

## THESE

Pour obtenir le grade de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE

*Discipline* : Histoire

*Spécialité* : Histoire des mondes modernes et contemporains

Présentée et soutenue publiquement par

**Jean Patrice MASCLET**

Le vendredi 9 décembre 2022

---

**La loi du 9 messidor an III  
Le CODE HYPOTHECAIRE DE LA CONVENTION  
Assignats, cédules et physiocrates, 1790-1799**

---

Thèse codirigée par MM Frédéric GUGELOT et Bertrand GOUJON

### JURY

<b>M.Aurelien LIGNEREUX</b>	Professeur	Institut d'Etudes politiques de Grenoble	<b>President</b>
<b>M.Frédéric GUGELOT</b>	Professeur	Université de Reims Champagne-Ardenne	<b>co-Directeur</b>
<b>M.Bertrand GOUJON</b>	Maitre de conférences HDR	Université de Reims Champagne-Ardenne	<b>co-Directeur</b>
<b>Mme Carole CHRISTEN</b>	Professeure	Université du Havre Normandie	<b>Rapporteuse</b>
<b>M.Matthieu DE OLIVEIRA</b>	Maitre de conférences HDR	Université de Lille	<b>Rapporteur</b>
<b>Mme Aude LAQUERRIERE-LACROIX</b>	Professeure	Université de Reims Champagne-Ardenne	<b>Examinatrice</b>



UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE

ÉCOLE DOCTORALE

## THÈSE

*Pour obtenir le grade de*

**DOCTEUR DE L'UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE**

*Discipline* Histoire

*Spécialité* Histoire des mondes modernes et contemporains

Présentée et soutenue par M. Jean-Patrice MASCLET

Le vendredi 9 décembre 2022

Thèse dirigée par MM. Frédéric GUGELOT, Professeur des Universités en Histoire contemporaine (URCA), et Bertrand GOUJON, Maître de conférences habilité à diriger les recherches en Histoire contemporaine (URCA)

La loi du 9 messidor an III, ou

### **LE CODE HYPOTHÉCAIRE DE LA CONVENTION**

#### **Assignats, cédules et physiocrates, 1790-1799**

JURY :

Mme Carole CHRISTEN, Professeure des Universités en Histoire contemporaine, Université du Havre Normandie, rapporteuse

M. Matthieu DE OLIVEIRA, Maître de conférences habilité à diriger les recherches en Histoire contemporaine, Université de Lille, rapporteur

M. Bertrand GOUJON, Maître de conférences habilité à diriger les recherches en Histoire contemporaine, Université de Reims Champagne-Ardenne, co-directeur

M. Frédéric GUGELOT, Professeur des Universités en Histoire contemporaine, Université de Reims Champagne-Ardenne, co-directeur

M<sup>me</sup> Aude LAQUERRIÈRE-LACROIX, Professeure des Universités en Histoire du droit, Université de Reims Champagne-Ardenne, examinatrice

M. Aurélien LIGNEREUX, Professeur des Universités en Histoire contemporaine, Institut d'Études Politiques de Grenoble, examinateur

## Remerciements

Il est d'usage que l'auteur manifeste sa reconnaissance aux personnes qui lui ont apporté leur aide et leur soutien dans la conception ou la réalisation de son ouvrage - parfois les deux.

Il n'y manquera d'autant moins que ses obligations sont importantes dans le présent volume.

La plus ancienne, la plus forte, est due à la mémoire de Pierre Champion, sous directeur honoraire du Crédit Foncier de France, auquel ce travail est dédié. Il y a déjà bien longtemps, en 1973, il fut le premier, et pour ne pas dire le seul, à porter intérêt à la tentative céduliste. Il nous permit, à Didier Lamy et moi-même, de commettre un article dans la Revue « Banque »<sup>1</sup>, qui n'eut, toutefois, qu'un écho limité à l'époque<sup>2</sup>.

Mes remerciements vont, après lui, à MM. Frédéric Gugelot et Bertrand Goujon, respectivement professeur et maître de conférences à l'URCA, qui ont bien voulu accepter d'être mes directeurs de thèse, ce que je ne pensais pas qu'ils feraient en raison de mon âge, d'une formation historique datant d'un demi-siècle, aussi d'un sujet proposé hybride et méconnu, mêlant hypothèque et Révolution. Leur accord m'a mis dans la nécessité de m'exécuter, en effectuant des recherches aux résultats inattendus, puis en parvenant à des conclusions très différentes des hypothèses de départ.

Doivent être également remerciés, pour des motifs assez proches, les autres membres du jury, comme Mme Aude Laquerrière-Lacroix, professeure d'Histoire du Droit à l'URCA, qui par sa présence témoigne de l'hybridation d'un sujet où genèse du Code civil et péripéties révolutionnaires se mêlent à ne plus pouvoir les séparer. De même M. Aurelien Lignereux, professeur de l'Université de Grenoble, spécialiste du monde impérial dans lequel certains protagonistes du Code hypothécaire achevèrent, avec plus ou moins de succès, leur course aux honneurs.

Les deux rapporteurs, Mme Carole Christen, professeure d'Histoire contemporaine à l'Université du Havre Normandie, et M. Matthieu De Oliveira, maître de conférences à l'Université de Lille, clotûrent la composition d'un aréopage qui mérite l'éloge d'avoir

---

<sup>1</sup> *Banque* 12/1973, n°324, pp1130-1135

<sup>2</sup> François Crouzet le cite toutefois dans son ouvrage « *La Grande Inflation* », Paris, Fayard, 1991, en bibliographie p 593.

accepté qu'on l'entretienne d'un sujet atypique, dont plusieurs universitaires ont nié, jadis, jusqu'à l'existence.

Au-delà du jury, je reste redevable à de grands fournisseurs, les Archives départementales et Nationales. J'ai sollicité, avec profit parce que reçu avec bienveillance, leurs services dans quinze départements, particulièrement dans les Bouches- du- Rhône, l'Hérault, le Nord, la Seine, la Somme et la Meuse, sans omettre les Archives Royales de Mons, en Belgique, et bien sûr, l'hôtel de Soubise comme l'établissement de Pierrefitte-sur-Seine.

Je remercie Mme Alice Pérézan Roudil, conservatrice à la Bibliothèque de l'Institut, d'avoir bien voulu me communiquer le mémoire de fin d'études de l'École des Chartes qu'elle avait rédigé sur Eustache Antoine Hua, qui tint, de l'an IV à l'an VII, les registres des hypothèques à Paris.

Je reviendrai sur les corrections des premiers jets du texte, œuvre de M.Bertrand Goujon, travail à la mesure des imprécisions et insuffisances exposées, c'est à dire considérable. Qu'il soit remercié d'avoir approché des critères académiques un projet de thèse qui, sans lui, en serait resté fort éloigné.

Je dois à Virginie Masclat, professeure de lettres classiques en première supérieure (Chartes) au Lycée Pierre de Fermat à Toulouse, docteure ès lettres, son aide vigilante, sourcilleuse et prolongée, pour la relecture du texte .Enfin, pour achever l'énoncé de mes dettes morales, je dois à Joséphine Simonet, docteure en médecine, ainsi qu'à Grégoire Masclat, médiateur et expert près la Cour d'appel de Reims, leur assistance, patiente autant qu' éclairée, dans la pratique de l'informatique, domaine bien obscur pour l'auteur de ces lignes. Qu'ils en soient remerciés !

## RÉSUMÉ

Sous l’Ancien Régime, la publication des actes de vente n’est pas assurée, les titres de propriété ne sont pas accessibles au public. Pendant la Révolution, des projets apparaissent pour remédier à cette situation. Un mouvement, actif sur le plan éditorial et présent au sein des Assemblées, parvient à faire voter, le 9 messidor an III (1795), le seul code de la Convention, à savoir le code hypothécaire. Ce dernier organise la publicité foncière, chacun pouvant désormais savoir non seulement qui a vendu, à qui et pour quel montant, mais également quel immeuble est hypothéqué et par qui. Le code prévoit la circulation d’effets de commerce hypothécaires, les cédules, que tout propriétaire pourra émettre, escomptées par des caisses spéciales contre des billets. On pense à s’en servir pour mobiliser les biens nationaux au début du Directoire. L’opposition des grands négociants se révèle très forte, alors que le code hypothécaire est appliqué à Paris et en province, avec un succès, dans des proportions et avec un profil de requérants très variables d’un département à un autre. La Caisse hypothécaire nationale, assise sur des cédules hypothécaires, ne se met par ailleurs pas en place. Avec la loi de brumaire an VII (1799) qui remplace le code hypothécaire, la cédule disparaît, mais la publicité des actes de vente subsiste. En 1800, la Banque de France, assise sur des effets de commerce escomptés, voit le jour. En 1804, le Code civil supprime la publicité des ventes, rendant très difficile le crédit hypothécaire à grande échelle, ainsi que toute possibilité de créer un institut d’émission concurrent. Ainsi disparaît la ressource consistant pour les grands propriétaires à mobiliser leurs terres en les hypothéquant afin d’investir dans les houillères ou les usines : ce sera une des causes du retard de la France en matière d’industrialisation dans les années 1810-1850. En 1855, le Second Empire modifie le Code civil, mais les places sont déjà prises.

The law of 9 messidor year III, or the mortgage code of the Convention : *assignats, cédules* and physiocrats (1790-1799)

Under the Ancien Regime, there was no publicity of the real estate sales; the ownership titles were thus not available to the general public. During the French Revolution, plans arose to remedy the situation. On 9<sup>th</sup> Messidor Year III (1795), there was a push in the Assemblies enabling the passing of the only code drawn by the Convention, the *code hypothécaire* (mortgages code). It made real estate sales public, namely who sold what to whom and for how much, and which building was mortgaged by whom. The code arranged for the circulation of paper instruments called mortgage notes, which every owner would be allowed to emit, that could be redeemed against banknotes. In the early days of the *Directoire*, they were considered as a mean to use the national lands and estates. The big merchants were nevertheless relentlessly hostile to the mortgages code even though it was put in use in Paris and the provinces – with major discrepancies from one department to another in terms of financial value of the concerned transactions as well as of social profile of the implied protagonists. The *Caisse nationale hypothécaire*, backed by mortgage notes, could not be established. In 1799, the law of Brumaire Year VII replaced the mortgages code, the mortgage note disappeared but the publicity of real estate sales remained. In 1800, the Bank of France was born, backed by discounted commercial bills. In 1804, the Civil Code ended the publicity of sales, thus making large scale mortgage lending or the creation of a competing issuing bank nearly impossible. Big landowners were hence deprived of the possibility to mortgage their estates and invest the capital raised in coal mining or factories: it is one of the reasons for

France belatedly joining the industrialization in the period 1810-50. In 1852, the Second Empire finally modified the Civil Code, but the damage was done.

### **Mots clés:**

-en français:

assignats, biens nationaux, code civil, cédules, banque, prêts hypothécaires

-en anglais:

cédules, seized properties, bank, assignats, civil code, mortgage loans

## **Table des matières**

Remerciements.....	2
Introduction.....	9-18

## **Première partie**

### **L'art et la manière de mobiliser les sols**

#### Chapitre 1 : Les origines

1-1 Souvenir de messidor.....	19-34
1-2 L'affaire du Château Trompette (1785-1786).....	35-45
1-3 État des lieux : esquisse du régime hypothécaire en 1786.....	45-50
1-4 Les premiers écrits.....	50-52
1-5 Le rapport Veirieu (1792).....	52-56
1-6 Ramel à la tribune : le plan Mengin à la Convention (1793).....	56-59
1-7 Nouveaux écrits et plan cédulaire (1794) : « Les Principes ».....	59-67

#### Chapitre 2 : L'action des commissions

2-1 Le rapport Johannot.....	68-72
2-2 La Caisse Hypothécaire apparaît.....	72-76
2-3 Le plan Vernier et la loi du 9 messidor.....	77-80
2-4 Le gouvernement des propriétaires : le discours de Boissy d'Anglas (juin 1795).....	81-83
2-5 La loi du 9 messidor.....	83-88
2-6 Le problème de l'application.....	89-93
2-7 Le plan Eschasseriaux (1795).....	93-98
2-8 Reprise du plan par Crassous.....	98-103

### Chapitre 3 : Les déboires

3-1 L'échec aux Anciens (1796).....	104-110
3-2 Les écrits de J.-B. Jollivet, Conservateur général (mars 1796)....	110-114
3-3 Le rapport d'Eude aux Cinq Cents.....	114-120
3-4 L'échec d'Eude (avril 1796).....	120-123
3-5 En attendant le rapport de la Commission.....	123-128
3-6 Les prototypes des cédules.....	128-133
3-7 Le rapport Real aux Cinq Cents : l'enlisement (décembre 1796)	133-144

## Deuxième partie

### Le Code de la Convention : l'épreuve du terrain, ou la pratique en action

#### Chapitre 4 : Les mécanismes

4-1 L'édit de 1771.....	146-149
4-2 La loi du 9 messidor.....	150-153
4-3 La cédule détaillée.....	153-156
4-4 L'expropriation forcée.....	156-160
4-5 La loi du 11 brumaire an VII (novembre 1798).....	160-162
4-6 Le Code Civil (1804).....	162-164

#### Chapitre 5 : Les conservations de province

5-1 État des lieux.....	165-168
5-2 Les soutiens résolus, ou les bons élèves : Stenay, Cambrai	168-176
5-3 Le souci de préserver l'acquéreur : Stenay en avant garde...	177-185
5-4 Les élèves moyens : Lunéville, Lodève, Saint Chamans	
5-4-1 <i>Saint-Chamas</i> .....	185-191
5-4-2 <i>Lunéville</i> .....	191-196
5-4-3 <i>Lodève</i> .....	196-205
5-5 Les départements annexés : Charleroi.....	205-209
5-6 Les leçons des Vingt deux bureaux.....	209-217

#### Chapitre 6 : La conservation de Paris

6-1 État des lieux.....	219-226
6-2 Les contrats.....	226-237
6-3 Débiteurs et créanciers.....	237-250
6-4 Espèces métalliques ou papier monnaie ?.....	250-255
6-5 La comparaison Paris / Province.....	255-260

6-6 L'énigme des taux d'intérêt.....	261-265
--------------------------------------	---------

## Troisième partie

### Le mouvement céduliste face au secret des familles : l'échec final 266-269

#### Chapitre 7 : L'armée Jollivet

7-1 Les dirigeants : la Conservation générale	
7-1-1 Mengin.....	270-280
7-1-2 Jollivet.....	280-284
7-1-3 Laclos.....	284-288
7-1-4 Hua.....	288-295
7-2 Les « conservateurs particuliers »	
7-2-1 <i>État des incertitudes</i> .....	295-300
7-2-2 <i>Les hommes de loi</i> .....	300-307
7-2-3 <i>Conservateurs et républicains ?</i> .....	307-309
7-2-4 <i>État des certitudes</i> .....	309-314
7-2-5 <i>Les députés conservateurs probables</i> .....	314-318

