est pas de même à l'égard des Héritiers. Si le Propriétaire vend les fruits & vient à mourir avant qu'ils soient séparés du fonds, le prix de la vente appartient aux Héritiers mobiliers, comme meubles, & les Héritiers des Propres ne peuvent pas empêcher l'Acheteur de faire la dépouille des fruits vendus, par la raison que l'Héritier des Propres n'a pas plus de droit que le Défunt auroit, s'il vivoit, lequel ne pourroit pas empêcher la dépouille des fruits en lui payant le prix de leur vente.

10. A l'égard d'un héritage baillé à ferme dès le décès du Propriétaire, l'Héritier des propres entre en son lieu & place, & c'est à lui que le Fermier est tenu de payer ce qui est dû du prix de la Ferme pour l'année courante, quoique ce fût la dernière année du Bail.

104 DE QUELLE ESPECE, &c.

On peut répéter, à l'égard des fruits, ce qui a été dit sur l'Article précédent 91. de la Coûtume, que le Marchand qui a acheté les coupes de bois de hautes futayes ou taillis, ou la dépouille de quelques fruits que ce soit, lesquels venant à être vendus, les bois & fruits pendant encore à la racine, ou coupés étant encore sur le Champ, ils sont réputés mobiliers à l'égard de ses Héritiers; quoique cependant le prix de la vente, s'il est dû, se paye entre tous ses Héritiers, tant ceux des Propres, que ceux des meubles, à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit en sa succession,



MEUBLES OU IMMEUBLES. 99

quées à un endroit de l'héritage qui leur est particulier destiné pour la production du miel ; parcequ'elles ne sont point animaux domestiques & qu'elles se nourrissent , & font le miel des fleurs & fruits de la Campagne.

9. Les lapins en garenne & les mouches à miel , ont été jugés immeubles par un Arrêt du 9. Septembre 1693.

10. Il est constant que les poissons en étang , vivier ou fossé , les pigeons en un colombier à pied , les lapins en garenne & les mouches à miel suivent la saisie réelle du fond , & ne peuvent être exécutés comme meubles.

11. Quoique les poissons en fossés & les pigeons en colombier à pied soient immeubles ; néanmoins la Dotiairiere qui a son Dotiaire & son habitation en un Château , encore qu'elle ne soit point usufruitiere du revenu de la terre qui dépend du Château , doit jouir des pigeons du colombier qui est au-dedans de l'enceinte du Château , & du poisson qui se trouve dans les fossés , comme étant un fruit naturellement destiné pour la nourriture du Propriétaire ; ainsi jugé par deux Arrêts l'un du 7. Septembre 1572. & l'autre du 14. Août 1589.

12. Les volailles & autres bestiaux nourris en la maison sont censés meubles , car

100 COMMENT LES POISSONS SONT, &c.
quoique les bestiaux en métairie produisent un revenu annuel & ordinaire plus considérable que les poissons en étang, les pigeons en colombier, les lapins en garenne & les abeilles; parceque le bestial n'étant point inhérent au fond ni attaché au lieu où il est mis, dans la destination d'une perpétuelle demeure; il est véritablement meuble.

13. Ce qui est décidé en cet Article 91. de la Coutume, que le poisson qui est en un étang, fossé ou vivier est réputé immeuble, n'a lieu qu'à l'égard du Propriétaire de l'Etang, des fossés & viviers, ou de sa succession; mais il seroit réputé meuble à l'égard du Marchand qui ayant acheté la pêche d'un Etang viendroit à mourir avant qu'il soit pêché. La raison est, qu'il seroit censé amuebli à l'égard du Marchand; & tous les poissons qui en proviendroient appartiendroient à ses héritiers mobiliers: néanmoins le prix pour l'achat de la pêche seroit payé en commun par tous les héritiers du Marchand à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit à sa succession. Il est de même à l'égard des pigeons, lapins & abeilles.

trat & au temps que la tradition est faite. Or la bonne foi ne se peut pas rencontrer au temps de l'achat en la personne de celui qui n'a pas acheté la chose qu'il possède.

14. Le troisième titre est celui par lequel un Héritier possède quelque chose par héritage ; mais pour établir ce titre , il faut que le Possesseur soit véritablement héritier , ou du moins qu'il croye l'être par l'erreur de fait probable , & non par une erreur de droit. Par ce titre on prescrit les choses , qu'on croit héréditaires , qui sont trouvées dans la succession du Défunt , possédées de bonne foi , & non celles qu'il ne possédoit pas , comme en étant le Propriétaire ; ainsi l'Héritier ne peut pas prescrire le gage qui auroit été donné au Défunt , & qui se trouve entre ses biens ; d'autant que l'Héritier représente la personne du Défunt ; & il ne peut prescrire que les choses que le Défunt pouvoit prescrire.

15. Le titre par hérédité , les legs & donations universelles , sont des titres justes & légitimes ; cependant ils ne peuvent pas servir de fondement à la prescription de dix ans & vingt ans ; parceque le vif du Détempteur passe à ses Héritiers & Successeurs à titre universel , lesquels ne peuvent pas commencer la prescription par la jouissance qu'il en a eu à juste titre ; la prescription est continuée en leurs personnes.

16. Le quatrième titre est celui de la donation ; desorte que celui qui reçoit une chose par donation de celui qui n'en est pas le maître , en acquiert la propriété par la possession continuée pendant le temps requis par la Loi ; mais il faut que la chose ait été donnée , & que la donation soit valable , tant par les formalités requises pour la va-

lité des donations que pour les Contractans de la chose donnée.

17. Quoique le défaut d'insinuation rende la donation nulle, de même que le défaut d'acceptation; néanmoins il y a une grande différence entre le défaut d'acceptation & le défaut d'insinuation. Par le défaut d'acceptation, la donation est nulle dans son principe. Mais la donation ne laisse pas d'être parfaite, quoiqu'elle ne soit pas insinuée, elle est seulement rendue nulle au profit des Créanciers ou des Héritiers du Donateur, faute d'avoir été insinuée dans le temps, & ce défaut peut être purgé par la prescription. Ce qui a été jugé par Arrêt du 15. Juin 1572.

18. Le cinquième titre de possession qui prescrit, est celui du Légataire, auquel la chose léguée a été délivrée, laquelle n'appartenoit pas au Testateur. Il faut que la chose ait été véritablement léguée, ou que celui à qui elle a été délivrée comme léguée, ait crû, par une erreur de fait, excusable, qu'elle lui avoit été léguée. Il faut aussi que le Légataire ait été capable de recevoir le legs qui lui a été fait.

19. Si le Testateur avoit légué une chose à lui appartenante, il n'y a pas de doute que le Légataire n'auroit pas besoin de prescrire, vû que par la tradition qui lui auroit été faite, il auroit acquis la propriété de la chose. Il faut excepter le cas; que si un Testateur avoit légué une chose à lui appartenante, & que par un Codicile il eût ôté le legs qui en auroit été fait; en ce cas, supposé que le Légataire ignorât ce qui étoit porté par ce Codicile, & que la chose lui ait été livrée, il la pourroit prescrire. La raison est, qu'une erreur légitime, fondée sur la délivrance de la chose faite par l'Hé-

 ARTICLE 113.

 DU TITRE QUATRIÈME
 de la Coutume de Paris.

*Prescription pour Héritages ou Rentes pour dix
ou vingt ans.*

SI aucun a joui & possédé héritage ou rente à juste titre & de bonne foi, tant par lui que ses Prédécesseurs, dont il a le droit & cause franchement & sans inquiétude par dix ans entre Présens, & vingt ans entre absens, âgés & non privilégiés; il acquiert prescription dudit héritage ou rente.

Explication sur cet Article 113. de la Coutume.

1. Par prescription, dont il est parlé en cet Article, le Possesseur & Détempteur acquiert le Domaine & la propriété de l'héritage ou de la rente dont il jouit de bonne foi, contre celui ou ceux qui s'en prétendroient être Seigneurs & Propriétaires aux conditions requises & prescrites, qui sont le titre, la bonne foi & la possession non interrompue pendant le temps de dix ans entre présens, & vingt ans entre Absens, âgés & non privilégiés; chacune desquelles conditions seront expliquées de suite ci-après.

2. Ces termes: *Si aucun a joui & possédé*, mar-

quent qu'il faut avoir possédé les choses pour les prescrire. Il y a de deux sortes de possession : l'une naturelle , & l'autre civile.

3. La possession naturelle est , quand la chose est actuellement possédée par quelqu'un qui en jouit, soit le Propriétaire , ou un autre en sa place, comme un Usufruitier , une Douairiere , un Fermier ou Locataire , ou autres , qui ont droit d'en jouir pour un temps ; après lequel temps expiré , la chose retourne au Propriétaire.

4. La possession civile est , lorsque l'on est Propriétaire de l'héritage ou de la rente , & qu'un autre en est le Détempteur & en jouit pour un temps, comme l'Usufruitier , la Douairiere , ou celui auquel le Propriétaire auroit cédé la jouissance pendant un temps ; après lequel temps la chose doit retourner au Propriétaire : en ce cas le Propriétaire possède la chose civilement , & un autre la possède naturellement ; & il n'y a que le Propriétaire qui puisse posséder civilement & naturellement quand il est Détempteur de la chose qui lui appartient.

5. Pour prescrire un héritage ou une rente, il faut que la possession civile & la possession naturelle soient jointes , soit que le Propriétaire les possède ensemble , ou que le Propriétaire s'étant fait connoître & ayant retenu la possession civile , laisse la jouissance & la possession naturelle à l'Usufruitier , ou à un autre , à qui il l'auroit cédé pour un temps.

6. Le Propriétaire est censé posséder la chose civilement & naturellement , quoiqu'il l'ait baillé à ferme ou à loyer ; le Fermier ou le Locataire ne la possédant naturellement qu'au nom & par représentation du Propriétaire.

7. Tous ceux qui peuvent acquérir , peuvent

aussi prescrire ; puisque l'effet de la prescription est l'acquisition de la propriété de la chose par sa possession ; ainsi le fils , de même que le pere de famille , peuvent prescrire , & la femme mariée qui a acquis , même sans le consentement de son mari : Car , quoique la femme mariée ne puisse contracter sans être autorisée de son Mari , néanmoins elle peut valablement acquérir sans cette autorisation , à l'exemple des Mineurs & des Pupilles , lesquels peuvent , par leur Contrat d'acquisition , faire leur condition plus avantageuse sans l'autorisation de leur Tuteur ou Curateur. Cependant quant aux Pupilles ils ne peuvent prescrire s'ils ne sont pas capables de posséder civilement : autrement il faudroit qu'ils eussent commencé leur possession avec l'autorité de leur Tuteur ; desorte que celui qui a passé l'enfance peut prescrire , parcequ'il peut acquérir par Contrat.

8. L'Acquereur , sans faculté de l'achapt , commence dès le temps de son Contrat à prescrire les choses qu'il a acquises , ou les hypothèques dont elle est chargée. La raison est , qu'à la vérité l'Acquereur n'est pas Propriétaire incommutable de la chose qu'il a acquise , sans la faculté de l'achapt ; cependant il en est Propriétaire , & la vente est parfaite , encore qu'elle puisse être rendue nulle par le Vendeur venant à exercer le retrait qu'il s'est réservé ; mais s'il ne l'exerce pas , il est vrai de dire que l'Acquereur a commencé d'être véritablement Propriétaire & Seigneur de la chose dès le jour du Contrat , & qu'ainsi la prescription a dû courir dès ce jour-là. Il a été ainsi jugé par un Arrêt de la Grand'Chambre , confirmatif d'une Sentence des Requêtes du Palais du 18. Août 1631.

9. La rente fonciere , la rente du Bail d'héri-

tage & la rente constituée à prix d'argent, sont immeubles ; & après que le transport d'une rente a été signifiée , le Cessionnaire en acquiert la prescription par dix ou vingt ans contre ceux qui en prétendroient la propriété.

10. La seconde condition pour la prescription est , qu'elle soit fondée sur un juste titre ; c'est-à-dire , que le Possesseur ait une cause légitime de sa possession , qui soit capable de transférer le Domaine de la chose , comme celles qui suivent.

11. Le premier titre est , quand une chose est donnée en payement par celui qui n'en est pas le maître ; en ce cas , celui qui la reçoit peut la prescrire ; parceque la possession qu'il en acquiert par la tradition qui lui en est faite , est fondée sur un juste titre ; & la chose donnée en payement se pourroit prescrire , non-seulement au cas que ce fût la chose même qui fut véritablement dûë , mais aussi si elle étoit donnée en payement d'une somme qui seroit dûë.

12. Le second titre est celui de l'achat ; mais pour prescrire par ce titre , il ne suffit pas que celui qui livre la chose croye l'avoir vendu , il faut qu'elle ait été véritablement vendue ; autrement celui qui l'auroit reçu ne la pourroit pas prescrire par ce titre ; quoique celui qui reçoit une chose qui lui a été donnée en payement , la puisse prescrire , encore que ce ne soit pas la chose même qui lui soit dûë , au cas que celui qui la livre & celui qui l'a reçu , ayent crû acquitter une somme qui étoit dûë.

13. La raison de cette différence , entre l'achat & les autres causes d'acquisition , est fondée sur ce que la bonne foi est requise en la personne de l'Acheteur en deux temps : sçavoir , au temps du Con-

POUR HERITAGES, &c. III

ritier, rend la chose qui n'étoit pas léguée véritablement censée l'être.

20. Le sixième titre est, ce qui est donné en dot, lequel sert au Mari pour prescrire la chose qu'il a reçu en dot pour sa femme de celui qui n'en avoit pas la propriété. Ainsi il faut que le mariage ait été contracté. Le Mari peut, par ce titre, prescrire toutes choses données en dot particuliere & universelle; & cette prescription sert à la femme pour l'acquisition de la propriété. Le Mari possède pour la femme; car quoique le Mari possède civilement les biens dotaux de sa femme, il n'en peut pas cependant acquérir la propriété pour lui par quelque temps qu'il en jouisse, d'autant qu'il ne les possède civilement, & que par une fiction de droit qui cesse dès que le mariage est dissout; & cette fiction ne peut produire aucun effet contre la femme.

21. Le septième titre est, quand quelqu'un possède de bonne foi, comme Maître & Propriétaire, quoiqu'elle appartienne à un autre. Ce titre est général, & concourt avec tous les autres expliqués ci-dessus & ci-après.

22. Le huitième titre de prescription est, celui de transaction, lorsque par cette clause une chose est délivrée à quelqu'un par celui qui n'en étoit pas le Maître. Il en faut excepter le cas de celui qui posséderoit une chose sans aucun juste titre; & qu'un autre qui prétendroit que la chose lui appartiendroit, fût à ce sujet en Procès contre le Possesseur, & que par une transaction entr'eux, le prétendu Propriétaire quittât & délaisât au Possesseur la chose litigieuse: en ce cas il n'en acquerreroit pas la propriété par prescription en vertu de cette transaction, à moins que celui qui l'auroit délaisé, n'en fût véritablement le Propriétaire; car autrement ce ne seroit pas une possession de bonne foi.

23. Le neuvième titre est, la Sentence & Adjudication du Juge, soit en partage par Decret, ou autrement; desorte, qu'encore que par Sentence la chose fût adjudgée à celui à qui elle appartiendroit par un Jugement intervenant, tant avec d'autres, qu'avec le Propriétaire; néanmoins ce seroit un titre pour celui auquel elle auroit été adjudgée, par lequel il la pourroit prescrire contre le Propriétaire par dix ou vingt ans.

24. Cette prescription de dix ou vingt ans, a lieu, non-seulement pour les héritages & rentes; mais encore pour assurer la possession de tous autres droits réels & hypothèques.

25. Celui qui possède naturellement une chose pour, & au nom d'un autre, ne la peut pas prescrire par quelque long-temps que ce soit, même par trente ou quarante ans, comme le Fermier, le Commandataire, l'Usufruitier, le Dépositaire & autres, qui ne possèdent pas civilement la chose. La raison est, que pour prescrire une chose, il faut la possession civile: or ceux qui n'ont que la simple possession naturelle ne peuvent jamais prescrire, & ils ne peuvent transmettre à leurs Héritiers la chose qu'ils ne possèdent que naturellement.

26. On observe trois sortes de prescriptions; les unes sont légales, d'autres statutaires, & les autres conventionnelles.

27. Les prescriptions légales, sont celles qui procèdent de la Loi, comme dix, vingt, trente ou quarante ans. Les Mineurs sont toujours relevés contre ces sortes de prescriptions quand il est question de la perte ou diminution de leurs droits. Il faut excepter les Judiciaires, comme la preemption d'instance, lesquelles courent contre les Mineurs & les Eglises, sans espérance de restitution.

28. Il s'ensuit de ce qui est dit ci-dessus, que si l'Acquereur ou autre Détempteur d'un héritage en a joui un certain nombre d'années pendant la vie d'un Majeur, & qu'ensuite il en jouisse pendant la vie d'un Mineur lequel devienne Majeur, il ne sera compté pour la prescription que les années de majorité ; & la prescription sera comme endormie ou assoupie pendant le temps de la minorité. Par exemple : si l'Acquereur d'un héritage en a joui cinq ans entre Présens, avec titre de bonne foi pendant la vie d'un Majeur Propriétaire d'icelui, & qu'il en jouisse encore pendant quinze autres années pendant la vie d'un Mineur héritier du Majeur ; en ce cas l'Acquereur ne peut pas prétendre avoir prescrit l'héritage ; la prescription n'ayant effectivement eu son cours que pendant les cinq années du Majeur : mais si pendant les cinq dernières années le Mineur héritier étoit devenu Majeur, la prescription seroit accomplie, en joignant les cinq années passées pendant la vie du Majeur, contre lequel la prescription auroit commencé à avoir lieu, & les cinq dernières années passées pendant la majorité du Mineur son héritier ; desorte que le temps des dix années écoulées pendant sa minorité, ne sont point comptées ; mais aussi elles ne servent point d'interruption, pendant ce temps-là la prescription ayant été dans le repos.

29. La prescription Statuaire ou Coutumière coure contre les Mineurs, soit qu'elle ait été commencée contr'eux ou contre les Majeurs, auxquels ils ont succédé, sauf leur recours contre leur Tuteur.

30. Ainsi le temps des Retraits-lignagers & Féodaux coure contre les Mineurs, les Absens, les Croisés, les Furieux, les Bannis, sans espérance de

restitution ; comme aussi la prescription de cinq ans en demande d'arrérages de rentes, constituées à prix d'argent contre les Mineurs.

31. Les prescriptions conventionnelles, comme la faculté de rémérer ou de rachat, commencées contre un Majeur, continuent leurs cours contre le Mineur, sans avoir égard à la lésion énorme, sauf le recours du Mineur contre son Tuteur, s'il est solvable.

32. Les Privilégiés outre les Mineurs, sont les femmes mariées, les Eglises & les Seigneurs Féodaux ou Censiers.

33. Quant aux Eglises, elles ne souffrent la prescription de leurs biens temporels que par quarante ans.

34. Les Seigneurs Féodaux ou Censiers, ne sont pas sujets à la prescription de dix & vingt ans.

35. Pour ce qui est de la femme mariée, la prescription ne cesse pas indistinctement en sa faveur, tant qu'elle est sous l'autorité de son Mari : sçavoir, à l'égard des actions dont le Mari est garant, la prescription ne peut courir contr'elle pendant le mariage ; mais quand le Mari n'est point garant ni intéressé en son nom dans la poursuite de l'action, la prescription coure contr'elle, quand elle est majeure ; parcequ'elle se peut faire autoriser par Justice pour agir.

36. Quand le Mari a laissé prescrire les biens & droits de sa femme, elle ou ses Héritiers ont recours contre le Mari & sur ses biens.

37. La prescription ne coure contre la femme, qui est en puissance de Mari, qu'en deux cas. Le premier est, quand le Mari est décédé ; & le second, lorsque la femme est séparée d'avec son Mari & autorisée par Justice en la poursuite de ses

POUR HERITAGES, &c. 115

droits ; enforte que si le Mari : sans le consentement de la femme , vend l'héritage sur lequel il lui a assigné son Doüaire , en tout , ou en partie ; la femme peut , après le décès de son Mari , demander le Doüaire à l'Acheteur , quelque prescription qu'il puisse alléguer. Il a été jugé par Arrêt du mois d'Août 1668. que la prescription ne court point contre la femme du vivant du Mari.

38. Dont il s'ensuit que dès que le Mari est décédé , la prescription commence à courir contre la femme.

39. Outre les femmes mariées , les Mineurs & les Privilégiés , il y en a d'autres contre lesquels la prescription ne peut pas courir , qui sont les Interdits ; ceux dont les biens sont substitués & autres semblables , qui ne peuvent agir,



 A R T I C L E 114.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

De la Prescription contre rentes & hypothèques.

QUAND aucun a possédé & joui par lui & ses Prédécesseurs, desquels il a le droit & cause, d'héritage ou rente, à juste titre & de bonne foi par dix ans entre Présens, & vingt ans entre absens, âgés & non privilégiés, franchement & paisiblement, sans inquiétation d'aucune rente ou hypothèque; tel Possesseur dudit héritage ou rente, a acquis prescription contre toutes rentes ou hypothèques prétendus sur ledit héritage ou rente.

Explication sur cet Article 114. de la Coutume de Paris.

1. Cet Article parle de la prescription contre les rentes ou hypothèques prétendus sur un héritage ou sur une rente, & l'Article précédent traite de la prescription par laquelle on acquiert la propriété des héritages ou rentes aux clauses & conditions qui y sont portées; en sorte que la différence entre ces deux Articles est, que par l'Article 113. précédent, le Domaine & la propriété s'acquiert, & par cet Article 114. on décharge cet héritage ou la rente de toutes rentes & hypothèques qui seroient

prétendus contre ceux auxquelles elles font dûs.

2. Ainſi pluſieurs cas qui ont été expliqués en l'Art. précédent, peuvent ſervir d'explication à celui-ci.

3. Il n'y auroit pas lieu à la preſcription, ſi l'héritage ou la rente avoit été vendu à la charge de la rente ou de l'hypothèque.

4. L'Héritier, quoique de bonne foi, ne peut pas preſcrire les charges & hypothèques ou rentes, dont un héritage ou rente de la ſucceſſion eſt chargé par le Défunt, ou dont le Défunt ſçavoit être chargé.

5. La preſcription de dix ans a lieu pour décharger d'un remboursement d'un mur non mitoyen, contre lequel le Voifin auroit adoffé un Edifice ; comme auſſi pour preſcrire les charges dûs pour avoir exhauffé & élevé au-deſſus d'un mur commun & mitoyen : leſquels remboursemens & charges & ceux auxquels ils font dûs n'en peuvent prétendre le payement contre le Voifin les dix années expirées après la conſtruction de l'Edifice, ſ'ils ont gardé le ſilence, & n'ont fait aucune demande en Juſtice pendant ledit temps.

6. Ceux qui n'acceptent pas le remboursement du mur contre lequel le Voifin a adoffé ſon Edifice, ou le payement des charges de l'élévation faite par leur Voifin au-deſſus du mur commun & mitoyen, ſous prétexte que le mur n'eſt pas ſuffiſant pour porter la nouvelle élévation, ne peuvent prétendre aucuns dédommagemens dudit Voifin, ſi la partie commune dudit mur n'eſt point déperie pendant les dix années qui ſe ſont écoulées après la conſtruction de l'élévation.

7. D'où il ſ'enſuit que celui qui a élevé ſur le mur mitoyen, dont le Voifin ne veut & reſuſe de recevoir les charges, doit faire quittancer par-de-

118 PRESCRIPTION, &c.

vant Notaires, les mémoires des ouvriers qui ont travaillé au réhaussement de son Edifice, principalement le Couvreur, afin d'avoir date des temps que l'élevation a été faite.

8. Celui qui bâtit & veut adosser ou élever sur un mur mitoyen entre lui & son Voisin, doit faire examiner si ledit mur est en bon état, & au cas qu'il n'y fut pas, contraindre le Voisin à contribuer à la réfection du mur dans les portions défectueuses contre ou sur lesquelles il voudroit édifier : parceque s'il bâtissoit contre ou au-dessus, & que le Voisin refusât d'en recevoir le remboursement ou les charges ; celui qui auroit fait le nouvel Edifice seroit garant du mur mitoyen, & des dédommagemens envers le Voisin pendant les dix premières années.

9. Les Entrepreneurs, Maçons & Charpentiers, sont garants des Edifices qu'ils ont construits chacun à leur égard pendant le temps de dix années après leur construction ; & les dix années expirées ils sont déchargés de la garantie.

10. Les autres ouvriers qui contribuent à la construction des Edifices & Bâtimens sont garants de leurs ouvrages chacun en leur particulier pendant la première année, après l'achèvement & perfection d'iceux ouvrages, pour ce qui concerne la façon & la qualité des matieres qui y sont employées ; mais non pas pour l'entretien, & ce qui se peut user ou rompre par violence ou par la négligence de ceux qui occupent les lieux, soit Maîtres, Locataires & autres semblables.



 A R T I C L E 116.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Qui sont réputés Présens.

SONT réputés Présens ceux qui sont demeurant en la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris.

Explication sur cet Article 116. de la Coutume.

1. La décision de cet Article a lieu, soit qu'il s'agisse de la prescription de la propriété de l'héritage, ou de la prescription de l'action hypothécaire.

2. Par cet Article 116. sont réputés Présens quant à la prescription de dix ou vingt ans, ceux qui sont demeurant dans la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris à l'égard des héritages & rentes situées dans l'étendue de la même Prévôté & Vicomté. Entente que si un héritage situé hors de Paris, dans l'étendue de la Prévôté & Vicomté, étoit possédé de bonne foi par quelqu'un, & que le Propriétaire de de l'héritage fût demeurant dans la Ville de Paris; ou au-contraire, que le Propriétaire demeure en un autre lieu du Ressort de la Prévôté & Vicomté de Paris, & que l'héritage possédé de bonne foi, avec titre, par un autre, fût situé en la Ville de Paris; ou bien que l'héritage fût en l'une des extrémités de la Prévôté & Vicomté, & que le Possesseur fût demeurant en un autre lieu, & le Propriétaire demeurant en une autre extrémité, tous dans la

110 QUI SONT REPUTE'S PRESENS.

même Prévôté & Vicomté de Paris; dans ces différens cas ils seroient tous réputés présens , & la prescription de dix ans auroit lieu.

3. Quelques-uns des Commentateurs sur la Coutume de Paris , sont d'avis qu'il suffit que le Détempteur qui possède de bonne foi l'héritage ou la rente , & le Propriétaire contre lequel coure la prescription , soient domiciliés dans la Prévôté & Vicomté de Paris , pour être réputés Présens , soit que l'héritage ou la rente soit située en une autre Province , & que l'on considère seulement les personnes en leurs domiciles , & non la suite de l'héritage. Ils citent , pour autoriser leurs sentimens , un Arrêt rendu en la seconde Chambre des Enquêtes du 22. Juillet 1659. au profit de Romain Fleurette Sieur de Forestelle , contre Pierre Cornet & Conforts , l'un & l'autre domiciliés en la Ville de Paris ; par lequel il a été jugé que le Sieur de Forestelle avoit prescrit par dix ans les hypothèques que Cornet avoit eu sur des héritages situés dans l'étendue du Bailliage de Montfort.

4. Ceux qui n'ont point de domicile , & ceux qui ont leur domicile hors la Prévôté & Vicomté de Paris , sont réputés absens. A l'égard de ceux qui y ont leurs domiciles & des héritages qui y sont situés , comme aussi ceux qui sont bannis , sont réputés absens.

5. Ceux qui sont employés pour le service du Roi , ou l'utilité publique , hors la Province , encore que leur famille ait son domicile à Paris , sont réputés absens à l'égard des prescriptions.

6. Mais ceux qui ont leur domicile à Paris , & qui sont en une autre Province , ou hors du Royaume pour leurs propres affaires , sont réputés présens & assujettis à la prescription de dix ans.

 A R T I C L E 118.

DE LA COUTUME DE PARIS.

*Prescription par trente ans, sans titre,
comment s'acquiert.*

SI aucun a joui, usé & possédé, d'un héritage ou rente, ou autre chose prescriptible, par l'espace de trente ans continuellement, tant pour lui que pour ses Prédécesseurs, franchement, publiquement & sans aucune inquiétation; supposé qu'il ne fasse apparaître de titre, il a acquis prescription entre âgés & non privilégiés.

Explication sur l'Article 118. de la Coutume.

1. Cette prescription de trente ans diffère de celle de dix ou vingt ans établie par les Articles 113. & 114. en ce que pour la prescription de dix ou vingt ans il y a trois conditions absolument requises; sçavoir, la bonne foi pendant tout le temps de la prescription, le juste titre & la possession continuellement pendant dix ou vingt ans sans interruption. Mais pour la prescription de trente ans, il n'est requis ni titre, ni bonne foi; il suffit seulement que la chose ait été possédée pendant trente ans continuellement & sans inquiétation: d'où il s'ensuit, qu'encore que celui qui entre ou se met en possession d'un héritage vacant, soit présumé

être de mauvaise foi ; néanmoins cette mauvaise foi est purgée par une possession paisible de trente ans.

2. La cause de cette prescription n'est pas pour induire , ni pour soutenir le vice & l'injustice ; mais pour établir le repos dans les familles , & empêcher les Procès , en mettant à couvert les Possesseurs des poursuites qui pourroient être faites contre ceux qui ne peuvent pas justifier du titre de leur possession , & qui seroient injustement dépossédés : c'est pourquoi il a été trouvé à propos de les secourir par cette prescription. Les Propriétaires des choses possédées par un si long-temps se doivent imputer d'avoir été si négligens & si peu soigneux de leurs biens.

3. Cette prescription de trente ans n'a pas lieu entre un titre vicieux ; c'est-à-dire , qui est contraire à la prescription ; comme par exemple , un Acte de dépôt , un Bail emphytéotique , une cession de jouissance pendant longues années , telle que pourroit être un Usufruitier , un Bénéficiaire & autres titres semblables ; parceque la prescription de trente ans est fondée sur une présomption de bonne foi , établie sur une possession si longue , laquelle cesse quand il y a un titre de possession qui empêche la prescription.

4. La Coutume dit au commencement de cet Article : *si aucun a joni , usé & possédé* , pour montrer qu'il ne suffit pas d'avoir la possession , comme auroit un Fermier ou autre , jouissant pour & au nom d'autrui ; mais il faut avoir possédé par une possession civile , telle qu'à celui qui se prétend être Maître & Propriétaire de la chose. Et sur la fin du même Article il est dit : *supposé qu'il ne fasse apparaître de titre* : pour faire entendre qu'on peut allé-

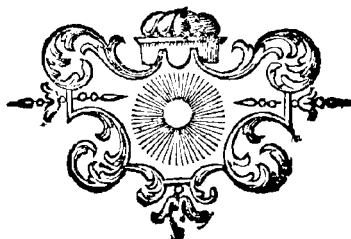
guer contre le possesseur un titre vicieux & contraire à la prescription : or , puisqu'on ne peut changer la cause de la possession ; celui qui l'a commencée par un titre contraire à la prescription , ne peut pas prescrire.

5. Cette prescription de trente ans ne court point contre les Mineurs & les Privilégiés qui sont les Eglises , le Domaine & les femmes mariées ; & si la prescription avoit commencé contre un Majeur , elle demeureroit assoupie & endormie pendant la minorité de son Successeur ; ainsi qu'il a été expliquée sur l'Article 113. de la Coûtume.

6. Par la prescription de trente ans , se prescrivent les héritages , rentes & autres choses , de droit prescriptibles , comme sont les profits des Fiefs & Droits Seigneuriaux , Casuels , Quint , Reliefs , Cens & Rentes , & autres , les arrérages du cens & rentes foncieres , les Biens vacans qui n'ont point été réunis au Domaine , les Successeurs contre les Héritiers qui les ont laissé appréhender par d'autres , la légitime ou le supplément d'icelle qui se peut demander pendant les trente ans ; ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 15. Décembre 1611. en la Cinquième Chambre des Enquêtes : la liberté contre les Servitudes , étant un titre , suivant l'Article 186. de la Coûtume. Car , quoique la Servitude ne s'acquiert pas sans titre ; néanmoins elle se prescrit par le non usage. Toutes les actions mobilières & personnelles se prescrivent pendant ce temps contre ceux qui peuvent agir & poursuivre leurs droits en Jugement. La faculté donnée par un Contrat de racheter un héritage à toujours , se prescrit par trente ans ; mais la faculté de racheter une rente ne se prescrit pas. La Dîme Laïque & Inféodale

124 P R E S C R I P T I O N , & c.

se prescrit par trente ans , tant pour le principal de la Dîme , que pour la quotité : & quoique la Dîme Ecclésiastique soit imprescriptible ; néanmoins la quotité d'icelle se prescrit par trente ans. La promesse faite par un Débiteur de bailler un Co-obligé ou une Caution , ou de faire employé , se prescrit par trente ans contre Majeur , & par quarante contre les Eglises & autres Privilégiés.



 ARTICLE 127.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Prescription d'un an.

DRAPERS, Merciers, Epiciers, Orfèvres, & autres Marchands grossiers; Maçons, Charpentiers, Couvreurs, & Barbiers, Serviteurs, Laboureurs & autres Mercénaires, ne peuvent faire action ne demande de leurs marchandises, salaires & services après un an passé, à compter du jour de la délivrance de leurs marchandises ou vacations; s'il n'y a cédule, obligation, arrêté de compte par écrit, ou interpellation Judiciaire.

Explication sur cet Article 127. de la Coutume.

1. L'Article 126. restraint à six mois la prescription des Marchands en détail, & des Ouvriers & Artisans, qui y sont dénommés; voulant que dans ce temps ils fassent demande de leurs marchandises & de leurs salaires; mais comme ledit Article n'est pas relatif au Bâtiment, nous le passerons sous silence.

2. Cet Article 127. de la Coutume étend la prescription à un an, en faveur de ceux qui y sont déclarés, entre lesquels sont les Ouvriers qui concourent à la construction des Edifices: car quoi-

126 PRESCRIPTION D'UN AN.

qu'il n'y soit nommé que les Maçons, Charpentiers & Couvreur; c'est la même chose pour les Menuisiers, Serruriers, Carreleurs, Pavementiers, Peintres, Sculpteurs, Marbriers, Vitriers, Plombiers & Terrasseurs, Jardiniers & autres Ouvriers des Bâtimens.

3. L'Ordonnance du Commerce du mois de Mars 1673. titre 1. article 7. porte que les Marchands en gros & en détail, & les Maçons, Charpentiers, Couvreur, Serruriers, Vitriers, Plombiers, Pavementiers, Menuisiers, & autres de pareille qualité, seront tenus de demander paiement dedans l'an après la délivrance.

4. Par l'Article 8. du même titre, il est dit : que l'action sera intentée dans six mois pour marchandises & denrées vendues en détail par Boulangers, Pâtisseries, Bouchers, Rotisseurs, Cuisiniers, Couturiers, Passementiers, Selliers, Bourrelliers & autres semblables.

5. Par l'Article 9. il est dit : Voulons le contenu es deux Articles ci-dessus avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage; si ce n'est qu'avant l'année ou les six mois il y eût un compte arrêté, Somme ou Interpellation Judiciaire, Cédule, Obligation ou Contrat.

6. Et par l'Article 10. il est dit : Pourront néanmoins les Marchands & Ouvriers déférer le serment à ceux auxquels la fourniture aura été faite, les assigner & les faire interroger; & à l'égard des Veuves, Tuteurs de leurs Enfants, Héritiers & Ayant cause, leur faire déclarer s'ils sçavent que la chose est due, encore que l'année ou les six mois soient expirés.

7. Cette Ordonnance du Commerce de l'an 1673. est la Loi que l'on observe présentement, quoique les Coutumes y fussent contraires.

PREScription D'UN AN. 127

8. Cependant sur ce qui est dit par l'Article 9. de la même Ordonnance, que le contenu aux Articles 7. & 8. doit avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, &c. Il faut faire distinction entre les fournitures en marchandises ou ouvrages faits & délivrés pour différentes choses séparément, & les ouvrages faits & marchandises livrées pour la construction des Bâtimens & Edifices. Les premiers sont sujets aux prescriptions des temps marqués par l'Ordonnance & par les Articles 126. & 127. de la Coutume. Mais à l'égard des seconds qui regardent la construction des Bâtimens, la prescription d'un an ne doit commencer à courir que du jour de l'entière perfection du Bâtiment.

9. Par exemple, un Entrepreneur de Maçonnerie qui fait un Bâtiment, commence très-souvent les fondemens & les élévations des murs dans le courant d'une année; il laisse les travaux pendant l'Hyver à cause des gelées; il continuë d'y faire travailler l'année suivante, & quelquefois plusieurs années de suite, selon la grandeur de l'Edifice. Il est à présumer qu'on lui paye des sommes à compte pendant la construction; néanmoins il n'en peut pas demander le parfait payement que le Bâtiment qu'il a entrepris ne soit entièrement achevé & en état de réception. En ce cas & autres semblables, on ne peut pas dire que tout ce qu'il aura fait & fourni au commencement & par-delà l'année, à compte du jour de la demande, soit prescrit, quand même il y auroit eu quelque partie de l'Edifice achevée dans les autres années précédentes, pourvû que ce fût la continuation de la même entreprise; & on ne doit considérer le tout que comme s'il avoit été fait au jour de la dernière perfection du Bâtiment.

128 PRESCRIPTION D'UN AN.

10. Ce qui est dit de l'Entrepreneur de maçonnerie, se doit entendre de tous les autres Ouvriers qui concourent à la perfection du Bâtiment chacun en son particulier ; encore que quelques-uns d'eux finissant chaque partie d'ouvrage à mesure qu'ils travaillent, comme les Couvreurs qui achevent de couvrir à forfait chaque comble l'un après l'autre quand il y en a plusieurs différens en un même Bâtiment ; de même les Menuisiers & Serruriers qui finissent quelquefois les Appartemens l'un après l'autre, à mesure qu'ils sont en état d'y poser leurs ouvrages ; ainsi des autres Ouvriers.

11. A la fin de l'Article 9. du titre 1. de ladite Ordonnance il est dit : *Si ce n'est qu'avant l'année ou les six mois, il y eût un compte arrêté, Sommation ou Interpellation Judiciaire, Cédule, Obligation ou Contrat.* Il est certain que s'il y avoit un compte arrêté par écrit, & signé des Parties, une Cédule ou Obligation, les choses ne seroient plus sujettes à la prescription d'un an ou de six mois ; & s'il y avoit une Sommation ou Interpellation Judiciaire faite dans le temps de l'Ordonnance, la date de la demande seroit constatée ; mais cela ne se pratique pas ordinairement quand les Ouvriers se veulent conserver leurs Pratiques. Ou par le mot de Contrat on peut entendre les marchés faits devant Notaires, ou faits doubles sous seings privés entre les Propriétaires des Bâtimens, & les Entrepreneurs & Ouvriers qui les construisent ; lesquels marchés servent de titre aux Ouvriers pour les mettre à couvert de la prescription d'un an. Ils servent aussi aux Propriétaires pour constater le prix des ouvrages, & n'être pas sujets à passer par la prise & estimation d'Experts.

12. Il semble par l'Article 10. de l'Ordonnance
du

PREScription D'UN AN. 129

du Commerce rapportée ci-dessus, que ceux auxquels les fournitures & les ouvrages auront été faits, ne seront point reçus à être déchargés simplement par les fins de non-recevoir, au cas que les Marchands & Ouvriers n'ayent aucun titre par écrit, & fassent leur demande après l'an passé pour des choses en évidence, comme sont les Bâtimens; mais que lesdits Marchands & Ouvriers pourront faire assigner, interroger & déférer le serment aux Débiteurs, pour dire s'ils ont payé ou non; & à l'égard des Veuves, & Tuteurs des enfans des Débiteurs, les Héritiers ou Ayant cause, ils sont reçus à mettre les Marchands & Ouvriers, qui font leur demande après l'an expiré, aux fins de non-recevoir, en faisant leur déclaration qu'ils n'ont point de connoissance & qu'ils ne savent pas que la chose soit dûë.

13. Lorsque les Marchands & Artisans font leur demande dans le temps qui leur est prescrit par l'Ordonnance ou la Coutume; ou la Partie adverse dénie que les marchandises ont été livrées & les ouvrages faits, ou elle en demeure d'accord. Si elle dénie, il s'agit de sçavoir si en effet les ouvrages ont été faits & les marchandises livrées, auquel cas le Demandeur en doit faire preuve; & s'il le prouve, la Partie adverse doit être condamnée au payement, selon le dire des Experts & gens connoisseurs, après la visite des ouvrages & marchandises.

14. La demande étant faite, comme dessus, pendant l'année; si la Partie adverse demeure d'accord que les ouvrages ont été faits & les marchandises livrées, mais qu'elle allégué avoir satisfait le Demandeur: en ce cas c'est au Défendeur à justifier du payement; ce qu'il doit prouver par Quittances ou par Témoins.

Partie II.

I

ARTICLE 129.

DU TITRE SEPTIÈME
de la Coutume de Paris.

DU RETRAIT LIGNAGER.

*Qui peut retraire : Quand ? Quoi ? &
Comment ?*

QUAND aucun a vendu & transporté son propre héritage en rente foncière, à personne étrange de son lignage, du côté & ligne dont ledit propre, héritage ou rente foncière lui est venu & échu par succession, il est loisible au Parent & lignager dudit Vendeur du côté & ligne dont est venu & échu ledit héritage ou rente, retraire dedans l'an & jour que l'Acheteur en a été enfaîsiné, s'il est tenu en censive; & qu'il a été reçu en foi & hommage, s'il est tenu en fief; en remboursant ledit Acheteur de son fort principal & loyaux coûts.

Explication sur l'Article 129. de la Coutume de Paris.

1. La principale condition requise & absolument nécessaire pour donner lieu au retrait lignager, est exprimée par cet Article 129. en ces termes:

DU RETRAIT LIGNAGER. 131

a vendu & transporté. Ainsi la chose sujette au retrait doit avoir été vendue par le Contrat de vente, contenant le prix de la chose & les autres choses telles que la nature de ce Contrat le requiert.

2. Ce qui s'entend aussi de tous Actes & Contrats équipolens à vente, comme quand un héritage est donné en payement d'une somme dûë.

3. Quelques Auteurs ont fait difficulté & ont douté que les héritages donnés en payement pour une somme dûë, soient sujets au retrait; disant: que le bénéfice du retrait n'a été introduit que pour les ventes qui se font pour argent comptant, le prix de la chose vendue ne pouvant consister qu'en espee de monnoye comptée; & comme le retrait est de droit rigoureux, il doit être renfermé dans ses bornes, & ne pas souffrir d'extension d'un cas à un autre; & qu'ainsi le retrait n'a pas lieu pour héritage baillé en payement d'une dette.

4. Mais on suit communément l'opinion contraire; parceque la Dation en payement est une véritable vente, & elle produit les mêmes effets; autrement on supposeroit des Obligations passées par celui qui voudroit vendre au profit d'une autre personne qui auroit dessein d'acheter; ainsi les ventes seroient déguisées sous couleur d'accommodement fait entre les Parties pour acquitter une dette feinte & simulée, & par ce moyen les lignagers seroient presque toujours exclus du retrait. Or pour montrer que la dation en payement est une véritable vente; c'est que les mêmes Droits Féodaux & Seigneuriaux en sont dûs comme de la vente; sçavoir, le quint, requint, & lods & ventes.

5. Le retrait lignager auroit aussi lieu au cas de dation en payement, pour s'acquitter d'une dette promise à un Etranger; parcequ'en ce cas l'héri-

132 DU RETRAIT LIGNAGER.

rage sortiroit de la ligne de famille par un Acte équipolent à vente : par exemple, un frère consanguin promet 1000. liv. en dot à sa sœur par son Contrat de mariage, & après le mariage contracté, pour s'acquitter de cette somme, il lui donne un héritage à lui échu du côté de sa mère; en ce cas les parens lignagers de ce frère, du côté maternel, peuvent retraire l'héritage sur sa sœur, en lui payant la somme de 1000. liv. frais & loyaux coûts.

6. Ce seroit un Acte équipolent à vente, que de bailler un héritage, à la charge d'acquitter par le Preneur, le Bailleur de ses dettes envers ses Créanciers; parceque les dettes, en payement desquelles se charge le Preneur, sont véritablement le prix de la vente; parcequ'il n'importe que le prix ait été payé au Vendeur, ou à ses Créanciers, à son acquit, ou à d'autres par son ordre; & telle cession est une véritable vente dont les droits sont dûs au Seigneur, & par conséquent il y a lieu au retrait.

7. Ce seroit aussi un Acte équipolent à la vente, si un héritage ou une rente foncière étoit donné pour des meubles & effets mobiliers; ainsi le retrait auroit lieu pour la valeur & estimation des effets mobiliers.

8. Le retrait viager a lieu en cas de vente, quoique le Contrat soit sous signature privée; parceque la vente n'est pas moins valable, étant faite sous la signature des Parties, que pardevant Notaire.

9. L'an & jour du retrait ne commence à courir que du jour de l'ensaisinement du Contrat, ou de l'inféodation ou de la publication & insinuation de l'acquisition au Greffe du plus prochain siège Royal, pourvû qu'il n'y ait point de fraude; & c'est le dernier passé de l'ensaisinement ou de l'inféodation & de l'insinuation, qui fixe la date du jour que com-

DU RETRAIT LIGNAGER. 133

mence à courir l'an & jour du retrait. Par exemple, si l'Acquereur avoit fait enfeignier ou inféoder son Contrat dans un temps, & qu'il ne l'eût fait insinuer que quelque temps après; ce seroit du jour de l'insinuation que l'an du Decret commenceroit. Au contraire, s'il avoit fait l'insinuation la première, ce seroit du jour de l'enfeignement ou inféodation que l'on commenceroit à compter l'an & jour du retrait, & tout le temps qui auroit été écoulé auparavant ne seroit pas compté, quoique l'ouverture ou retrait soit dès le jour de la vente.

10. Le mot *vendu*, s'entend d'une vente p^{er} e & non de celle qui est nulle, soit par quelque défaut de la part des Parties ou de la forme du Contrat; en ce cas il n'y a pas lieu de retraire.

11. Quoique la vente fût parfaite, si elle étoit annullée ou résoluë du consentement des Parties, il n'y auroit point aussi lieu au retrait; car encore qu'il se fût passé un temps considérable entre la vente parfaite & la résolution de la vente, le Seigneur seroit fondé à demander ses droits; parce que le Contrat étant parfait, il doit produire son effet; & ne peut être réduit, comme n'ayant pas été fait, qu'à l'égard des Parties & non pas au préjudice d'un Tiers, tel qu'est le Seigneur Féodal licentié. Il n'en est pas de même pour ce qui concerne le retrait, lequel n'ayant été introduit que pour conserver les Biens dans les familles & les retirer des mains des Propriétaires; il s'ensuit que par la résolution de la vente l'héritage étant toujours dans la famille, les Parens lignagers ne peuvent pas prétendre que la vente soit valable, pour pouvoir retirer l'héritage des mains de l'Acquereur quand il n'en est pas le Propriétaire.

12. Ce qui se doit entendre néanmoins, au cas

134 DU RETRAIT LIGNAGER.

que les Parties aient résolu le Contrat avant l'action en retrait intentée ; car dès-lors les Parties ne peuvent plus rien faire au préjudice du Demandeur. En retrait , à moins que ce ne fût de son consentement ; au moyen de quoi la résolution seroit valable contre les autres Lignagers. La raison est , que le droit en est acquis au Demandeur si-tôt que l'action au retrait est intentée , & il ne peut pas y recevoir atteinte par le fait d'autrui.

13. Si quelqu'un avoit vendu son propre héritage à lui échu par succession , & que la vente fût parfaite , & qu'ensuite elle fut résoluë & renduë nulle entre le Vendeur & l'Acquereur ; l'héritage resteroit toujours , en la qualité de propre au Vendeur pour la résolution de la vente : & s'il vendoit une seconde fois , il y auroit lieu de retrait lignager du côté & ligne d'où l'héritage seroit échu.

14. Il n'en seroit pas de même à l'égard de celui qui auroit vendu son propre héritage à lui échu par succession , & que la vente étant parfaite il rachetât le même héritage de celui à qui il l'auroit vendu , & que par la suite il revendît une seconde fois , il n'y auroit point lieu au retrait ; car quoique l'héritage lui fût originairement propre , l'ayant vendu & fait sortir de la famille sans être retrait la première fois , le rachapt qu'il en auroit fait , ne seroit plus considéré que comme un acquêt.

15. Lorsque deux Parens lignagers intentent l'action en retrait en même temps ; c'est le plus proche parent du Vendeur de la même ligne d'où est venu l'héritage , qui a droit d'être préféré à l'autre Parent du degré plus éloigné.

16. Celui des Parens lignagers qui intente le premier l'action en retrait , bien qu'il soit d'un degré éloigné , a droit sur un autre Parent plus

DU RETRAIT LIGNAGER. 135

proche qui intenteroit aussi action en retrait après lui , à moins qu'il n'y eût manque de quelque formalité dans le premier ; en ce cas le premier seroit bien fondé de retraire.

17. La promesse de vente ne donne pas ouverture au retrait jusqu'à ce qu'elle soit exécutée ; car la promesse de vente n'est pas une vente , le Vendeur n'étant pas obligé par ce moyen de livrer son héritage , ni de transférer la propriété , à faute d'exécuter la promesse ; il seroit seulement tenu des dommages & intérêts envers l'Acheteur ; outre que l'héritage n'étant pas encore sorti de la famille , les Lignagers n'ont point d'action.

18. Il s'ensuit de ce qui est dit ci-dessus , que de quelque maniere & par quelque cause que le Contrat de vente soit cassé entre les Parties , il n'y a pas lieu au retrait , les choses étant dans le même état qu'elles étoient auparavant.

19. S'il y avoit Procès entre le Vendeur & l'Acquereur touchant la validité de la vente , il ne laisseroit pas que d'y avoir lieu au retrait ; parceque l'an & jour commence à courir du jour de l'enlèvement & de l'insinuation : & l'action en retrait doit être intentée en dedans l'an & jour ; autrement le Rétrayant en seroit déchu , si l'Acquereur gaignoit sa Cause après l'an & jour expiré : ainsi l'Acquereur est tenu de laisser la chose au Rétrayant avec la même charge du débat & contestation entre lui & le Vendeur.

20. Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites pour l'utilité publique. Le Parlement de Bordeaux a jugé par Arrêt du 6. Septembre 1591. que la Forteresse de Montferrat qui est proche Bordeaux , acquise , durant les troubles , par les Jurats de la même Ville , ne pouvoit être retirée par retrait li-

136 DU RETRAIT LIGNAGER.

gnager : François de Montferrat ayant intenté de depuis action en retrait , le Procès ayant été évoqué & renvoyé au Grand Conseil , le Demandeur fut débouté par Arrêt du 21. Juillet 1595. Il y a encore un autre Arrêt plus ancien du 17. Juillet 1570. donné au profit des Maire & Echevins de la Ville de Chartres , qui avoient acheté une Maison pour servir d'Hôtel-de-Ville , contre un Parent du Vendeur.

21, Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites au Roi ; parceque le Roi étant le premier Seigneur du Royaume , nul ne peut retraire les héritages acquis en son nom ; outre que les Particuliers sont obligés de quitter & abandonner au Roi leurs héritages quand il en a besoin , pour quelque cause que ce soit , en les remboursant de leur juste valeur.



 A R T I C L E 130.

DE LA COÛTUME D'E PARIS.

Quand commence l'an du Retrait , & quand doit échoir l'Assignation.

LE temps de Retrait lignager ne court, sinon depuis l'inféodation ou faifine faits ou prins par l'Acheteur ; & doit l'Ajournement être fait , & l'Assignation échoir dedans ledit an & jour de ladite inféodation ou faifine.

Explication sur l'Article 130. de la Coûtume.

1. La Coûtume , par l'Article 129. précédent , fixe le temps du retrait lignager à un an & jour , après quoi il y a prescription de retraire : & cet Article 130. marque que le temps du retrait lignager ne commence à compter que du jour de l'inféodation ou enfaifinement faits ou prins par l'Acheteur ; c'est-à-dire du jour qu'il a rendu foi & hommage , si l'héritage est en fief ; ou qu'il a fait enfaifiner son Contrat, si l'héritage est en roture ; ou du jour que l'acquisition a été publiée en Jugement au plus prochain Siège Royal pour le franc-aleu ou pour les acquisitions faites par les Seigneurs dans leurs censives ou mouvances féodales. Mais outre cela, depuis l'Edit de 1703, il faut que le Contrat soit aussi infinué , & que l'inféodation ou en-

faîsinement concurrent avec l'insinuation; & c'est la date du dernier de l'un ou de l'autre qui constate le jour d'où commence à courir l'an & jour du retrait, après lequel temps expiré il y a prescription de retraire.

2. Le temps du retrait lignager des héritages ou rentes foncières, commence à courir dès le jour du Contrat & de la vente parfaite; & il dureroit trente ans si l'Acquereur avoit obmis de se faire inféoder ou enfaîsiner son Contrat, & de le faire insinuer; car il ne suffit pas qu'il soit inféodé ou enfaîsiné, il faut aussi qu'il soit insinué.

3. Ce n'est pas que la faîsine ou inféodation, ni l'insinuation, soient nécessaires pour acquérir la possession de la chose; mais elle seroit sujette au retrait lignager pendant trente ans; & le Seigneur seroit toujours en droit de contraindre l'Acquereur de lui payer les Lods & Ventes, Quint & Requit, l'Inféodation ou enfaîsinement, de même que le Receveur du Centième Denier, des Insinuations, Publications & autres Droits Royaux; & ce autant de fois qu'il y auroit eu de ventes secrettes l'un après l'autre, si le premier Acquereur l'avoit vendu à d'autres.

4. La quittance des Lods & Ventes, & autres Droits Seigneuriaux, & du Centième Denier en feuilles volantes, non-plus que la preuve par Témoin, d'avoir payé toutes ces choses, ne suffiroient pas pour donner lieu au commencement du cours de l'an & jour du retrait; il faut que l'enfaîsinement ou inféodation, ou publication, ou l'insinuation, soit écrit sur la Grosse du Contrat d'acquisition. Ainsi jugé à l'égard de l'inféodation ou enfaîsinement par Arrêt prononcé en robes rouges, le 27. Décembre 1568. par lequel un Lignager fut

reçu au retrait cinq ans après le Contrat ; parce qu'on n'en justifioit point l'ensaisinement par écrit. La même chose a été jugée par Arrêt du 17. Février 1605. prononcé par M. le Premier Président Du-Harlay : qu'une promesse du Seigneur de Bagnoler, séparée du Decret , d'ensaisiner ledit Decret lorsqu'il seroit expédié, & la Quittance des Lods & Ventes, ne fussent pas, & que l'an du retrait ne commence à courir que du jour de l'ensaisinement endossée sur le Decret. Et par un autre Arrêt du 3. Juin 1619. donné en l'Audience de la Grand'-Chambre, la même chose a été jugée.

5. Le devoir fait en l'absence du Seigneur du Fief, & l'Acte de la foi & hommage ainsi faite, de même que celle qui est faite au refus du Seigneur, tient lieu de l'inféodation à l'égard de l'année du retrait commencée à courir. Ce qui a été jugé par Arrêt de l'an 1567. entre Nicolas le Jeune & Jean le Grand. Il en est de même de la souffrance baillée.

6. La reception par la Main Souveraine, a le même effet que l'inféodation ; desorte que l'an & jour du retrait commence à courir du jour qu'elle est ordonnée.

7. La Coutume veut que pour intenter valablement l'action du retrait, non-seulement elle soit intentée dans l'an & jour ; mais aussi que le delay de l'Assignation écheye dans l'an & jour : & les délais se doivent régler suivant l'Ordonnance du mois d'Avril 1667. eu égard aux Jurisdictions où les Assignations sont données, & à la distance des lieux du domicile de l'Acquereur, & le Juge par-devant lequel il est ajourné.

8. Que si l'Assignation échet le dernier jour du terme, & que ce soit un Jour de Fête, elle ne lais-

140 QUAND COMMENCE

fera d'être valable, quoiqu'elle soit remise au lendemain : ce seroit la même chose s'il y avoit plusieurs Fêtes, comme aux Fêtes de Pâques.

9. Les formalités prescrites par l'Ordonnance de 1667. pour les Ajournemens, doivent être observées sur peine de nullité & de déchéance de retrait ; ainsi il doit être libellé, & contenir les conclusions & les moyens de la demande ; qu'il soit fait en personne ou à son domicile, & qu'il soit fait mention dans l'Original ou dans la Copie, des Personnes auxquelles il a été laissé, & que le nom du Procureur y soit déclaré.

10. Puisque l'Assignation doit échoir dans l'an & jour, l'Assignation doit contenir le jour à comparoître, autrement il y auroit nullité ; comme il a été jugé par Arrêt du 4. Août 1625.

11. Quand l'Assignation est donnée à trop long terme, l'Acquereur peut anticiper & avancer l'Assignation à plus brief jour.