#### Chapitre 8 : L'échec final

8-1 L'appui du Directoire exécutif ?.....	318-321
8-2 De nouveau Crassous (mars 1797).....	322-326
8-3 La loi de brumaire et la disparition de la Conservation générale.....	326-332
8-4 La fin des cédules.....	333-335

#### Chapitre 9 : Brumaire, ou le succès inachevé 335-337

9-1 Les inscriptions de l'an VII : l'exemple de Montmedy et de Chalons.....	337-342
9-2 Créanciers et débiteurs de l'an VII dans la Meuse..	343-345
9-3 Chalons sous les deux régimes.....	345-348
9-4 Les débats au Conseil d'État, la fin de la loi de brumaire, « l'escamotage » de l'an XII .....	349-355

## Conclusion

### Des façons d'échapper « aux hasards des entreprises industrielles »

10-1 Grands biens et publicité foncière.....	356-362
10-2 Immeubles et coup d'État.....	362-371

**Etat des sources**.....373-379

**Bibliographie**.....379-389

**TABLE des illustrations**..... 390

- 1-Notions de la Conservation générale, par JB.Jollivet ( *Almanach national*,an V,pp 161-165))
- 2-Liste des conservateurs particuliers (*Almanach national*, an V, pp 165-181)
- 3-Livre de raison de Chalons: notice explicative (1)
- 4-Livre de raison de Chalons: notice explicative (2)
- 5-livre de raison de Chalons : notice explicative (3)
- 4-Livre de raison de Chalons:compte de Claude Guillemeau, d’Omey: les avoirs
- 5-Livre de raison de Chalons: compte de Claude Guillemeau, d’Omey: les dettes
- 6-Registre des inscriptions de Seurre (Côte d’or),extrait
- 7-Registre des inscriptions de Gignac (Herault),extrait
- 8-Registre des inscriptions de Paris, section de la Butte des Moulins, extrait
- 9-Registre de déclarations foncières d’Albert (Somme), extrait
- 10-Registre de déclarations foncières de Salon (Bouches du Rhone), extrait
- 11-Registre des expropriations (= mutations) de Cambrai (Nord), extrait
- 12-Registre des oppositions de l’édit de 1771 d’Epinal (Vosges): intitulé
- 13-Registre des oppositions de l’édit de 1771 de Fontenay (Vendée),extrait
- 14-Formule de cédula hypothécaire annexée au texte de la loi du 9 messidor, recto.
- 15-Formule de cédula hypothécaire, verso.

## **Introduction**

L'hypothèque ne bénéficie généralement pas de l'attention des historiens. Son rôle d'accessoire, qui est d'assurer les créances contre les défauts des débiteurs, la complexité des ouvrages qui lui sont consacrés, l'existence d'une jurisprudence austère, ne facilitent pas sa prise en considération par des non spécialistes.

Cependant, il s'est trouvé que la Convention nationale, qui ne manquait pourtant pas de sujets de préoccupation, vota le 9 messidor an III (27 juin 1795), un Code hypothécaire, bien avant l'établissement d'un Code civil, en accordant à ce recueil de droits réels une priorité qui peut surprendre. Cet étonnement se dissipe si l'on veut bien se souvenir que la politique foncière, sous tous ses aspects, suscitait un attrait profond dans une nation très faiblement industrialisée, comme l'était la France à l'époque révolutionnaire.

L'hypothèque est le moyen efficace de se faire payer par un débiteur en défaut, pour peu qu'il soit propriétaire d'un immeuble. La portée de sa fonction est, à la fois, intemporelle (il en est de même de nos jours), et universelle (il en est de même dans une grande partie du monde). Cette mesure de sûreté ne présente d'intérêt qu'en présence de propriétaires qui puissent offrir leurs biens en garantie. Les troubles révolutionnaires avaient accru le nombre des possédants, mais surtout l'importance de leur patrimoine immobilier par l'effet de la mise aux enchères des biens de l'Église d'une part, et, d'autre part, des terres des émigrés. Suivant un chiffre cité au Conseil des Cinq-Cents par Eude, député de l'Eure, en l'an IV, on pouvait compter quatre millions de propriétaires en France en 1796. Cette foule de cultivateurs, de

rentiers non exploitants, offrait au marché des prêts hypothécaires de grandes perspectives, alors que la vente des biens nationaux, étendue aux pays conquis, se poursuivait.

Mais la sûreté immobilière, flanquée de ses deux atouts principaux que sont le « droit de suite » (c'est-à-dire le fait de pouvoir saisir le bien, quelles que soient les mains qui le détiennent), et le « droit de préférence » (consistant à être payé avant tous les autres sur le produit de la vente) nécessitait des soins particuliers. Il fallait, d'abord, instaurer la publicité foncière. Elle permettait, non seulement de savoir qui était propriétaire de quoi, mais encore qui avait déjà prêté sur le même sol en bénéficiant d'une inscription. L'Ancien Régime, sous Maupeou, en 1771, avait tenté de fonder cette publicité, avec des résultats méritoires, mais insuffisants.

La Convention, en votant cette loi du 9 messidor, pensait pouvoir permettre aux propriétaires d'emprunter, de faire argent des terres acquises, ainsi d'en acheter de nouvelles, comme des biens nationaux à la République qui avait grand besoin d'en vendre. Dans cet élan, elle innovait en créant, inscrite dans cette loi, la cédule hypothécaire, qui ressemblait beaucoup à une monnaie garantie par des biens-fonds. On s'avancait vers la « mobilisation des sols », marche vivement interrompue en l'an VII (loi de brumaire), mais surtout par le Code civil de l'an XII. La loi de messidor, révolutionnaire à l'image du temps, pâtissait de nombreux défauts de jeunesse, mais elle n'eut guère la possibilité de s'en guérir.

Afin de mettre en valeur tout l'intérêt que peut présenter pour la période révolutionnaire la description des effets de la mise à l'écart du Code hypothécaire, ainsi que la recherche des causes de son échec, il faut se pencher, non plus sur les sûretés réelles, mais sur la lettre de change. À la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, les financements essentiels se faisaient en usant de cet effet de commerce, codifié par les ordonnances de 1667 et 1673. Une troupe de tirés, de tireurs, d'endosseurs, d'avalistes, sans omettre le plus important d'entre eux, celui qui acceptait la traite, s'entendaient pour qu'une certaine somme fût disponible en tel lieu à tel moment. Tous signaient l'effet de façon que l'on puisse se retourner contre chacun en cas d'incident. Ces signatures constituaient l'élément fondamental de la lettre de change, qui valait la considération portée à ceux qui l'avaient apposée. Dans ces conditions, les effets ne circulaient qu'entre des personnes avisées, qui pouvaient savoir qui était en mesure d'honorer ses engagements, et qui n'y parviendrait pas. Leur nombre était, ainsi que l'on pouvait s'y attendre, limité. Lorsqu'un incident survenait, le Tribunal de commerce était seul compétent, qui jugeait le contentieux selon le droit cambiaire, propre aux utilisateurs de ces effets. La juridiction était elle-même composée de commerçants renommés, choisis dans le même

cénacle. Les différentes assemblées révolutionnaires avaient, d'ailleurs, bouleversé toutes les juridictions, quelles qu'elles fussent – sauf celle-ci, restée intouchable. En résumé, la circulation des capitaux ne pouvait se concevoir en dehors du milieu des grands négociants-banquiers, constatation qui n'avait, en soi, rien de nouveau.

Le Code hypothécaire, survenu en 1795, portait des conceptions différentes. Il permettait à chacun de connaître le patrimoine immobilier de tous, à tout prêteur en puissance de savoir si son débiteur virtuel avait des biens immobiliers dans son patrimoine, et lesquels. Il autorisait la recherche de la décisive origine de propriété, établissant que l'emprunteur était bien le légitime possesseur de la garantie qu'il offrait au créancier, et cela sans en informer le notaire détenteur des minutes des actes, qui n'était plus l'intermédiaire obligé. Affranchies des obstacles qui restreignaient les emprunts hypothécaires en les rendant fort risqués pour le créancier, des caisses pouvaient apparaître qui prêteraient à tout propriétaire, connu ou inconnu, des sommes qu'il pourrait consacrer à l'amélioration des productions agricoles, ou à des investissements dans les forges ou les houillères naissantes – garanties par des patrimoines fonciers auxquels les biens nationaux s'étaient agrégés depuis peu. L'hypothèque permettait, si l'on portait les conséquences du Code à leur terme, sinon une redistribution des rôles, car les grands négociants avaient également acquis de grands domaines, du moins une répartition différente, avec des notables provinciaux beaucoup plus présents dans les grandes affaires à venir.

Le monde des armateurs et des filateurs semble avoir été pris de vitesse en l'an III, pour avoir laissé passer la loi de messidor sans discussion, ou peu s'en faut. Le Directoire venu, le Conseil des Anciens, dès l'an IV, organisa la résistance, reprise par les adversaires de la réforme aux Cinq-Cents. La stratégie adoptée reposait sur les failles de la loi de messidor, sur la cédula hypothécaire qu'elle mettait entre toutes les mains, alors qu'elle n'existait que pour les gros acquéreurs de biens nationaux, sur les délais de régularisation entre les législations de 1771 et le Code hypothécaire. Pendant que le nouveau régime se mettait en place, avec l'appui du premier Directoire exécutif, les Cinq-Cents laissèrent planer, entre les renvois en commission et les décrets de prorogation, l'ambiguïté sur la légalité des dispositions. Cette guerre de siège aboutit, avec la lassitude des Directeurs, à une réforme de la loi, qui sacrifiait la cédula, mais conservait la publicité. La loi de brumaire an VII y adjoignit, de surcroît, la spécialité, curieusement omise en messidor. Elle permettait de ne prendre d'inscription que sur un immeuble du débiteur, et non à chaque fois sur la totalité de son patrimoine.

Cette loi connut la faveur du public, contrairement à celle de messidor. Malgré la disparition de la cédule, sacrifiée aux projets de banque d'émission de billets garantis par un portefeuille d'effets de commerce, assorti d'une encaisse métallique (telle la Banque de France) – et non plus de billets de caisse hypothécaire garantis par des hypothèques sur des immeubles estimés, accompagnés également d'une encaisse – la loi de brumaire laissait le champ libre au financement par hypothèque.

Cette dernière voie fut obstruée en 1804, avec adresse et discrétion. La transcription hypothécaire des transferts conventionnels de propriété fut abandonnée, ce qui revenait à ne plus publier les actes de vente d'immeubles. Ils restaient, au nom du secret des familles, entre les mains des intéressés et des notaires instrumentaires. Cette décision interdisait la constitution d'établissements prêteurs d'importance qui puissent financer des inconnus propriétaires, puisque l'on ne pouvait être certain que le candidat à l'emprunt ne venait pas de vendre à un tiers le bien offert en garantie, faute de registre public où toutes les ventes eussent été enregistrées, à l'instant de leur signature. Elle faisait courir désormais des risques inconsidérés aux créanciers à grande échelle, qui se le tinrent pour dit, jusqu'au Second Empire du moins. Elle laissa le champ libre à la Banque de France et à ses actionnaires, grands investisseurs sans concurrence dans un temps de grandes opportunités où il convenait de ne pas laisser d'espace aux nouveaux venus.

On résumera ainsi les principales raisons de suivre l'évolution des lois sur l'hypothèque entre l'Ancien Régime et le Consulat, qui vont au-delà de la nature desséchante et desséchée de leur principal objet. L'étude des développements de ces mouvements législatifs, ainsi que de leurs acteurs, conduit à reconsidérer un épisode, volontairement occulté dans la première partie du XIX<sup>ème</sup> siècle, de l'histoire financière tourmentée du Directoire. L'objet de cette thèse se définit, au-delà de cette évolution, par le rappel d'un mouvement de pensée, que l'on qualifiera d'économico-juridique, qui, apparu dans les rangs de l'Assemblée constituante, poursuivit son modeste chemin lors des séances des comités de l'Assemblée législative, pour prendre son essor durant la Convention, particulièrement dans les derniers mois de cette dernière. Ce mouvement hérita du nom de « cédulistes », parce que le titre II de la loi que ses membres souhaitaient promouvoir comportait une nouveauté juridique, l'hypothèque sur soi-même. La loi introduisait une notion jusque-là inconnue en droit français, qui avait toujours considéré l'hypothèque comme un accessoire de l'obligation qu'elle garantissait. Par exemple, on pouvait concevoir un prêt sans hypothèque, mais pas une hypothèque sans prêt. Avec la loi du 9 messidor, un propriétaire émettait sur lui-même une

créance hypothécaire, d'un montant garanti par un immeuble. Le conservateur garantissait à la fois le droit de propriété de l'émetteur, comme la valeur vénale du bien. Le propriétaire émetteur remettait ce titre, baptisé cédule, en paiement lorsqu'il lui plaisait de le faire. Endossable, il circulait à l'instar d'une lettre de change. Le but était de parvenir à la mobilisation des sols, de faire des propriétaires du sol, aussi petits fussent-ils, des investisseurs en puissance — grâce à des caisses qui escompteraient leurs cédules, procéderaient à l'encaissement à l'échéance, ainsi qu'à la vente aux enchères des biens de l'émetteur insolvable, s'il le fallait. À cet effet, d'ailleurs, la loi de messidor comportait un volet sur la procédure de saisie et de vente des immeubles qui réduisait fortement recours et délais.

À compter de frimaire an IV, le mouvement céduliste se transforma en institution répandue dans la France entière, jouit de l'appui des Directeurs, multiplia les conservateurs. Il rencontra également de très forts mouvements d'opposition, principalement dans les milieux qui méditaient la création d'une banque d'émission : ces adversaires surent se montrer les plus forts. En brumaire an VII, la loi de l'an III fut abrogée, la cédule disparut. Enfin, conclusion logique de la victoire des « romanistes »<sup>3</sup>, le Code civil en l'an XII mutila la publicité foncière, balayant les idées des « cédulistes », limitant les possibilités de mobilisation des sols, au moins jusqu'au Second Empire.

Pour évoquer le déroulement des faits, ainsi que les péripéties que connut le mouvement céduliste, il convient d'exposer ses origines, son importance relative, sans omettre les motifs supposés de ses adversaires irréductibles, ainsi que la négation de son bref parcours-négation vieille de deux cent ans et toujours actuelle.