12. Le délai de l'Assignation, en matiere de retrait lignager au Parc Civil, est de huit jours francs, non compris le jour de l'Assignation, ni celui de l'échéance ; ce qui est clairement expliqué par l'Acte de notoriété de feu M. le Lieutenant Civil, le Camus, du 17. Mars 1691. dont voici les termes : *Après avoir pris l'avis des anciens Avocats & Procureurs, & communiqué aux Gens du Roi ; attestons & certifions, par Acte de notoriété, que suivant l'Article 130. de la Coutume de Paris, la demande en retrait doit être intentée par le Lignager dans l'an & jour de la foi & hommage reçu en matiere de Fief, & de l'ensaisinement en matiere de Roture, & que l'Assignation doit échoir dans ledit temps de l'an & jour ; desorte que si l'ensaisinement est fait le 2. Janvier, il est nécessaire que*

L'échéance de l'Assignation soit dans le même 2. Janvier de l'année suivante ; & si elle échoit le troisième, le Demandeur en retrait seroit non recevable ; l'année utile, donnée par la Coutume, ne recevant point d'extension. Et pour ce qui concerne la question de sçavoir de combien de jours doit être l'Assignation : Nous certifions aussi que l'Article 3. du titre 3. de l'Ordonnance de 1667. est inviolablement observé ; & que toutes Assignations qui se donnent en matière de retrait au Parc Civil, sont de huitaine franche, dans laquelle l'on ne comprend ni le jour de l'Assignation, ni celui de l'échéance ; & que les Assignations à trois jours n'ont lieu qu'aux Chambres Civiles, Police & Criminelle, suivant l'Article 1. de ce titre ; de manière que pour donner une Assignation valable en matière de retrait l'an & jour de l'ensaisinement du 2. Janvier, elle doit être du 24. Décembre précédent ; parceque la huitaine franche, sans compter le jour de l'Exploit, ni celui de l'échéance, se trouve dans l'an & jour de celui de l'ensaisinement. Ce que nous attestons & certifions être l'usage qui s'observe inviolablement dans la Jurisdiction du Châtelet. En foi dequoy nous avons signé la Minute des Presentes, & icelle déposéé es mains de Me. Nicolas Gaudion notre Greffier, le 10. jour de Mars 1691. Signé le Camus & Brochard : signé Gaudion avec paraphe.

13. Conformément à cet Acte de notoriété, Messieurs des Requêtes du Palais en la première Chambre, rendirent une Sentence Contradictoire après plusieurs Audiences, le 23. Mars 1691. plaidant Me. Nivel pour le Demandeur en retrait lignager, & Me. Huet pour le Défendeur, par laquelle le Rétrayant fut débouté de sa demande, avec dépens. La question étoit, que l'exploit, suivant les délais de l'Ordonnance de 1667. n'échoient que le lendemain de l'an & jour.

142 QUAND COMMENCE L'AN, &c.

14. Quoique dans cet Acte de notoriété il ne soit parlé que de la foi & hommage, ou de l'enfaisinement d'où commence à courir l'an & jour du retrait; néanmoins il faut que le Contrat ait été insinué, suivant l'Edit de 1703. pour commencer l'an & jour.

15. Il faut que l'Assignation en retrait soit donnée en plein jour: jugé par Arrêt du 7. Septembre 1602. par lequel une Sentence du Prevôt de Paris, qui avoit déclaré valable une Assignation en retrait lignager, donné à sept ou huit heures du soir au mois de Janvier, a été infirmée, & défenses faites aux Huissiers & Sergens de donner aucunes Assignations en retrait à telle heure & nuitamment.

16. Si le Rétrayant donnoit Assignation à long jour, qui expireroit néanmoins dedans l'an & jour par une diligence affectée, afin de prévenir autre Rétrayant, l'Acheteur peut anticiper le Rétrayant & le faire assigner à plus brief jour, & être remboursé dans le temps de la Coûtume. Jugé par Arrêt en robes rouges, le 10. Avril 1582.

17. L'action en retrait lignager intentée & la Cause contestée dedans l'an & jour, il faut trois ans d'une action pour faire périr l'Instance. Ainsi jugé par Arrêt du 2. Août 1584. au Rapport de Mr. Boüin.



 A R T I C L E 131.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'an & jour coure contre Mineur sans restitution.

L'AN du Retrait coure, tant contre le Majeur que contre le Mineur, sans espérance de restitution.

Explication sur cet Article 131. de la Coutume.

1. L'an du retrait lignager court contre toutes sortes de personnes sans remède de restitution.
2. Contre les mineurs, suivant la disposition expresse de cet Article 131. Jugé par Arrêt du 12. Juillet 1567. pour un nommé Godart.
3. Contre femme mariée en puissance de mari.
4. Contre ignorant & absent même pour le Service du Roi.
5. Contre banni ou prisonnier : jugé par Arrêt prononcé au mois de Septembre 1586.
6. Contre furieux & autres personnes privilégiées.



ARTICLE 132.

DE LA COUTUME DE PARIS.

De quel jour court, l'an & jour du titre en Franc-Aleu.

L'AN du Retrait du propre héritage, tenu en Franc-Aleu, ne court que du jour que l'acquisition a été publiée & insinuée en Jugement au plus prochain Siège Royal.

Explication sur cet Article 132. de la Coutume.

1. La raison de cet Article est à cause de ce qui a été dit en l'Article 129. car le franc-aleu ne peut être enfaîné ni inféodé, attendu qu'il ne reconnoît aucun Seigneur; ainsi on ne pourroit prendre l'an du retrait du jour de l'inféodation & enfaînement, quand il n'y en a point; en sorte que la Coutume y a pourvû par cet Article 132. afin que l'an du retrait coure en franc-aleu du jour de la publication, de l'acquisition ou possession d'icelui faite par l'acquéreur, en Jugement au plus prochain Siège Royal.

2. Il ne suffit pas que la publication ou insinuation du Contrat d'acquisition du franc-aleu Noble ou Roturier, de l'héritage tenu en fief ou censive de l'acquéreur ou de la retenüe du fief par retrait féodal, soit seulement au Greffe; mais il faut que la publication soit faite en Jugement, en l'Audien-

L'AN ET JOUR EN FRANC-ALEU. 149
ce & non en la Maison du Juge ; & l'insinuation
doit être faite au Greffe de la Jurisdiction ou la
chose est située , & non de celle ou est le fief en la
censive duquel il se trouve.

A R T I C L E 133.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Cas auxquels le premier Vendeur peut retraire.

SI aucune personne acquiert un héritage
propre de son parent du côté & ligne
dont il est parent, & il veut ledit héritage ;
tel héritage chet en retrait : auquel cas le
peut aussi retraire le premier Vendeur ,
comme ne l'ayant au précédent mis hors
la ligne.

Explication sur cet Article 133. de la Coutume.

1. Cet Article contient deux dispositions. La
premiere est , que si quelqu'un vend un héritage
propre à son parent du côté & ligne d'où il lui est
venu & échu , & que l'acquireur le revende , il
est sujet à retrait sur le second acquireur , s'il est
étranger ; ce qui sembleroit n'être pas sans difficul-
té, & même on pourroit dire qu'il n'y auroit point
lieu au retrait , si la Coutume n'en dispoit point
ainsi.

2. La raison est , que l'héritage propre au ven-
deur, & par lui vendu à un parent lignager, est un
acquêt en la personne de l'acheteur ; delorte qu'il

Partie II.

K

en peut disposer entierement par dernière volonté, sans que la disposition puisse être restreinte au quint ; & il se partage comme acquêt en la succession, & appartient à l'héritier des acquets & non à l'héritier des propres. Ainsi jugé par Arrêt du 16. Février 1647. donné en la seconde Chambre des Enquêtes.

3. Néanmoins, il est sujet à retrait ; parceque tant que la chose est en la possession & domaine du premier acquereur, les autres parens du vendeur ne le peuvent pas avoir par retrait, d'autant que lignager sur lignager n'a droit de retenuë : mais dès que l'héritage est transporté à un étranger, il sort de ligne ; & par conséquent, il devient sujet à retrait. C'est sur ce fondement que la Coutume permet en cet Article aux lignagers de retirer l'héritage, en faisant le remboursement de la seconde vente, frais & loyaux cours d'icelle.

4. La seconde disposition de cet Article 133. est : qu'au cas que le parent lignager qui a acheté un héritage propre, le revende à un étranger, le premier vendeur le peut retirer quoique le vendeur d'un héritage propre ne le puisse pas retraire sur l'acquireur. La raison est, qu'en ce dernier cas le vendeur contreviendroit à son propre fait, ce qui ne seroit pas juste : mais dans le cas de la dernière disposition de cet Article, le vendeur ne contrevient pas à son fait ; puisque le retrait s'est exercé sur le second acquireur à qui le premier vendeur n'a point vendu, & non sur le premier acquireur ; ainsi la première vente subsiste & n'est point révoquée.

ARTICLE 134.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des fruits dûs depuis l'ajournement & offres.

ENTRE matiere de Retrait lignager ,
sont dûs les fruits du jour de l'ajour-
nement & offre de bourse, deniers , loyaux
Coûts & à parfaire.

Explication sur l'Article 134. de la Coutume.

1. La Coutume en cet Article oblige l'Acque-
reur à rendre les fruits de l'héritage, perçus depuis
le jour de l'assignation en retrait, dans lequel il a
été fait offre de bourse déliée, loyaux coûts & à
parfaire.

2. La raison est, que le Demandeur en retrait,
est obligé d'avoir toujours ses deniers prêts pour
faire le remboursement, au cas que l'Acquereur
sans attendre la Sentence adjudicative du retrait,
tende le giron & accordé le retrait au Demandeur,
auquel cas il seroit déchu du retrait, s'il ne faisoit
le remboursement ou la consignation au refus par
l'Acquereur de l'accepter dans les vingt-quatre
heures.

3. Pour ce qui est des fruits perçus par l'Acque-
reur avant l'ajournement en retrait, ils lui appar-
tiennent sans qu'il soit tenu de les restituer.

ARTICLE 135.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Comment un Seigneur est réputé enfaisiné ou inféodé.

LE Seigneur qui acquiert l'héritage, tenu en Fief ou Censive, est réputé être inféodé ou enfaisiné du jour de son acquisition publiée en Jugement au plus prochain Siège Royal.

Explication sur l'Article 135. de la Coutume.

1. Cet Article suppose que le retrait lignager est préférable au Féodal ; & partant que le parent lignager du Vendeur peut retirer sur le Seigneur l'héritage qu'il a acquis, étant de lui en Fief, ou étant en sa censive.

2. C'est en faveur des retrayans lignagers que cet Article a été mis, afin qu'ils aient moyen de retirer le Fief aliéné par leurs parens, & retenu par le Seigneur Féodal par puissance de Fief ; ce qu'il ne pourroit faire s'il ne sçavoit le temps de l'Inféodation, laquelle le Seigneur peut céler & tenir secrète. Mais après avoir publié son acquisition, ou retrait féodal, en Jugement au plus prochain Siège Royal, il est notoire aux lignagers, quand l'an & jour peut courir à leur profit.

L I G N A G E R. 149

3. L'action en retrait, que le parent lignager du Vendeur peut intenter contre le Seigneur, dure un an & jour ; ainsi que celle qui est intentée contre tous autres Acquereurs : & l'an & jour commence à courir du jour que son acquisition a été publiée en Jugement au plus prochain Siège Royal. Ce qui a été confirmé par Arrêt du 3. Mars 1661. en l'Audience de la Grand'Chambre.



ARTICLE 136.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le remboursement du prix de la Vente doit être fait dans les vingt-quatre heures.

LE Retrayant, auquel l'héritage est adjugé par Retrait, est tenu de payer & rembourser l'Acheteur des deniers qu'il a payés au Vendeur, pour l'achat dudit héritage, ou consigner les deniers au refus dudit Acheteur, icelui dûëment appelé à voir faire ladite consignation; & ce dedans vingt-quatre heures après ledit Retrait adjugé par Sentence, & que l'Acheteur aura mis ses Lettres au Greffe, partie présente ou appelée; & outre qu'il aura affirmé le prix, s'il en est requis: & s'il ne le fait, le temps passé, tel Retrayant est déchu dudit Retrait.

Explication sur l'Article 136. de la Coutume.

1. Les sept Articles précédens décident différens cas qui donnent lieu au retrait lignager; & cet Article 136, marque les formalités requises, pour parfaire le retrait, qui sont de payer & rembourser à l'Acquereur le prix principal & les deniers qu'il a payé au Vendeur, par l'achat de l'hé-

ritage, dans vingt-quatre heures après le retrait adjudgé par Sentence ; ou au cas que l'Acquereur refuse de recevoir, consigner les deniers du prix de l'acquisition, ledit Acquereur dûment appelé par signification faite à sa personne & à son domicile, à voir faire ladite consignation qui doit aussi être faite dedans les vingt-quatre heures ; & à faute de faire l'un ou l'autre dedans les vingt-quatre heures, ledit temps passé le retrayant est déchu dudit retrait.

2. Les mêmes formalités de rembourser ou consigner le prix principal de l'acquisition dedans les vingt-quatre heures, doivent être observées au cas que le retrait soit reconnu & accordé par l'Acquereur qui a tendu volontairement le giron, sur lequel consentement, il soit intervenu un Sentence contradictoire donnée par acquiescement fait en Jugement.

3. Après que le retrait est adjudgé par Sentence au retrayant, il ne s'en peut pas départir. D'où il s'ensuit que la perte de la chose que l'on a retraite, qui arriveroit après la Sentence adjudicative du retrait, où le consentement donné en Jugement par l'Acquereur, tomberoit sur le Retrayant : en sorte que, si une maison dont le retrait seroit poursuivi & adjudgé, étoit brûlée, le Retrayant seroit tenu de payer le prix entier de la Vente & non celui du Sol. La raison est, que le lignager, au moment de la Sentence adjudicative, ou du consentement donné en Jugement, entre en la place de l'acheteur, & que le Retrayant est présumé avoir acquis du vendeur ; & partant la perte de la chose doit retomber sur lui, & non sur l'Acquereur.

4. Ce qui est dit en cet Article, en ces mots : *Rembourser l'acheteur des deniers qu'il a payé au*

Vendeur pour l'achat dudit héritage, se doit entendre au cas que le retrait soit exercé contre celui qui a acheté du Vendeur ; car si le retrait étoit exercé sur un second Acquereur, le Retrayant ne seroit tenu de lui rembourser que le prix de la première Vente faite par le Vendeur de l'héritage propre, quoique le second Acheteur en eût donné un plus grand prix que celui de la première Vente.

5. Ces mêmes termes : *Rembourser l'Acheteur des deniers qu'il a payés*, marquent aussi que le Retrayant est tenu de rembourser l'Acquereur de tout ce qui entre ou fait partie du prix principal ; ainsi qu'il est tenu de lui rembourser le supplément qui a été fait depuis le Contrat, soit par Ordonnance de Justice, ou volontairement sans fraude ; ce qui a été donné pour le pot de vin du marché ; & enfin tout ce qui est porté par le Contrat, dont le remboursement doit être fait, ou la consignation, au même temps que le fort principal ; parce que c'est une accession ou suite du prix principal, comme si le Vendeur étoit Mineur, & que depuis étant venu en âge, l'Acheteur lui eût donné quelques deniers pour ratifier la Vente ; ce qui arriveroit particulièrement si le retrait étoit exécuté après l'an & jour faute d'ensaisinement ou insinuation pris par l'Acquereur ; comme aussi ce qui auroit été donné à la femme pour lui faire ratifier un Contrat de Vente du bien de son mari, doit être remboursé, d'autant que la ratification est nécessaire pour la sûreté de l'Acheteur, contre les hypothèques de la femme.

6. Le Retrayant peut faire le remboursement de ses deniers, ou de ceux qu'il auroit empruntés pour cet effet ;

7. Si un héritage a été vendu avec la faculté de rémérer ; & qu'ensuite , pour éteindre ce droit , l'Acquereur paye une somme au Vendeur ; il n'y a nulle doute que la somme payée pour l'achat du rémérer ne soit partie du prix de l'héritage ; parcequ'il avoit été moins vendu d'abord à cause de cette faculté.

8. Si le supplément du juste prix , ou l'achat du droit de rémérer , étoit fait après l'ajournement en retrait , le Retrayant ne seroit pas tenu d'en faire le remboursement , vû qu'il seroit censé avoir été fait en fraude.

9. Si l'Acheteur avoit baillé sans cause de la Vente quelqu'argent au Vendeur depuis le Contrat ; le Retrayant ne seroit pas tenu de le rembourser , même ce qu'il auroit payé à un lignager pour ne le pas poursuivre en retrait.

10. Dans les offres de remboursement du prix principal , il faut aussi faire offre de payer les loyaux coûts , quand ils seront liquidés.

11. Les offres du remboursement doivent être faits & signifiés au domicile de l'Acquereur ; si autrement il n'est ordonné par le Juge en connoissance de Cause.

12. La Consignation ne peut être faite qu'après un Exploit , ou Acte , contenant l'offre réelle faite en deniers à découvert à la personne , ou a domicile de l'Acquereur , suivi du refus. Il n'est pas nécessaire sur le refus d'obtenir Sentence portant permission de consigner ; mais l'Assignation & la Sommation se doivent faire par un Sergent ; & ensuite les offres de rembourser se doivent faire par des Notaires , qui reçoivent le refus fait par l'Acquereur de recevoir le remboursement , & prennent Acte sur lequel la Consignation se doit faire

ensuite entre les mains du Receveur des Consignations, & non au Greffe de la Jurisdiction, ni entre les mains d'autres personnes.

13. Il ne suffit pas, au cas de refus fait par l'Acquereur, de recevoir le prix offert, de déclarer qu'on va présentement faire la Consignation; mais il faut le sommer & interpellier d'y assister, & lui donner Assignation à cet effet pour y être en personne & la voir faire en sa présente, & que l'Acte des Notaires en fasse mention expresse, sur peine de déchéance du retrait. Ainsi jugé par Arrêt du mois de Mars 1603.

14. La Consignation étant faite, le Retrayant doit la faire signifier & en bailler Copie à l'Acquereur dans les vingt-quatre heures, de même que ledit Retrayant doit faire signifier les Quittances des Charges & autres Actes nécessaires pour le remboursement du prix du retrait & de l'indemnité de l'Acquereur.

15. Il faut que le remboursement soit fait en especes de monnoye ayant cours & ordinaire, de poids, de bon aloi & de mise; & il faut que les deniers soient tels en la Consignation qu'ils ont été aux offres: ainsi jugé par Arrêt du 25. Février 1579. & autre du 22. Juin 1584. Autre chose seroit, si en la Consignation, il y avoit plus grande somme qu'il ne faudroit pour le remboursement, & qu'il y eût assez de bonnes especes pour suppléer aux légères, fausses, ou de mauvais aloi. Jugé par Arrêt du 5. Décembre 1560.

16. Le Retrayant n'a que vingt-quatre heures pour faire les offres du remboursement ou la Consignation, au refus fait par l'Acquereur de recevoir; & ce temps de vingt-quatre heures ne commence à courir que du jour de la Sentence contra-

dictoire, donnée en connoissance de Cause contre l'Acquereur qui avoit contesté, ou de son consentement quand il tend volontairement le giron & reconnoît le lignager en retrait; & non par un simple Acte ou Exploit de signification, mais par acquiescement fait en Jugement, suivant l'Arrêt donné en Robes rouges, à la prononciation de Pâques 1681. & autre Arrêt du 3, Mars 1610,

17. Les vingt-quatre heures commencent à l'heure de midi du jour que la Sentence a été prononcée, qui est l'heure que les Audiences cessent au Châtelet, jusqu'à l'heure de midi du lendemain. Si le retrait étoit adjudgé par Sentence des Requêtes du Palais l'après-midi, où les Audiences se levent à cinq ou six heures, le temps des vingt-quatre heures ne commenceroit à courir que des cinq ou six heures de relevée à autres cinq ou six heures du lendemain.

18. Par Arrêt de l'Audience du 14. Janvier 1588. il a été jugé que le temps de vingt-quatre heures, pour exécuter le retrait adjudgé, s'il échet à un Dimanche ou à un autre jour de Fête, ne court point pendant le Dimanche, ni la Fête,

19. Si le retrait a été adjudgé du consentement de l'Acquereur par Sentence d'Audience donnée par défaut en l'absence du Retrayant, les vingt-quatre heures ne commencent à courir que du jour & heure de la signification qui a été faite au Retrayant, à personne, ou à domicile; & l'Huissier doit marquer précisément l'heure de la signification sur l'exploit.

20. L'Acquereur est tenu de mettre son Contrat au Greffe, aussi-tôt que la Sentence de l'ajudication du retrait est prononcée, & que l'Audience est levée; il doit signifier au Retrayant qu'il l'a

156 DU RETRAIT

déposé au Greffe ; & faite par l'Acquereur de déposer le Contrat au Greffe , les vingt-quatre heures ne courent que du temps qu'il l'a déposé au Greffe, & qu'il l'a signifié au Retrayant , lequel ne peut faire le remboursement qu'il ne sçache le prix de la Vente ; & on ne peut pas lui imputer de le sçavoir , que le Contrat n'ait été déposé au Greffe.

21. Si l'acheteur s'est chargé d'acquitter des rentes ou dettes du Vendeur , le Retrayant est tenu de consigner le prix , à peine de déchéance du retrait , au cas qu'il ne puisse pas commodément les acquitter dans les vingt-quatre heures. Ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 23. Juin 1606. en la cinquième Chambre des Enquêtes.

22. Si un héritage est vendu par Décret ou autrement , à la charge d'un Douaire préfix d'une somme de deniers pour être payés quand ils auront lieu , le Retrayant n'est point tenu de la rembourser ou consigner , & même ne le peut pas quand il le voudroit ; parceque la Charge du Douaire est imposée sur l'héritage pour l'intérêt des enfans , au cas qu'il ait lieu ; ainsi le Retrayant n'en peut pas décharger l'héritage au préjudice des enfans auxquels le Douaire peut appartenir.



A R T I C L E 137.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

*Du Retrait & remboursement pour l'héritage
baillé à Rente rachetable.*

L'HERITAGE baillé à Rente rachetable est fujet à Retrait dedans l'an & jour de la faifine ou inféodation , en remboursant celui à qui la Rente est dûë , ou conſignant à ſon refus dedans les vingt-quatre heures le fort principal de la Rente & arrérages échus depuis le jour de l'ajournement , après que l'Acquereur aura mis ſes Lettres au Greffe & affermé le prix , comme deſſus eſt dit ; & à faute de ce faire , le Retrayant eſt déchu du Retrait.

Explication ſur cet Article 137. de la Coutume.

1. Cet Article prononce que le retrait a lieu quand un héritage eſt baillé à rente rachetable ; par la raiſon que le Bail à rente rachetable équi-pole au Contrat de Vente le fort principal pour lequel la rente eſt ſtipulée rachetable , tenant lieu du prix de l'héritage. C'eſt la raiſon pour laquelle les Droits ſont dûs au Seigneur pour l'héritage baillé à rente rachetable dès le temps du Bail , quoique la rente ne ſoit pas rachetée ; & comme le

retrait à lieu au cas de Vente, ou datte équipolente à la Vente, il doit avoir lieu en ce cas.

2. Suivant cet Article 137. ce n'est pas à l'Acheteur ou Preneur, que le Retrayant doit faire le remboursement du fort principal de la rente; parceque l'héritage en seroit toujours chargé & hypothéqué envers le Bailleur, comme il a été jugé par Arrêt du mois de Février 1633. mais c'est au Bailleur que le Retrayant doit faire le remboursement, tant de son principal de la rente que des arrérages échus depuis le jour de l'ajournement, ou au cas de refus faire la Consignation en la forme prescrite & expliquée en l'Article précédent; car il ne suffit pas d'offrir par le Retrayant le fort principal de la rente, il faut aussi offrir les arrérages qui se trouveront dûs depuis l'ajournement. Ce qui a été jugé par Arrêt du 5. May 1599. si mieux n'aime le Bailleur suivant le même Arrêt énoncer le Bail au Retrayant, à la charge de la même rente, & en décharger le Preneur.

3. A l'égard des arrérages échus auparavant l'ajournement, la Coûtume en a disposé par l'Article suivant 138.

4. Le Retrayant ne seroit pas recevable d'offrir de s'obliger ou de passer condamnation de payer & de continuer la rente au Bailleur au lieu & en l'acquit du Preneur, lequel n'auroit pas ses sûretés si le Retrayant ne lui apportoit & fournissoit une décharge en bonne forme du Bailleur, auquel le remboursement & l'achat de la rente doit être fait; ce que ledit Bailleur est tenu de recevoir.

5. Mais si le Preneur avoit remboursé le fort principal au Bailleur & racheté la rente, ce seroit au Preneur ou Acheteur que le Retrayant seroit tenu de faire le remboursement du prix, tant du prin-

cipal que des arrérages échus depuis l'ajournement. Ainsi jugé par Arrêt prononcé en Robe rouge le 23. Décembre 1560.

6. Si par le Contrat de Bail à rente, il étoit porté que la rente ne pourroit être rachetée que dans un certain temps ; comme il arrive quelquefois que cette clause est apposée pour l'intérêt du Bailleur, le Retrayant devroit néanmoins faire offre de rembourser le Bailleur ; & à son refus il doit faire la Consignation d'une somme suffisante pour le remboursement du fort principal de la rente & des arrérages échus depuis l'ajournement, & de l'indemnité du Bailleur jusqu'au temps marqué par le Contrat pour remboursement, & pour continuer les arrérages de la rente jusqu'au dit temps ; si mieux n'aime, comme il est dit ci-dessus, le Bailleur consentir que le Retrayant se charge de la rente, & en décharger le premier, & lui donner une décharge valable que le Retrayant puisse signifier dedans vingt-quatre heures pour éviter la déchéance du retrait.

7. Il paroît par cet Article que le retrait n'a pas lieu, en cas de Bail à rente non rachetable, s'il n'y a point d'argent déboursé.

8. De même, au cas d'un Bail amphytéotique dont la somme payée au Bailleur, en conséquence du Bail, seroit modique, & que le revenu ou la pension annuelle fut juste, eu égard au fond, il n'y auroit point lieu au retrait ; parcequ'au bout du temps de l'amphytéose, l'héritage doit retourner dans la ligne des parens, d'où il n'est sorti que pour un temps.

9. Quand le Bailleur de l'héritage à amphytéose vend la rente ou pension qu'il a retenu, & le droit de rentrer dans l'héritage à la fin du Bail,

160 D U R E T R A I T

le retrait lignager a lieu en remboursant , par le Retrayant , à celui qui a acquis le droit de rentrer dans l'héritage après le temps de l'amphytéose , & le fond de la rente retenüe ou pension réservée sur icelui , tant du fort principal , que des frais & loyaux coûts , comme il est dit ci-dessus ; mais il faut entendre que le Retrayant ne posséderoit le droit dans l'héritage qu'aux mêmes conditions que le premier Bailleur le possédoit envers le Preneur à l'amphytéose.



ARTICLE

ARTICLE 138.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des Arrérages de la Rente & des Fruits de l'héritage avant l'ajournement en Retrait.

ET quant aux Arrérages échus dedans l'an précédent l'ajournement, l'Acheteur les peut mettre en loyaux coûts, en rendant par lui les fruits qu'il auroit perçus pendant ledit an.

Explication sur cet Article 138. de la Coutume.

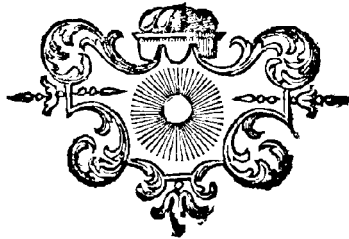
1. La Coutume fait différence entre les arrérages de la rente échus depuis le jour de l'ajournement, & ceux échus dans l'an précédent; en ce que ceux qui sont échus depuis l'ajournement en retrait, doivent être payés par le Retrayant avec le prix principal de la rente au Bailleur, Créancier d'icelle, & non à l'Acquéreur; au-lieu que pour indemniser l'Acquéreur, il est à son choix & option de mettre les arrérages échus dans l'an précédent en la déclaration des frais & loyaux coûts, & rendre les fruits de la même année, ou de garder les fruits & payer les arrérages échus dedans l'an précédent l'ajournement. Ainsi jugé par Arrêt du 8. Juin 1577.

2. Les loyaux coûts, sont les frais des Lettres & Contrat, Droits féodaux & Seigneuriaux payés

Partie II. L

161 DU RETRAIT

pour l'inféodation & saisine, les labours & amendement des terres, semences & impenses nécessaires; davantage, les épingles & autres courtoises de la femme, le vin du marché, ce qui a été baillé au Proxennete & Moyennneur de la Vente, ce qui dépend de l'arbitrage du Juge. Par Arrêt du 30. Décembre 1566. il y a aussi les réparations dont il sera parlé ci-après en l'Article 146. & doivent être payés & remboursés les Lods & Ventes suivant la taxe ordinaire des lieux, encore qu'ils n'ayent été entierement payés, ou que l'Acquereur soit privilégié à cause de sa qualité, comme de Secrétaire du Roi. Jugé par Arrêt du 14. Mars 1552. & autre du 8. Juin 1606.



ARTICLE 139.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'Héritage retiré par Retrait Lignager appartient à l'Héritier des propres du Retrayant.

L'HERITAGE retiré par Retrait Lignager est tellement affecté à la famille, que si le Retrayant meurt délaissant un Héritier des acquets & un Héritier des propres, tel Héritage doit appartenir à l'Héritier des propres de la ligne dont est venu & issu ledit Héritage, & non à l'Héritier des acquets; en rendant toutefois dedans l'an & jour du décès, aux Héritiers dedit acquets, le prix dudit Héritage.