Ce récit prend sa source dans une opération de promotion immobilière, un lotissement, à Bordeaux, lancée en 1786, avec l'appui de Calonne, alors Contrôleur général des finances. Elle s'acheva en désastre, entraînant la ruine sans retour du promoteur, Philippe Martin Mengin de Montmirail. Cette amère déconvenue eut une conséquence inattendue, celle de faire apparaître dans l'esprit de Mengin un ensemble d'idées novatrices, qu'il prétendit être née de son échec. Après une gestation assez obscure, les idées de Mengin réapparurent à partir de 1791 sous une forme structurée, offrant un plan hypothécaire de mobilisation du sol par les propriétaires. Outre la réforme complète de la législation sommaire existante dans ce domaine (l'édit de 1771), il envisageait la création et la circulation d'effets de commerce

---

<sup>3</sup> Nom donné aux adversaires du mouvement céduliste au Conseil des Cinq-Cents de 1797 à 1799.

garantis par des sûretés réelles sur les terres de l'émetteur. Modifiée à plusieurs reprises, la cédula hypothécaire – car tel fut le nom de cette nouveauté que l'on fit passer pour prussienne afin de lui donner un air à la mode – se vit inclure dans un Code, le premier et le dernier voté par la Convention, la loi du 9 messidor an III dite « Code hypothécaire de la Convention ». Cette naissance ne se fit pas sans discours. Les débats à la Convention d'abord, puis dans les Conseils du Directoire, forgèrent le texte, qui fut attaqué dès le début de l'an IV, tout en bénéficiant d'une vigoureuse défense. Cette partie, vouée aux principes, conduit à la période d'application de la loi de messidor, du début de l'an IV à brumaire an VII, soit grossièrement trois ans.

La mise en œuvre du Code hypothécaire bénéficie d'une originalité particulière : depuis l'Empire, elle est niée, y compris par certains de ceux qui installèrent les conservations et paraphèrent eux-mêmes des centaines d'inscriptions. Cette négation, active au XIX<sup>ème</sup> siècle, se poursuit encore de nos jours, portée par les écrits d'historiens et de juristes renommés. Les recherches afférentes au présent ouvrage ont permis d'étudier environ 3 000 inscriptions<sup>4</sup> prises entre frimaire an IV et brumaire an VII, d'en localiser 1 300 autres, non compris plusieurs dépôts identifiés dans des Archives départementales, qui restent à dépouiller faute de temps et dont on ignore l'ampleur. Cette seconde partie de l'étude, basée sur l'analyse et l'interprétation, laisse transparaître l'image d'une France de propriétaires qui prête, emprunte, échange, achète des contrats de rente d'Ancien Régime, le tout en numéraire, à des taux de 3, 4, 5 % par an – et non par mois – dans une période d'hyperinflation qui ne la concerne nullement, ou du moins le semble-t-il. Par rapport à l'historiographie économique de la période (an IV), l'existence de ces milliers d'emprunteurs et de créanciers, qui manient des sommes non négligeables (29 millions de livres à Paris sur deux années), ignorés, quelquefois avec aplomb, constitue une anomalie.

L'exercice de cette activité de prêts, mais aussi d'enregistrements des mutations immobilières, comme de tous les autres droits réels (usufruits, soultes de partage, dots etc..) nécessitait la création de services publics propres à cet usage complexe. Ce fut la Conservation générale des Hypothèques, créée également par la Convention, connue sous le vocable « d'Armée Jollivet », du nom de Jean Baptiste Moïse Jollivet qui fut le premier et dernier titulaire du poste de Conservateur général. En brumaire an IV, mois de l'investiture

---

<sup>4</sup> Sur vingt-deux bureaux, dépendant de neuf conservations en province, et les dix-neuf bureaux de la conservation de Paris. Il reste environ 500 conservations à étudier – dont beaucoup n'ont jamais été ouvertes (Normandie, Bretagne, Toulousain notamment), et bien d'autres aux archives disparues. Mais ce qui subsiste à découvrir représente un amas de registres surprenant pour une loi considérée comme jamais appliquée depuis deux siècles.

des Directeurs conduits au Luxembourg dans un complet dénuement, Jollivet avait découvert dans la France entière, 527 conservateurs. Il s'agissait de juristes solvables, supposés compétents, (dont trois anciens conventionnels régicides), que l'État ne payait pas, mais qui se rémunéraient sur les produits des conservations. Dépendant du seul Conservateur Général, ils avaient la charge de leurs bureaux ainsi que l'on avait celle d'un office.

On dispose des noms de ces titulaires, qu'il est intéressant d'analyser. Une centaine est identifiable, composée de notables, petits ou moyens, avec un passé d'élus, républicains pas nécessairement modérés, réutilisés fréquemment par les structures consulaires, puis impériales. Ces cohortes, auxquelles la loi de messidor an III promettait un considérable pouvoir social si elle avait pu instaurer le système cédulaire dans sa plénitude, ce que le Conseil des Cinq-Cents ne lui laissa pas l'occasion de faire, obéissaient à un état-major. Outre Jollivet, on relève Choderlos de Laclos, Philippe Martin Mengin de Bionval, agent général et père spirituel du mouvement céduliste, et Eustache Antoine Hua, le seul à avoir laissé des mémoires<sup>5</sup>. Des rappels biographiques<sup>6</sup> tentent d'élucider les conditions de composition de cette équipe dirigeante, et de découvrir les méthodes – ou les réseaux – employés, pour jeter en deux mois, dans l'état dans lequel se trouvait le pays en fructidor an III et vendémiaire an IV, un filet de plus de 500 conservateurs sur la France entière. Cette prosopographie se révèle d'une portée fugace : dès l'an VI, le soutien des Directeurs s'affaiblit, et les attaques aux Cinq-Cents, parties du clan Lecoulteux et de quelques autres financiers soucieux de créer la Banque de France, finissent par l'emporter. La loi de brumaire an VII, qui succéda, tenait beaucoup de celle de l'an III – sans la fameuse cédula tant et si inopportunément haïe. Elle ne fut pas plus épargnée que celle qui la précéda, car elle recéléait dans ses dispositions l'établissement de la publicité foncière, gardée de celle de l'an III.

Lors des travaux préparatoires du Code civil, en l'an XII, les articles qui s'appliquaient à cette publicité furent mutilés, avec une grande discrétion, rendant impossible la création d'une caisse hypothécaire. Les raisons de ces actions restent obscures, non revendiquées de toutes les façons. La conclusion traite de celles que l'on peut déduire, de Lecoulteux à Cambacérès, en fonction des conséquences subies par les facultés d'investissement de l'économie. L'une d'entre elles est de penser qu'il existe un lien fort entre la disparition de la cédula, œuvre des Cinq-Cents, et celle de la publication des actes de

---

<sup>5</sup> Qui s'achèvent avant sa nomination comme agent général et conservateur des hypothèques de Paris. Hua est décédé en 1836, après avoir été avocat général à la Cour d'appel de Paris.

<sup>6</sup> Eustache Hua a fait l'objet d'une biographie en 2014, en thèse de fin d'études de l'École des Chartes, sous le titre *Eustache Antoine Hua (1759-1836 Mémoires et papier privés d'un magistrat et député*, déposé aux Archives nationales, que son auteure, M<sup>me</sup> Alice Pérésan-Roudil, a bien voulu m'autoriser à consulter.

vente des immeubles, œuvre du Consulat, ces deux rejets formant un obstacle très malaisément franchissable par les propriétaires fonciers désireux d'obtenir des capitaux par l'emprunt afin de figurer dans les tours de table des nouvelles sociétés industrielles.

Les documents consultés tiennent essentiellement aux conservations ouvertes en l'an IV sous l'emprise de la loi de messidor. À l'origine, chaque bureau ouvert détenait huit registres. Les plus importants étaient au nombre de quatre : le livre de raison, le registre des inscriptions, celui des expropriations, c'est à dire dans le langage de l'époque, des ventes, et celui des déclarations foncières qui contenait les estimations des immeubles faites par le conservateur ou les experts. Ces dossiers ne sont nulle part – du moins dans les archives qui en conservent les traces – au complet. On découvre, le plus souvent, des livres de raison, soit le relevé nominatif des propriétaires ayant fréquenté les conservations. Ces livres de raison ont perduré jusqu'aux années 1830 quelquefois, parce qu'ils ont été réutilisés pour l'application des deux régimes juridiques qui ont suivi la loi de l'an III, soit la loi de brumaire an VII et le Code civil. Mélangeant les règles juridiques, tenus de façon plus ou moins fantaisiste, au prétexte qu'utiles, ils n'en étaient pas moins périmés, les livres de raison sont d'un intérêt limité.

Les registres d'inscriptions présentent un attrait plus grand. Dans ces livres, sont écrits, dans l'ordre chronologique de leur dépôt, les hypothèques et privilèges, retenus sous le vocable d'inscriptions. Dans les documents conçus par Jollivet, chaque inscription est numérotée, datée, comprend l'identité du débiteur et sa commune de résidence, l'identité du créancier, l'indication de son domicile. Suit le montant du prêt, la forme du contrat (obligation simple, rente, rente viagère etc..), les dates d'échéance, la mention de privilège ou de créance ordinaire, l'indication du notaire qui a rédigé l'acte que la sûreté inscrite garantit, la date de cet acte. En marge de l'inscription figurent des mentions – généralement illisibles ! – plus récentes concernant le renouvellement, ou l'application de lois postérieures. Ces registres ont été détruits dans les grandes villes (semble-t-il) sauf à Paris, qui en garde dix-neuf, et à Lyon (deux). On en découvre, en revanche, dans les villes du Nord, de l'Est et du Midi – peu dans l'Ouest et le Sud-Ouest.

Leur premier intérêt tient dans la constitution de la preuve de l'application de la loi de messidor an III, malgré les affirmations contraires de plusieurs autorités, historiques et juridiques, du Directoire à nos jours. La seconde raison, qui suit immédiatement la première, de s'intéresser à ces reliques hypothécaires, est de déterminer les causes de ce déni, qui pour les contemporains ayant participé à l'épisode « céduliste » de 1795 à 1798, ressort d'un mensonge caractérisé. La troisième raison tient au contenu des registres eux-mêmes, qui

décrivent la France des contractants de l'an IV à l'an VII, un public dans les mains duquel le numéraire circule, comme les immeubles, où l'on emprunte à 5% l'an en pleine hyperinflation – où l'on vit finalement à contre-courant des principes économiques les plus couramment admis. C'est la France qui n'utilise pas les assignats, se soucie peu de l'État et de ses convulsions, et continue à s'occuper de ses affaires, comme elle le peut, celle évoquée par Adolphe Thiers dans son *Histoire de la Révolution*<sup>7</sup>. On ajoutera que les quelques recherches entreprises ont permis de localiser<sup>8</sup> précisément 5 016 inscriptions prises en fonction des dispositions de la loi du 9 messidor an III, ce qui fait peu pour une étude exhaustive, mais beaucoup pour un Code resté sans application.

Le registre des expropriations était tenu par le conservateur pour y noter les mutations de propriété. Il recevait une copie de l'acte de vente rédigé par le notaire de l'acte, puis en reproduisait les principales mentions sur un livre qu'il tenait, contre rétribution, à la disposition des citoyens qui auraient souhaité le consulter. L'acquéreur ne publiait pas ainsi ses actes par plaisir, mais animé par le souci de les rendre opposables aux tiers, ce qu'ils n'eussent pas été s'il ne s'était livré à cette formalité. Par cet article 105 de la loi de messidor, la publicité foncière était instaurée, pour la première fois, et jusqu'à l'an XII. Les registres des expropriations sont plus rares que les registres d'inscriptions. Il n'en a été compulsé, dans la présente recherche que trois : un pour Salon (Bouches du Rhône)<sup>9</sup>, un à Cambrai<sup>10</sup> (Nord) ainsi qu'à Douai,<sup>11</sup> toujours dans le Nord. Ce seul département offre à la recherche sept autres registres de mutations, qui n'ont pas été consultés.

Il reste les registres de déclarations foncières, fort peu remplis, mais qu'il aurait été bien intéressant de lire, parce qu'ils contenaient les estimations nécessaires à l'obtention de cédules. Ou, du moins, auraient-ils dû les contenir si l'émission des cédules n'avait pas été compromise par les responsabilités trop lourdes qu'elle faisait reposer sur les conservateurs. Le registre de Péronne (Somme), le mieux pourvu de l'échantillon proposé, comprend 23 déclarations foncières<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> En l'an V, « le numéraire abondait partout, sauf dans les coffres de l'État » *Histoire de la Révolution*, Paris, Ed. Furne, 1839, tome 9, p. 440.

<sup>8</sup> 1 157 à Paris, 1 810 à Douai (Nord), 585 à Dunkerque (Nord), 164 à Douai (Nord), 26 à Seurre (Côte d'Or), 64 à Provins (Seine et Marne), 157 à Lodève (Hérault) 46 à Gignac (Hérault), 131 à Lunéville (Meurthe-et-Moselle) 334 à Stenay (Meuse), 105 à Montmédy (Meuse), 140 à Dun-sur-Meuse (Meuse), 27 à Chalons (Marne), 130 à Saint-Chamas (Bouches-du-Rhône), 35 à Martigues (Bouches-du-Rhône), 29 à Beaumont (Jemmapes-Belgique), 14 à Charleroi (Jemmapes), 29 à Gosselies (Jemmapes), 33 à Péronne (Somme).

<sup>9</sup> AD Bouches-du-Rhône, 4Q1 /4983.

<sup>10</sup> AD. Nord, 4Q 100/3.

<sup>11</sup> AD Nord, 4Q 100/14.

<sup>12</sup> Non traité, mais parcouru, celui de Bourbourg, conservation de Dunkerque, en comprend 38. Il est clos en l'an V (AD Nord, 4Q100/55bis).

Réunies, ces archives, dont il n'est pas apparu qu'elles aient été précédemment exploitées, ou du moins qui ne paraissent pas avoir donné lieu à publication, constituent le fondement de ce mémoire, comme des analyses et interprétations auxquelles elles donnent lieu dans les chapitres qui suivent.

# Première partie

## L'art et la manière de mobiliser les sols

L'origine du mouvement céduliste, qui tire son nom de l'application du principe de l'hypothèque sur soi-même sous la forme d'un billet portant droit réel sur un immeuble, se confond avec l'histoire d'un homme, Mengin de Bionval. Il conçut un système juridique et monétaire, en collaboration avec des personnages, aussi peu connus que lui, trouva des appuis auprès des Assemblées, fut relayé, soutenu par des hommes imaginatifs ou de qualité (comme Real)<sup>13</sup>. Le mouvement céduliste rencontra toutefois des adversaires puissants, qui l'étouffèrent, puis organisèrent le silence sur son action. Assez curieusement, le mutisme dure encore, se renouvelant par génération spontanée, en quelque sorte. On précédera, du reste, l'abord de la genèse du mouvement, son apparition dans les débats des assemblées, la doctrine et les écrits de Mengin, puis le vote de la loi en 1795, et enfin les luttes en commission, d'un propos liminaire consacré à cet aspect particulier du problème.

### Chapitre 1 : Les origines

Avant de se rapprocher de Philippe Martin Mengin de Bionval, père de la cédule, comme de la gestation mouvementée de cette dernière, il faut laisser quelques pages au souvenir de messidor, soit à la curieuse trace négative que le mouvement céduliste a laissé dans la mémoire collective, celle d'un effacement en règle, débuté dès son abrogation et poursuivi fort tard, comme pour signaler *a contrario*, l'importance de mesures dont on souhaitait annihiler jusqu'au souvenir.

#### 1-1 Le souvenir de messidor

Après la Constituante et la Législative, la Convention a tenté, à plusieurs reprises, de donner à la France un cadre juridique où les lois ne soient pas en nombre infini, changeantes

---

<sup>13</sup> Guillaume André Real (1755-1832) conventionnel, député aux Cinq-Cents, à ne pas confondre avec Pierre François Real (1757-1834), comte d'Empire et adjoint de Fouché.

selon les cantons, voire les communes, et, bien entendu, inspirées par les principes sur lesquels la République elle-même était fondée. Elle avait fort à faire.

Jean-Louis Halperin remarque que ces Assemblées trouvèrent en place soixante-cinq coutumes générales et trois cents coutumes particulières<sup>14</sup>. La plus fournie, la Coutume de Bretagne, ne comprenait pas moins de sept cents articles. Tous les édits royaux n'étaient pas enregistrés par les différents Parlements, qui n'organisaient pas la publicité de leurs arrêts. Sur le plan juridique, la situation en 1790 paraissait inextricable.

Les Assemblées songèrent d'abord à établir un Code pénal en 1791, puis un Code des délits et peines en 1795. Quant au Civil, trois tentatives furent effectuées par Cambacérés, inamovible président du comité de législation, en 1793, 1794 et 1796. Aucune ne parvint à son but. En revanche, dans la même période, deux Codes hypothécaires furent votés, en messidor an III (1795) et brumaire an VII (1798), le second ne complétant pas le premier, mais se substituant à lui, avec de profondes modifications. L'article 56 de la loi du 11 brumaire an VII abrogeait les dispositions de la loi du 9 messidor an III : le second code hypothécaire remplaçait purement et simplement le premier.

Outre l'organisation de la publicité en matière d'inscription, principe fondamental, le code de l'an III comprenait une nouveauté : l'hypothèque sur soi-même, censée être d'origine germanique. Il s'agissait de la possibilité de prendre une inscription sur ses propres biens sans que cette sûreté soit liée à une obligation contractée avec un tiers, donc à la seule volonté du propriétaire. L'émetteur, soit ledit propriétaire, pouvait par suite faire circuler cette hypothèque, endossable comme un effet de commerce. L'application de ce nouveau régime fut suspendue, du moins de nombreux auteurs nous l'apprennent, par les décrets des 26 frimaire, 19 ventôse, 19 prairial, 24 thermidor an IV et 28 vendémiaire an VI. L'abrogation vint du second code hypothécaire promulgué le 11 brumaire an VII.

Rien dans cet énoncé ne semble devoir justifier d'autre rappel que celui qui pourrait éventuellement figurer dans une Histoire du droit intermédiaire. On y lirait un bref paragraphe sur un projet novateur, étouffé dès sa naissance. Il ne fut pas le seul en ces temps troublés. Il y avait néanmoins dans cette loi de l'an III, dans ce premier Code hypothécaire, un élément, une tentative de mobilisation des sols, qui allait lui faire connaître une seconde vie, due à la grande crainte qu'il inspira à des juristes au point de convaincre leurs lecteurs de son inapplication. Au cours des décennies suivantes, les commentaires vont en effet abonder.

---

<sup>14</sup> Jean-Louis Halperin, *L'Impossible Code Civil*, Paris, PUF, 1982, pp. 20-25.

La première tentative relevée d'ensevelissement de la loi du 9 messidor est datée de floréal an VII, soit six mois après le vote de la loi de brumaire an VII qui se substitue au Code hypothécaire. Dans son *Manuel pratique des hypothèques et des ventes forcées*, François Falcimagne-Vaillant, « homme de loi », assure :

Mais il est essentiel de remarquer que notre observation ne s'applique point aux deux lois du 9 messidor an III, qui n'ayant pu être mises en exécution, sont réputées non avenues et n'ont pu former aucune jurisprudence<sup>15</sup>

L'article 55 de la loi de brumaire an VII dispose cependant que les prescriptions de ladite loi seront provisoirement appliquées par les conservations établies « en exécution de la loi du 9 messidor an III, et conformément à ce qu'elle prescrit à cet égard », formule qui présageait mal de l'absence de mise en œuvre du Code hypothécaire.

Falcimagne-Vaillant précédait, entre autres, Jean Charles Persil (1785-1870) : simple avocat à l'époque, celui-ci acheva sa carrière comme ministre de la Justice sous le règne de Louis-Philippe et se tailla une certaine réputation par les procès de presse que ses subordonnés intentèrent. Dans son *Commentaire sur le 18<sup>ème</sup> titre du Code Napoléon relatif aux privilèges et hypothèques*<sup>16</sup> paru en 1809, il passe de l'édit de 1771 sur les hypothèques, première ébauche de la publicité foncière en France, à la loi de brumaire an VII, sans mot dire sur celle de l'an III. Elle a pour ainsi dire disparu.

En 1812, Guillaume-Jean Favard de Langlade (1762-1831), alors conseiller (et futur président) à la Cour de Cassation, publiait un *Traité des Privilèges et Hypothèques*. Dans la préface portant sur la version finale, celle du Code Civil de 1804, il écrivait : « La loi du 9 messidor an III posa enfin les premiers fondements de publicité des hypothèques : mais cette loi mal conçue et mal digérée, ne put jamais recevoir son exécution »<sup>17</sup>. Avant de se rallier au Consulat, Favard avait été élu aux Cinq-Cents en vendémiaire an IV, il s'y était activement consacré aux problèmes judiciaires et avait ainsi pu suivre les controverses fréquentes qui avaient accompagné la loi de messidor. Aussi son propos surprend-il, bien qu'il soit loin d'être isolé pendant le XIX<sup>ème</sup> siècle. En 1823, l'avocat Georges-Bonaventure Battur notait ainsi :

Le papier monnaie, après avoir rapidement décréu, touchait à son terme ; le crédit public était anéanti : on voulut le relever en mobilisant les propriétés territoriales, en permettant aux citoyens de prendre des hypothèques sur eux-mêmes et en

---

<sup>15</sup> F. Falcimagne-Vaillant, *Manuel pratique des hypothèques et des ventes forcées*, Riom et Clermont, Imp. Landriot, Floréal an VII, p. 63.

<sup>16</sup> Jean-Charles Persil, *Commentaire sur le 18<sup>ème</sup> titre du Code Napoleon relatif aux privilèges et hypothèques*, P. Gueffier, 1809. L'ouvrage est dédié au comte Jaubert, gouverneur de la Banque de France.

<sup>17</sup> Guillaume-Jean Favard de Langlade, *Traité des Privilèges et hypothèques*, Paris, Firmin-Didot, 1812, p. xxx. Favard participa aux travaux du Code civil, comme Président du Tribunal.

ouvrant, au moyen des cédulas hypothécaires un champ illimité à la cupidité, et à toutes les fortunes particulières un abîme où elles seraient venues s'engloutir avec la fortune publique. Les expropriations, de lentes qu'elles étaient, avaient reçu de la loi du 9 messidor an III la rapidité de la foudre. Effrayé du bouleversement général, dont toutes les fortunes étaient menacées, le corps législatif se hâta de suspendre la mise en exécution de cet instrument de ruine.<sup>18</sup>

Battur est le premier, semble-t-il, à comparer la cédula du Chapitre II de la loi de messidor à un abîme.

Un an plus tard, dans le discours préliminaire à son *Traité des hypothèques*, le baron Grenier, Premier Président de la Cour de Riom, écrivait : « nous ne devons donner aucun rang à la loi de messidor an III, elle se ressentait de la fermentation des esprits lorsqu'elle parut »<sup>19</sup>. Toutefois, il ajoutait : « quelques-unes des dispositions ont été exécutées et confirmées, quant au passé, par la loi de brumaire. Encore qu'il est à propos de la connaître »<sup>20</sup>. Grenier pensait que la loi avait été appliquée. Il fut bien le seul.

En 1833, Jean Charles Persil reprenait ses premières affirmations de 1809. Il était entretemps devenu Procureur général à la Cour de Paris, avant d'être nommé ministre de la Justice et des cultes l'année suivante : « On se proposa donc de perfectionner le régime hypothécaire, et l'on n'arriva à ce résultat désastreux, consacré par la loi de messidor an III, qu'en mobilisant les propriétés immobilières, et en les mettant en circulation à l'aide des cédulas hypothécaires, on jeta dans le commerce la défiance et le découragement : heureusement que cette loi ne fut pas exécutée [...] »<sup>21</sup>. Comment se faisait-il qu'une loi inappliquée ait jeté le trouble dans le commerce ?

Dans le *Bulletin annoté des lois, décrets et ordonnances* de Lepec, publié en 1835, la loi de messidor fait l'objet, en bas de page, d'une annotation qui précise qu'elle « ne fut point exécutée. Les moyens d'exécution furent reconnus impraticables ». Dans le même ouvrage, le commentateur ajoute au bas des pages consacrées à la loi du 11 brumaire an VII : « ces dispositions valident les inscriptions faites conformément à la loi du 9 messidor an III ». On pouvait, dès lors, penser que, si des inscriptions avaient été validées, sans doute avaient-elles été prises, donc la loi avait connu une application. Il n'en fut rien, et l'on continua à maudire les dangers que cette loi eût fait courir aux propriétaires s'il s'était trouvé qu'elle fût exécutée.

---

<sup>18</sup> Georges-Bonaventure Battur, *Traité des privilèges et hypothèques*, Paris, Guillaume, 1823, tome 1, Discours préliminaire, p. XIV à XV.

<sup>19</sup> Grenier (1753-1841), membre des Cinq-Cents en l'an VIII, membre du Tribunal en l'an XII, y avait été rapporteur des articles du projet de Code civil concernant les hypothèques. Il avait, le premier, exprimé « l'effroi » provoqué par la loi de messidor.

<sup>20</sup> Baron Grenier, *Traité des hypothèques*, Clermont-Ferrand, Thibaud-Landriot, 1824, p. 16.

<sup>21</sup> Jean-Charles Persil, *Régime hypothécaire*, Paris, Nêve, 4<sup>ème</sup> édition, 1833, introduction, p. 6.

En 1856, Raymond-Théodore Troplong (1795-1869), Premier Président de la Cour de Cassation, revint sur ce premier code hypothécaire, legs de la Convention :

Si cette loi fut repoussée avec effroi à cause de l'ébranlement redoutable qu'elle donnait à la propriété foncière, ce n'est pas parce qu'elle autorisait la cession de l'hypothèque par le secours prompt et facile de l'endossement [...] Mais le vice radical de la loi de messidor était dans la constitution même de l'hypothèque et non dans sa transmission. Elle permettait en effet de prendre hypothèque sur soi-même, c'est à dire avant qu'aucune obligation eût été contractée par le propriétaire envers un tiers. Ce n'était plus l'hypothèque ordinaire comme tout le monde la conçoit, venant s'ajouter à une obligation préexistante et leur prêter sa sanction [...] c'étaient (les cédules) un papier monnaie ayant affectation sur les biens déclarés. Par-là, le législateur mobilisait le sol dans toute l'étendue du mot ; il le mettait en portefeuille ; il le convertissait en une espèce nouvelle d'assignat [...] il creusait un abîme pour y précipiter le propriétaire après l'avoir ruiné par les facilités désordonnées mises sous sa main. Un joueur pouvait hasarder à la roulette une cédule hypothécaire représentant un champ paternel, comme on y joue une pièce d'or, on pouvait parier la maison héréditaire pour une course de chevaux, comme on parie une monnaie courante qui se livre de la main à la main et que l'on place à l'enjeu. Ainsi les fortunes les mieux assises se seraient dissipées en fumée, et partout l'esprit d'agiotage aurait succédé à l'esprit de propriété et de conservation.<sup>22</sup>

La citation du Président Troplong<sup>23</sup>, qui, outre la Cour de Cassation, présida également le Sénat durant le Second Empire, résume les arguments marqués de passion que suscita cette loi, spécialement son titre II, avec sa terrible cédule. Nous sommes dans le registre de l'épouvante (« repoussée avec effroi »), conduit à s'effacer progressivement, avec la mémoire des Biens nationaux peut-être. Troplong mêle à la crainte inspirée par « ce papier monnaie ayant affectation sur les biens », l'évocation du jeu d'argent, qui ruine les familles honnêtes. Elles perdent la « maison héréditaire » pour une course de chevaux. Le Président Troplong portera dans les écrits qu'il consacra aux hypothèques le souci de limiter toute possibilité de convertir des droits réels en capitaux, au motif de la fugacité des biens meubles, maîtrisée par les seuls commerçants, qui ne saurait convenir « aux fortunes les mieux assises ». Pour le magistrat, qui fut jusqu'à sa mort le conseiller juridique de Napoléon III, il convenait de détourner le propriétaire foncier des investissements auxquels il aurait pu se livrer grâce à la maudite cédule, en hypothéquant facilement son bien, en agissant à l'égal des industriels qui hypothéquaient le leur. On retrouve l'idée suivant laquelle il faut laisser les hommes inscrits au registre du commerce courir des risques et édifier des fortunes, les « bien assises » n'étant faites que pour être conservées en l'état.

---

<sup>22</sup> Raymond Troplong, *De la vente ou commentaire du titre VI du livre III du Code Napoléon* Paris, Hinfray, 1856, tome 2, pp. 396-397.

<sup>23</sup> Sur Raymond Troplong, *Dictionnaire historique des juristes français*, Paris, PUF, pp. 754-755.

En 1874, le ton, sinon le propos, se modifie sous la plume de Charles Falcimagne (1851-1927). Avocat parisien et juriste réputé, celui-ci écrivait dans sa thèse de doctorat :

D'ailleurs la solution se produisait en 1795 dans des circonstances exceptionnellement défavorables : les assignats étaient déjà dépréciés, et il est bien difficile de douter que dans la pensée secrète du législateur les cédules hypothécaires ne dussent former une nouvelle monnaie fiduciaire destinée à remplacer l'ancienne. Ces dispositions, du reste, ne furent jamais appliquées.<sup>24</sup>

Falcimagne quitte le registre de l'horreur pour introduire dans le débat l'idée que la cédule eût pu servir de monnaie à des régimes, la Convention thermidorienne puis le Directoire, qui, réduits à des expédients très variés, en avaient grand besoin<sup>25</sup>.