Explication sur cet Article 139. de la Coutume.

1. Puisque l'héritage retiré par retrait lignager est propre au Retrayant, il s'ensuit que s'il le revend à un Etranger, il est sujet au retrait, de même que s'il lui étoit echu par succession.

2. De même, quand un parent lignager achète de son parent un héritage propre par Contrat de Vente, ou par Adjudication par Décret forcé, s'il

L. 2

164 D U R E T R A I T

le revend à un Etranger , il est sujet à retrait. La raison est , que tant que l'héritage propre se trouve entre les mains & en possession d'un parent lignager par quelque maniere qu'il l'ait acquis , il ne peut être retiré sur lui ; parceque c'est une maxime certaine que lignager sur lignager n'a droit de retenüe ; mais dès-lors qu'il est transféré hors la famille , il tombe en retrait.



A R T I C L E 140.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

*Offres du Retrayant , à peine de déchéance du
Retrait.*

Q U A N D le Lignager d'un Vendeur d'héritage a fait ajourner l'Acheteur d'icelui héritage , pour l'avoir par Retrait , il convient que tel qui veut avoir ledit héritage par Retrait , offre bourse , deniers , loyaux coûts , & à parfaire tant par l'ajournement , que à chacune journée de la cause principale , jusqu'à contestation en cause , inclusivement ; & d'Appel , jusqu'à conclusion sur l'Appel aussi inclusivement ; & s'il ne le fait , il doit être débouté dudit Retrait.

Explication sur cet Article 140. de la Coutume.

1. Quand l'action en retrait est poursuivie pardevant un autre Juge que celui de la Jurisdiction du lieu ou l'héritage est situé , il faut observer les formalités requises par la Coutume du lieu où l'héritage est situé , sur peine de déchéance du retrait , soit pour l'ajournement en retrait , pour les offres & la Consignation , & autres formalités requises pour l'exécution du retrait.

2. La premiere condition est , que l'offre doit être faite de bourse & deniers ; c'est-à-dire , qu'il

faut qu'il y ait de l'argent dans une bourse dont l'offre soit fait réellement ; desorte qu'il faut ouvrir la bourse & montrer à découvert qu'il y a de l'or & de l'argent suffisamment, autrement l'offre seroit nulle, & cette formalité essentielle n'ayant pas été gardée, causeroit la déchéance du retrait ; comme il a été jugé par Arrêt le 9. Avril 1621.

3. Dans la Coutume de Paris, suivant cet Article 140. dans les offres il ne faut pas obmettre un seul terme de bourse, deniers, loyaux coûts, & à parfaire tant par l'ajournement, qu'à chacune journée de la Cause principale, jusqu'à contestation en Cause inclusivement, & d'Appel aussi inclusivement ; c'est-à-dire, qu'il faut toujours répéter les mêmes offres à chaque Acte d'Audience de la Cause ; c'est ce que signifie le terme de *journée sur peine de déchéance du retrait*. Jugé par Arrêt du 13. Février 1607. que ces termes à *chacune journée*, signifie à chacune Audience qui se fait en Jugement, donné pour Mr. le Comte de Soissons, contre Madame de Longueville, le Sieur de St. Paul & Consorts, touchant la terre de Blandée en Brie. Par autre Arrêt du 16. Juillet 1604. donné au profit de Mr. Luffon, Docteur en Médecine, contre M^e. Cacqué Vaudin, Procureur en la Cour, pour défaut d'offres valables auparavant la prononciation de la Sentence ou appointemens de contestation par le Procureur du Retrayant ; icelui Retrayant débouté du retrait, sauf son recours contre son Procureur.

4. Celui qui est déchu du retrait pour l'obmission de ses formalités n'est plus recevable au retrait, & ne peut pas se faire restituer par Lettres du Prince ; en sorte qu'en matiere de retrait celui qui manque à une syllabe manque à tout, & on n'a

point d'égard si c'est la faute du Procureur ou de l'Huissier. Ainsi jugé par Arrêt du 29. Avril 1592. Par un autre Arrêt prononcé en Robe rouge en la prononciation de Noël 1589. il est juge que le Retrayant seroit débouté du retrait faute par son Procureur d'avoir fait ses offres en l'appointement de Conclusion, lequel Procureur étant sommé sur ce par le Retrayant, fut mis hors de Cour & de Procès; néanmoins ledit Arrêt porte que les Procureurs se rendront soigneux à l'avenir de faire lesdites offres, à peine de dépens, dommages & intérêts des Parties.

5. Mais le Défendeur ayant été négligent de proposer l'obmission de l'offre contre le Demandeur, & sur ce ayant posé appointement, peut être reçu par Lettres du Prince à demander que le Retrayant soit déchu faute d'avoir fait les offres selon la Coutume. Jugé par Arrêt du 6. Août 1611. pour Louis d'Etrées Appellant & Défendeur en retrait, contre Antoine Guerrier intimé, Demandeur en retrait & Défendeur en Lettres obtenues par ledit d'Etrées; dont il avoit été débouté par le Bailly de Clermont.

6. Par Arrêt du 3. Juillet 1614. en confirmation d'une Sentence du Prévôt de Paris, il est enjoint aux Sergens, qui feront exploit ou signification en retrait, jusqu'à contestation, de mettre tant en leurs Originaux que Copie, les noms & qualités & demeure des témoins, faire signer ceux qui sçauront signer, sinon le déclarer, à peine de tous dépens, dommages & intérêts: un pareil Arrêt en l'Audience du 1. Août 1605.

7. Quand un parent lignager du Vendeur a intenté l'action en retrait, & qu'il en a été débouté par le défaut de quelques formalités essen-

tielles & nécessaires, soit dans l'exploit d'ajournement en retrait ou dans l'exécution du retrait, après la Sentence adjudicative du retrait, les autres parens & lignagers du Vendeur sont reçus à intenter les mêmes actions, pourvû qu'ils soient encore dedans l'an & jour; si-non ils n'y sont plus recevables.

8. Si deux lignagers avoient intentés l'action en retrait, & que le dernier en date de l'exploit eût discontinué ses poursuites, voyant qu'il n'y pouvoit rien prétendre pour avoir été prévenu par un plus diligent; il pourroit poursuivre son action au cas que le premier fût débouté du retrait, pour défaut ou obmission de quelques formalités essentielles; quoique l'an du retrait fut passé, pourvû que l'instance du dernier n'eût été discontinuée pendant plus de trois ans; parceque l'action du second lignager n'est pas éteinte en ce qu'il a été prévenu par un plus diligent; au-contraire si le premier a été débouté du retrait, c'est comme si en effet l'action n'avoit jamais été intentée à son égard; ainsi l'action du second subsiste. Ce qui est si vrai que les deux actions peuvent être poursuivies en même temps contre l'Acquereur. Mais si l'action du premier duroit plus de trois ans, & que celle du second eût été discontinuée aussi pendant plus de trois ans; en ce cas, il y auroit prescription d'instance, & ce second ne seroit plus recevable à poursuivre son action, laquelle seroit périe, à moins qu'il ne justifiât de la fraude & collusion entre le premier Retrayant & l'Acquereur. C'est pourquoi il seroit à propos en ce cas, de faire toujours quelques poursuites contre l'Acquereur pour empêcher la prescription d'instance.

A R T I C L E 141.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

Lignager comment préféré aux autres.

LE Parent & Lignager qui premier fait ajourner en retrait, doit être préféré à tous autres, posé qu'ils soient plus prochains parens du Vendeur, encore que le Rétrayant ne soit descendu de celui duquel vient l'héritage.

Explication sur cet Article 141. de la Coutume

1. Cet Article ne règle pas le retrait à l'instar des successions; puisqu'il suffit d'être Parent & Lignager du Vendeur pour user du retrait, quoiqu'il y ait d'autres Parens & Lignagers du Vendeur plus proches en degré; & que celui qui a prévenu en la demande en retrait, est préféré à tous les autres. La raison est, que le retrait ayant été introduit pour conserver l'héritage dans la famille, & non en faveur des présomptifs Héritiers de ceux qui aliénent les héritages qui leur sont propres de ligne, & l'héritage étant aussi bien conservé dans la famille, quand il est retiré par un Parent lignager en degré très-éloigné, il doit être reçu au retrait, & préféré à tous ceux qui n'intendent leur action en retrait qu'après lui. Ce qui a été jugé par Arrêt du 13. Mars 1581.

2. Mais si les deux Lignagers concourent en même jour & heure d'ajournement en retrait d'offres & de consignation, c'est le plus proche en degré lignager qui l'emporte sur l'autre. Ainsi jugé en faveur d'un nommé Dumont, par Arrêt du 5. Juin 1565.

ARTICLE 142.

DE LA COUTUME DE PARIS.

*Les Héritiers du Vendeur étant en ligne
peuvent retraire.*

Les Héritiers du Vendeur, après son trépas, peuvent retraire l'héritage propre par lui vendu, pourvû qu'ils soient du côté & ligne.

Explication sur cet Article 142. de la Coutume.

1. Les Héritiers, tant Collatéraux, que les Héritiers en ligne directe, peuvent retraire l'héritage vendu par celui dont ils sont héritiers. La raison est, que l'Héritier ne vient pas au retrait comme un héritier, ni comme un droit transmis en leurs personnes par le défaut, mais de leur Chef par le droit du sang & de la famille, & par le bénéfice que la Coutume accorde à tous ceux qui sont de la famille du côté où l'héritage est venu au Vendeur; car puisque les Parens du Vendeur, qui ne sont pas ses héritiers, sont reçus au retrait, il n'y auroit pas de raison d'en exclure ceux qui se

trouvent ses héritiers, étant tous également capables de produire l'effet pour lequel le retrait a été introduit; qui est, de remettre l'héritage dans la famille : cela se doit entendre quand ils y viennent dedans l'an & jour, suivant la Coûtume.

2. Quoiqu'il soit dit par cet Article 142. de la Coûtume : *les Héritiers du Vendeur, après son trépas, peuvent retraire* : il ne s'ensuit pas que les Héritiers du Vendeur ne puissent pas retraire l'héritage propre, par lui vendu, qu'après sa mort : car ils le peuvent faire de son vivant; sinon, ils courroient risque de ne pas retraire, si le Vendeur vivoit plus d'un an après avoir vendu, & ils auroient moins de privilége que les Parens lignagers de degré plus éloigné. Ce qui n'est pas.



ARTICLE 143.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'héritage pris en échange d'un Propre , tombe en retrait , s'il n'est vendu.

QUAND aucun a échangé son propre héritage à l'encontre d'un autre héritage , ledit héritage est propre de celui qu'il a eu par échange ; & s'il le vend , il chet en retrait.

Explication sur l'Article 143. de la Coutume.

1. La chose qu'on prend à titre d'échange , est de la nature & qualité de celle qu'on a baillé par une subrogation qui se fait de plein droit.

2. Ainsi l'héritage échangé contre un propre , est sujet à Douaire , sans stipulation de subrogation , comme il a été jugé par Arrêt du 7. Juillet 1692.

3. C'est pour cette raison , qu'en cas que par un partage fait entre plusieurs enfans , il ait été baillé à l'un d'eux quelque héritage maternel pour la part qui lui appartenoit dans les héritages paternels , comme il se trouve souvent , pour faciliter les partages , & pour ne point diviser les héritages qui ne se pourroient pas facilement partager , l'héritage venu de la mere sera réputé paternel en vertu de la subrogation ; desorte que les Parens du côté paternel y succéderont , & s'il est

vendu, ils seront reçus au retrait : comme il a été jugé par Arrêt du 30. Mars 1596. entre Euf-tache & St. Yon, & les nommés Danet.

A R T I C L E 144.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S.

Retrait n'a lieu en meuble.

C H O S E S mobilières ne chéent en retrait.

Explication sur cet Article 144. de la Coutume de Paris.

1. La décision de cet Article est fondé sur ce que les meubles n'ont point de fond d'affiette ni de lieu certain, & ne sont affectés à aucune ligne, quelques précieux qu'ils soient, étant sujets à être transportés d'un lieu à un autre.

2. Cependant il y a quelque distinction à faire des meubles qui sont venus comme accessoires des héritages propres vendus, lesquels meubles il n'est pas en la disposition du Retrayant d'abandonner & de ne vouloir prendre que l'héritage, s'ils ont été vendus ensemble & confondus dans le prix de la vente : comme si c'est une Maison de Campagne qui ait été vendue avec les meubles dont elle étoit garnie, & tous les ustensiles nécessaires pour l'héritage, l'Acquereur pourroit souffrir une perte considérable si on lui retiroit la Maison & la Terre, & si on lui laissoit les meubles & les ustensiles qu'il

auoit achetés conjointement, dont il pourroit n'avoir pas besoin, s'ils étoient séparés de l'héritage.

3. Mais si la vente avoit été faite d'une terre, conjointement avec des meubles qui ne seroient pas dans la maison, & qui ne seroient pas destinés pour la meubler; le Retrayant ne seroit pas tenu de les prendre, & il pourroit demander que ventilation & estimation fut faite de l'héritage, & des meubles séparément, pour retirer l'héritage & laisser les meubles à l'Acquereur.

4. Le retrait lignager n'a pas lieu en la vente de la coupe des arbres & bois de haute futaye. Ainsi jugé par Arrêt du 22. Avril 1673. Car quoique les arbres & bois de haute futaye pendant encore par la racine fassent partie du fond de l'héritage néanmoins; dès-lors que le Propriétaire les a vendus en intention d'être coupés & abattus par le Marchand qui les a achetés, ils sont réputés meubles, suivant ce qui a été expliqué sur l'Article 92. de la Coutume.



A R T I C L E 145.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

Si le Retrait a lieu en échange , & comment.

EN échange , s'il y a foulte excédante la valeur de la moitié , l'héritage est sujet à Retrait pour portion de la foulte : mais si la foulte est moindre que ladite moitié , n'y a lieu au Retrait.

Explication sur cet Article 145. de la Coutume.

1. Pour éclaircir cet Article qui contient deux différens cas , il faut entendre au premier , que si un héritage propre a été donné en échange pour un autre héritage qui vaille moins que la moitié de l'autre , & qu'il ait été donné pour foulte de l'échange une somme de deniers qui excède plus que la moitié de la valeur propre ; cet héritage propre chet en retrait , en rendant par le Retrayant la somme de la foulte & la valeur en deniers de l'héritage moindre , suivant l'estimation qui en sera faite par des Experts , comme aussi les frais & loyaux coûts.

2. Par exemple une personne a donné un héritage propre de la valeur de vingt mille livres en échange pour un autre héritage de la valeur de neuf mille livres , avec une somme de onze mille livres de foulte ; l'héritage propre de vingt mille livres chet en retrait , en donnant par le Retrayant

la somme de onze mille livres , & la valeur en deniers de l'héritage de neuf mille livres , suivant l'estimation qui en sera faite par des Experts ; après quoi il sera encore tenu des frais & loyaux coûts.

3. Au second cas , si un héritage propre avoit été échangé contre un autre héritage , dont la valeur excédât plus que la moitié de l'héritage propre , avec une somme de deniers moindre que la moitié de la valeur de l'héritage propre , pour soulte de l'échange de cette manière , ledit héritage propre échangé ne cheroit pas en Retrait.

4. A plus forte raison , si un héritage propre , de moindre valeur , avoit été échangé avec soulte contre un autre héritage de plus grande valeur , le moindre héritage ne chet pas en retrait.



A R T I C L E 146.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

*On ne peut réparer , augmenter ou empirer ,
l'héritage pendant l'an & jour.*

D U R A N T l'an & jour du retrait, l'Accheteur ne peut faire aucuns Bâtimens ne réparations s'ils ne sont nécessaires : pareillement ne peut empirer l'héritage ; & s'il le fait , est tenu de le rétablir.

Explication sur cet l'Article 146. de la Coutume.

1. Cet Article défend à l'Acquereur de faire aucuns Bâtimens ne réparations pendant l'an & jour , s'ils ne sont nécessaires. La raison est , que pendant ce temps il n'est pas Propriétaire incommutable de l'héritage , lequel peut lui être ôté par un des Parens lignagers du Vendeur. Ainsi il doit laisser l'héritage pendant ce temps en l'état qu'il étoit lorsque la vente lui en a été faite , autrement il ne seroit pas difficile de détourner les Lignagers du retrait en faisant des Bâtimens qui pourroient leur être inutiles , ou dont ils ne pourroient pas seulement faire le remboursement.

2. Mais comme il peut arriver que dans l'an & jour il y ait des réparations nécessaires à faire , sans lesquelles l'héritage pourroit souffrir quelque dommage : la Coutume , en cet Article , ajoute :

Partie II.

M

s'ils ne sont nécessaires: donnant par ce moyen pouvoir à l'Acquereur de faire les réparations quand elles sont nécessaires; comme si une maison menaçoit ruine dans peu de temps, si on ne réparoit quelque mur, ou s'il falloit réparer la voûte d'une cave, ou la couverture de la maison. Cependant l'Acquereur ne doit pas les faire sans autorité du Juge, pour éviter les contestations qui pourroient lui être formées ensuite par un Parent lignager rétrayant, qui soutiendrait que les réparations qu'il auroit fait n'étoient pas nécessaires: & pour faire les choses avec toute sûreté possible, il faut présenter Requête au Juge, tendante à ce qu'il soit ordonné que les lieux seront vûs & visités par Experts nommés d'office par le Juge, pour, suivant leur Rapport, les réparations qu'ils auront déclarés être à faire, être faites par l'Acquereur. En conséquence de la Sentence renduë sur le Rapport des Experts, l'Acquereur doit faire les marchés pardevant Notaires, & tirer les Quitances des Ouvriers & de ceux qui auront fournis des matériaux pour son compte aussi pardevant Notaires, afin que le Lignager, auquel par après seroit adjudgé le retrait, n'en puisse rabattre.

3. Les impenses utiles, que l'on appelle autrement améliorations, faites pendant l'an & jour par l'Acquereur, ne se peuvent répéter, suivant l'intention de cet Article de la Coûtume; disant que l'Acheteur ne peut faire aucuns Bâtimens ni réparations s'ils ne sont nécessaires: elle exclut infailliblement toutes les impenses qui ne sont pas nécessaires pour la conservation de l'héritage, telles que sont celles que l'on nomme utiles, ou améliorations; desorte que l'Acquereur n'en pourroit pas demander le remboursement.

4. La raison est , qu'il y a bien de la différence entre les impenses nécessaires & les utiles ; en ce que les nécessaires sont celles sans lesquelles la chose seroit périée ou auroit souffert un dommage considérable , dont l'Acquereur seroit tenu , étant obligé de rendre au Retrayant la chose dans le même état quelle étoit au temps de l'acquisition , ne pouvant pas ignorer qu'il n'en étoit pas le Propriétaire incommutable ; mais qu'il en pouvoit être invincé par les parens lignagers du Vendeur en vertu du Bénéfice de la Loi du retrait accordé aux Lignagers de la famille d'où lui est venu l'héritage : ce qui se doit entendre pour les entretiens ordinaires , & non pour les grosses réparations.

5. Au contraire les impenses utiles ne sont que pour augmenter le prix & la valeur de la chose ; ce qui n'est pas permis de faire dans un bien qu'on sçait pouvoir être retiré dans peu de temps.

6. Il est permis à l'Acquereur de faire démolir les impenses utiles qu'il auroit fait faire , & d'en retirer les matériaux à son profit , pourvû que cela ne causât aucune dégradation à la chose acquise , & qu'il la rendit au même état qu'elle étoit au temps de la vente.

7. Il faut néanmoins observer que quelquefois les impenses utiles sont réputés nécessaires quand elles sont modérées , & qu'elles apportent une utilité & un avantage considérable à la chose , & que l'Acquereur a fait ce que tout autre auroit fait ; comme si on avoit fait un jambage à un Bâtiment ancien & caduc pour l'assurer & le fortifier , quoiqu'il ne menace pas encore de ruïne ; ou si on avoit fait bâtir un pignon plus solide pour l'entretenir en état , il seroit injuste au Retrayant d'en refuser le remboursement. Et on remarque un Ar-

rêt du 14. Janvier 1570. par lequel il a été jugé, que les frais faits pour avoir fait bâtir une cave seroient mis entre les impenses nécessaires & loyaux coûts, & le Retrayant condamné à les rembourser.

8. Comme l'an & jour accordé pour le retrait ne commence à courir que du jour de l'ensaisinement ou inféodation, & aussi à présent de l'insinuation; si l'Acquereur a été plusieurs années jusqu'au dessous de trente ans à prendre l'ensaisinement ou inféodation, ou l'insinuation; toutes les impenses simplement utiles ou améliorations qu'il auroit fait faire, ne lui seroient point allouées ni remboursées.

9. Puisque l'Acquereur est tenu de rendre l'héritage au Retrayant quand il en est invincé, dans le même état qu'il étoit lors de la vente, & qu'il n'y peut faire des augmentations ou améliorations, mais seulement des réparations lorsqu'elles sont nécessaires; il s'ensuit qu'il ne peut pas aussi l'empirer ni le détériorer, ainsi qu'il est dit à la fin de cet Article; autrement il seroit tenu des dommages & intérêts du Retrayant: car pendant l'an & jour l'Acquereur n'est considéré que comme un possesseur qui peut être invincé à tous momens; ce qu'il ne doit pas ignorer.

10. Il faut observer que la détérioration arrive en l'héritage en deux manieres; l'une, lorsque l'Acquereur fait ce qu'il ne doit pas faire; comme en pêchant les Etangs avant le temps, ou abbatant les arbres de haute futaye, ou abbatant des Edifices ou autres choses semblables. L'autre maniere de détérioration est, quand l'Acquereur ne fait pas ce qu'il devoit faire, en ne cultivant pas l'héritage. Il y a une grande différence entre ces deux fortes de détériorations.

11. Dans la première : l'Acquereur est obligé de rétablir s'il se peut l'héritage en l'état qu'il étoit au temps que la vente lui en a été faite ; & s'il ne se peut , en cas de diction , de dédommager le Retrayant suivant la prise & estimation faite par Experts. Ainsi jugé par Arrêt du 9. Décembre 1570. par lequel l'Acquereur a été condamné de payer au Retrayant le prix des bois de haute futaye qu'il avoit fait abattre , avec dépens , dommages & intérêts.

12. Mais au second cas : le Retrayant ne peut prétendre aucun dédommagement contre l'Acquereur , de la détérioration arrivée , pour avoir négligé de cultiver ni ensemençer les terres , ou d'avoir laissé les vignes en friche , ou de n'avoir pas entretenu ou fait faire les réparations des Edifices tombant en ruine pendant l'an & jour ; encore moins pendant l'action du retrait.

13. La raison est , que pendant l'an & jour l'Acquereur est Propriétaire & Seigneur de la chose à juste titre par une cause translatrice de propriété. Or puisque chacun peut faire de ses biens à sa volonté , on ne pas lui imputer la faute qui seroit arrivée par sa négligence , personne n'étant tenu en ses propres affaires ; outre que le Retrayant doit s'imputer de n'avoir pas intenté plutôt l'action du retrait pour empêcher par lui-même les détériorations qui pouvoient arriver par la négligence de l'Acquereur ; & partant si l'Acheteur n'a pas fait labourer ni cultiver les terres , ni fait les entretiens de l'héritage , il ne sera pas tenu de dédommagement.

14. L'Acquereur ne doit pas affermer l'héritage pendant l'an & jour ; & au cas qu'il ait affermé , le Retrayant n'est pas tenu de suivre le Bail

182 DU RETRAIT

& en peut invincer le Fermier ; & l'Acheteur seroit tenu des dommages & intérêts envers le Fermier. Ainsi jugé par Arrêt du 22. Février 1608.

15. L'Acquereur ne peut pas aussi hypothéquer l'héritage pendant l'an & jour ; parcequ'il en peut être invincé , & le Retrayant en seroit totalement déchargé ; l'acquisition de l'Acheteur étant résoluë par le retrait exécuté , en sorte qu'il semble qu'elle n'ait jamais été faite.



A R T I C L E 147.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

Retrait n'a lieu en Vente d'usufruit.

SI aucun vend l'usufruit de son propre héritage à personne étrange, ledit usufruit ne chet en Retrait.

Explication sur cet Article 147. de la Coutume.

1. Quoique l'usufruit soit réputé en plusieurs cas faire partie de la propriété ; néanmoins il ne tombe point en retrait. La raison est , qu'encore que l'usufruit d'un fond soit vendu , le fond ne l'est pas , & il demeure toujours en son entier en la personne du Vendeur , & ne sort pas de la famille , n'y ayant que la jouissance qui soit transférée à l'usufruitier pour finir après sa mort , ou après un certain temps , suivant la convention faite entre les Parties ; & si le Propriétaire du fond propre vendoit l'usufruit à quelqu'un , & la propriété à un autre , il n'y auroit que la propriété qui seroit sujette à retrait & non l'usufruit.

2. Mais si l'usufruit étoit vendu à une personne , & que la propriété lui fût aussi vendüe ; les deux Ventes faites à une même personne réuniroient les deux cas , & le retrait de la propriété comprendroit aussi celui de l'usufruit.

3. On pourroit dire la même chose si l'usufruit avoit été vendu à une personne & la propriété à

une autre personne ; & que peu de temps après cette seconde personne revendit la propriété à celui qui auroit l'usufruit : le retrait de la propriété comprendroit aussi celui de l'usufruit ; parcequ'autrement ce seroit un moyen de frustrer les lignagers de pouvoir retraire en vendant l'usufruit , & ensuite la propriété , dont le retrait de la simple propriété ne leur rendroit aucun profit , & leur seroit onéreux. Ensorte que l'on doit considérer la vente de l'usufruit , & la vente de la propriété faite en des temps peu éloignés & réunis en une même personne , comme une seule vente sujette à retrait.

4. Il en faut distinguer , si l'usufruitier possède l'usufruit à titre de donation , de legs , de doüaire ou autre titre , qui ne donne point d'ouverture au retrait , ou si c'est à titre de vente. Au premier cas , l'usufruit ne se confond point avec la propriété , à l'effet de causer les dictions par retrait lignager de l'usufruit avec la vente ; parcequ'il ne peut y avoir soupçon de fraude , si celui qui a engagé l'usufruit n'est pas le même qui ait vendu la propriété , quoique l'un & l'autre le fasse en des temps peu éloignés l'un de l'autre.

5. Il faut entendre au second cas , que si l'Acquereur de l'usufruit avoit payé au Vendeur une somme en conséquence de cette vente , & qu'il lui eût payé une autre somme pour l'acquisition de la propriété ; le Retrayant seroit tenu de lui rembourser le total des deux sommes , & ensemble les frais & loyaux coûts des deux ventes ; & que s'il n'y avoit lieu au retrait que pour la vente de la propriété , le Retrayant ne seroit tenu de rembourser que le prix de cette vente , & les frais & loyaux coûts en conséquence.

A R T I C L E 148.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

Cet Article est de soi Sommaire.

LOGES , Boutiques , Etaux , Places publiques , achetées du Roi & venant à Succession , sont sujets à Retrait.

Explication sur cet Article 148. de la Coutume de Paris.

Cet Article & le suivant contiennent une espee de retrait en usufruit , lorsque le fond des immeubles qui y sont énoncés est aliéné par le Roi à longues années par engagement , sous la faculté de Rachat expressé ou tacite ; tellement que venant par succession de celui qui les a achetés du Roi à ses héritiers , ils sont souche & deviennent propres en la personne desdits héritiers , & partant sujets au retrait lignager , si l'héritier les revend à un Etranger ; sauf les dictions , au cas que le Roi usât de la faculté de Rachat , comme il a été jugé par Arrêt donné en la premiere Chambre des Enquêtes , le 21. Janvier 1695.



ARTICLE 149.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Beaux à longues années, sont sujets à Retrait.

BEaux à quatre-vingt-dix-neuf ans, ou longues années, sont sujets à Retrait.

Explication sur cet Article 149. de la Coutume.

1. Cet Article décide que les Baux à quatre-vingt-dix-neuf ans, que l'on nomme Baux amphytéotiques, ou Baux à longues années, sont sujets à retrait.

2. La raison est, que les Baux équipolens à vendition, produisent une translation de propriété en la personne des Preneurs; delà vient que les Preneurs sont obligés aux Charges réelles & redevances annuelles auxquelles les héritages sont sujets, quoiqu'il n'en soit pas fait mention; & aux grosses réparations, comme étant vrais Propriétaires; de sorte que le retrait lignager a lieu en Bail amphytéotique, ou à longues années.



A R T I C L E 150.**D E L A C O U T U M E D E P A R I S .***Retrait à lieu en Décret de Propre.*

PROPRE héritage , vendu par Décret en Jugement par criées & subshastations , chet en Retrait.

Explication sur cet Article 150. de la Coutume.

1. Par cet Article le retrait lignager a lieu au cas de la vente nécessaire , contrainte & saisie réelle des Propres ; ce qui se fait par décret forcé ; & ce pour conserver les héritages dans les familles.