Le phénomène économique que Raymond Troplong redoutait tant, qu'il nomme, avec ses contemporains, « la mobilisation des sols », la possibilité d'obtenir par l'emprunt des capitaux garantis par des biens fonciers, au risque d'entraîner les hoiries dans l'abîme, rebuta moins les esprits sous la III<sup>ème</sup> République. En revanche, la négation de l'application de la loi de messidor se renforça. En 1886, on relève ainsi chez Albert André (1844- ?), ancien notaire, auteur de plusieurs traités : « Cette loi n'a pas été exécutée : sa dernière disposition – l'hypothèque sur soi-même – fut qualifiée d'utopie, quoiqu'elle existe depuis longtemps en Allemagne »<sup>26</sup>. En 1892 encore, Paul Garnot affirmait dans sa thèse : « En somme, ce fut une tentative toute théorique et restée mort-née »<sup>27</sup>.

Les historiens reprirent aussi cette intéressante rengaine, qui évoquait une loi abrogée avant d'avoir vu le jour. En 1899, Philippe Sagnac (1868-1954) écrivait ainsi que la Convention « hésita à se lancer dans une entreprise aussi hardie et incertaine dans ses résultats : elle ne promulgua point le Code hypothécaire. Tout restait dans la sphère de la théorie »<sup>28</sup>. Plus tard, Gabriel Deville, dans *L'Histoire socialiste de la France contemporaine*, remarquait que « la ressemblance entre ces cédules et des *assignats privés* au moment où les assignats publics s'effondraient fit ajourner l'exécution de la loi qui ne fut jamais appliquée »<sup>29</sup>. On trouve la même affirmation dans le *Dictionnaire historique de la Révolution française*, rédigé sous la direction d'Albert Soboul en 1989 (« mais la mise en application de

---

<sup>24</sup> Charles Falcimagne, *De la publicité des hypothèques en droit français*, Paris, Ed. A. Derenne 1873, p. 155.

<sup>25</sup> Georges Lefebvre a dressé un tableau « classique », néanmoins saisissant, de la crise monétaire et financière, dans « La France sous le Directoire » Paris, Editions sociales, 1984, pp. 110-177.

<sup>26</sup> Albert André, *Traité pratique du régime hypothécaire*, Paris, Marchal et Billard, 1886, p. 19.

<sup>27</sup> Paul Garnot, *Des obligations hypothécaires au porteur*, Lyon, Faculté de Droit de Lyon, 1892, pp. 21-22.

<sup>28</sup> Philippe Sagnac, *La Législation civile de la Révolution française, La propriété et la famille (1780-1804)*, Paris, Ed. Albert Fontemoing, 1899, pp. 205-207.

<sup>29</sup> Collectif, *Histoire socialiste de la France contemporaine* Paris, Jules Rouff et C<sup>ie</sup>, 1901, tome 5, p. 155.

cette loi fut ajournée»<sup>30</sup>). Enfin, en 1982, dans l'ouvrage de Jean-Louis Halperin, il est indiqué que « la loi ne fut jamais appliquée : sa modernité effraya les révolutionnaires eux-mêmes »<sup>31</sup>.

Si l'on quitte la production universitaire pour consulter cette fois les supports électroniques, on peut lire, sur le site internet des Archives départementales de l'Indre-et-Loire, que « cette loi [de messidor] ne sera jamais appliquée »<sup>32</sup>. Une mention identique se retrouve sur celui des Archives départementales de la Drôme<sup>33</sup> (« n'est jamais entrée en vigueur »), les Archives départementales de la Manche (« Non appliquée, elle est remplacée... »)<sup>34</sup>, tandis que les Archives de la Haute-Garonne sont moins prolixes : leur site internet indique que l'administration hypothécaire a été créée par la loi de brumaire an VII, rien avant<sup>35</sup>.

Deux motifs constants dans presque tous ces extraits reviennent avec une régularité de pendule : la loi suscite l'effroi à sa lecture, mais, grâce au Ciel, elle n'a pas été appliquée. La simple lecture de l'article 37 de la loi du 11 brumaire an VII, dont la mise en œuvre, quant à elle, est certaine aux yeux de tous, eût pu rendre juristes comme historiens plus circonspects. Cet article dispose en effet que « les droits d'hypothèques ou privilèges existants qui n'auraient pas été inscrits en exécution et dans les formes de la loi du 9 messidor an III le seront pour tout délai dans les trois mois qui suivront la dite publication ». Si le Corps Législatif s'inquiétait des privilèges qui n'avaient pas encore été inscrits, on pouvait en conclure que certains d'entre eux l'avaient déjà été. La même remarque vaut pour les articles 43 et 44, et plus encore pour l'article 55, suivant lequel les dispositions de la loi de brumaire an VII seront appliquées par les bureaux « actuellement établis en exécution de la loi du 9 messidor et conformément à ce qu'elle prescrit à cet égard ».

Il existait par ailleurs quelques traces jurisprudentielles, moins apparentes il est vrai. Ainsi, une décision de la Cour de Cassation du 8 floréal an XIII (« Attendu qu'il résulte de la

---

<sup>28</sup> Albert Soboul *Dictionnaire historique de la Révolution française* sous la direction de J.-R. Suratteau et François Gendron, article « Hypothèque » de J.-J. Clère, p. 558.

<sup>31</sup> *L'Impossible Code civil, op. cit.*, p. 227. *A contrario*, on peut noter l'avis de Martins Lyons : « Il est peut être significatif que dans cette période [an IV], le Directoire ait développé le *Code hypothécaire* [en français dans le texte] pour aider la paysannerie à obtenir des prêts hypothécaires sur ses propriétés » (*France under Directory*, Cambridge, Cambridge University Press, 1975, p. 183) – bien qu'il reste ambigu sur l'application.

<sup>32</sup> AD Indre et Loire, archives en ligne, série 4Q Hypothèques, introduction. Daté de 2014.

<sup>33</sup> AD Drôme, archives en ligne, série 4Q Hypothèques, bureau de Valence.

<sup>34</sup> AD Manche, guide de recherche dans les hypothèques (4 Q), législation.

<sup>35</sup> L'administration départementale de Toulouse, en l'an IV, avait pourtant nommé de son propre chef un conservateur pour appliquer la loi de messidor an III. Il s'empressa de refuser le poste (AD Haute-Garonne, 1 L 776).

combinaison des diverses dispositions de la loi du 9 messidor an III et autres qui en ont successivement prorogé l'exécution, et notamment de l'article 37 de celle du 11 brumaire an VII, qu'elle a entendu valider toutes [souligné dans le texte] les inscriptions faites jusqu'à l'époque, et même qui pourraient l'être dans les trois mois de sa publication [...] en exécution et dans les formes de ladite loi du 9 messidor an III ») constate l'application de la loi.<sup>36</sup>

Cependant, dès 1880, des doutes étaient apparus sur la véracité des propos tenus par les sommités universitaires. L'idée qu'il y avait eu application faisait son chemin. Le premier, peut-être, issu du sérail en tant que professeur à la Faculté de droit de Poitiers, Léopold Thezard (1840-1907), écrivit ainsi que « [le système cédulaire] trop décrié peut-être à cause des difficultés et des crises au milieu desquelles il fonctionna, [...] fut abandonné en l'an VII »<sup>37</sup>. En 1897, alors que l'article de Saint Genis avait déjà paru, Georges Ferron (1864-1947) formulait dans sa thèse<sup>38</sup> une remarque fort judicieuse. Depuis bientôt un siècle, on s'appuyait sur la série de décisions législatives qui avaient suspendu la promulgation du décret de messidor, qui, de ce fait n'avait pu devenir loi effective et applicable<sup>39</sup>. Ferron avait pris la précaution de lire les lois de prorogation, ce que nul avant lui ne paraissait avoir fait. Il en ressortait que toutes ces décisions reproduisaient la première d'entre elles, la loi de report du 26 frimaire an IV. Cette loi ne concernait que les articles 1, 255, 264, 268 et 276 de la loi de messidor<sup>40</sup>.

Tous ces articles s'appliquent au délai laissé aux créanciers existants pour faire inscrire leurs titres, afin de leur permettre de bénéficier de l'antériorité de la date de l'acte (prêt, vente ou autre) par rapport à la date de la formalité. On avait d'ailleurs laissé très peu de temps aux très nombreux créanciers pour faire reporter leurs hypothèques sur les nouveaux registres, qui offraient la particularité de n'être point ouverts, chez des conservateurs qui n'avaient pas encore été nommés. Ne s'appliquant qu'aux actes passés, ce report ne concernait pas les actes nouveaux : on pouvait donc cédule à volonté, comme prendre des sûretés réelles comme il convenait – à condition de pouvoir prendre l'attache de l'officier public ayant charge de délivrer les unes et de recueillir les autres. L'article 2 de la loi du

---

<sup>36</sup> Recueil Sirey, année 1813, p. 324.

<sup>37</sup> Léopold Thezard, *Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, Paris, Thorin 1880, p. 53.

<sup>38</sup> Georges Ferron, *Étude historique et critique sur la publicité et les droits réels*, Bordeaux, Caboret, 1897, p. 114.

<sup>39</sup> L'Acte Constitutionnel du 24 juin 1793, dans ses articles 54 à 60, fait bien de la décision du 9 messidor une loi, et non un décret, la promulgation est automatique, le délai qui suit le rapport ayant été respecté. En revanche, il manque l'envoi aux assemblées primaires : mais la Convention l'appliquait-elle ?

<sup>40</sup> A. Simard, dans sa thèse (*De la cédule hypothécaire et du crédit agricole foncier*, Angoulême, Coquemard, 1900) cite ces lois dites de prorogation, mais sans observation particulière.

26 frimaire prolonge également l'existence des précédents conservateurs créés par l'édit de 1771 jusqu'à un nouveau terme « qui ne sera fixé qu'après un nouveau rapport de la commission sur l'ensemble du code hypothécaire »<sup>41</sup>. Nulle part n'est annoncée la suspension de l'exécution de la loi de messidor ; néanmoins, les Cinq-Cents, approuvés par les Anciens, annoncent clairement qu'ils n'entendent pas interrompre, pour l'instant, la pratique des dispositions de l'édit de 1771 dans les lieux où elles perdurent, afin que les créanciers et les débiteurs « ne soient pas exposés à des dommages que pourrait leur occasionner la trop prompte abrogation des formes précédentes »<sup>42</sup>.

En 1893, un article décisif, ou du moins qui eût dû l'être, va interrompre la litanie, soutenue par une ou plusieurs voix depuis près d'un siècle, qui sera néanmoins reprise un siècle de plus. Victor de Saint-Genis (1830-1904), fonctionnaire des Finances, érudit distingué, membre de l'Académie de Savoie, « l'un des secrétaires du Congrès de la propriété foncière, membre de la commission permanente internationale du Congrès », conservateur des hypothèques au Havre, publiait en 1889, un ouvrage sur le crédit territorial en France. Dans ce livre, il évoqua la loi de Messidor de la façon dont ses confrères, collègues et contemporains en discouraient : « Ce Code n'a jamais reçu d'exécution. Le législateur recula devant son œuvre »<sup>43</sup>. Poursuivant sa carrière administrative dans le poste envié de conservateur des Hypothèques de la Seine, il découvrit, dans les archives de cette institution, vingt registres d'inscriptions hypothécaires prises de frimaire an IV à germinal an VII, sous le régime de la loi de messidor – épaves du 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de la Seine. Il en dénombra hâtivement 8 827, ce qui faisait beaucoup pour une loi célèbre pour ne pas avoir été appliquée. En fait, les registres conçus sur les instructions de Jollivet pour la loi de messidor, avaient continué à être utilisés, par souci d'économie ou faute d'en posséder d'autres, pour exécuter les dispositions de la loi suivante, celle de brumaire an VII, qui eurent visiblement plus de succès. Victor de Saint-Genis, qui avait affirmé le contraire en 1889, eut le mérite de faire savoir, en apportant des preuves à l'appui, que la loi de Messidor avait connu une application. Il avait toutefois fallu plus de quatre-vingt-dix ans pour l'établir, sans pour autant que ce fait constaté ne continue à être dénié.

---

<sup>41</sup> *Bulletin des Lois*, tome 7, n°66, loi du 26 frimaire an IV.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Victor de Saint-Genis « Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire », Paris, Guillaumin et C<sup>ie</sup>, 1889, p. 77. On relève l'image identique du recul, avec la même expression, chez Philippe Sagnac dix ans plus tard.

Dans cet important article<sup>44</sup>, Victor de Saint-Genis ne donne pas l'impression d'avoir ouvert les registres. Il n'a pas noté que le plus grand nombre d'inscriptions datait d'une période (postérieure à brumaire an VII) où la loi de l'an III avait été abrogée. Il évoque ainsi « l'entreprise Jollivet dont j'ai retrouvé les comptes ». En réalité, il s'agit de vingt volumes d'inscriptions où, malencontreusement, les cédules n'apparaissent pas. On y découvre 1 137 inscriptions sous la loi de messidor, contre 7 690 sous la loi de brumaire. Le déséquilibre est flagrant : six fois plus d'inscriptions en trois mois sous la Régie de l'enregistrement qu'en trois ans sous la direction du Conservateur général Jollivet.

En 1900, Pierre Sivan soutenait Saint Genis « Quoiqu'on en ait dit, ces lois ont été appliquées »<sup>45</sup>. En 1912, Maurice Tourolle consacra sa thèse à la cédule hypothécaire. Il y note « on a cru longtemps que la loi du 9 messidor an III n'avait jamais fonctionné. MM. Baudry, de Loynes, Falcimagne, Challamel l'ont entre autres prétendu »<sup>46</sup>. Maurice Tourolle, dans la même thèse<sup>47</sup>, écrit que les volumes, retrouvés par Saint Genis contiennent 8 827 cédules. Il reprend ainsi les déclarations de ce dernier sans les vérifier. Toutefois, depuis 1892, les archives du 1<sup>er</sup> bureau avaient été versées aux Archives du Domaine. Étaient-elles consultables à l'époque ? Avant lui, Armand Simard, dans sa thèse soutenue en 1900 à Bordeaux<sup>48</sup>, considérait comme établie l'application de la loi de messidor. Il avait pour président du jury M. de Loynes, récemment converti à cette idée par l'article de Saint Genis – mais nul n'alla ouvrir les registres pour autant<sup>49</sup>.