2. Mais s'il y avoit des héritages situés en différentes Coutumes , dont l'une admet le retrait , & l'autre ne l'admet pas , dans les Adjudications par Décret forcé ; & que les héritages fussent vendus par un même Décret forcé & en une même Adjudication ; il n'y auroit que les héritages situés en Coutume où le retrait a lieu , qui se pourroient retraire ; & les héritages situés en Coutume qui n'admet pas le retrait , ne le pourroient pas être : alors il y auroit ventilation faite du prix des héritages séparément , si mieux n'aimoit l'Adjudicataire se départir du prix de l'Adjudication. Ainsi jugé en la seconde Chambre des Enquêtes par Arrêt du 3. Juin 1589.

ARTICLE 151.

DE LA COUTUME DE PARIS.

*Retrait à lieu en Décret adjudé sur un Curateur
aux Biens vacans , ou sur un héritier par
Bénéfice d'Inventaire.*

UN héritage propre adjudé par Décret sur un Curateur aux Biens vacans , ou sur l'Héritier par Bénéfice d'Inventaire , est sujet à Retrait.

Explication sur cet Article 151. de la Coutume.

1. Quand un héritage propre est adjudé par Décret sur le Curateur aux biens vacans , ou à une Succession vacante ; c'est-à-dire , lorsque les Créanciers d'un Défunt font créer un Curateur , sur lequel les Biens de la Succession sont vendus & décrets ; en ce cas , si un héritage qui étoit propre au Défunt est vendu , il y a lieu au retrait.

2. La raison est , que le Curateur créé à la Succession vacante , représente la personne du Défunt ; desorte que c'est comme si l'héritage propre étoit vendu sur le Défunt , auquel cas le retrait auroit lieu.

3. Ainsi , si l'héritage vendu & adjudé sur le Curateur aux Biens vacans , étoit acquêts au Défunt , il n'y auroit point d'ouverture au retrait.

4. Suivant ce même Article , le retrait à aussi lieu quand un héritage est vendu & adjudé par un

Décret sur un Héritier par Bénédice d'Inventaire. La raison est, que l'Héritier par Bénédice d'Inventaire est véritablement Héritier, & représente la personne du Défunt, quoiqu'il ne soit pas tenu de payer les dettes du Défunt au-delà des biens contenus audit Inventaire. D'où il s'enfuit premièrement, que l'héritage propre du Défunt adjudgé sur l'Héritier par Bénédice d'Inventaire est sujet à retrait.

5. Mais même, que l'héritage d'acquêt au Défunt, vendu & adjudgé sur l'Héritier par Bénédice d'Inventaire, est sujet à retrait, non pas par ledit Héritier, mais par un autre parent lignager. La raison est, que l'héritage qui étoit acquêt en la personne du Défunt devient propre, naissant en celle de son Héritier; ce qui n'arrive pas en la personne d'un Curateur aux Biens vacans, ou à la Succession vacante; lequel représente bien la personne du Défunt, mais il ne constituë pas un degré de Succession pour faire un propre de ce qui étoit acquêt au Défunt.



ARTICLE 152.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Héritage d'acquêts adjudgé sur un Curateur créé aux biens vacans , n'est sujet à Retrait.

MAIS l'héritage d'acquêts d'un Défunt, adjudgé sur le Curateur aux biens du dit Défunt , n'est sujet à Retrait.

Explication sur cet Article 152. de la Coutume.

1. L'Article précédent dit : que l'héritage propre au défunt adjudgé sur le Curateur aux biens vacans , est sujet au retrait. Et le présent Article dit : que l'héritage que le défunt a acquis , étant adjudgé sur le Curateur aux biens vacans , n'est pas sujet au retrait ; par la raison que ce Curateur représente la personne du Défunt & ne fait pas degré de Succession.

2. Il n'en seroit pas de même à l'égard de l'héritage d'acquêt du Défunt adjudgé sur son héritier par Bénédice d'Inventaire , auquel cas ledit héritage seroit sujet à retrait ; parceque l'héritage deviendroit propre , naissant en la personne de l'héritier par Bénédice d'Inventaire , comme il a été expliqué sur l'Article précédent.

ARTICLE 153.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le Retrait n'a lieu sur le Curateur à la chose abandonnée.

L'HERITAGE adjudgé sur un Curateur à la chose abandonnée, n'est sujet à Retrait.

Explication sur cet Article 153. de la Coutume.

1. Il y a de la différence entre les biens vacans, & la chose abandonnée, en ce que les biens vacans le sont ; parceque les Propriétaires ou héritiers du défunt Propriétaire renoncent à la propriété de la chose pour ne se pas charger de payer les dettes : & la chose abandonnée est, que celui qui l'abandonne trouve que l'héritage n'est pas suffisant pour payer les cens & rentes foncières, les charges réelles ou autres hypothèques, dont il étoit chargé lorsqu'il est venu à la possession ; & l'ayant abandonné en jugement, la chose est en la personne comme s'il ne l'avoit jamais eu ; & ses lignagers qui n'y ont pas plus de droit que lui, ne la peuvent retirer, l'héritage étant présumé être retourné dans son premier lignage, ausquels sont dûes les rentes & hypothèques foncières.

2. De même, quand l'héritage est délaissé & abandonné par l'acquéreur ou son héritier, pour les dettes du vendeur, & qu'il est ensuite adjudgé.

192 D U R E T R A I T
sur le Curateur créé à la chose abandonnée ; ce Curateur ne représente pas celui qui fait l'abandonnement, & on ne peut pas dire qu'il soit vendu sur lui ; car dès-lors que l'acheteur abandonne l'héritage, qu'il a acquis ; cet héritage cesse d'être au nombre de ses biens.

A R T I C L E 154.

D E L A C O U T U M E D E P A R I S .

Retrait à lieu en licitation de portion d'héritage indivis.

PORTION d'héritage venduë par licitation qui ne se peut bailler par divis, est sujet à Retrait.

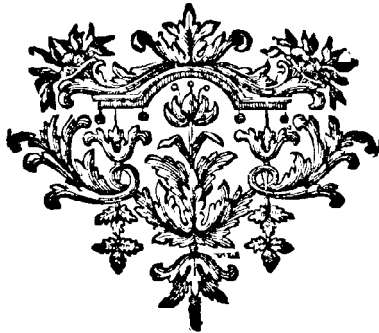
Explication sur cet Article 154. de la Coutume de Paris.

1. Le sens de cet Article est : que si un héritage appartient à deux ou à plusieurs héritiers de diverses lignes ou à plusieurs Copropriétaires, à l'un desquels il est propre, & aux autres d'acquêt ; & que cet héritage ne pouvant être partagé est vendu par licitation à un des Cohéritiers Copropriétaire, ou à un Etranger ; les parens lignagers de celui à qui une portion étoit propre, peuvent user du retrait sur cet portion, suivant ce qui est décidé sur cet Article.

2. Par Arrêt du 27. Avril 1567. une maison qui ne se pouvoit pas partager, ayant été venduë
par

par licitation , un parent lignager en ayant retraits une portion qui étoit propre ; il fut ordonné que le Lignager seroit tenu de retirer le tout , suivant l'offre à lui faite par l'adjudicataire par licitation.

3. Par un autre Arrêt rendu en la Grand'Chambre le 3. Mars 1650. Mr. le Premier Président Molé, Séant, la Cour jugea conformément aux Conclusions de Mr. l'Avocat-Général Talon. Qu'en licitation faite entre Copriétaires & Cohéritiers, bien que de diverses lignes, l'action en retrait n'a point de lieu quand l'un des Copriétaires & Cohéritiers se rend adjudicataire du total.



ARTICLE 155.

DE LA COUTUME DE PARIS.

*Retrait du demi denier après le décès de l'un
des conjoints.*

QUAND aucun héritage propre est acquis durant & constant le mariage de deux conjoints, dont l'un d'iceux est parent Lignager dudit vendeur, du côté dont ledit Héritage appartenoit audit vendeur; tel héritage ainsi vendu ne gît en retrait durant & constant ledit mariage. Mais après le trépas de l'un desdits conjoints, la moitié dudit héritage gît en retrait à l'encontre de celui qui n'est lignager ou de ses hoirs, s'ils ne sont lignagers dudit vendeur, du côté & ligne dont ledit héritage appartenoit à icelui vendeur, dedans l'an & jour du trépas du premier mourant desdits conjoints; supposé qu'il y eut saisine ou inféodation prise durant icelui mariage: & rendant & payant par le retrayant la moitié du fort principal, frais & loyaux couts.

Explication sur cet Article 155. de la Coutume.

1. Suivant cet Article, le retrait de demi denier est, quand deux conjoints par mariage achètent

un héritage , dont l'un d'eux est parent lignager du vendeur du côté & ligne duquel l'héritage est propre au vendeur ; & qu'après la dissolution du mariage par le décès de l'un des deux , l'héritage est partagé comme acquêt de la Communauté. Supposé qu'il n'y ait point d'enfans d'icelui mariage , la moitié de l'héritage est sujet au retrait contre le survivant qui n'est point parent lignager du vendeur , ou contre les héritiers du prédécédé qui n'étoit point parent lignager , dedans l'an & jour du décès du premier mourant des conjoints ; pourvû que l'héritage ait été inféodé ou enfaîné , ou publié , ou insinué en jugement au plus prochain Siège Royal pendant la Communauté , en rendant & payant la moitié du fort principal , frais & loyaux coûts.

2. L'an & jour ne court du jour du décès qu'en cas qu'il y ait enfaînement ou inféodation , ou insinuation prise pendant le mariage ; & si c'est depuis le décès , l'an & jour ne commence à courir que du jour d'icelle ; autrement cette action durerait trente ans.

3. Il faut observer que dans les loyaux coûts vient la moitié des améliorations , en quoi ce retrait est différent du retrait commun , où les seules impenses nécessaires se répètent. La raison est, qu'en cas du retrait commun , l'acquéreur n'a qu'un an à attendre, pendant lequel il ne peut faire aucunes impenses qui ne soient point nécessaires ; mais quand un héritage est acquis pendant le mariage du côté & ligne de l'un des conjoints , ce seroit une grande incommodité si les conjoints ne pouvoient faire aucunes impenses utiles dans l'héritage pendant le mariage qui pourroit durer vingt , trente , quarante ans & plus depuis l'acquisition. A l'égard des im-

pensées faites seulement par volupté, il y a lieu de dire qu'il n'en peut pas demander le remboursement ; mais il peut seulement les emporter, pourvû que ce soit sans détériorer ni empirer la chose.

4. Il y a six choses à remarquer au retrait de demi denier, qu'il faut garder : La première entre conjoints ; que le mot *acquis* y soit exprimé, & non le mot *retiré* : car si la chose étoit retirée par l'un des conjoints, par retrait, elle seroit seulement propre aux héritiers des propres du retrayant. La seconde que l'un des conjoints seul soit lignagers du vendeur ; car si tous deux étoient lignagers, il n'y auroit pas lieu au retrait de demi denier. La troisième, que le retrait est sursis pendant le mariage. La quatrième que la moitié soit retirée. La cinquième, dedans l'an & jour du prédécès de l'un des conjoints. La sixième, que le retrayant rembourse, la moitié du prix & des frais, & loyaux cours.



ARTICLE 156.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait de demi denier n'a lieu quand il y a des enfans en ligne.

QUAND celui qui n'est en ligne a des enfans qui sont en ligne , Retrait n'a lieu.

Explication sur cet Article 156. de la Coutume.

Quand deux conjoints en mariage ont acquis un héritage propre du côté & ligne de l'un d'eux , & qu'il y a des enfans nés de leur mariage ; il est constant que lesdits enfans sont lignagers du côté & ligne dont est venu l'héritage. Si celui des conjoints qui n'est pas de la ligne , décède le premier ; il est sans doute que le retrait n'a aucun lieu. Mais si c'est celui qui est lignager qui décède le premier ; les enfans lui succèdent en ligne d'où est l'héritage : étant habiles à devenir héritiers du survivant de leur pere & de leur mere , ils lui conservent l'autre moitié de l'héritage ; ainsi il n'y a point d'autres parens lignagers qui puissent exercer le retrait de demi denier , conformément à deux Arrêts ; l'un du 26. May 1542. vulgairement dit l'Arrêt des Goblins , & l'autre dit des Effles , du dernier Janvier 1544.

ARTICLE 157.

DE LA COUTUME DE PARIS.

*En partage, comment Retrait de demi denier
à lieu.*

ET si par partage l'héritage sort hors la ligne, il est sujet à Retrait pour moitié ; pourvû toutefois que le Retrayant ait intenté son action, & sur icelle protesté dedans l'an du décès de celui des deux conjoints qui lui est parent.

Explication sur cet Article 157. de la Coutume.

1. Quand des acquêts faits par les deux conjoints, lesquels viennent du côté & ligne de l'un d'eux, il se fait partage entre le survivant & les héritiers du défunt lorsqu'il n'y a point d'enfans ; si l'héritage sort hors la ligne, il y a lieu au retrait au profit des parens lignagers du côté de l'estoc & ligne d'où procède l'héritage, même après l'an & jour ; pourvû toutefois que celui qui veut retraire ait intenté son action & par icelle protesté dedans l'an du décès de celui des deux conjoints, qu'il y étoit parent, qu'il poursuivra l'action en retrait au cas que, par le partage, l'héritage échet au survivant non lignager.

2. C'est-à-dire, que quand l'héritage acquis pendant la Communauté provenant du côté & ligne de l'un des deux conjoints, & qu'après le

décès de l'un d'eux cet héritage est partagé également entre les héritiers du défunt & le survivant, il y a lieu au retrait de demi denier pour la moitié qui sort hors de ligne ; mais si l'héritage échec tout entier au survivant des conjoints ou aux héritiers du défunt qui ne sont pas de ligne, il est sujet au retrait pour le tout.

3. Ainsi les parens lignagers doivent intenter l'action du retrait pendant l'an du décès de leur parent, si l'héritage acquis vient de son côté & ligne, & protester de poursuivre le retrait quand le partage sera fait.

4. Il faut observer que si l'héritage est acquis par les conjoints pendant la Communauté, que celui des conjoints du côté duquel vient l'héritage survive, les parens lignagers de son côté peuvent intenter l'action du retrait du demi denier & protester pendant l'an, en cas que, par le partage, la moitié sorte de ligne ; & si ledit survivant ne fait son partage qu'après l'an & jour, & qu'il veuille se conserver tout l'héritage, il doit avoir fait sa demande en retrait pour la moitié qui appartient aux héritiers du défunt, pendant l'an du décès, pour être préféré à son lignager qui a intenté l'action du retrait ; si-non l'an & jour passé, il n'y seroit plus reçu, & son parent lignager profiteroit du retrait.



ARTICLE 158.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Inhabile à succéder ne peut retraire.

QUI n'est habile à succéder, comme un Bâtard, ne peut venir à Retrait Lignager.

Explication sur cet Article 158. de la Coutume.

1. Cet Article est une règle générale ; sçavoir ; que celui qui n'est habile à succéder, ne peut venir au retrait ; ce qui ne s'entend pas de l'inhabilité de succéder au Vendeur, peut être plus éloigné en degré de parenté que d'autres plus proches ; car il n'est pas nécessaire d'être le plus proche parent lignager du Vendeur pour venir au retrait ; puisqu'il suffit d'être parent lignager en quelque degré que l'on soit, quoiqu'il y en ait d'autres plus proches.

2. Mais cette règle se doit entendre d'une inhabilité absoluë & perpétuelle. Quoique la fille ayant renoncée à la succession de son pere par son Contrat de mariage pour les avantages qu'elle en auroit reçus, ne puisse pas venir à sa succession après sa mort ; néanmoins elle peut retraire les choses par lui vendues, sujettes à retrait ; parceque la capacité de pouvoir retraire est fondé sur le droit du sang, qui ne peut être ôté.

3. De même qu'encore que la sœur ne soit point habile à succéder dans les Fiefs avec ses fre-

res ; néanmoins elle les peut avoir par retrait quand ils sont vendus par son frere à un Etranger ; & par la même raison celui qui est exhérédé peut venir au retrait pour les biens qui sont aliénés par ses pere & mere , non comme héritier , mais comme parent lignager.

4. Cet Article propose un exemple de ceux qui ont cette incapacité perpétuelle & absoluë ; sçavoir, les Bâtards , qui doit être étendu à tous les autres qui ont la même incapacité & inhabilité de venir au retrait ; parcequ'ils sont incapables de succéder.

5. Il faut excepter les enfans légitimés par un subséquent mariage, lesquels ont le droit de succéder , & le pouvoir d'user du retrait , étant *adinstar* des enfans nés en loyal mariage. Le vice & le défaut de leur conception est effacé par le mariage subséquent de leur pere & mere , & la légitimation faite par ce moyen , communique aux enfans nés avant le mariage, tous les droits du sang , & les rend capables de tous effets Civils & Coûtumiers.

6. Tous ceux qui sont morts civilement sont aussi incapables du retrait , comme sont les condamnés à mort par défaut & coûtumace , les Bannis à perpétuité du Royaume & les condamnés aux Galeres perpétuelles ; parceque par cette condamnation ils ont été rendus incapables de tous effets civils.

7. Les Religieux Profès ne sont point reçus au retrait ; parcequ'ils ont renoncé aux biens temporels, & se sont volontairement rendus hors d'état de succéder. Les Etrangers ou Aubains , non naturalisés , ne peuvent point aussi user du retrait , comme ayant l'incapacité de succéder en France.

ARTICLE 159.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le Retrait Lignager évince le Féodal.

LE Fief venant de propre vendu par le Vassal, & retenu par puissance de Fief par le Seigneur Féodal, peut être Retrait par l'un des Parens & Lignagers du Vendeur de l'estoc & ligne dont il est procédé, dans l'an & jour que ledit Fief a été retenu par puissance de Fief, & ladite retenue publiée en Jugement au plus prochain Siège Royal.

Explication sur cet Article 159. de la Coutume.

1. Il y a trois sortes de retraits ; sçavoir, le conventionnel, le lignager & le féodal. Le temps du retrait conventionnel est, celui qui est porté par le Contrat de Vente, par lequel le Vendeur a stipulé qu'il lui seroit permis de racheter l'héritage dans un certain temps pour le même prix.

2. Le temps du retrait lignager est, un an & jour, à compter du jour de l'inféodation ou saisine prise par l'Acquereur, ou de la publication en jugement de l'héritage & de l'Insinuation.

3. Le temps du retrait féodal est, celui de quarante jours, à compter du jour de la notification de la Vente & exhibition à lui faite du Contrat.

4. Mais comme il peut arriver que ces trois retraits soient exercés dans le même temps, & que le Vendeur, le Seigneur Féodal & un lignager, concourent & poursuivent en même temps les trois espèces de retrait; le retrait conventionnel est préféré aux deux autres, & ils sont obligés de céder au Vendeur. Ainsi Jugé par Arrêt de la seconde Chambre des Enquêtes le 2. Mars 1585.

5. Pour ce qui est des deux autres espèces de retrait, cet Article de la Coutume donne la préférence au retrait lignager.

6. Il s'ensuit que le parent lignager du Vendeur peut retraire l'héritage propre sur le Seigneur Féodal auquel il auroit été vendu; & l'an & jour commence à courir contre le Seigneur Acquereur du jour qu'il a fait publier son acquisition, au plus prochain Siège Royal en Jugement, & qu'il l'a fait insinuer.

7. Le retrait conventionnel ne se peut céder à un Etranger au préjudice du lignager; ensorte que les lignagers peuvent retraire sur l'Acquereur, & le Vendeur peut retraire sur les lignagers dans le temps prescrit par le Contrat, & se servir du retrait conventionnel.

8. Au cas de retrait exercé par le Seigneur Féodal, sur l'Acquereur d'un Fief propre au Vendeur, l'an & jour du retrait lignager ne court pas du jour que l'acquisition a été inféodée par l'Acquereur; mais du jour que le Seigneur a fait publier son action en retrait, ou retenu en Jugement au plus prochain Siège Royal, & qu'il auroit fait insinuer. La raison est, que le retrait n'est pas exercé sur l'Acquereur, mais sur le Seigneur; desorte que quoique l'Acquereur eût pris l'inféoda-

204 DU RETRAIT LIGNAGER.

tion ; néanmoins si le Seigneur n'avoit pas fait publier en Jugement sa retenuë , les parens lignagers auroient trente ans contre lui pour exercer le retrait lignager , & l'an & jour ne commenceroit à courir que du jour qu'il l'auroit fait publier & insinuer.

Fin de la Seconde & dernière Partie des Articles de la Coûtume , qui concernent les Bâtimens.

T A B L E

D E S M A T I E R E S

Contenues dans cet Ouvrage.

La lettre a marque la premiere Partie, la lettre b la seconde ; la lettre N. désigne les Notes de gros caractere, & la lettre n. celles de petit.

A

- A**BBAYES, qui doit en faite les réparations, *b N n. 80. Voyez Bénéficiers.*
- ABBE's. *Voyez Bénéficiers.*
- ABEILLES. *Voyez Mouches à miel.*
- ABSENS. Ceux que l'on comprend sous ce nom en cas de prescription, *b N. 119. Voyez Mineurs.*
- ACTIONS mobilières & personnelles, quand prescrites ; *b N. 123.*
- ALIGNEMENT d'un mur mitoyen, qui doit le payer ; *a N n. 189.*
- AMENDEMENT de Rapport, ce que c'est, *a N. 37. V. Rapport.*
- ANCRÉS, Harpons, tirans de fer ; si l'on est obligé d'en mettre dans des murs mitoyens, *a N. 164. jusqu'où on les doit enfoncer, a N. 216. V. Harpons.*
- ARBRES plantés pour servir de bornes ; si l'on peut les couper, *a N. 385. comment on en recueille les fruits, a N n. 385.*
- Arbres.* A quelle distance de l'héritage voisin on peut les planter, *a N n. 384. S'ils sont censés appartenir tout entiers à celui sur l'héritage duquel ils sont plantés, quoique les branches ou les racines s'étendent sur les héritages voisins, a N. 385. & suiv. A quelle distance d'un mur mitoyen on les doit planter a N n. 387. ou d'un mur non*

- mitoyen , *a* N n. 388. & *suiv.* Si les racines desdits Arbres dégradoient le mur voisin , de quelles réparations seroit tenu le Propriétaire , *a* N n. 128.
- Arbres. S'ils sont réputés immeubles , *b* N. 91. *V.* Bois. Si le Locataire peut les arracher en quittant son Bail , *b* N n. 92.
- ARTILLERIE & Canons d'un Château. S'ils sont réputés immeubles , *b* N. 93.
- ARTISANS. S'ils peuvent enlever leurs Outils en quittant leurs Baux , quoiqu'ils soient scellés en plâtre , *b* N. 93.
- ARRERAGES de rentes. Quand prescrites , *b* N. 114.
- ATRES de Cheminée. *Voyez* Cheminées.
- AUGES de pierre. Si le Locataire est tenu de les entretenir , *b* n. 15.
- AVOCATS faisoient la fonction d'Experts en bâtimens , *a* N. 29. Pourquoi ils ne le font plus , *a* n. 29. & *suiv.* Leurs fonctions dans un rapport , *a* n. 30.
- AUTEL du Chœur d'une Eglise Paroissiale. Qui est chargé de son entretien & réparations , *b* N. 67. & *suiv.*
- AIDES de Paroisses. *V.* Eglises succursales.

B

- B**ACQ. S'il est immeuble , *b* n. 96.
- BAIL. S'il peut être résolu , lorsqu'un Propriétaire veut occuper sa maison , & en ce cas de quoi il est tenu , *b* N 4. Si la maison menace ruine , *b* N. 5. Si sans qu'elle menace ruine , le Propriétaire veut la faire rebâtir , *b* N. 5. Faute de réparations de la part du Propriétaire , *b* N. 5. Si sur le Bail on a spécifié un puits , & qu'on n'en puisse pas faire usage , *a* N. 122. & *suiv.* S'il n'y a point de puits dans la maison , *a* N. 123. En cas de retrait lignager , *b* N. 181.
- Bail à vie & emphytéotique. De quelles réparations est tenu celui qui en jouit , *b* N n. 45. S'il est sujet à retrait , *b* N. 186.
- Bail judiciaire. *V.* Réparations.
- BALCONS. Regles qu'il faut observer quand il a vue sur une maison voisine , *a* N. 253. *V.* Gallerie.
- BANCS de jardin. Si le Locataire est chargé de les réparer , *b* n. 17.
- BANLIEUE de Paris , *a* 7.

- BANNIS.** Voyez Mincurs.
- BARREAUX** de fer. Si l'on peut s'en servir pour fermer des vûes de coutume, *a N. 243. & suiv.* Comment on doit les attacher, *a N. 244.*
- BARRIERE** de charpente dans une cour ou remise. Si le Locataire doit les entretenir, *b n. 14.*
- BASSINS & Jets d'eau.** Quelles en sont les réparations locatives, *b n. 16.*
- BASTIMENS.** En quel endroit il n'est pas permis d'en faire, *a N. 86. & suiv. a n. 87. & suiv.* Garantie qu'en donnent ceux qui y travaillent, *b N. 118.* Si celui qui les enfoncent plus que ses voisins est tenu des dommages que cet enfoncement peut causer, *a N. 158. & suiv. V. Maisons, Edifices, Héritages, Murs.*
- BASTARDS** ne peuvent venir à retrait lignager, *b 200* Si l'on comprend sous ce titre les enfans légitimés par mariage subléquent, *b N. 201.*
- BATEAUX.** S'ils sont immeubles, *b N. 95.*
- BAYE** de côté. *V. Vûes de côté.*
- BEFFROI.** Ce que c'est, & qui doit le réparer, *b N. 76 & suiv.*
- BENEFICE.** Qui est chargé de leurs réparations, *b 52. & suiv.* Destinations de leurs revenus, *b 52.*
- BENEFICIERS** suivent la même règle que les autres Propriétaires par rapport aux meubles & immeubles, *b N. 89.*
- Bénéficiers.** Ils étoient anciennement obligés de réparer les Eglises en total, *b n. 57.* Pourquoi ils se sont déchargés d'une partie de leurs obligations, *ibid.* Sont exempts de réparer ce qui a été ruiné dans des tems de trouble, *b N. 59.*
- Bénéficiers Commandataires ou Séculiers.** Précautions qu'ils doivent prendre lorsqu'ils prennent possession de leurs Bénéfices, *b N. 80.* Si les héritiers du Bénéficiaire défunt renoncent à sa succession, *b n. 81.* Quand obligés de réparer les Eglises de leurs Bénéfices, *b N. 61. 62. b. N. 64.* Comment ils partagent le revenu avec les Religieux ou Chanoines, *b N. 64. b n. 80. & suiv.* De quelles réparations ils sont chargés. Si les Religieux ou Chanoines sont réduits à portion congrue, *b N. 79. b n. 80. & suiv.* S'il y a partage de biens entre eux, *ibid.* Si les parens héritiers des Bénéficiers sont obligés aux réparations nécessaires des Bénéfices que les défunts n'ont pas faites,

- b N n. 83.* S'ils avoient fait démolir les anciens bâtimens pour en bâtir de plus somptueux, *b N. 83.* S'ils avoient fait des ouvrages pour la conservation de leurs Bénéfices, *b n. 84.* Si en quittant les Bénéfices de leur vivant, ils sont obligés aux réparations, *b N n. 85.*
- Bénéficiers Gros Décimateurs** étoient obligés de contribuer pour un tiers du revenu de leurs Dixmes en gros fruit pour la réparation de leurs Eglises, *b N. 62.* Sont obligés de contribuer aux réparations des Eglises de Campagne, *b N. 64.* Chargés de réparer & entretenir le Chœur & Cancel des Eglises Paroissiales sur lesquelles ils levent la Dixme, *b N n. 66.* même les Ornemens de l'Autel, *b N n. 67. & suiv. Voyez Chœur, Collatéraux, Eglises,*
- BERGERIES.** *V. Etables.*
- BESTIAUX.** S'ils sont immeubles, *b N. 99.*
- BIENS VACANS.** Si on les peut prescrire, *b N. 123.*
- BLED.** Quand réputé meuble ou immeuble, *b 101. V. Poisson.*
- BOIS.** De quoi sont tenus les Locataires des Bois, *b N. 23.*
- Bois taillis ou de haute futaie.** Quand réputés meubles ou immeubles, *b 101. b N. 102. & suiv. Si leur vente est sujette à retrait lignager, b N. 174.*
- BORNES.** Si le Locataire doit les faire réparer *b n. 15.*
- Bornes ou limites.** Leur usage, *a N n. 89.* Leur forme, *ibid.* Peine contre ceux qui les ôtent, *ibid.*
- BOUTIQUES** achetées du Roi. Si elles sont sujettes à retrait, lorsqu'elles viennent à succession, *b 185.*

C

- CALLES** de bois. Si l'on en met dans un mur mi-toyen sous une poutre. Quelles grandeurs elles doivent avoir, *a N. 311.*
- CANCEL.** Ce que c'est, *b N. 66. V. Chœur d'Eglise.*
- CANONS.** *V. Artillerie.*
- CAPITATION.** Si l'on peut faire vendre les meubles pour le paiement de la Capitation, *b N. 3.*
- CARREAUX.** Si le Locataire est tenu de les réparer, *b N. 6. b n. 9.*
- CASUELS.** *V. Droits Seigneuriaux.*
- CATHE'DRALBS.** *V. Eglises Cathédrales.*
- CAVES.** Si l'on peut en faire partout, *a N. 126.* De quoi

DES MATIÈRES.

- P**oneft tenu lorsqu'on en fait faire contre un mur mitoyen, *a* N. 211. Si l'on y fait des contre-murs, *a* N. 123. Quand on peut s'en passer, *a* N n. 125. Obligations de celui qui a la propriété des Caves lorsqu'on les reconstruit, & que le reste de la maison appartient à d'autres, *a* N n. 76. *Et suiv.* *a* N. 286.
- Caves** sous une maison voisine. Si l'on en perd la propriété faute de l'avoir fait signifier à l'Adjudicataire d'un decret, *a* N. 57.
- CAUTION.** Si le tems de la donner peut se prescrire, *b* N. 124.
- CEINTRES.** Ce que l'on doit faire pour les soutenir contre un mur mitoyen, *a* N. 126.
- CELLIER.** Comment on en appuye les poutres, *a* N n. 302.
- CENS ET RENTES.** *V.* Droits Seigneuriaux.
- CHAISNE** de pierre. Ce que c'est, *a* N n. 301. Leur usage nécessaire, *a* 300. *Et suiv.*
- CHAIRE** d'Eglise Paroissiale. Qui est chargé de son entretien, *b* n. 75.
- CHAPELLE** d'un Château. Si les Ornemens sont immeubles, *b* N. 93. *b* n. 94.
- Chapelles** d'une Eglise Paroissiale. Qui doit les entretenir, *b* n. 75.
- Chapelles** de Communauté ou de Confrérie. Qui est chargé de leur entretien, *b* N. 62.
- Chapelles** Seigneuriales. Qui est obligé de les entretenir, *b* N n. 72. *Et suiv.* *b* n. 75. *V.* Eglise.
- CHAPERON** d'un mur de clôture. De quoi on le construit, *a* N. 326. Si lorsqu'il n'est qu'à un égout, c'est une preuve que le mur n'est pas mitoyen, *a* N. 328.
- CHARGES.** Ce que l'on doit payer pour la sur-élévation d'un mur mitoyen, *a* N. 194. Si leur paiement est utile au Public, *a* n. 280. Comment elles s'estiment, *a* N n. 196. *Et suiv.* Pour une seconde élévation, *a* N. 200. Pour les dossiers & les languettes de cheminées, *a* N n. 200. Si on en doit pour une élévation, dont l'épaisseur ne seroit que la moitié de celle du mur, *a* N. 203. Si on doit les payer autant de fois qu'on rebâtit le mur plus haut que l'héberge du voisin, *a* N n. 279. Si le mur périssoit avant qu'elles fussent payées, *a* N n. 204. *a* N n. 279. *b* N. 118. Si pour ne les pas payer on peut bâtir le mur entier à ses dépens, *a* N n. 182. *a* N. 184. *a* N n.
- a iij

189. Si on les doit au Propriétaire d'un passage pour les murs qui l'environnent , *a* N. 284. Si lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à différens Propriétaires , ceux qui possèdent le haut en doivent à ceux qui possèdent le bas , *a* n. 180. Si l'on est obligé de les rembourser lorsqu'on veut adosser un bâtiment contre un mur qui a payé des charges , *a* N. 212. *a* N. 185. *a* N. 202. Si on peut en prescrire le payement , *a* N. 203. *b* N. 117.
- CHARMILLES.** Voyez Arbres.
- CHARPENTIERS** garantissent leurs bâtimens , *b* N. 118. Si dans leurs Chantiers ils peuvent adosser du bois contre les murs mitoyens de clôture , *a* n. 297.
- CHEMIN** (Grand.) Qui doit l'entretenir , *b* N. 49. Si sa largeur est fixée , *b* N. 50.
- CHEMINÉES.** Comment en poser les âtres , *a* N n. 103. & *suiv.* Si on peut les adosser contre des pans de bois , *a* N. 100. *a* n. 101. & *f.* Comment on doit faire & placer leurs contre-murs , ou contre-cœur de fonte , *a* 96. *a* N. 96. & *f.* *a* N. 97. *a* n. 97. *a* N. 99. *a* n. 100. Si la platte-bande doit être soutenue par du fer ou du bois , *a* N n. 100. Comment on peut l'enfoncer dans un mur mitoyen , *ibid.* *a* N. 320. Si l'on peut prendre des tuyaux de cheminées dans l'épaisseur d'un mur mitoyen , *a* N n. 97. & *suiv.* Quelle doit être la grandeur intérieure des tuyaux , *a* N. 103. & *suiv.* *a* n. 104. V. Fantous, Souches. Comment les conduire au sorti du comble de la maison , *a* N n. 157. Si l'on doit payer la mitoyenneté d'un mur contre lequel ils sont appuyés , *a* N n. 156. *a* N. 184. Si celui qui fait reconstruire à ses dépens un mur mitoyen , doit faire rebâtir les tuyaux de cheminées qui y sont adossés , *a* n. 177. Si le Propriétaire de l'étage d'en bas a voit des tuyaux de cheminées qui passent par des étages supérieurs qui ne lui appartiennent pas , à quoi il seroit obligé , *a* N n. 294. Quelles sont les réparations locatives des cheminées , *b* N. 6. *b* n. 8. & *suiv.* Si le Locataire est obligé de les faire ramoner , *b* N. 8. *b* n. 13. De rétablir les chambrans cassés , *b* n. 12.
- CHEVRONS** de comble. Comment ils doivent être espacés , *b* n. 33.
- CHŒUR** d'Eglise. Ce que l'on comprend sous ce titre , *b* N. 65. *b* N n. 66 & *suiv.* Où l'on prend la séparation d'avec la Nef , *b* N. 69. Distingué d'avec la Nef dans les

DES MATIERES. vij

- Eglises Paroissiales pour la contribution aux réparations, *b n.* 57. & *suiv.* Voyez Collateraux, Bénéficiers, Gros Décimateurs, Eglises.
- CIMETIERE.** Quelle vûe on en peut tirer, *a N n.* 241. & *suiv.* *a N.* 254. & *suiv.* Qui est chargé de sa clôture, *b n.* 75. Qui doit jouir de la terre & des fruits, *ibid.*
- CITERNES.** Leur usage, & comment elles doivent être construites, *a N.* 427.
- CLAYES.** Comment elles se placent pour fermer les vûes de coutume, *a N.* 244.
- CLOAQUES.** *V.* Puisard.
- CLOCHER** d'une Paroisse. Qui doit le réparer, *b N n.* 75. & *suiv.* Si on est obligé de le reconstruire comme il étoit, *b n.* 75. & *suiv.*
- CLOCHES.** Aux dépens de qui on les refond, *b N.* 76.
- COLLATERAUX** du Chœur d'une Paroisse. Qui doit les entretenir & réparer, *b N n.* 70. & *suiv.* De la Nef, *b N n.* 74. *V.* Nef.
- COMBLES.** *V.* Couverture.
- CONFESSIONNAUX.** Qui doit les entretenir dans une Eglise Paroissiale, *b n.* 75.
- CONTRE-MURS.** Si l'on comprend l'empattement du mur dans leur épaisseur, *a N n.* 125. & *suiv.* Si quelqu'un en faisoit construire un pour se passer du mur mitoyen, précautions qu'il doit prendre, *a N.* 217.
- Contre-murs* pour aissance ou puits, *a* 110. Comment on les bâtit à présent, *a n.* 110. & *suiv.* Les Propriétaires, en satisfaisant à la coutume, n'en font pas moins garans, *a N n.* 111. & *suiv.* Pour les tuyaux d'aisances, *a N.* 117.
- Contre-murs* pour caves ou voutes, *a N.* 123. 124. & *suiv.* S'ils doivent être incorporés avec les murs, *a N n.* 124.
- Contre-murs* pour cheminées, atres, forges, fours & fourneaux, *a N.* 96. & *suiv.* *a* 107. & *suiv.*
- Contre-murs* pour étable, écurie, fumier & magasin de moëlle ou salines, *a* 90. *a N.* 91. 92. 93. & *suiv.*
- Contre-murs* pour terres labourées & fumées, *a* 127.
- Contre-murs* pour terres jectiffes. Quelles proportions on doit garder dans leur épaisseur, *a N.* 129. & *suiv.* *a n.* 131. Quel fondement on doit leur donner, *a N n.* 132. Aux dépens de qui ils se doivent faire, quand même ces terres n'auroient été rappedortées que pour égaler le terrain de la maison à celui de la rue, *a N.* 136.

- CORBEAUX** de pierre. Ce que c'est , *a* N. 306. Leur usage , *ibid.* Si l'on est obligé d'en mettre , *a* N. 306.
- CORNICHE** ne peut être faite du côté du voisin sur un mur mitoyen , quand même il appartiendrait tout entier à celui qui la voudrait faire , *a* N. 193.
- CORVÉES**. Ce que c'est , *b* N. 60.
- COUDES** dans un mur ; on doit les supprimer autant que l'on peut , *a* N n. 65. A quoi on peut connoître s'ils sont faits à dessein , *a* N. 61.
- COUR COMMUNE**. *Voyez* Place commune.
- COURS D'ASSISES DE PIERRE**. Si on peut contraindre un voisin à contribuer à les faire faire dans un mur mitoyen , *a* n. 180.
- COUSTS loyaux**. *V.* Loyaux coûts.
- COUTUME** de Paris (l'ancienne) est toujours en vigueur pour les Droits acquis auparavant la rédaction de la nouvelle , *a* 8.
- Coutumes**. Lorsqu'elles ne s'expliquent pas sur certains faits ; à quoi il faut avoir recours , *a* 3.
- COUVERTURES** communes doivent être rétablies en commun , *a* N. 288. Lorsque les différens étages appartiennent à différens Propriétaires , qui doit en faire la dépense , *a* N. 291. *a* n. 77. *& suiv.*
- CRÉANCIERS** du fond de terre. S'ils sont préférables aux Créanciers des bâtimens , *a* N. 85, *& suiv.* *a* n. 86.
- CRÉPY**. *V.* Mur vieux.
- CROISEES**. Quelles en sont les réparations locatives , *b* N. 7. *b* n. 11.
- CUISINE**. Quelles en sont les réparations locatives , *b* N. 8. *b* n. 14.
- CURE**. De quelles réparations il est chargé dans son Presbytere , *b* N. 76. *b* n. 77. S'il en augmente les bâtimens , *b* N. 77. Ce que peuvent faire les Habitans en ce cas , *b* N. 78.
- CUVES**. Si elles sont immeubles , *b* N. 95.

D

- D**ECIMATEURS. Qui sont ceux qui portent ce nom , *b* N. 61.
- Décimateurs** (Gros.) Ce que c'est , *b* N. 61. *V.* Dixmes ; Bénéficiers.
- DECRET**. Quand il peut faire valider une servitude sans

DES MATIÈRES. ix

- titre, *a N. 47. & suiv. a n. 48.* Quelles sont les servitudes pour lesquelles il faut faire opposition au décret pour les faire valider, *a N. 56. & suiv.*
- DIXMES.** De combien de sortes, *b N. 59.* Pourquoi elles ont été données, *b N. 61.* Quelles sont celles que l'on appelle inféodées, *b N. 60. & 61.* Mixtes, *b N. 60.* No- vales, *ibid.* personnelles, *ibid.* prédiales, *b N. 59.* réelles, *ibid.* vertes, *ibid.*
- Dixmes Ecclésiastiques.** De quoi sont tenus ceux qui les possèdent, *b N n. 61.* Voyez Bénéficiers. Si on la peut prescrire, *b N. 124.*
- Dixmes (grosses.)** Sur quoi elles se lèvent, *b N. 60.*
- Dixmes inféodées.** De quoi sont tenus ceux qui les possèdent, *b N n. 60. & 61.*
- Dixme laïque.** Si on la prescrit, *b N. 123. & suiv.*
- DON mutuel;** en quoi il consiste, *b N. 43.* De quoi est chargé celui qui en jouit, *b 43. & suiv. 1*
- DONATION entre-vifs & testamentaire.** De quoi est chargé celui qui en jouit, *b N. 44.*
- DOUAIRE.** Si lorsque le mari a vendu l'héritage sur lequel il est assigné, la femme peut le demander à l'Acquereur, *b N. 115.*
- Douaire coutumier.** Ce que c'est, *b n. 25.*
- Douaire préfix.** Ce que c'est, *b n. 25.*
- DOUAIRIERE coutumiere.** Précautions qu'elle doit prendre lorsqu'elle entre en possession des héritages sujets à son douaire, *b N n. 26.* Si elle peut exiger des améliorations des héritiers de son mari, *b N. 26.* Quelles réparations de murs elle en peut exiger, *b N n. 27.* Quelles sont celles qu'elle doit faire faire à ses dépens, *b N. 28. & suiv. b n. 29. & suiv.* dans les planches & poutres, *b N n. 29. & suiv.* dans les couvertures, *b N n. 31. & suiv.* dans les voutes *b N. 33.* dans les puits & fosses d'aisance, *b n. 35. & suiv.* Autres réparations qui regardent uniquement la Douairiere, *b N n. 34. & suiv.* Si elle jouit de l'usufruit d'un Moulin, quelles réparations elle & les héritiers de son mari sont obligés d'y faire, *b N. 35.* d'un Etang, *b N. 37.* des pressoirs, *b N. 37.* des Fours bannaux, *b N. 37.* des Terres, Vignes, &c. *ibid.* Si on peut la contraindre à faire les réparations dont elle est chargée, *b N. 38.* Si elle n'a pas le moyen, *ibid.* & réciproquement pour les héritiers de son mari, *b N. 38.* Si elle est garante des dommages que son Fermier

T A B L E

fait dans les héritages dont elle a l'usufruit, *b N. 38.* Si la maison dont elle jouit périlloit par accident & non faute de réparation. Si les héritiers seroient obligés de la rebâtir, *b N. 39.* Si les héritiers la rebâussioient, si elle jouiroit du revenu du bâtiment, *b N. 39.* Si les héritiers refufoient de la rebâtir, avec quelles précautions elle le peut faire à ses dépens, *ibid.* Si pour l'élargissement des rues, on retranchoit une maison sujette à un douaire, qui est-ce que cela regarderoit, *b N. 40.* Si elle est tenue de payer les Charges constituées sur l'héritage dont elle jouit avant & après son mariage, *b N. 40. & 41.* Si elle ne jouissoit par an que d'une certaine quantité de fruits d'un héritage dont les héritiers de son mari auroient la jouissance, *b N. 42.*

Donairière. Si lorsqu'elle a son habitation dans un Château sans jouir du revenu de la Terre, elle peut disposer des pigeons du colombier & des poissons de l'étang, *b N. 99.* Voyez Usufruitier.

DROITS Seigneuriaux. Quand prescrits, *b N. 123.*

E

E A U X. Précautions qu'il faut prendre lorsqu'elles coulent auprès d'un mur mitoyen, *a N. 94.* Si l'on peut en faire passer une plus grande quantité sur l'héritage d'un voisin, que lorsqu'on a acquis la servitude d'y faire passer les eaux de son héritage, *a N n. 50. & suiv.*

E C H A L A T S. S'ils sont réputés immeubles, *b N. 92.*

E C U R I E S. Quelles réparations le Locataire doit y faire, *b N. 7. b n. 10. b n. 13. V. Etables.*

E D I F I C E S. Si l'on peut les élever si haut que l'on veut, *a N. 73.* Si l'on en vouloit faire écouler les eaux par le côté du voisin, quelle distance il faudroit mettre entre l'édifice & ledit héritage, *a N. 385.* S'il y avoit un mur mitoyen, *a N. 384.*

E G L I S E S. Prescription de leur temporel, *b N. 114. V. Minicurs.* Par qui elles doivent être réparées & entretenues, *b N. 62.*

Eglises Cathedrales. Par qui réparées & entretenues, *b n. 63.*

Eglises Paroissiales de Campagne. Comment réparées & entretenues, *b N. 64.* Quand on a commencé à séparer le Chœur d'avec la Nef pour la contribution aux répa-

DES MATIÈRES. xj

- rations**, *b n. 57. & suiv.* Comment & à quelles conditions cette distinction s'est introduite en France, *b n. 58.* Si la Jurisprudence du Royaume est bien établie à cet égard, *b n. 58. Voyez Bénéficiers, Nef.*
- Eglises Paroissiales des Villes.** Par qui réparées & entretenues, *b N. 63.*
- Eglises ou Chapelles publiques.** Si l'on en peut élever les maisons voisines si haut que l'on veut, *a N. 173.*
- Eglises des Religieux.** Comment réparées & entretenues, *b N. 63.* Lorsque le Bénéficiaire possède tous les revenus, *b N. 64.* Lorsqu'il y a un partage fait entre les Religieux & le Bénéficiaire, *ibid.*
- Eglises Succursales ou Annexes des Paroisses.** Qui doit en faire les réparations, *b n. 79.*
- ECOURS de servitude ne peuvent être changés de place**, *a N. 50.* On doit mettre une grille à l'endroit où l'eau passe de sa maison dans une autre, *a N. 54.* Si l'on est obligé de souffrir ceux qui servent à écouler l'eau d'une Ville ou d'un Pays, *a N. 49.*
- EMBRASUREs.** *V. Clayes.*
- EMPHITEOSE.** Signification de ce mot, *b N. 45.*
- EMPLOI.** Si l'obligation que le débiteur a de faire un emploi peut être prescrite, *b N. 124.*
- ENTREPRENEURS** ne doivent rien démolir au sol d'un mur mitoyen sans en avoir un alignement, *a N. 264.* Sont obligés de faire un puits dans une maison de Paris lorsqu'ils se sont engagés de bâtir une maison parfaite, *a N. 141.* Garantissent leurs bâtimens, *b N. 118.* Les fosses d'aïssance, *a N n. 141. & suiv.* Les incendies dans les cheminées, *a N n. 105. & suiv.* Du tort que peut faire aux bâtimens voisins l'excavation d'un puits, *a N n. 121.*
- Entrepreneurs de Maçonnerie.** Si l'on peut prescrire leur payement, *b N. 127.* S'ils ont un compte arrêté, *b N. 128.* Si le débiteur est mort, *b N. 129.*
- EPAULES.** Ce que c'est, *a N. 211.*
- EPAISSEUR** d'un mur mitoyen. Quelle elle doit être, *a N. 186.* De quel côté se doit prendre la plus forte lorsque l'un des voisins ne le trouve pas assez fort, *a N n. 176.* Combien on en doit payer, lorsqu'on se le rend mitoyen, *a N. 163.*
- ESCALIER.** Qui doit le réparer, du Propriétaire ou du Locataire, *b N. 6. b n. 9.* Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à différens Propriétaires,

- quelle contribution chacun doit pour sa construction, *a n. 291. & suiv.*
- Escalier** commun doit être réparé en commun, *a N. 288.*
- ESCLAVES.** S'il y en a en France, *a 2.*
- ESPALIERS.** Quelle distance on met entre un mur mitoyen & ces arbres, *a N n. 387.* Si le mur n'est pas mitoyen, *ibid.*
- E TABLE, Ecuries, Bergeries, Magasin de Saline & de Morue,** on y doit faire des contre-murs, *a N. 91. & suiv. a n. 92.*
- ETAGE.** Signification de ce mot, *a N. 61.*
- Etage** (le premier.) Ce que c'est, suivant la Coutume de Paris, *a n. 339.*
- ETAL.** *Voyez Boutiques.*
- ETANGS.** S'il y a des réparations locatives, *b N. 22.*
- ETAYEMENS.** Qui doit les faire faire lorsqu'un des voisins fait rebâtir un mur mitoyen qui pouvoit encore servir, *a N. 160. a n. 161. a N. 176. a n. 177. 178. 179. 180. a N. 181. 184. a N. 209. 211. 214. 215. 263. 265. 267.*
- EYESQUES** chargés de faire entretenir & réparer les Eglises de leur Diocèse, *b N. 64.* Leurs héritiers obligés aux réparations des Eglises, *b N. 59.* Sont chargés d'entretenir leur Palais, *b n. 80.*
- EXHEREDE.** S'il peut venir à Retrait, *b N. 201.*
- EXPERTS.** Pourquoi nommés Jurés, *a 27. & suiv.* Ce que l'on comprenoit sous ce titre avant l'Edit de 1690. *a N. 28. & suiv.* Comment cet Edit les a réglés, *a n. 28. & suiv.* Si l'on peut en nommer d'autres que ceux qui le sont en titre d'office, *a N. 30. a n. 30. & suiv.* Doivent être nommés par les Parties, *a N. 31.* Quand le Juge a droit d'en nommer d'office, *a n. 31. a N. 32.* S'ils doivent prêter serment, *a N n. 35. a n. 39.* Leurs obligations, *a n. 39.* S'ils sont obligés d'être de la Province où est la contestation, *a N n. 35. & suiv.* Si l'on doit leur remettre tous les Jugemens de la Procédure, pour laquelle ils sont nommés Experts, *a n. 36.* S'ils peuvent donner leur avis sur une question de Droit, *a N n. 36.* Comment ils doivent donner leur avis, *a N. 36.* Comment ils doivent faire leur rapport, *a N. 40. & suiv.* Ne peuvent faire un second rapport s'il est ordonné, *a N. 38.* Mais peuvent faire une plus ample vifitation, *ibid.* Quand ils peuvent être refusés, *a n. 32. & suiv. a n. 33.* Ce qu'ils

doivent faire quand ils sont recusés, *a N. 34.* S'ils peuvent être contraints de donner leur avis, *a N n. 33.* S'ils ont action contre les Parties pour être payés de leurs Vacations, *a N n. 45.*

Expert (tiers) est toujours nommé par le Juge, *a n. 31.* Comment il doit faire son estimation, *a n. 32.* Peut être nommé quoique les deux autres soient de même avis, *a n. 37.*

F

FANTONS de cheminée. S'ils doivent être de fer ou de bois, *a N. 104.* A quelle distance ils doivent être placés, *ibid.*

FAUXBOURGS de Paris. Quels édifices il est permis d'y élever, *a n. 88.*

FEMMES mariées. Quand les prescriptions ont lieu contre elles, *b N. 114. & suiv.*

FER maillé. Ce que c'est, *a N. 243.*

FERRURES. Quelles sont celles que le Locataire doit réparer, *b N. 7. b n. 12. & suiv.*

FEUILLURES. Voyez Clayes.

FILLE. Si elle peut venir à retrait quoiqu'elle ait renoncé à la succession de son pere, *b N. 200.* Si elle peut retraire les Fiefs, *b N. 200. & suiv.*

FOIN. Quand réputé meuble ou immeuble, *b 101. V. Poisson.*

FONDATION d'un mur mitoyen. Quand elle est réputée suffisante, *a n. 159.* Si l'on peut forcer les voisins à la rendre telle, *a N n. 159.* Maniere de la faire en sous-œuvre, *a N. 211.* Si l'un des voisins vouloit creuser plus bas que la bonne fondation, il faudroit qu'il le fit à ses dépens, *a N. 159.*

FORGE. *V. Four.*

FOSSES d'aisances sont d'obligation dans les maisons des Villes, *a N. 140.* Quelles grandeurs elles doivent avoir, *a n. 140. & suiv.* Les Entrepreneurs en sont garans, *a N n. 141. & suiv.* De quels murs on la doit entourer, *a N n. 110. & suiv.* Comment la rendre impénétrable aux matieres fécales, *a n. 112. a N. 115.* Le Propriétaire est obligé de garantir les murs voisins, *a N n. 111. & suiv.* *a N. 142.* Comment on la doit paver, *a N n. 113. & suiv.* Pour empêcher l'eau d'y entrer pendant ses crues, *a N. 113. a n. 114.* Lorsqu'elle est à côté d'un puits,

H

HARPONS de fer. Combien on peut les enfoncer dans un mur mitoyen, *a* N. 320. & *suiv.* Dans un mur non mitoyen, *a* N. 321. *Voyez* Ancres.

HAYES mitoyennes. Qui doit les entretenir, *a* N. 384.

Hayer vives. Quand elles sont réputées mitoyennes, *a* N. 384. Si un voisin en fait planter une sur son terrain, de combien il doit l'éloigner de l'héritage de son voisin, *a* N. n. 384. & *suiv.* De quels arbres elle doit être composée, *a* N. 385.

HÉRITAGES. Comment ils sont séparées, *a* N. 63. A quel endroit on doit prendre l'alignement de leur séparation, *a* N. 64. Si quelqu'un fouilloit sous celui de son voisin, à quelles réparations il seroit obligé, *a* N. n. 85. Si l'on peut prescrire la faculté de le racheter à toujours, *b* N. 123. Quand il est acquis par prescription, *b* 105. *b* N. 106. *b* N. 123. *V.* Retrait.

HORLOGE d'un Hôtel ou Château. Si elle est réputée meuble ou immeuble, *b* N. 93.

HYPOTHEQUES. Si on les peut prescrire, *b* N. 112. *b* N. 116.

I

JAMBES de pierre. Ce que c'est, *a* N. n. 301. Quelle fondation on leur donne, *a* N. 302. Comment elles doivent être construites, *a* N. 305. S'il en faut sous les poutres, *a* N. 300. Sous les poutres des celliers, *a* N. 302. Sous les poutres des étages supérieurs lorsqu'il n'y en a point dans les inférieurs, *a* N. 302. *a* n. 303. S'il y en a dans les inférieurs, *ibid.* Sous les pannes des combles, *a* N. 303. Sous les liernes, *ibid.* Sous les poutreaux, *a* N. n. 304. Si l'on peut y substituer des poteaux de bois, *a* N. 305. Lorsqu'elles sont dans un mur mitoyen, quelle contribution le voisin à qui elles ne servent pas est obligé de donner, *a* N. 305. & *suiv.* Si lorsque le mur est bâti on peut en faire faire, *a* N. 305. & *suiv.* Si l'on est obligé d'en mettre dans les maisons des champs, *a* N. 310. A quoi on connoît qu'elles sont mitoyennes, *a* N. 408.

Jambe boutisse. Ce que c'est, *a* N. 306. & *suiv.* Comment elles doivent être construites, *a* N. 307. Si l'on peut

- peut contraindre un voisin à la bâtir en pierre de taille ,
a N n. 308. a n. 180.
- Jambe ériere.** Ce que c'est , *a N. 306. & suiv.* Comment elles doivent être construites , *a N. 307.* Si l'on peut contraindre un voisin à sa réparation , *a n. 180. a N. 285.* Si elle peut être ériere & boutisse tout ensemble , *a N. 307.* Contribution des deux voisins en ce cas , *a N. 308.*
- Jambe ériere ou boutisse.** Si celui qui a seulement droit de passage entre deux murs doit contribuer à leur construction & réparation , *a n. 80. a N. 285.*
- Jambes parpeignes.** Ce que c'est , *a n. 301.*
- Jamber sous poutres.** Si on est obligé de les faire de toute l'épaisseur du mur , *a n. 301.*
- JARDINS** Leurs réparations locatives , *b N. 8. b n. 16.*
- IMMEUBLES.** Ce que l'on appelle ainsi , *b 86. b N. 87. b N. 89. & suiv.* Si l'on peut prendre pour telles des choses qu'auroient mises des Locataires dans une maison , *b N. 89. b n. 90.* Les ornemens d'une maison , *b N. 87. & suiv.*
- INCENDIES.** Jusqu'à quel tems les Maîtres Maçons & autres Artisans en garantissent leurs bâtimens , *a N n. 105. & suiv.* A quoi est obligé celui qui l'a causé , *a N. 106.*
- INSINUATION.** Si elle peut être prescrite , *b N. 110.*
- INTERDITS.** Si la prescription a lieu contre eux , *b N. 115.*
- JUGE.** Quand il a droit de nommer des Experts , *a n. 31. a N. 32.* Nomme toujours le Tiers-expert , *a n. 32.* N'en peut pas nommer un autre à la place de celui qui auroit été reculé sans l'avoir entendu , *a N. 34.* Peut quelquefois nommer un Tiers expert , quoique les deux autres soient de même avis , *a n. 37.* Quand il doit juger suivant le rapport , *a N n. 38.* Quand sa présence est nécessaire sur les lieux , *a N. 38. & suiv. a n. 39.*
- JURE'S.** Voyez Experts.