Cette mise au jour faite par la Conservation elle-même d'archives bien oubliées, dont l'existence fut encore niée, n'attira pas les curieux. Si quelques autorités comme M. Planiol admettaient l'application de la loi (« un assez grand nombre d'inscriptions furent prises »<sup>50</sup>), d'autres, comme Jacques Godechot, demeuraient évasifs (« l'innovation était telle que la Convention hésita, et finalement ne promulgua pas le Code Hypothécaire »<sup>51</sup>). En vérité, quel

---

<sup>44</sup> Victor de Saint-Genis, « Les Vieilles archives d'un bureau d'hypothèques à Paris », *Annales de l'Enregistrement*, 1893, p. 52 et sq.

<sup>45</sup> Pierre Sivan, *La réforme hypothécaire spécialement au point de vue de la publicité*, Marseille, Imp Barlatier, 1900, pp. 28-29. Sivan s'est également penché sur « l'oubli » de la transcription dans le Code civil (cf. paragraphe 9-4), sans faire de liaison toutefois avec le déni de la loi de messidor.

<sup>46</sup> Maurice Tourolle, *La Cédule hypothécaire*, Paris, Pedone, 1912, pp. 72-73.

<sup>47</sup> *Ibid.*, p. 73. L'affirmation était inexacte pour Baudry et de Loynes. En 1906, ils avaient reconnu dans une édition actualisée de leur monumental *Traité théorique et pratique de droit civil* (p. 32) « qu'il est aujourd'hui parfaitement démontré qu'elle fut appliquée dans certaines régions ».

<sup>48</sup> Mais éditée à Angoulême.

<sup>49</sup> Ces archives étaient-elles consultables ? P. Caron dans son *Manuel Pratique de l'étude de la Révolution* (1902, réédité en 1947) notait : « les archives de la conservation des hypothèques ne sont pas publiques. Pourtant il n'est pas impossible d'en obtenir la communication grâce à des demandes personnelles, appuyées des recommandations convenables » p. 154.

<sup>50</sup> *Traité pratique de Droit civil français*, Paris, 1953, t. XII, p. 726.

<sup>51</sup> *Les Institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, Paris, PUF, 1953, p. 343.

pouvait être l'intérêt de tirer du sépulcre où il gisait un texte dont il était sûr, dans tous les cas de figure, qu'il n'avait pas été appliqué après l'an VII et duquel les commentateurs les plus avisés s'accordaient pour dépeindre, à l'envi, les graves défauts comme les profondes lacunes ? Si l'on prolonge l'examen de cette question pour y répondre avec pertinence, si possible, on s'aperçoit, au-delà des vieilles archives de Saint-Genis, que les documents prouvant la mise en œuvre de la loi de messidor affleurent de bien des côtés.

L'examen seul de la série numérisée 4 Q (Hypothèques) dans les sites des Archives départementales permet d'identifier vingt départements conservant des traces du premier Code hypothécaire – sans compter l'ex-département belge de Jemmapes, dont les registres ont été gardés par les Archives royales de Mons. De même, pour en faire appliquer les dispositions, le Conservateur Général Jean Baptiste Moïse Jollivet, nommé par la Convention, nomma lui-même 527 conservateurs dits « particuliers », répartis dans 89 départements, nombre augmenté pour tenir compte des annexions en l'an VI. Aucun n'est fonctionnaire, ils sont tous officiers publics<sup>52</sup>. Jollivet fait précéder cette liste d'un exposé du nouveau régime hypothécaire et de ses avantages. Ce filet enserrant la France est lancé, puis tenu par des mains parisiennes. Jollivet s'est adjoint une vingtaine de collaborateurs directs. Parmi ceux-ci se trouvent Mengin, qui est agent général, et pour homme-clé, comme secrétaire général, Choderlos de Laclos, l'auteur des *Liaisons dangereuses*. Dans ces conditions, il fallait de grandes raisons pour soutenir l'inapplication de cette loi.

Au delà de la négation pure et simple de la mise en vigueur de la loi, on découvre également les lectures tronquées. Les articles 105 à 108 du Code hypothécaire organisent la publicité de ce que la loi de messidor nomme « les expropriations volontaires ». Tout acquéreur d'un immeuble doit remettre au conservateur une expédition de son acte, afin qu'il devienne opposable aux tiers, la notification étant conservée dans un registre réservé à cet effet<sup>53</sup>, les mentions essentielles de l'acte étant retranscrites dans un autre registre. Ces précautions n'ont pas convaincu Henri, Léon et Jean Mazeaud, qui pensent, dans leur cours de Droit civil<sup>54</sup> que « la loi du 9 messidor an III créa la publicité des hypothèques sans prévoir celle des mutations immobilières ».

Le sujet vaut, ainsi, plus pour les motifs, réels ou supposés, de ceux qui ont nié l'évidence que par les effets d'un code qui ne dura que trois ans, pour être repris plus tard dans ses principales dispositions – sauf une : la cédula. Sa longueur (279 articles contre 57 à

---

<sup>52</sup> Almanach National pour l'an V, pp. 165-181.

<sup>53</sup> Ces registres ont généralement disparu. Il en reste deux, concernant la ville de Cambrai, aux AD du Nord, référencés 4 Q 100/3 et 4.

<sup>54</sup> Henri, Léon et Jean Mazeaud, *Leçons de Droit Civil*, Paris, Montchrestien, 1968, tome 3, 1<sup>er</sup> vol., p. 542.

la loi de brumaire an VII) est justifiée par la présence de deux mécanismes, dont les contemporains avaient bien compris la gémellité.

L'un est juridique, il tire les leçons des tentatives royales de 1673 et de 1771 en matière de sûretés réelles. Il fut complété en l'an VII, avec un grand succès public, puis grossièrement tronqué en l'an XII, avec une mutilation de la propriété foncière qui ne commença à prendre fin qu'en 1855.

L'autre est un mécanisme financier. Son auteur, Philippe Martin Mengin de Bionval, qui se nomma un temps Mengin de Montmirail, s'est exercé à faire croire que ce procédé venait de Prusse, bien que ce ne soit vrai qu'en partie. Sans doute désirait-il y ajouter un air de sérieux qui manquait à la carrière du rédacteur. Cette partie de la loi, le Chapitre II, disparut sans retour, ensevelie sous les malédictions. Il n'empêche que l'ensemble fut présenté comme une pièce unique, et que la cédula ne pouvait apparaître sans le secours d'une loi sur les sûretés, à sa mesure.

Cette loi comporte deux titres : « les hypothèques pour l'avenir » (259 articles) et « les hypothèques pour le passé » (20 articles). Ce second titre fait obligation aux créanciers qui disposent d'un acte de se faire inscrire avant le 1<sup>er</sup> nivôse pour conserver leur inscription à la date de l'acte. À défaut, l'inscription ne valait qu'à la date de la mention au registre nouvellement ouvert par les nouveaux conservateurs nommés par Jollivet. Un citoyen possédant un acte suivant lequel il prêtait, en 1788 par exemple, une certaine somme à un tiers, pouvait faire dater son hypothèque de 1788, même prise en 1795, sur un bien appartenant à ce tiers, s'il effectuait cette formalité avant le 1<sup>er</sup> nivôse, soit dans les six mois. S'il tardait, l'inscription ne valait plus qu'à compter de la date à laquelle il l'avait prise, une foule de créanciers pouvait l'avoir devancé. Ces dispositions vaudront une grande activité, du moins la première année, à « l'armée Jollivet », accompagnée de profits qui seront, par la suite, reprochés à l'institution. On doit à ce second Titre de disposer de l'empreinte de la loi de messidor.

Le Titre premier nécessite quelques éclaircissements. Il convient de rappeler, toutefois, que l'on reste, malgré certaines apparences superficielles, dans le domaine historique, et non juridique. Des civilistes spécialisés<sup>55</sup> l'ont déjà fait au XIX<sup>ème</sup> siècle. En revanche, l'usage que l'on promettait au nouveau code hypothécaire, spécialement du chapitre II (l'hypothèque sur soi-même) peut retenir plus longtemps l'attention de l'historien.

---

<sup>55</sup> A Tourolle, déjà cité, il faut ajouter : François Pouget *Des cédules hypothécaires*, Paris, Librairie du Journal du Palais, Paris, 1902 ; Georges Rondel, *De la mobilisation des sols*, Paris, Rousseau, 1888 ; Armand Simard, *De la cédula hypothécaire*, Angoulême, Coquemard, 1900.

Le système adopté à la fin du Consulat en matière d'instrument monétaire, celui de la Banque de France et de quelques autres, repose sur la transaction commerciale. Deux personnes, généralement physiques mais quelquefois morales, contractent la vente, ou la production, d'un bien mobilier (drap, sucre, blé, vin ou tout autre). Au lieu de régler immédiatement en monnaie ayant cours, l'acheteur remet au vendeur un effet de commerce dans lequel il s'engage à payer le bien tel jour, à tel prix en tel lieu. C'est le principe de la lettre de change, ou traite.

Le porteur peut attendre le paiement, ou vendre le titre à un tiers, qui l'endossera et se fera payer au lieu et place du vendeur, porteur d'origine, et ainsi de suite. L'endosseur, ou escompteur, prend le risque de l'impayé, et supporte le délai. Il ne prend pas ce risque sans rémunération, surtout il le prend à bon escient : il connaît les contractants, leurs signatures sont honorées aux échéances. Il estime également celles des autres endosseurs, des avalistes s'il y en a, contre lesquels il pourra se retourner en cas de défaillance.

Pour acquérir ces effets, l'escompteur, s'il est banquier<sup>56</sup>, va émettre des billets de caisse, garantis par une encaisse métallique, ainsi que par les effets à percevoir. Les billets sont payables aux guichets de la banque en numéraire. Il n'est écrit nulle part que le banquier espère que les porteurs ne se présenteront pas tous au même moment pour percevoir leur dû en monnaie sonnante, sans quoi le système faillirait, mais le principe est évident pour les acteurs.

Avec l'accroissement des transactions, facilité par la substitution progressive des billets de banque à la monnaie trébuchante, lesdits billets deviendront plus nombreux, à tel point que leur usage se généralisera. Dans cette perspective, le respect de toutes les signatures est capital. Tous savent que chacun honorera son engagement, car ils ont tous commercé ensemble, ils se connaissent.

L'escompteur-banquier demande d'ailleurs plusieurs signatures sur les effets qu'il acquiert (trois pour la Banque de France). Il bénéficie d'un conseil réunissant les plus avisés connaisseurs d'endos, que leur à-propos a rendu fréquemment fortunés – au point de figurer au capital de la banque. On reste dans un milieu clos, d'où l'on sort bien plus facilement que l'on y entre, où peu de signatures sont aisément acceptées.

---

<sup>56</sup> « L'escompte, ce véritable signe de la prospérité d'une banque et de son utilité » : Lecoulteux-Canteleu, Président de la Banque de France, Assemblée générale du 25 vendémiaire an IX, p. 22. Napoléon partageait cet avis : « Quel est le but de la Banque de France ? D'escompter les crédits de toutes les maisons de commerce de France à 4% par an » : Lettre à Mollien, 15 mai 1810 (Michel Bruguière, « Finances et noblesse d'Empire, l'entrée des financiers dans la noblesse d'Empire », *RHMC*, juillet-septembre 1970, pp. 664-670).

Le système cédulaire innove sensiblement. Au départ, il importe peu d'être négociant connu. Il faut être propriétaire. Ce dernier dépose à la conservation des hypothèques de district, plus tard d'arrondissement après la suppression des districts, une déclaration foncière, un document décrivant précisément (du moins autant que l'absence de plan cadastral le permet) un bien immobilier, ainsi que son titre de propriété. Dans cette déclaration figure une estimation du bien proposée au conservateur. Si celui-ci accepte la valeur, il émet une hypothèque mobile d'un montant égal, au plus, aux trois quarts de la valeur dudit bien. S'il n'accepte pas, un expert tranche. Le conservateur garantit cette valeur sur ses biens propres.

Cette hypothèque mobile, émise au nom du propriétaire, en autant de coupures que le requérant le voudra, endossable à volonté, se nomme « cédule hypothécaire ». Elle est remboursable aux endossataires à échéance de dix ans au plus. Le code hypothécaire qui l'a fait naître prévoit une procédure de saisie accélérée en cas d'impayé, qui triomphe en trois mois de l'émetteur insolvable.

Dans cette affaire la nouveauté repose sur la multiplication des inconnus : personne ne connaît quelqu'un, à l'exception du conservateur, qui estime la valeur du bien dont il se porte garant. La cédule est escomptable, une caisse hypothécaire (avantageusement décrite dans le *Moniteur* du 5 prairial an IV) s'en charge. Elle émettra, comme la Caisse d'Escompte, des billets. Le procédé, copié sur celui des banques de l'époque, n'offre rien d'original à ce niveau. L'originalité se situe en amont. Tous pourront cédule, s'ils sont propriétaires, que les biens soient nationaux ou patrimoniaux, ce qui permettra déjà d'écouler les immeubles de « deuxième origine », quelquefois difficiles à négocier par les adjudicataires. La seule signature qui comptera sera celle du conservateur, puisqu'il sera le payeur final, en cas de vente aux enchères insuffisante du bien grevé par la cédule. Au-dessus des conservateurs particuliers, le conservateur général, Jollivet, se verrait appelé en garantie.

Au-delà de l'univers du négoce, on atteint le monde, bien plus nombreux, des cultivateurs, qui pourront échanger les cédules entre eux, se passant même de la caisse hypothécaire : sur la cédule figurent des éléments qui permettent, dans une époque dépourvue de cadastre, de connaître l'immeuble garantissant la cédule, parfois facilement identifiable par les initiés.

Dans le système de la lettre de change, l'impayé à l'échéance entraîne un recours personnel du porteur contre le tiré et les endosseurs. Encore faut-il qu'ils soient solvables, ou que la cargaison, voire le contenu de l'entrepôt, n'aient pas disparu. Le système cédulaire est plus sûr pour le créancier. Il voit, littéralement sur le plan local, le bien de son débiteur, un immeuble qui ne s'évanouira pas dans les airs avant la saisie. Néanmoins, il n'aura plus de

recours contre les endosseurs, procédure fréquemment illusoire. L'émetteur, quant à lui, ne dépend que de sa propriété, et non plus de l'opinion que les hommes d'affaires les mieux entendus peuvent s'être faite de ses origines comme de ses capacités. Il lui faudra accepter l'estimation du conservateur, puis payer, entre autres taxes, le droit fixé par la Convention (0,5% du montant de la cédule).

On sort définitivement du cercle recherché des actionnaires de la Caisse d'Escompte, de la future Banque de France, ainsi que de leurs connaissances. On peut concevoir des combinaisons profitables en dehors des villes commerçantes, des armateurs<sup>57</sup>, d'une façon générale des négociants de bonne renommée. On en trouvait alors qui n'en jouissaient pas d'une excellente, mais détenaient en abondance des biens nationaux, avec lesquels on les avait payés: les munitionnaires et fournisseurs des armées. Il est possible que les promoteurs du plan cédulaire aient pensé à eux. Le système, en effet, s'il eût vécu, aurait pu les satisfaire.