L

- LAPINS** en garenno. S'ils sont immeubles , *b N. 98.*
- LE'GITIME.** Si on la peut prescrire , *b N. 123.*
- LIERNES.** Si l'on doit mettre dessous, une jambe de pierre de taille , *a N. 303.*

b

- LOCATAIRES.** De quelles réparations ils sont chargés lorsqu'ils prennent une maison à bail, & ce qu'ils doivent faire en conséquence, *b N. 17. & suiv.* Quelles sont les choses que le Locataire peut refuser d'entretenir, *b n. 18.* Quelles réparations ils sont obligés de souffrir, *b N. 5.* S'ils répondent des vols que l'on fait des appartenances de la maison, *b n. 17.* S'ils peuvent changer les lieux qu'ils occupent, *b N n. 91.* S'ils peuvent se faire tenir compte des améliorations qu'ils font dans une maison, *b n. 27.* En quel cas ce qu'ils ajoutent dans une maison est censé meuble ou immeuble, *b N. 89. Voyez Bail, Loyers, Maisons, Meubles.*
- Locataire (principal)** S'il peut saisir les meubles des Sous-Locataires pour sûreté du paiement de leurs loyers, *b N. 4.*
- LOGES** achetées du Roy. Si elles sont sujettes à retrait quand elles viennent à succession, *b 185.*
- LOYAUX COUSTS.** Ce que c'est, *b N. 161.*
- LOYERS.** Si pour sûreté de leur paiement, le Propriétaire peut prendre des gages, *b 2.* S'il peut saisir les meubles des Locataires faute de paiement, *b 3.* Si le droit du Propriétaire s'étend à ceux qui en jouissent, *b N. 4.* A la Ville & à la Campagne, *ibid.*
- Loyers.** Si ce qui en est dû à la mort du Propriétaire est réputé meuble ou immeuble, *b N. 103.*
- LUCARNES.** Quelle vûe on peut leur donner sur un héritage voisin, *a N. 236. a N. 252.*

M

- M A Ç O N S** chargés de signifier aux voisins lorsqu'ils veulent démolir, percer ou rétablir un mur mitoyen, *a N. 261. & suiv.* S'il leur est défendu d'asseoir une poutre dans un mur sans y mettre une chaîne de pierre, *a n. 301.* S'ils garantissent leurs bâtimens, *b N. 118.*
- MAISON.** Si les ornemens qui y sont, sont censés meubles ou immeubles, *b N. 87. & suiv.* Si l'on peut les ôter après la mort du mari & de la femme quand ils y ont été mis de leur vivant, *b N. 88.* Si les Locataires sont obligés de les entretenir, *b n. 11. & suiv.*
- Maisons** adossées à un mur mitoyen ne peuvent être abattues sans en avertir le voisin, *a N. 265.* Précautions qu'il faut prendre en l'abattant, *a N n. 265. & suiv. V. Édifice.*

Maisons. En quel endroit il n'est pas permis d'en bâtir, *a* N. 86. & *suiv.* *a* n. 87. & *suiv.*

Maisons dont les différens étages appartiennent à différens particuliers. Contribution que chaque Propriétaire doit donner pour leur construction, *a* N. 75. & *suiv.* *a* n. 76. & *suiv.* Voyez Passage.

Maisons Religieuses ne sont point sujettes à toutes les Servitudes de Coutume, *a* N. 54. & *suiv.* Si l'on en peut élever les murs de clôture si haut que l'on veut, *a* N n. 171. Si l'on peut élever les maisons voisines si haut que l'on veut, *a* N n. 172.

MARCHANDS. Si la faculté de demander le paiement de leurs Marchandises se peut prescrire, *b* 125. & *suiv.*

MATERIAUX pour bâtir. S'ils sont réputés immeubles, *b* N. 92.

MENUISERIE d'une maison. Si les Locataires doivent la réparer, *b* n. 12.

MEUBLES. Ce que l'on comprend sous ce titre, *b* 86. & *suiv.* *b* N. 86. & *suiv.* *b* N. 89. & *suiv.* Si l'on peut les saisir pour paiement des loyers, *b* 3. pour réparations locatives & charges du Bail, *a* N. 5. S'ils sont sujets à retrait, *b* N. 173.

MINES d'or & d'argent. A qui elles appartiennent, *a* N. 62.

MINEURS. S'ils peuvent se relever d'une prescription, *b* N. 112. & *suiv.* Si le tems de leur minorité interrompt la prescription, *b* N. 113. S'ils peuvent revenir contre une prescription statutaire, *b* N. 113. *V.* Prescription.

MONASTERES. *V.* Maisons Religieuses.

MORTABLES. Ce que c'est, *a* 1. En quelle Coutume de France il y en a, *ibid.*

MORTS CIVILS. Qui sont ceux que l'on comprend sous ce titre, & s'ils ont la faculté de retraire un héritage lignager, *b* N. 101.

MOUCHES à miel. Si elles sont immeubles, *b* N. 98.

MOULINS. Quand ils sont meubles ou immeubles, *b* N n. 94. & *suiv.*

Moulins à eau. Précautions que doit avoir un Locataire lorsqu'il le prend à bail, *b* N. 18. & *suiv.* Quelles sont les parties qu'il est obligé de réparer, *b* n. 19.

Moulins à vent. Quelles en sont les réparations locatives, *b* N n. 12.

MUR d'aisance. Maniere de le rendre impénétrable aux matières fécales, *a* n. 112.

Mur joignant sans moyen à l'héritage du voisin. Ce que l'on entend par-là, *a N n.* 227. Si lorsqu'il n'est pas mitoyen, on peut y faire peindre une perspective, *a N n.* 154.

Mur de séparation réputé mitoyen, *a N.* 390. Comment il peut appartenir en entier à l'un des voisins, *a N.* 206. A quoi connoître s'il est mitoyen, *a n.* 63. *a N n.* 391. *a N n.* 404. *& suiv.* S'il peut être rendu mitoyen, *a N.* 144. *& suiv.* *a N.* 192. *a n.* 220. Pour clôture seulement, *a N n.* 155. Dans toute sa hauteur sans bâtir contre, *a N n.* 151. A dessein de boucher les vûes de contumre, *a N.* 234. *& suiv.* Si l'on est obligé de vendre & d'acheter le terrain sur lequel il est assis, *a N n.* 146. 147. Comment on le doit estimer, *a N n.* 152. Comment on rembourse le prix d'un mur mitoyen, *a N n.* 146. *& suiv.* *a N.* 147. *& suiv.* *a n.* 149. De quelque qualité qu'il soit, *a N.* 163. Quelle épaisseur on en doit payer, *a N.* 163. Si l'on doit payer le prix du mur avant que de bâtir auprès, *a N n.* 150. *& suiv.* Si le remboursement en peut être prescrit, *b N.* 117. Refusé, *ibid.* De quoi est tenu celui qui ne les a pas payé dans l'un & l'autre de ces deux cas, *b N.* 118. Si l'on est tenu d'en payer la fondation lorsqu'on ne fait point de caves à son bâtiment, *a N.* 158. ou lorsqu'on y bâtit une galerie au-dessous de laquelle il n'y a rien, *a N n.* 158. Si l'on doit payer la mitoyenneté du mur entier, lorsque le bâtiment que l'on y adosse n'est pas si élevé, *a N.* 212. Lorsqu'on y adosse des tuyaux de cheminée, *a N n.* 156. *& suiv.* Ou si l'on y adosse un mur de face, *a N n.* 163. Comment on peut se servir d'un mur mitoyen à la construction duquel on n'avoit pas contribué, *a N.* 205. *& suiv.* S'il en avoit existé un ancien de clôture, *a N.* 207. Si l'ancien mur existoit, & qu'il n'y eut dessus qu'une sur-élévation, *ibid.* Si l'on avoit contribué à la construction du mur jusqu'à hauteur de clôture, *a N.* 208. Si l'on avoit fait une nouvelle fondation à l'ancien mur de clôture, *a N.* 208. *& suiv.* Si le bâtiment que l'on veut adosser au mur, obligeroit d'y faire une bonne fondation, *a N.* 209. *& suiv.* *a n.* 210. S'il est ou qu'on le veuille fonder plus bas qu'il n'est nécessaire pour y faire des caves ou autres choses, *a N.* 210. 211. Si lorsqu'on a fait bâtir un mur ou une partie d'un mur mitoyen à ses dépens, le voisin qui vient à s'en servir par la suite en y adossant des bâ-

timens doit payer une partie de la dépense , a N. 174. *Et suiv.* a n. 175. a N. 176. a n. 177. *Et suiv.* a N. 182. 183. 191. Si l'on peut à Paris abandonner la propriété d'un mur au-dessus de clôture , a N n. 392. Comment on peut rentrer à la mitoyenneté d'un mur que l'on avoit abandonné au voisin pour ne pas contribuer à sa reconstruction , a 396. Si ledit voisin l'avoit fait rebâtir plusieurs fois depuis , a N. 397. Quand celui qui veut se rendre un mur mitoyen peut contraindre le Propriétaire à le rebâtir à frais communs , a N. 160. Quand il ne le peut pas , a N. 161. a n. 162. S'il menace ruine , a N. 212. A quoi connoître qu'il menace ruine , a N. 212. *Et f.* 215. a N n. 281. Lorsqu'il n'est que de bois ou mal bâti , a N. 184. a n. 185. a N. 164. *Et suiv.* a n. 165. a N. 186. a n. 187. Si pour éviter de faire le remboursement d'un mur , on peut faire un pan de bois pour soutenir son édifice , précautions qu'il faut prendre en ce cas , a N n. 297.

Mur mitoyen. Ce que c'est , a N 90 Maniere de le prendre en sous-œuvre en fondation , a N. 211. De quoi l'on est tenu lorsqu'on fait des caves auprès , *ibid.* Quelle doit être son épaisseur , a n. 115. a N n. 160. a N. 173. *Et suiv.* a n. 174. Si l'un des voisins ne le trouve pas assez épais , de quel côté on doit prendre le plus d'épaisseur , a N n. 176. Comment on doit prendre l'alignement pour le reconstruire , a N. 64. *Et suiv.* a n. 68. Lorsque le terrain a été rehaussé depuis la construction du mur ; a N. 65. *Et suiv.* S'il étoit sur un côteau , ou que le terrain fût plus élevé d'un côté que de l'autre , a N. 69. *Et suiv.* a n. 70. a N. 129. *Et suiv.* a n. 131. Qui doit payer l'alignement , a N n. 189. Si on en doit réformer les coudes , a n. 65. A quoi l'on peut connoître s'ils sont faits exprès , a N. 66. *Et suiv.* De quelle matiere & comment il doit être bâti , a N. 184. a N n. 185. Les deux voisins du mur mitoyen doivent être également chargés des matériaux , Ouvriers , &c. a N. 267. Si on peut forcer les voisins à le bâtir de pierres de taille , a N n. 161. Si l'on est obligé d'y mettre des ancrs , harpons , &c. a N n. 163. *Et suiv.* De combien on les y peut enfoncer , a N. 216. Jusqu'où on y peut faire entrer les poutres & solives , a N. 271. a N. 312. *Et suiv.* a n. 314. Si l'on peut y faire un trou dans toute son épaisseur , a N, 314. *Et suiv.* Si l'on peut y faire des tranchées pour y placer un mur en retour ou des har-

pons de fer, *a N n.* 320. Si l'on peut y faire des trous ou fenêtres, *a N.* 218. *& suiv.* 225. Comment on doit faire lorsque l'on veut adosser un bâtiment contre un mur dont la partie inférieure est mauvaise, & la supérieure bonne, *a N.* 274. ou lorsqu'il penche, *a N n.* 166. *& suiv.* Si l'on peut contraindre un voisin de contribuer à la construction d'un mur mitoyen, lorsqu'il est pendant & corrompu, *a N.* 278. ou seulement l'un ou l'autre, *a N.* 281. S'il n'y avoit que le bas qui fût pendant, *ibid.* S'il étoit pendant par le haut, & qu'un voisin d'une maison plus basse voulût y conduire des tuyaux de cheminées, *a N.* 282. Si le voisin ne vouloit pas y rebâtir une maison, *a N.* 283. Si l'on peut contraindre le voisin à le rebâtir lorsqu'il n'est que de bois, *a n.* 165. Précautions que l'on doit prendre avant que de le démolir, percer ou rétablir, *a N n.* 260. Lorsqu'il menace ruine, *a n.* 263. A quoi connoît-on qu'un mur menace ruine, *a N.* 212. *& suiv.* 215. *a N n.* 281. & que le voisin fût refusant, *a N.* 264. Quel espace de tems on doit mettre entre la démolition d'un mur mitoyen, & la signification que l'on en a faite, *a N.* 269. Si le voisin peut l'empêcher lorsqu'il n'en a pas été averti, *a N.* 273. Si l'on est obligé de le réparer promptement, *a N.* 273. *& suiv.* Lorsqu'on veut seulement le percer, à quels rétablissemens on est obligé, *a N.* 271. 272. *a n.* 271. *a N n.* 273. Si on peut percer un mur mitoyen à la propriété duquel on a renoncé lors de sa construction, *a N.* 275. 276. ou dont les réparations seroient à la charge du voisin, *a N.* 275 *& suiv.* *a n.* 276. Si l'on peut abattre une maison adossée à un mur mitoyen sans en avertir le voisin, *a N n.* 265. Si l'on est le maître d'abattre un mur mitoyen en entier quand on le veut, *a N.* 268. *& f.* *a n.* 269. *& f.* Si lorsqu'il n'est pas suffisant pour porter une maison que l'on veut élever contre, on peut forcer le voisin à le réédifier, *a N.* 267. En ce cas quelle contribution il doit, eu égard aux qualités présentes du mur que l'on abat, *a N.* 175. *& suiv.* *a n.* 176. *& suiv.* *a N.* 180. *& suiv.* Quels dédommagemens doit un voisin qui fait reconstruire un mur mitoyen à ses dépens en entier, *a n.* 165. 177. *a N n.* 190. Si l'on est obligé d'y faire un contre-mur, lorsque l'on veut labourer ou fumer les terres qui l'environnent, *a N.* 127. En quel cas cela n'a pas lieu, *a n.* 128. *a N.* 129. Si lorsqu'on a laissé faire dans un mur mitoyen des choses contraires à la Coutume, on

peut revenir contre, *a N n.* 163. Comment on peut y adjoindre une galerie, *a N n.* 157. *& suiv.* Si l'un des voisins a droit d'occuper, par quelque chose que ce soit, plus que l'alignement du milieu de la tête du mur qui lui est mitoyen, *a N.* 309. S'il a droit de disposer du côté du mur qui lui appartient, *a N.* 225. *& suiv.* On ne doit point laisser couler des eaux dessus, *a N.* 94. Ils doivent être conservés contre les roues des voitures par des bornes ou des barrières de charpente, *a N.* 94. Voyez Contremurs. Si l'on peut, pour se passer du mur mitoyen, en bâtir un nouveau, *a N.* 217. Si le Propriétaire de l'ancien mur, en le faisant abattre, peut se servir du nouveau comme mitoyen, *a N.* 242.

Mur mitoyen servant à porter un bâtiment d'un côté, & de clôture de l'autre. Comment décider à qui il appartient lorsqu'il se trouve entre deux maisons qui ont appartenues à un même maître qui les a vendues ou partagées, *a N.* 220. Si les deux voisins sont également obligés de contribuer à une bonne fondation, *a N.* 284. Si l'on doit le bâtir à ses dépens en entier pour ne pas payer les charges de la sur-élévation au-dessus de la hauteur de clôture, *a N n.* 155. Si pour la même raison on doit accorder à un voisin la propriété du mur jusqu'à hauteur de clôture sans en recevoir de remboursement, *a n.* 155. Quelles vues on en peut tirer au-dessus de la hauteur de clôture, *a 225. & suiv.*

Mur mitoyen de clôture. Ce que l'on entend par là, *a N.* 322. Où l'on peut être contraint d'en bâtir, *a N n.* 323. *& suiv.* *a N.* 328. *& suiv.* *a n.* 331. Si l'on peut refuser à Paris le terrain pour un mur de clôture, *a N.* 328. à la Campagne, *a N.* 392. sa fondation, *a N.* 325. matériaux dont on doit le construire, *a N n.* 326. à Paris, *a N.* 327. 328. à la Campagne, *ibid.* S'il est suffisant de planches, *a N n.* 333. Comment on en fait le chaperon, *a N.* 316. son épaisseur, *a N.* 332. *a n.* 333. sa hauteur, *a N n.* 324. *a N.* 333. *a n.* 334. *& suiv.* Si on peut l'élever si haut que l'on veut, *a N.* 168. *& suiv.* *a n.* 169. *& suiv.* *a N.* 73. *& suiv.* même pour les Monasteres, *a N n.* 171. *& suiv.* Si l'on peut à Paris en abandonner la propriété au-dessus de la hauteur de clôture, *a N n.* 392. Si dans la Campagne on peut contraindre un voisin de contribuer à la reconstruction d'un mur de clôture plus haut & bâti de meilleurs matériaux que l'ancien, *a N.* 376.

- Et suiv.* a n. 377. *Et suiv.* a N n. 393. *Et suiv.* Si le voisin renonce à la propriété du mur pour ne pas contribuer à sa reconstruction, quelles précautions doit prendre l'autre voisin, a N. 378. a N n. 393. *Et suiv.* Si celui qui a renoncé veut rentrer à la propriété, a N. 379. *Et suiv.* a N n. 393. *Et suiv.* Si l'on a droit de mettre quelque chose contre un mur de clôture, a N n. 296. *Et suiv.* a N n. 387. V. Contre mur. Si l'on peut contraindre un voisin de réédifier un mur de clôture qui menace ruine, a N n. 282. Si un voisin le fait rebâtir pour y adosser un bâtiment, qui doit en payer la dépense, a N. 174. a n. 175. a N n. 189. *Et suiv.* S'il doit des dédommagemens, a N n. 190. Si l'on veut clore son héritage en Campagne, de quoi l'on est tenu, a N. 379. *Et f.* Si l'on a laissé un espace entre le mur & les héritages voisins, & que les Propriétaires desdits héritages veulent se le rendre mitoyen, a N. 383.
- Mur mitoyen en travers sur un côteau.** Si le Propriétaire du terrain le plus bas fait baisser le terrain qui est au pied du mur, à quoi il est obligé, a N n. 133. ou que le Propriétaire du terrain le plus haut l'éleve du côté du mur, a N. 129. a n. 131. Si ces deux cas sont réunis, a N. 134. *Et suiv.* a n. 135.
- Murs qui environnent un passage.** Quelle contribution doit donner celui qui est Propriétaire du passage pour la construction des murs, a N 284. *Et suiv.* a N n 79. *Et suiv.*
- Murs mitoyens d'un héritage dont les différens étages appartiennent à différens Propriétaires.** Contribution que chacun doit donner pour les reconstruire, a N. 286. *Et suiv.*
- Murs de Refend, V. Pans de bois.**
- Mur mitoyen en sur-élévation.** A quelle hauteur on commence à faire payer les charges d'une sur-élévation, a N n. 195. lorsqu'il faut faire des fondemens à l'ancien mur, a N. 198. a n. 199. lorsqu'il faut abattre une partie de sa hauteur, parce qu'elle est mal construite, a N n. 199. lorsque le voisin à qui l'on doit les charges a contribué à la réparation de l'un & de l'autre de ces deux cas a N. 199. *Et suiv.* lorsqu'on fait une seconde élévation, a N. 200. & même une reconstruction de l'élévation, *ibid.* a N n. 201. Si le voisin le fait bâtir entièrement à ses dépens, il ne doit point de charges, a n. 180. Si dans la suite l'autre voisin vouloit y adosser un édifice, remboursemens qu'il seroit obligé de faire, a n. 177.

DES MATIÈRES. xxv

Et suiv. a N. 181. Si l'on peut élever une sur-élévation dans la moitié seulement du mur qui est propre, a N. 203. Si l'ancien mur est trop large, comment on doit affeoir la sur-élévation, a N. 192. Si on est obligé de faire crepir la sur-élévation du côté du voisin, a N n. 181. *V.* Pans de bois.

Mur vieux. Comment on en toise le crepi, a N. 436. a n. 437.

N

N EFS d'Eglises Paroissiales. Pourquoi bâties, b N. 65. Qui est chargé de leur entretien, b n. 74. *Et f.* & de ce qu'elles renferment, *ibid.* Si les Habitans jouissent de la terre qu'elle renferme aussi-bien que de celle des Collatéraux, b N n. 74. *Et suiv.*

O

O BLATIONS ne sont point sujettes à réparation; b 54 b N. 62.

ORDRES MANDIANS. Leur établissement. Causes de la diminution de la libéralité des Fideles envers leurs Pasteurs, b n. 57.

OUVRIERS. Si la faculté de demander leur payement se peut prescrire, b 125. *Et suiv.*

P

P ANNES DE COMBLE. Si l'on doit les appuyer sur une jambe de pierre, a N. 303.

PANS DE BOIS ne sont pas suffisans pour un mur mitoyen, a N n. 165. Si l'on peut en élever au-dessus d'un mur mitoyen de maçonnerie, a N n. 203.

PARIS. Bornes de la Ville & des Fauxbourgs, a 333. *Et f.* Il est défendu de bâtir au-delà, a N. 86. *Et suiv.* a n. 87. *Et suiv.*

PARPIN. Ce que c'est, a n. 301.

PARQUET. Si le Locataire est tenu de le réparer, b n. 10.

PASSAGES. En quoi regardent le Propriétaire du passage les murs qui l'environnent, a N n. 79. *Et suiv.* a N. 284. *Et f.* S'il est obligé de le faire paver, a n. 78. a N. 286. a n. 80. a N. 288. Si le plancher du premier étage doit

- être à ses dépens, *a* N n. 288. & *suiv.* *a* N n. 289. *a* n. 80. & *suiv.* S'il lui est dû des charges pour les bâtimens qui sont au-dessus des murs, *a* n. 80. S'il a droit de vûe dans une cour par où il a droit de passage, *a* N. 259. Si le rehaussement du rez-de-chauffée de la rue obligeroit au rehaussement du passage ceux qui seroient obligés de le souffrir, *a* N n. 81. Si les Locataires d'un Propriétaire qui auroient droit de passage par une maison, auroient le même droit d'y passer, *a* N. 415. Si son droit s'étendroit sur une maison voisine de son héritage qu'il acquerreroit, *a* N. 415. & *suiv.* A quelle heure il doit ouvrir & fermer, *a* N. 419. Lorsque le passage est commun au Propriétaire du bâtiment & à celui qui a un héritage, quelle contribution chacun doit pour la réparation des murs mitoyens, *a* N. 286. Si le dessus & le dessous appartenoit au même Propriétaire, *a* N. 286. A différens Propriétaires, *ibid* & *suiv.* Si plusieurs ont droit de communauté au passage dans différentes longueurs, *a* N. 287.
- PASSAGE.** Celui qui a droit seulement de passage sans en avoir la propriété, n'est sujet à aucune réparation, *a* n. 81.
- PAVE'** des cours, remises & écuries. Qui doit les entretenir, *b* N. 7. *b* n. 10.
- PEAGE.** De quelles réparations est chargé celui qui en leve le droit, *b* N. 49.
- PERSPECTIVE.** Si l'on en peut faire peindre contre un mur non mitoyen, *a* N n. 154.
- PIERRES A LAYER** doivent avoir des rebords contre les murs mitoyens, *a* N. 94. En quoi leurs réparations regardent le Locataire, s'il y avoit un tuyau de plomb, *b* n. 14.
- PIGEONS** en colombier à pied. S'ils sont immeubles, *b* n. 98. en voliere, *ibid.* *V.* Douairiere.
- PLACE** commune. Si l'on peut changer les vûes que l'on a dessus, *a* N. 295. Si l'on peut y faire des avances, *ibid.* Différence qu'il y a entre place commune & publique; *ibid.*
- Place** publique achetée du Roi. Si elle est sujette à retrait quand elle vient à succession, *b* 185.
- PLANCHERS.** Comme on les construit à présent, *a* n. 317. Aux dépens de qui il doit être construit, lorsque le dessus & le dessous de l'étage n'appartient pas au Propriétaire, *a* N n. 76. & *suiv.* *a* N n. 288. & *suiv.* Lorsqu'il

DES MATIÈRES. xxviij

baïsse d'un côté, quelle hauteur on doit choisir pour le refaire, *a* N n. 289. Si l'on peut le faire relever lorsqu'il panche sans peril, *a* N. 290. Réparations du Locataire lorsqu'il est en plâtre, *b* N. 6. *b* n. 9. ou carrelé, *ibid.*
& suiv.

PLASTRE. Sa poussée, *a* N. 216. Il est défendu de s'en servir en moïlons, *a* n. 100.

PLATTE - BANDE. Comment on les doit appuyer, *a* N. 126.

POISSON. En quel cas réputé meuble ou immeuble, *b* 97. Si un Marchand venoit à mourir avant de l'avoir enlevé & payé, qui seroit obligé de le payer, *b* N. 100. *b* N. 104. *V.* Douairiere.

POITRAIL. Quand il est nécessaire de mettre une jambe de pierre sous la poutre qui le forme, *a* N n. 304. *& suiv.*
V. Poutres.

POMPES dans les puits. Leurs réparations locatives, *b* n. 15.

PONTS. Qui doit les entretenir, *b* N. 49.

PORCHES des Eglises Paroissiales. Qui doit les entretenir, *b* n. 75.

PORTES. Quelles réparations y doit faire le Locataire, *b* N. 7. *b* n. 11.

PORTS. Qui doit les entretenir, *b* N. 49.

POSSESSION CIVILE. Ce que c'est, *b* N. 106.

Possession naturelle. Ce que c'est, *b* N. 106. Si l'un & l'autre sont nécessaires pour prescrire un héritage ou une rente, *ibid.*

POTAGER. *V.* Fourneaux.

POTEAU CORNIER. Si on peut l'encastrer dans l'épaisseur de la tête du mur mitoyen, *a* N. 309. *a* n. 310.

Poteau de bois. Si on peut le substituer à la place d'une jambe de pierre, *a* N. 305.

POULIES. Si le Locataire doit les entretenir, *b* n. 15.

POUTRES. Si l'on en met dans des murs non mitoyens, *a* N. 296. *& suiv.* Comment on les place entre deux murs mitoyens, *a* N. 315. Quelles sont celles que l'on fait entrer dans les murs mitoyens, *a* N. 316. *a* N. 319. Jusqu'à quelle épaisseur on peut les enfoncer dans un mur mitoyen, *a* N. 312. *& suiv.* *a* n. 314. Comment on les appuie dans les celliers, *a* N n. 302. Dans les étages supérieurs lorsqu'il n'y en a point dans les inférieurs, *a* N. 302. *& suiv.* *a* n. 303. Si l'on peut mettre dessous des

- calles de bois qui fassent tout le parpin du mur, *a N.* 311.
 Quelles précautions il faut prendre pour les asséoir dans un mur, *a N.* 300. & *suiv.* Si le mur est pendant, *a N.* 283. Combien elles doivent être éloignées des cheminées, *a N n.* 316. Qui doit en payer les frais, *a N.* 316. Lorsqu'elles penchent, quelle hauteur on doit choisir pour les rétablir, *a N n.* 289. *V.* Sablières.
- Poutres de grande longueur.* Comment on en fait les jambes pour les appuyer, *a n.* 301.
- PRESBYTERES.** Qui doit les réparer, *b N.* 76. & *suiv.* *b n.* 77. & *suiv.*
- PRESCRIPTION.** Ce que c'est, *b N.* 104. Conditions nécessaires pour prescrire, *b N.* 105. & *suiv.* De combien de fortes, *b N.* 112. Qui sont ceux qui peuvent prescrire, *b N.* 106. & *suiv.* Quand elle commence, *b N.* 107. Comment on en compte le tems pendant une minorité ou autre état regardé comme tel, *b N.* 113. Sur quels titres elle doit être fondée, *b N.* 108. & *suiv.* en paiement, *ibid.* par achat, *ibid.* par héritage, *b N.* 109. par donation, *ibid.* par legs, *b N.* 110. par dot, *b N.* 111. par transaction, *ibid.* par Sentence du Juge, *b N.* 112. par possession, *b N.* 111. 112. Si l'on peut prescrire sans titre, *b N.* 111. Quelles choses sont sujettes à prescription, *b N.* 105. & *suiv.* Quelles personnes n'y sont point sujettes, *b N.* 114. & *suiv.*
- Prescription conventionnelle.* Si elle cesse d'avoir lieu contre un Mineur, *b N.* 114.
- Prescription judiciaire* sans espérance de restitution *b N.* 112.
- Prescription légale.* Ce que c'est, *b N.* 112. Si les Mineurs s'en relevent, *ibid.*
- Prescription statuaire.* Si elle coure contre les Mineurs, *b N.* 113.
- PRESENS.** Ceux que l'on entend sous ce nom pour que la prescription ait lieu, *b N.* 119.
- PRESSES D'IMPRIMERIE** réputées meubles, *b N.* 93.
- PRESSOIRS.** S'ils sont réputés immeubles, *b N n.* 95. Quelles en sont les réparations locatives, *b n.* 22.
- PRE'S.** S'il y a des réparations locatives, *b N.* 23.
- PRIEURS.** *V.* Bénéficiers.
- PRIVE'S.** *V.* Fosse d'aisance.
- PRIVILEGE'S** contre prescription. Ceux que l'on comprend sous ce titre, *a N.* 59.
- PROCCUREURS.** Leurs fonctions dans un Rapport, *a n.* 39.

PROPRIETAIRES responsables des dommages que causent les Maçons qui démolissent un mur mitoyen sans en avoir averti les voisins, *a* N. 262. 273.

PUISARDS. Ce que c'est, *a* N. 423. Leur incommodité, *a* N. 423. De combien ils doivent être éloignés d'un mur mitoyen, *ibid.* Si malgré la distance les eaux ruinoient le mur, ou gâtoient les puits, *a* N. 426. *a* n. 424. Si d'un puits l'on en vouloit faire un puisard, *a* N n. 425. De combien on les peut creuser, *a* N. 426. S'ils étoient mitoyens, comment en vuider les immondices, *a* N. 427.

PUITS. Distance nécessaire entre deux puits & un mur mitoyen, *a* N. 120. *a* n. 121. Entre un puits & une fosse d'aïssance, *a* N n. 117. *a* n. 120. Si on peut l'enfoncer tant que l'on veut, *a* N n. 121. L'Entrepreneur garant du préjudice que peut causer l'excavation d'un puits aux bâtimens voisins, *a* N n. 121. Combien on doit lui donner d'eau, *ibid.* & *suiv.* Si on en peut faire un puisard, *a* N n. 425. Réparations qui sont à la charge du Locataire, *b* N. 8.

Puits communs suivent les loix des murs mitoyens, *a* N. 288. Si un des deux voisins peut en abandonner la mitoyenneté, *a* N n. 394. & faire usage de la partie du sol qui lui appartenoit, *a* N n. 395. 398.

Q

QUINT. Voyez Droits Seigneuriaux.

R

RAPPORT. Par qui il doit être écrit, *a* N. 40. Comment il doit être fait, *a* 40. S'il doit être fait sur les lieux, *a* N. 42. *a* n. 43. Quand on ne peut plus y rien changer, *a* n. 44. Comment produits en Justice, *a* N n. 37. ne peuvent être reformés, *a* N. 37.

RECHAUX. *V.* Fourneaux.

RELIEFS. *V.* Droits Seigneuriaux.

RELIGIEUX ne peuvent venir à retrait, *b* N. 201.

RENTE. Si elle est immeuble, *b* N. 107. & *suiv.* Si on peut prescrire la faculté de la racheter, *b* N. 123. Quand elle est acquise par prescription, *b* 104. *b* N. 106. 108. 123. *V.* Hypothèques.

REPAIRS. Si leur recollement doit être fait sans salaire, *a* N. 43. & *suiv.* *a* n. 44.

REPARATIONS des Bénéfices. Qui en est chargé, *b* 32.
& suiv.

Réparations que doit faire un Donataire mutuel dans les héritages dont il a l'usufruit, *b* 43. *& suiv.* Un Donataire entre-vif & testamentaire, *b* N. 44. Un Gardien Noble ou Bourgeois, *b* 46. *& suiv.* Ceux qui jouissent d'un Bail à vie ou emphytéotique, *b* N. 45. Une Douairière, *b* 25. *& suiv.* Voyez Douairière, un Usufruitier, *b* N. 23. *& suiv.*

Réparations des maisons nouvellement acquises pendant l'année que le retrait a lieu, *b* N. 50. *& suiv.*

Réparations des maisons données à bail judiciaire, *b* N. 50. *& suiv.*

Réparations locatives. Quelles elles sont, *b* N. 6. *b* n. 9. *& suiv.* Quelles sont celles que les Locataires doivent souffrir, *b* N. 5. *& suiv.*

Réparations viagères. Ce que c'est, *b* N. 27.

RETRAIT LIGNAGER. Qui peut y prétendre, *b* 130. *b* N. 134. Quel est le parent que l'on préfère, *b* N. 169. Si le Retrayant peut se faire restituer au retrait lorsqu'il en est déchu pour manque de formalités, *b* N. 166. Si les autres peuvent lui être substitués, *b* N. 167. *& suiv.* Si l'un d'eux avoit intenté action & l'avoit discontinuée, *b* N. 168. Si les héritiers ont la faculté de retraire, *b* N. 170. S'il a lieu contre toutes sortes de personnes, *b* N. 142. Qui sont ceux qui ne sont pas reçus à retrait, *b* 200. *& suiv.*

Retrait lignager, biens & cas où il a lieu. Meubles, *b* N. 173. *& suiv.* Bois, *b* N. 174. Usufruit, *b* N. 183. Héritage en cas de vente, même sous signature privée, *b* N. 130. 132. quoique donné en paiement, *b* N. 131. ou à condition que l'Acquereur payera les dettes du Vendeur, *b* N. 132. *b* N. 156. Si la vente étoit annullée, *b* N. 133. Si on peut l'annuller après la demande en retrait, *b* N. 134. Le Propriétaire l'ayant vendu & racheté, si le retrait auroit lieu en cas d'une seconde vente, *b* N. 134. S'il y avoit Procès entre le Vendeur & l'Acquereur, *b* N. 135. S'il a lieu contre une vente faite pour l'utilité publique, *b* N. 135. ou au Roi, 136. ou à une personne qui posséderoit déjà l'usufruit du bien, *b* N. 183. en cas de Bail emphytéotique, *b* N. 159. Si le bailleur du Bail à Emphytéose vendoit le droit d'y rentrer à la fin de son Bail, *ibid.* *& suiv.* Si le retrait a lieu lorsqu'un parent achete un héritage de son parent, & qu'il veut le vendre,

b N. 145. même à l'égard du premier Vendeur, **b N.** 146. Si un héritage échangé tombe en retrait, **b N.** 172. 175. Lorsqu'on a donné à un des enfans un héritage maternel pour la part qui lui revient dans les paternels, **b N.** 172. Si l'on peut retraire une portion d'héritage, **b N.** 192. lorsque le total est vendu à un seul Acquéreur, **b N.** 192. & *suiv.* Si l'on peut retraire la moitié d'un héritage, après la mort de l'un de deux conjoints par mariage qui auroient acheté un bien d'un Vendeur qui étoit parent de l'un d'eux, & que ledit bien fût partagé comme Acquet de Communauté, **b N.** 194. & *suiv.* Quels sont les loyaux coûts que l'on doit en ce cas, **b N.** 195. Si ce retrait a lieu lorsqu'il y a des enfans, **b N.** 197. Si cet héritage sortoit hors de la ligne par partage, **b N.** 198. Si l'on peut retraire un héritage vendu par decret, **b N.** 187. Si dans une même Adjudication on avoit adjudgé des héritages situés dans une Coutume où le retrait n'a pas lieu, **b N.** 187. Lorsqu'un héritage propre est adjudgé par decret sur un Curateur aux biens vacans, ou sur un héritier par bénéfice d'Inventaire, **b N.** 188. & *suiv.* Si l'héritage étoit d'acquets, **b N.** 190. S'il étoit abandonné, **b N.** 191.

*Retrait lignager, ses Procédures & remboursemens, tems de son cours, b N. 137. & suiv. Quand commence à courir l'année du retrait, b N. 132. Si l'héritage est en franc-aleu, b N. 144. Si l'Acquéreur n'a pas fait enfaîner ou insinuer son Contrat b N. 137. & suiv. Prescription de l'instance du retrait, b N. 141. Formalités de l'Assignation, b N. 141. Son échéance, b N. 139. A quelle heure elle doit être donnée, b N. 141. Quand doit être fait le remboursement, b N. 150. Si l'Acquéreur se prête volontiers au retrait, b N. 151. Comment on en doit faire les offres, b N. 145. b N. 166. & suiv. Si l'Acquéreur est refusant, b N. 151. b N. 153. & suiv. Comment doit être faite la Consignation, b N. 153. & suiv. Tems que l'on a pour la faire, b N. 154. & suiv. Si l'on doit rembourser tous les frais du Contrat b N. 152. & suiv. Si l'on exerçoit le retrait contre un second Acquéreur qui auroit payé plus que le premier, b N. 152. En quelles especes le remboursement doit être fait, b N. 154. Si l'héritage étoit chargé d'un douaire préfix, b N. 156. S'il étoit vendu à charge d'une rente rachetable, b N. 157. à qui le Retrayant seroit obligé de rembourser, b N. 158. S'il peut offrir la rente, *ibid.* Si l'Acquéreur avoit*

- remboursé le principal, *b N.* 158. & *suiv.* Si elle n'étoit rachetable que dans un certain tems, *b N.* 159. Si elle ne l'étoit pas, *ibid.*
- Retrait lignager, droits de celui qui l'a poursuivi & de l'Acquereur.* Si quand la Sentence du retrait est adjudgée, la perte de la chose retraite est sur le compte du Rerrayant, *b N.* 151. Quels fruits de l'héritage lui sont dus, *b N.* 161. ou les arrérages de la rente s'il y en a, *ibid.* Quelles réparations il est obligé de payer à l'Acquereur, *b N.* 177. & *suiv.* S'il peut demander des dédommagemens quand l'héritage est détérioré, *b N.* 180. S'il peut faire casser le Bail qu'auroit passé l'Acquereur, *b N.* 181. S'il seroit chargé des hypothèques que l'Acquereur auroit mis sur l'héritage, *b N.* 182. A quelles conditions un héritage retiré par retrait appartient à l'héritier des propres, *b* 165.
- Retrait conventionel.* Ce que c'est, *b N.* 102. préféré aux autres, *b N.* 203. Si on peut le ceder à un étranger au préjudice d'un lignager, *b N.* 203.
- Retrait féodal ou contre un Seigneur.* Ce que c'est, *b N.* 202. & *suiv.* Terme de son cours, *b N.* 148. *b N.* 202. Si le lignager a la préférence sur le féodal, *ibid.*
- RETZ-DE-CHAUSSE'E. Ce que c'est, *a N.* 61. *a N.* 236.
- RETZ de terre comme retz-de-chauffée.
- RIVIERES. Si ceux qui en sont Seigneurs & qui les font curer, peuvent en jeter les immondices sur les héritages voisins, quoiqu'ils ne leur appartiennent pas, *a N.* 402. & *suiv.*
- RUES. Si ceux qui élevent leur terrain pour le mettre de niveau à la rue, sont obligés d'y faire un contre-mur, *a N.* 136. & *suiv.*

S

- SABLIERE. Comment elle doit être revêtue lorsqu'elle passe auprès d'une cheminée, *a n.* 101. Voyez Poutres.
- SACRISTIE. Qui est chargé de son entretien, *b n.* 74.
- SALINES (Magasin de). V. Etables.
- SCULPTURE ou autres ornemens. Si le Locataire est obligé de les réparer, *b n.* 11.
- SEIGNEURS Féodaux & Censiers. S'ils sont sujets à prescription, *b N.* 114. S'ils ont pouvoir de demander leurs droits quand le Contrat de vente est résolu, *b N.* 133.

ou caché, *b N.* 138. Comment ils sont réputés enfaînés, *b N.* 148.

SERF. Ce que c'est, *a 1.* En quelle Coutume de France il s'en trouve, *ibid.*

SERRURES. Si le Locataire doit les réparer, *b n.* 13.

SERVITUDES. De combien de sortes, *a 1.* apparentes, *a 3.* latentes ou cachées, *a 3.* d'obligation, *a 4.* & *suiv.* personnelles, *a 1.* réelles, *a 2.* & *suiv.* rustiques, *a 2.* urbaines, *a 2.* de tolérance, *a 5.* & *suiv.*

Servitudes sujettes à dispute, *a 27.* Comment on les termine, *ibid.* & *suiv.* Si elles s'acquierent ou s'éteignent par prescription, *a 46.* *a N.* 56. & *suiv.* Comment on doit le faire, *a N.* 56. Si elles s'éteignent par non usage, *b N.* 123. sans titre sont nulles, *a 4.* *a N.* 46. & *suiv.* *a 417.* *a N.* 417. Ne peuvent être certifiées par témoin, *ib.* Quelles sont celles dont la jouissance peut acquérir titre, *a N.* 49. & *suiv.* peuvent bien se diminuer, mais non augmenter sans consentement, *a N.* 54. ne peuvent être acquises ou perdues par un seul Co-proprétaire d'un héritage, *a N.* 54. 60. peuvent être valables par decret, *a N.* 47. & *suiv.* *a n.* 48. Quelles sont celles pour lesquelles il faut faire opposition au decret pour les faire valider, *a N.* 56. & *suiv.* Ce que l'on doit faire contre ceux qui font des entreprises sur les Servitudes, *a N.* 59. Si elles doivent être désignées dans le Contrat de vente ou de partage d'un héritage pour y être conservées, *a N n.* 55. & *suiv.* *a N n.* 411. & *suiv.* *a N.* 420. *a N.* 422. Si les Servitudes regardent des Maisons qui n'appartiennent pas au Vendeur, *a N.* 414. Si on ne les avoit pas déclarées à l'Acquereur, *a N n.* 55. & *suiv.* Si on peut les changer sans le consentement de celui qui les possède & de celui qui les souffre, *a N.* 421. Si elles doivent être par écrit lorsque deux Maisons sont chargées de Servitudes réciproques, *a N.* 421. & *suiv.* sont censées éteintes lorsque les héritages qui en sont chargés viennent dans le Domaine de ceux qui possèdent les héritages dominans, *a N.* 413. Si le nouvel Acquereur étoit contraint de déguerpir, *a N.* 414. Quelles sont celles auxquelles ne sont point sujettes les Maisons Religieuses, *a N.* 54. & *suiv.* Reglement au sujet de celles qui existoient avant, 1580. *a N.* 259. *a N.* 410., *a n.* 411. *a N.* 417.

SOL. ne peut être abaissé ou haussé sans être soutenu, *a N.* 73. & *suiv.* Celui qui le possède est censé avoir le dessus

- & le dessous, *a* 61. Ce que l'on entend par-là, *a* N. 61. & *suiv.* Si le dessus & le dessous appartenent à différens Particuliers, quelle contribution chacun doit donner pour les Bâtimens qu'ils font construire dans ce terrain, *a* N. 75 & *suiv.* *a* n. 76. & *suiv.*
- SOLIVES.** Si on les peut appuyer dans un mur mitoyen, *a* N. 316. & *suiv.* *a* n. 317. Si ayant été mises dans un mur qui n'étoit pas mitoyen pour lors, on seroit obligé de les retirer lorsque le voisin se le rendroit mitoyen, *a* N n. 318. Si lorsque les solives y ont été appuyées les deux Maisons voisines appartenent au même maître, & qu'elles vinssent à être partagées, ce qui en arriveroit, *a* N. 319.
- SOUCHES** de cheminée. A quelle hauteur on doit les élever, *a* N. 104. 105.
- STATUES.** Si on les regarde comme meubles ou immeubles, *b* N. 88. & *suiv.*
- SUBSTITUTION.** Si les biens qui sont dans ce cas peuvent encourir prescription, *b* N. 115.
- SUCCESSION** abandonnée. Ce que c'est, *b* N. 191.
- Succession vacante.** Ce que c'est, *b* N. 188.
- Succession.** Si on la peut prescrire, *b* N. 123.

T

TABLES & autres ornemens de marbre appartenans à la Maison doivent être réparés par les Locataires, *b* n. 12.

TANNEURS. Reglement au sujet de leurs Bâtimens, *a* n. 88.

TEMOINS ne peuvent certifier une Servitude, *a* N. 46. Ce que l'on appelle ainsi dans les bornes qui servent de limites, *a* N n. 89.

TERREIN. Voyez Sol, Héritage.

TERRASSE *V.* Galerie, Balcon.

TERRES labourables. Si les Locataires sont chargés de réparations, *b* N. 22.

Terres jectives ou rapportées. *V.* Contre-mur.

TITRES en fait de Servitude emportent la propriété, *a* 4. absolument nécessaires pour les constater, *a* N. 46. & *suiv.*

TOUR du chat. Ce que c'est, *a* N. 101.

Tour de l'échelle. Ce que c'est, *a* N n. 380. Comment on

DES MATIERES.

xxxv

- s'en conserve la propriété, *a* N. 381. Largeur qu'il doit avoir, *a* N. 383.
- TREILLAGES. Si les Locataires doivent les réparer, *b* n. 16.
- TREILLIS de la cheminée. Ce que c'est, *a* N. 103.
- TRESORS trouvés. A qui ils appartiennent, *a* N. 61.
- TRESORIERs de France ne doivent rien exiger pour leur recollement, *a* n. 44.
- TUYAUX. On ne peut en mettre en saillie du côté du voisin sur un mur mitoyen, *a* n. 193.
- Tuyaux d'aissance. Réparations dont est chargé le Locataire, *b* N. 8. Voyez Fosse d'aissance.
- Tuyaux de cheminée, *V.* Cheminée.
- Tuyaux de descente de plomb. Leurs réparations locatives, *b* N. 8. *b* n. 15. Celles de celui qui joint une pierre à laver, *b* n. 14.

V

- VASES de jardin. Quels sont ceux qui sont à la charge du Locataire, *b* n. 16. *& suiv.*
- VENTILATION. Ce que c'est, *a* n. 86.
- VENTOUSE d'aissance. On doit empêcher que l'odeur n'incommode les voisins, *a* n. 118.
- VERRE DORMANT. Ce que c'est, *a* 243. *a* N. 245. S'il est suffisant dans les vûes de Coûtume & de Servitude, *a* N. 245.
- VIGNES. Leurs réparations locatives, *b* N. 23. réputées immeubles, *b* N. 91.
- VISITATION. Si on peut en demander une nouvelle, *a* N. 37. Aux frais de qui elle se fait, *a* N. 37.
- VITRES. Si le Locataire doit les faire réparer & laver, *b* N. 7. *b* n. 11.
- VOLAILLES. Si elles sont immeubles, *b* N. 99.
- VOUTES contre mur pour les soutenir, *a* N. 124. 126. *V.* Ceintres.
- USUFRUITIER. De quelles réparations est tenu celui qui en jouit par donation, *b* 43. *& suiv.* *V.* Don mutuel, par Bail à vie ou emphytéotique, *b* N. 45. par Douaire, *b* 25. *& suiv.* *V.* Douairière, par Garde noble, *b* 46. *& f.* *V.* Gardien noble. Si leur héritier doit percevoir les fruits prêts à cueillir lors de leur décès, *b* N. 102.
- VUES sur des héritages voisins peuvent être bouchées quand elles sont sans titre, *a* N. 258. Si celui qui a droit de passage par une cour y a droit de vûe, *a* N. 259. Si l'on

- peut changer celles que l'on a sur une cour ou place commune, a N. 295. Si on en peut tirer du côté d'un héritage qui n'est pas clos, a N. 252. sur une rue ou chemin public, a N. 253. Comment on peut en avoir par des murs mitoyens, a N n. 218. *& suiv.* Si l'on n'avoit pas contribué à leur construction, a N. 211. *& suiv.* a n. 212. *& suiv.* De combien de sortes, a N. 247.
- Vûes de Coutume.* Ce que c'est, a 225. Leur avantage, a N. 225. Leurs inconvéniens, a N. 223. 226. a n. 246. Comment on les peut prendre dans un mur bâti à ses dépens & assis sur son terrain, a N. 228. S'il n'y avoit que la moitié du terrain qui fût propre, *ibid.* dans la sur-élévation d'un mur, a N. 228. Si en le bâtissant on n'en a point fait percer, comment on le peut faire après, a N n. 229. A quelle hauteur elles sont fixées, a n. 228. a N. 236. *& suiv.* Lorsque le terrain est inégal des deux côtés du mur, a N. 237. a n. 239. Dans les escaliers, a N. 240. Sur les Cimetieres, a N n. 241. a N. 254. Lorsqu'elles ne peuvent être réduites aux termes de la Coutume, ce qui arrive, a N. 231. 234. Comment on les doit fermer, a N. 243. *& suiv.* Si on peut les faire boucher, a N. 229. *& suiv.* 234. a n. 235. En élevant un nouveau mur contre l'ancien, a N. 242.
- Vûe ou baye de côté.* Ce que c'est, a N. 248. A quelle distance du mur mitoyen elle doit être placée, a N. 248. *& suiv.* A la Ville ou à la Campagne, a N. 251. *& s.* Si la Maison étoit posée en équerre, a N. 249. Lorsque le mur mitoyen est plus haut que les vûes que l'on perce, a N. 250. Si elle étoit trop proche du mur mitoyen, comment on pourroit y remédier, a N. 251.
- Vûe droite* comme vûe de côté, a N. 247. *& suiv.* a N. 248. 250. 251. Si parce qu'un voisin se seroit rendu Propriétaire d'un mur mitoyen, on seroit obligé de les reculer, a N. 250. a n. 251.
- Vûes de Servitudes.* Ce que l'on entend par-là, a N. 227. Si en rebâtissant une Maison on peut changer leur disposition, a N. 254. *& suiv.* a n. 255. Si on peut les aggrandir en hauteur, a N. 255. *& suiv.* a n. 256. Avec quelles précautions on peut bâtir auprès, a N. 256. *& suiv.* Si en élevant une Maison qui a des vûes de servitudes, on peut en mettre de même aux étages sur-élevés, a N. 258.
- VUIDANGE* de fosse & privé ne peut être enfouie dans une

DES MATIERES. xxxvi]

Ville, a N. 429. a n. 430. Si on en peut faire couler l'eau dans les ruisseaux d'une Ville, a N. 430. Dans quels tems on la doit faire, a N. 431. Contribution des Propriétaires, si elle est commune à plusieurs Maisons, a N n. 432. & que l'on ne passe que par l'une de ces Maisons, a N. 432. & *suiv.* Si l'un des Co-propriétaires, en augmentant sa Maison, doit aussi augmenter sa contribution à la vidange, a N. 433. S'il bâtissoit une nouvelle Maison, il n'auroit pas droit à la fosse commune, a N. 434.

VIDANGEURS. Peines qu'ils encourent lorsque les matieres fécales se répandent dans les rues, a N. 430.

Fin de la Table des Matieres.

A V I S.

*L'*Impression de cet Ouvrage ne s'étant point faite à Paris, & n'ayant pu moi-même veiller à la correction des Epreuves, il s'y est glissé quelques fautes arrivées par l'inintelligence de ceux qui les ont corrigées, dans les matieres qui y sont traitées, & les termes qui leur sont propres, qu'il sera facile de corriger sur le vû de l'Errata suivant. L'on n'a point marqué les fautes legeres qui ne dérangent point le sens, on s'est contenté de marquer celles qui pourroient l'alterer.

Errata de la premiere Partie.

- P*Age 28, ligne 9, mit, lisez mis.
36, ligne 2 de la Note marquée (p), lisez le Jugement, au lieu de ce Jugement.
45, ligne 2 de la Note (c), lisez ce qui est causé; au lieu de confirmé; a la ligne 11 de la Note (d),

- lisez ils le leveront , au lieu de le livreront , & à la ligne 15 de la même Note , lisez parce qu'ils , au lieu de parce qu'elles.
- Page 48 , ligne 3 de la Note (c) , lisez est un Acte , & non ou un Acte ; & à la ligne 13 de la même Note , lisez en criées , & non ou criées.
- 49 , ligne 5 de l'Article 7 , lisez dans un autre , au lieu de entre un autre.
- 52 , ligne 33 , lisez vague fut ainsi , au lieu de ne fût ainsi.
- 56 , ligne 5 de l'Article 21 , à la première & cinquième ligne de l'Article 22 , lisez prescrire , au lieu de proscrire.
- 60 , ligne 9 , relève le est transposé , il doit être mis à la ligne suivante entre mineur & majeur , pour avoir le mineur relève le majeur.
- 64 , ligne 6 des Notes , lisez l'excavation , au lieu de l'évacuation.
- 69 , ligne 3 des Notes , lisez retz-de-chauffée du terrain , au lieu de retz de-chauffée sous-terrain
- 74 , ligne 10 de l'Article 20 , lisez supporter , & non rapporter.
- 80 , ligne 29 , lisez au travers d'un corps , &c , & non autrement d'un corps , &c.
- 99 , ligne 17 des Notes , lisez enclaves dans le mur , & non enclos.
- 103 , ligne 7 de la Note (g) , lisez cheminée & reçoit le feu , & pour lors , au lieu de cheminée reçoit le feu & pour lors.
- 112 , ligne 11 , lisez de faire cesser cet écoulement , au lieu de faire cet écoulement.
- 114 , ligne 3 de la Note , non , lisez & non.
- 118 , ligne 3 de la Note , lisez font posées pour l'ordinaire , au lieu de font percées pour l'ordinaire.
- 120 , ligne 13 de la Note , soit lisez fût.
- 122 , ligne 12 de la Note (m) , lisez s'il couroit de tels risques , au lieu de s'il connoît de tels , &c.
- 124 , ligne dernière des Notes , lisez fossés d'avec le corps , & non fossés dans le corps.
- 149 , ligne 20 de la Note (e) , lisez gravois , au lieu de graviers.
- 161 , ligne 7 des Notes , lisez ce qui est très-injuste , au lieu de très-juste.
- 170 , ligne 41 , lisez de relevée , au lieu de la levée.

- Page 186 , ligne 3 , lisez à fait , & non assis des deux côtés ;
& à la ligne 6 , lisez fuit usité , & non fort usité.
- 215 , lig. 3 , lisez par le haut que de son Edifice qui , &c.
& à la ligne 13 , lisez que l'on ne puitte , au lieu de
que l'on puitte.
- 242 , à la première ligne de la Note (k) , lisez mais en
se rendant ce nouveau mur , &c.
- 256 , ligne 14 de la Note (c) , lisez limitées , au lieu de
mitées.
- 267 , ligne 3 des Notes , lisez y formeroient des trous ,
& non y fourniroient des trous.
- 279 , ligne 14 , lisez il ne le pouvoit pas faire percer ni
démolir , &c.
- 278 , ligne 5 de l'Article premier , lisez dénonçant aupa-
ravant le peril & la ruine , &c.
- 280 , ligne 23 , lisez avoit été assez considerable pour ,
&c.
- 281 , ligne première de la Note (b) , lisez les Experts ne
suivent point , & non ne suivant pas.
- 282 , ligne 14 , lisez bâtir dessus est d'une construction ;
&c. & non dessus , & d'une construction.
- 286 , ligne 8 , il y a une transposition ; lisez au commen-
cement de la ligne , à la tête sur la rue.
- 289 , ligne 4 de l'Article 17 , lisez d'après leur plus gran-
de hauteur , & à la ligne 6 , lisez poutres au lieu de
pouttes.
- 293 , ligne 6 , appartient , lisez appartiennent. *Idem.*
ligne 7 , lis , lisez le.
- 296 , ligne 11 de l'Article 2 , lisez seroit à côté , &c. &
non eroit à côté.
- 302 , ligne première de l'Article 5 , le mot déjà est de
trop.
- 305 , ligne 8 , lisez dans le cas où les plus , &c. au lieu
de au cas.
- 308 , ligne 11 de l'Article 16 , lisez tailler les tableaux ,
au lieu de laisser les tableaux.
- 311 , ligne 8 , lisez des champs est qu'il doit , &c. &
non des champs qu'il doit , &c.
- 325 , ligne 12 , lisez dégrader le dessous du mur , & non
le dessus du mur.
- 400 , ligne 8 , lisez les éboulis des berges , & non les
éboulées , &c.
- 417 , ligne 7 , de l'explication ou , lisez on.

Errata de la seconde Partie,

- P**Age 19, ligne 25 de la note (c), lisez palliez, au lieu de pelier; & à la ligne 38 de la même note, lisez frayons, & non fragons.
- 20, ligne 3, lisez gacaunonz, au lieu de gaconaune.
- 21, ligne 14 des notes, lisez gravouillement, au lieu de grevouillement.
- 23, l. 3^ene 21, lisez les gros arbres, & non les arbres.
l. 11 des notes, lisez murailles & voutes, au lieu de murailles à voutes; & à la première ligne de la note (i) lisez 1695, au lieu de 1698.
- 75, ligne 13 des notes, lisez avoit été bâtie en même tems, & non établie en même tems; & à la ligne 26 des mêmes notes, lisez beffroy, au lieu de refroy.
- 87, ligne 5 de l'Article 5, lisez planches posées, au lieu de planches passées.
- 89, ligne première de l'Article 13, lisez agraffes, au lieu de grasses.
- 124, ligne 6, lisez faire emploi, au lieu de faire employer.
- 126, ligne 5, lisez terrassiers, au lieu de terrasseurs.
- 133 ligne 5, lisez l'an du retrait, au lieu de l'an du decret.
- 152, ligne 11 de l'Article 5, lisez le fort principal, au lieu de le fort principal.
- 159, ligne 11, fort lisez fort.
- 162, ligne 3, lisez courtoises, & non courtoises.
- 179, ligne 10, lisez évincé, & non invincé. Idem, aux autres endroits où ce terme est employé.
- 180, ligne 15, invincé, lisez évincé. Idem, ligne 24.
- 181, ligne 4, lisez en cas d'éviction, au lieu de diction.
- 184, ligne 18, lisez de causer l'éviction.
- 185, lisez sans l'éviction.