Payés avec des assignats, des mandats territoriaux, des rescriptions ou des délégations sur les caisses publiques, qu'ils convertissaient aussitôt en immeubles de première ou seconde origine, aux enchères ou en soumissions, ils auraient pu émettre sur ces biens des cédules garanties par des conservateurs qu'ils eussent eux-même assurés contre les erreurs d'estimation par l'intermédiaire de compagnies créées pour la circonstance, lesdites cédules acquises par une caisse hypothécaire qui les eût comptés parmi ses actionnaires les plus influents.

Plus tard, quand le système eût été éprouvé par l'usage, les billets de la caisse hypothécaire auraient tenu un rôle identique à celui que tiendront les billets de la Banque de France, dix ans plus tard. L'État ayant cédulé les biens nationaux, tel que le projet défendu par Joseph Eschasseriaux (1753-1824), alors représentant de la Charente-Inférieure aux Cinq-Cents, le 22 brumaire an IV, le souhaitait<sup>58</sup>, il aurait bien fallu qu'il accepte en paiement ces billets de caisse, auxquels, pour s'en défaire, il, aurait dû donner cours forcé.

On en arriva fort près quand, avec la loi du 16 brumaire an V, l'État accepta en paiement différé des immeubles adjugés des obligations hypothécaires sur les acquéreurs, dénommées « cédules », qu'il s'empessa de faire circuler en paiement de ses dépenses, tout en donnant sa garantie en cas de défaillance de l'émetteur, suivie d'une vente aux enchères insuffisante – à l'instar des conservateurs particuliers de la loi de messidor<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Jean-Barthélémy Lecoulteux-Canteleu (1749-1818) et André-Daniel Laffon-Ladebat (1746-1829), adversaires résolus de la loi de messidor, avaient de grands intérêts dans l'armement maritime.

<sup>58</sup> *Moniteur*, 3 frimaire an IV.

<sup>59</sup> *Bulletin des lois*, an V, loi n°839, articles 13 à 18.

Au-delà, les cédules de l'an III seraient entrées dans les mœurs. On pouvait espérer que les propriétaires, étranglés par la raréfaction extrême du crédit,<sup>60</sup> eussent cédulé, que les nombreux petits investisseurs à la recherche de rentes qui pussent être honorées, qui s'étaient précipités en l'an IV pour faire inscrire leurs créances à bonne date, eussent acquis des cédules renouvelables par une Caisse hypothécaire, afin d'en tirer des ressources garanties, cessibles à tout moment.

L'avantage de la cédule sur l'hypothèque simple est certain. L'inscription qui garantit la cédule découle de la déclaration foncière, elle est dite spéciale. Le gage est déterminé, estimé avec la garantie du conservateur. L'hypothèque simple, elle, ne garantit nullement la valeur du patrimoine du grevé. On verra, à Paris, rapidement, l'exemple de Jean Baptiste Leroy de Camilly (1757-1840) qui, sous le couvert de ses anciennes fonctions de payeur général des rentes, inspira confiance à un grand nombre de créanciers, modestes ou pas, qui eurent le tort de penser qu'un prêt sur hypothèque était nécessairement sûr<sup>61</sup>. Dans son cas, les très nombreuses inscriptions générales, non garanties par un bien particulier, dépasseront de loin l'étendue de sa fortune.

Il n'en reste pas moins que ses mérites, du moins ceux qu'on pouvait supposer qu'elle aurait, ne suffirent pas à sauver la cédule. Elle bénéficia pourtant d'appuis puissants à ses débuts et eut son heure de gloire sous la Convention thermidorienne, puis aux premiers temps du Directoire. Se placer sous l'égide de ces deux régimes, déconsidérés par leurs successeurs, même lointains<sup>62</sup>, revenait à se placer parmi les disgrâciés, voués à devenir des oubliés, ce qui ne manqua pas de survenir.

Le Conseil des Anciens parvint, lors d'une longue séance, le 12 frimaire an IV, à endiguer cette faveur d'une telle façon que le Code hypothécaire passa pour suspendu aux yeux du public, ce qu'il ne fut jamais avant son abrogation en l'an VII. Avant d'aller plus loin, on notera que les auteurs de cette contre-attaque efficace furent Charles-François Lebrun (1739-1824), futur troisième consul, Lecoulteux-Canteleu et Laffon-Ladebat, futurs Président et membres du conseil d'administration de la Banque de France, après un séjour bien involontaire en Guyane pour ce dernier, « fructidorisé » en l'an V. Cette Banque de

---

<sup>60</sup> Du moins s'agit-il de l'opinion générale : ce n'est pas le cas dans les lieux où les conservateurs de Jollivet officient (comme Cambrai, Stenay, Lodève, entre autres places).

<sup>61</sup> AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1231, 1232 et 1233.

<sup>62</sup> On pourra lire plus loin l'opinion d'Albert Mathiez sur les Thermidoriens.

France, qui est encore à naître quand les projets de caisse hypothécaire se dissipent<sup>63</sup>, apparaît en triomphatrice. Elle ira jusqu'à occuper les anciens locaux de l'Agence générale des hypothèques au 136 rue de l'Oratoire, où œuvrèrent Mengin, Jollivet, Hua, Laclos, les vaincus, et à en faire son siège, peut-être pour éviter tout retour<sup>64</sup>.

L'attitude des rédacteurs du Code civil a été évoquée en introduction : on ne peut faire abstraction de la manière dont la publicité foncière a été réduite en 1804 à la seule publication des actes de donation, exceptant des registres la copie des actes de vente d'immeubles. Cette mesure, voulue par Portalis, entre autres, interdit le crédit immobilier de masse – donc toute forme d'alternative à l'escompte maîtrisée par la Banque de France – jusqu'au Second Empire. Ce dernier coup asséné, le mouvement céduliste avait définitivement vécu.

## 1-2 L'affaire du Château Trompette (1785-1786)

Le projet cédulaire n'a pas manqué d'opposants, leur nombre lui valut de rester obscur et méconnu. En revenant sur ses origines, qui n'offrent pas à l'examen de lointaines particularités, on rencontre un homme, Mengin, qui, après avoir éprouvé de grands déboires financiers, développa de manière originale et fort ambitieuse, une idée recueillie à Berlin.

Philippe Martin Mengin de Bionval a rédigé de nombreuses brochures, qui constituent même, pour trois d'entre elles, de véritables ouvrages de plus de 150 pages ; elles sont toutes postérieures à 1789, c'est-à-dire à la ruine complète de leur auteur. Une des singularités du mouvement cédulaire réside dans le fait qu'il a été conçu par un homme d'affaires venant de subir une déconvenue financière totale. Il avait en effet été contraint d'abandonner la totalité de ses biens à l'union de ses créanciers<sup>65</sup>, le 12 décembre 1789, contre une rente annuelle de 3 000 livres. Il payait les suites de sa malencontreuse tentative d'acheter le Château Trompette à Bordeaux, raser les fortifications, équiper, puis lotir le site, vendu comme terrain à bâtir. Il devait écrire un récit des événements<sup>66</sup> où il ne manqua pas d'affirmer : « ce fut alors que je sentis combien étaient insuffisantes nos lois sur les hypothèques ». L'auteur d'une vingtaine d'écrits sur la façon de fonder le crédit d'une nation moderne commence, en effet, par perdre son patrimoine dans une promotion immobilière complètement manquée, mais à

---

<sup>63</sup> Le projet de crédit territorial, promu par Laffon-Ladebat en l'an X repose sur la vente « à réméré » ou vente avec faculté de rachat. Il est totalement étranger au projet cédulaire. Cf. *Observations sur le crédit territorial*, par Laffon, 1802.

<sup>64</sup> Arrêté des Consuls du 28 ventôse an VIII mettant à disposition de la Banque, la Maison de l'Oratoire (Discours du Président, Lecoulteux-Canteleu, à la première Assemblée Générale de la Banque de France, du 25 vendémiaire an IX, p. 15). Lebrun, troisième consul, était très hostile au mouvement cédulaire.

<sup>65</sup> AD Seine, DQ10 205 (8067).

<sup>66</sup> *Mémoire sur l'aliénation du Château Trompette par le citoyen Mengin*, Paris, Imprimerie de Himmert, s.d.

laquelle avait pris part le contrôleur général des Finances de l'époque, Charles-Alexandre de Calonne (1734-1802).

À l'origine de cette affaire se trouve Victor Louis (1731-1800) qui venait de réaliser en 1780 son œuvre maîtresse, le Grand Théâtre de Bordeaux. La première pierre en avait été posée en 1776 par Philippe d'Orléans.<sup>67</sup> Ce prince lui avait déjà confié la construction de la salle Richelieu, un théâtre à l'italienne jouxtant le Palais Royal, sa résidence à Paris. Lui-même Parisien de naissance, et fort occupé de ses commandes dans la capitale, Louis méditait depuis quelques années de se voir confier l'aménagement du quartier du Château Trompette.

Édifié au XV<sup>ème</sup> siècle, plus pour surveiller les Bordelais que pour les défendre, la forteresse avait été reconstruite en 1659, puis mise au goût militaire du jour par Vauban qui y avait prévu, à son habitude, de vastes espaces découverts autour de la citadelle, de façon à pouvoir aisément rassembler les troupes de couverture, s'il y en avait, ou mitrailler sans obstacle les forces ennemies qui s'y risqueraient. Dépassé par l'évolution des techniques de combat, comme par la croissance de la ville, le Château gênait depuis longtemps et avait fait l'objet de plusieurs projets d'urbanisme<sup>68</sup>.

Victor Louis, fort des éloges que son Théâtre bordelais ne cessait de lui apporter – et malgré les inimitiés locales provoquées par le même succès, très sous-estimées par Mengin –, traça un plan ordonnant un vaste ensemble de plus de quinze hectares. Dans le plan de Louis, la forteresse était rasée ; à son emplacement, on dresserait une colonne triomphale, la colonne Ludovise, dédiée au roi qui avait vaincu les Anglais. Cette colonne centrale commanderait treize avenues, ouvrant sur la place par treize arcs de triomphe, en honneur aux treize États d'Amérique qui devaient leur indépendance à Louis XVI. Les façades, frontales sur la place, latérales sur les avenues, seraient construites selon un plan général, dans l'esprit de ce qui s'était fait pour la Place Vendôme et d'autres Places Royales dans la capitale comme en province. Le financement de cette opération reposerait sur le lotissement de terrains viabilisés vendus à des particuliers aspirant à se loger dans des perspectives aussi monumentales que prestigieuses. La ville de Bordeaux était connue pour son opulence, il était probable que ces propositions immobilières rencontreraient une grande audience.

Louis, qui avait sans doute appris au Palais Royal, comme à Bordeaux, que le talent et la compétence ne sont que des éléments parmi d'autres lorsqu'on désire mener un grand

---

<sup>67</sup> Philippe d'Orléans n'était alors que Duc de Chartres. En 1776, de passage à Bordeaux, accueilli par les Francs-Maçons (il était Grand Maître du Grand Orient), dont Victor Louis, il accepta de poser la première pierre, malgré l'hostilité déterminée des Jurats à l'architecte comme au chantier du Théâtre (Arnaud Detcheverry, *Histoire des Théâtres de Bordeaux*, Bordeaux, Ed. Delmas, 1860, pp. 61 et sq.).

<sup>68</sup> Christian Taillard, « L'histoire exemplaire des projets d'aménagement du Château Trompette à Bordeaux », *Revue de l'Art*, 1989, volume 83, pp. 77-85.

projet à son terme, commença par créer une compagnie destinée à financer les travaux. Il s'associa à un nommé Reboul, qui approcha Mengin. Le 27 février 1785, Louis, Reboul et Mengin signaient un contrat chez M<sup>e</sup> Bancal-Desissarts, notaire à Paris<sup>69</sup>. Les clauses en étaient simples : Reboul et Mengin apportaient chacun la moitié du capital de la société, Louis faisait apport de ses capacités techniques.

Le projet de Louis n'était pas la première tentative architecturale tracée sur le terrain du Château. Christian Taillard évoque ceux conçus dans l'entourage du Maréchal de Richelieu, alors gouverneur de la province, et qui virent Lhote et Pechade, deux architectes travaillant pour des compagnies financières, établir des plans, Le plus connu était celui de Lhote, qui maintenait un bassin.

Louis savait toutefois, par expérience, que ne l'emporterait que celui qui aurait l'appui d'un ministre. Son associé, Reboul, s'adressa, on ne sait pourquoi, à Mengin. Ce dernier n'était pas tout à fait un inconnu sur la place de Paris. Il était petit-fils d'un fermier général (Cuisy), sa femme, petite-nièce d'un autre (Delahaye), son beau-père avait fait ses affaires à la Cour de Prusse, où il finit conseiller du monarque<sup>70</sup>. Il était également maçon, comme beaucoup dans son milieu, initié à la Royal York de Berlin, député de cette Loge auprès du Grand Orient de France en 1783-1784<sup>71</sup>. Il avait réalisé une opération audacieuse dans la Sarthe, il venait d'acheter un domaine à Saint-Domingue. Dans les faits, rien qui ne le mette plus en avant que bien d'autres robins aisés du moment, mais il se trouve que Reboul prit son attache.

Mengin se lança dans l'aventure. Il racheta la part de Reboul, dans le contrat qu'il signa le 27 février, pour 20 000 livres et une rente de 10 000 livres, entre février et août 1785 (Victor Louis ne donne pas la date exacte)<sup>72</sup>. Désormais seul engagé, Mengin signa un nouveau contrat avec Louis, payé en terrains, en sus de 100 000 livres d'honoraires : l'architecte n'est plus associé, mais prestataire de services. D'après Charles Marionneau<sup>73</sup>, la rémunération de Louis passe à 100 000 livres, auxquelles s'ajoutent 3 869 toises carrées (7 540 m<sup>2</sup> s'il s'agit de la toise de Paris), que Mengin et son nouvel associé, Gaudron, s'engagent à lui racheter pour 900 000 livres après la fin des travaux.

---

<sup>69</sup> Charles Marionneau, *Victor Louis*, Bordeaux, Imp. G. Gounouilhou, 1881.

<sup>70</sup> Selon Yves Durand (*Les Fermiers Généraux...op. cit.*), les Delahaye et Cuisy ne font pas partie des (rares) familles réformées présentes dans le monde de la Ferme. Frédéric II ne passant guère pour dévot, la religion n'était pas un obstacle, semble-t-il.

<sup>71</sup> Le Bihan, *Loges et chapitres de la Grande Loge et du Grand Orient de France*, Paris, Ed. Bibliothèque Nationale, 1967, p. 327.

<sup>72</sup> Selon Louis, in *Précis par le sieur Louis, architecte du Duc d'Orléans*, AM Bordeaux, MS 946.

<sup>73</sup> Charles Marionneau, *Victor Louis, op. cit.*, p. 499.

Entre le premier et le second contrat avec Louis, Mengin s'était en effet associé avec Gaudron (« banquier à Paris »)<sup>74</sup>, peut-être l'homme de paille de Calonne. Cette association donna quoiqu'il en soit, des ailes au projet. Mengin obtint, le 18 août 1785, des lettres patentes du roi qui, « sollicité depuis longtemps d'accorder au commerce de notre ville de Bordeaux un emplacement convenable aux Établissements et constructions devenus nécessaires à l'accroissement qu'il a reçu », concédèrent l'emplacement du Château Trompette. Le roi le céda à cens, soit à usage perpétuel, gardant le *jus eminens* contre un loyer, également perpétuel de 6 deniers par toise carrée. Le terrain concédé occupait une surface de 79 183 toises carrées (15 hectares 43 ares), il était loué pour 1 979 livres, somme toute symbolique<sup>75</sup>.

Il y avait des conditions à cette bienveillance. Il faudrait que Mengin fasse à ses frais la démolition du Château Trompette et finance la construction des casernes destinées à loger la garnison. Sur le terrain, une place serait dédiée au roi. Elle commanderait, suivant le plan de Victor Louis, treize avenues ouvertes par treize arcs de triomphe. Mengin fut autorisé à vendre les terrains lotis contre l'exécution des façades donnant sur la place « et des deux parties latérales ». La cession des terrains était facilitée : pas de droits de vente, ni de lods. Tout étranger qui construirait 60 toises carrées serait réputé régnicole. Bien entendu, les réalisations devaient se révéler conformes aux plans de Victor Louis, qui serait, par ses inspections, tenu d'y veiller. Les lettres patentes furent enregistrées au Parlement de Bordeaux le 9 septembre 1785.

Si le roi accordait l'usage perpétuel du terrain, avec le droit de céder cet usage, pour un loyer dérisoire, il n'entendait pas faire don des décombres. Le 17 décembre 1785, Mengin accepta devant Calonne et Charles de Forges, intendant des Domaines, de payer 7,5 millions de livres pour prix des matériaux issus de la démolition du Château Trompette, réglables en six versements, d'avril 1786 à décembre 1790. Il ne restait plus qu'à trouver cette somme sur quatre ans, construire des casernes au Fort de Hâ, détruire la forteresse, paver treize avenues, bâtir treize arcs de triomphe, ainsi que les façades de la place nouvelle. Enfin, il restait encore à vendre les lots de terrain à un prix rémunérateur, opération principale qui justifiait toutes les autres.

---

<sup>74</sup> Antoine Gaudron, « ancien banquier de la Cour », sera soupçonné d'être, en 1792, un agent des émigrés. Dénoncé le 28 septembre 1792, il est perquisitionné le 20 avril 1793, chez lui à Colombes. Parmi ses locataires, l'abbé de l'Île (« domicilié au Collège de France ») et un nommé Charleval, ancien garde du corps, qui sera, par la suite, condamné à mort le 6 thermidor an IV (AN, F<sup>7</sup> 4720).

<sup>75</sup> AD Gironde, C 3870.

Dans un dossier de promotion tel qu'il devait s'en monter en nombre au siècle suivant<sup>76</sup>, le promoteur aurait acheté le terrain grâce à un prêt bancaire, ou sur fonds propres. Puis, il aurait commercialisé les bâtiments en les vendant sur plan avant d'avoir commencé les travaux, les acquéreurs des lots versant le prix convenu par fractions, au fur et à mesure de l'avancement de l'ouvrage. Ce procédé particulièrement rodé, et encadré de nos jours, constitue la vente en l'état futur d'achèvement. Si Mengin avait disposé de fonds considérables, il eût pu construire d'abord, puis vendre ensuite : c'était la vente à terme.

Dans l'affaire du Château Trompette, Mengin ne dispose pas de capitaux. Thiebault, dans ses *Mémoires*<sup>77</sup>, écrit qu'il les a dépensés en pots-de-vin pour obtenir les autorisations nécessaires. De surcroît, un des paramètres de l'opération reste dangereusement variable : les travaux ne peuvent commencer qu'après le départ des troupes, lesquelles ne quitteront leurs casernes que lorsque les casernes prévues dans les lettres patentes auront été édifiées. Or les promoteurs ne sont pas maîtres du coût de ces bâtiments, comme de la diligence des travaux.

En attendant, Mengin, sans banquier pour l'épauler, va utiliser un moyen périlleux pour acquérir le terrain, vendu avec les permis de démolir et de construire de l'époque, inclus dans les lettres patentes du 18 août 1785. Dans le justificatif qu'il rédigera dix ans plus tard, il aurait tout de suite obtenu des facilités consistant à étaler les échéances de règlement du prix du Château en quatre versements (« une substitution de billets » dit-il) de décembre 1790 à décembre 1793. Il aurait obtenu, écrit-il, de Calonne un différé de quatre ans, en commençant à payer le prix du Château à une époque où, dans le contrat passé avec le roi le 17 décembre 1785, il aurait fini d'en régler le montant.

Dans l'étape décisive suivante, le 6 octobre 1786, devant M<sup>e</sup> Bancal-Desissarts, un certain Regnier, conseiller à la Cour des Aides comme Mengin, lui prête ainsi qu'à Gaudron la somme de 7,5 millions de livres en espèces « dont ils sont contents », remboursables en quatre ans, en espèces, « à l'exclusion de tout billet ». À cette occasion, comme garantie, Mengin offre un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque générale sur tous ses biens. L'associé Gaudron n'offre rien : on peut y voir la confirmation de la suspicion d'avoir affaire à un homme de paille. Il n'est pas le seul, en l'occurrence.

Ce privilège de prêteur possède l'avantage de primer une hypothèque, à date égale. Mais il est lui-même primé par le privilège du vendeur, conservé par le Trésor royal, jusqu'au

---

<sup>76</sup> Entre autres opérations, pratiquement contemporaine, celle du comte de Choiseul-Gouffier sur l'ancien hôtel d'Aligre à Paris est décrite dans le détail par Natacha Coquery *L'Hotel aristocratique, le marché du luxe à Paris au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1998, p. 257 et sq.

<sup>77</sup> Général baron Thiebault, *Mémoires*, Paris, Plon, 1893, pp. 119-121. Mengin est décrit comme un « jeune homme né avec trois cent mille francs de rente et qui, ayant presque doublé cette fortune, la perdit toute entière en voulant l'augmenter encore ».

paiement du prix du Château. Regnier, l'énigmatique créancier, laisse donc quatre jours à son débiteur pour produire la quittance du Trésor, indemnisé, qui permettra d'annuler le privilège du vendeur, et de faire passer ainsi le privilège de prêteur de deniers en premier rang, devant tous les autres.

Il reste à payer le Trésor avec les espèces empruntées à Regnier, ce qui est fait le 7 octobre 1786, date à laquelle Savalette de Lange, garde du Trésor Royal, donne quittance de ladite somme en monnaie sonnante. La quittance est contresignée par Calonne le 11 octobre. Les ventes sur plan démarrent aussitôt : il en aurait été vendu, à cette occasion, l'équivalent de 15 000 m<sup>2</sup><sup>78</sup>.

Le 30 novembre 1786, Baudard de Saint James, Trésorier général de la Marine, subroge Regnier pour 2,336 millions de livres, c'est-à-dire qu'il rachète une partie de la créance de Regnier, avec le privilège de prêteur de deniers qui la suit. Mengin détaille les capitaux apportés par Baudard : 4 600 titres d'emprunt d'État, 400 000 livres de récépissés de la Ferme Générale et 600 000 livres « d'acceptations par lui souscrites ». Cette énumération de titres et de billets, surtout les 600 000 livres de traites acceptées par un Trésorier de la Marine qui devait faire faillite dans les trois mois qui suivirent, augurait mal de l'avenir du projet.

Mengin était réputé, grâce à la quittance de Savalette et Calonne, avoir payé au Trésor ce qu'il lui devait. Il pouvait recevoir du « tiers complaisant », Regnier, les sommes que Baudard lui avait versées. Regnier n'avait rien prêté à personne, le montage était destiné à créer un privilège du prêteur que l'on pût revendre, plus précisément, dans le bénéfice duquel on pût être subrogé. Sans prêt fictif, pas de privilège, pas de subrogation au profit de Baudard, pas de prêt, cette fois véritable du Trésorier de la Marine. Ce prêt devait servir à régler le premier versement dû au Trésor.

En réalité, Mengin, Savalette et Calonne ont imaginé un plan d'une extrême audace. On a vu que le Garde du Trésor Royal atteste avoir reçu la somme de 7,5 millions de livres. Calonne confirme. Cette somme est sensée avoir été avancée par un prête nom, Regnier, qui reçoit, en échange, une garantie de ce prêt (factice) sous la forme d'un privilège de prêteur de deniers.

---

<sup>78</sup> AN, F<sup>13</sup> 1713. Ministère de l'Intérieur, Bâtiments civils, Soumission Mengin-Gaudron pour acquérir le Château Trompette, du 24 thermidor an VI.

Ce privilège est cédé à Baudard de Saint James. Il porte sur les matériaux de démolition du Château Trompette, le bien vendu par l'État comme condition de l'obtention de la concession des lieux à cens et des permis de construire, assorti d'une hypothèque générale sur le patrimoine de Mengin. Contre ce privilège et cette hypothèque, Baudard remet 2,336 millions à Regnier, qui les transmet à Mengin, qui s'en sert pour lancer les travaux. L'État n'a, à ce stade, rien perçu.

Les concepteurs du plan étaient convaincus que les terrains, les plans et le souci de se voir élever une belle maison dans un lieu dédié à la victoire du roi pousseraient les personnes de qualité de l'opulente Bordeaux à se précipiter pour retenir un lot, en réglant les acomptes nécessaires. Les rentrées seraient assez rapides pour payer les mémoires de Durand, l'entrepreneur retenu par Victor Louis, et le Trésor, qui attendait six versements en quatre ans. Le succès reposait dans la vitesse d'exécution.

Au début de 1786, les travaux démarrèrent, les premiers souscripteurs, on l'a vu, se manifestaient. La famille de Gobineau<sup>79</sup> semble la première à commander son hôtel-qui sera construit. Mengin, dans son livret publié dix ans plus tard, alors qu'il tirait parti de ses amitiés aux Cinq Cents pour ressusciter la concession annulée par le Conseil d'État en 1790<sup>80</sup>, assura que le premier versement au Trésor avait été fait, grâce à un nouvel apport de Saint James, de 900 000 livres cette fois. Gaudron aurait détourné une partie de cette somme aux fins de soutenir des commerçants sur lesquels Baudard avait tiré des traites, qui risquaient de ne pas être honorées, effondrant un fragile édifice. Quoiqu'il en fût, la manœuvre échoua. Dans les six mois où Mengin put agir à sa guise, les difficultés s'amoncelèrent, et les adversaires du projet prirent l'avantage, malgré ce que put en écrire Louis à Durand. Les militaires, comme les Bordelais (Louis évoque dans ses lettres « l'incrédulité gasconne ») accumulèrent les obstacles et propagèrent les rumeurs. La pire d'entre elles se trouva justifiée au début de 1787. La ruine menaçait l'entreprise.

Le 30 janvier 1787, Baudard « manqua », il ne pût honorer ses obligations<sup>81</sup>. Le 14 février, Louis, qui avait ouvert le chantier, se plaignait d'avoir été payé avec des lettres de

---

<sup>79</sup> Il s'agit probablement de Thibaut Joseph de Gobineau (1729-1795), grand-père d'Arthur de Gobineau (1816-1882), auteur des *Pléiades*, de *l'Essai sur l'inégalité des races* et des *Nouvelles asiatiques*.

<sup>80</sup> Discours de Trouille, céduliste actif, aux Cinq-Cents le 25 germinal an V, qui demande pour le Château Trompette, que l'on parle de vendre, de « donner la préférence aux anciens concessionnaires ».

<sup>81</sup> Sur la présence de Baudard dans l'affaire de la quittance de Savalette, Denise Ozanam : *Claude Baudard de Saint James, Trésorier général de la Marine et brasseur d'affaires*, Paris, Librairie Droz, 1969, pp. 180-181.

change tirées sur les banquiers Pelletier et Carrier, banqueroutiers. Il en réclama d'autres, de banquiers connus<sup>82</sup>, que Mengin et Gaudron ne purent fournir.

La situation empira après la disgrâce de Calonne, en avril 1787. Toute l'affaire reposait sur sa complaisance. Elle se présenta comme fort compromise quand les créanciers de Baudard mirent le séquestre sur toutes les obligations acceptées par le Trésorier de la Marine. Les ennemis de Louis, les nombreux envieux selon Durand qui était sur place, prirent part à l'assaut. La ville de Bordeaux contesta l'emprise des terres vendues à Mengin, au motif qu'on y trouvait un glacis autrefois payé par la commune grâce à une taxe spécifique sur les cabarets<sup>83</sup>. La commission chargée d'enquêter sur ce problème de délimitation découvrit incidemment que Mengin n'avait versé le fameux 7 octobre 1786 que des billets à ordre, et pas d'espèce sonnante, contrairement à ce que Savalette et Calonne avaient certifié. Ces billets ne pouvaient plus être honorés depuis la faillite de Baudard, mort entretemps.

Le règlement de cette affaire promettait d'être délicat. Baudard avait prêté plus de deux millions, mais en acceptations « par lui souscrites » qui ne valaient plus rien, pour 600 000 livres en 4 600 titres d'emprunts d'État dont on pouvait se demander ce qu'ils valaient vraiment. L'État n'avait pas obtenu le prix, mais il récupérait le bien vendu, auquel on avait cependant touché. Il restait Mengin, frappé d'une hypothèque générale sur tous ses biens – hypothèque qui, à l'époque s'entendait également des biens à venir.

Le 28 novembre 1788, les créanciers de Mengin signaient un contrat d'union. Le 18 janvier 1789, le contrôleur des Bons d'État rendait exigible l'échéance de 1790. Le 24 août 1790, un arrêt du Conseil annulait les lettres patentes de 1785, la vente des matériaux du Château de décembre 1785 et, bien sûr, la quittance d'octobre 1786. Mengin, affrontant ses créanciers, fit abandon de ses biens entre leurs mains le 12 décembre 1789. Il lui restait de sa fortune une rente de 8 000 livres par an, concédée par ses créanciers, avant d'être rapidement réduite à 3 000 livres. Il devait évoquer cette mésaventure dans le petit ouvrage écrit bien plus tard pour sa défense :

si un régime hypothécaire tel que celui existant en Prusse eût subsisté en France, je n'aurais pas éprouvé les maux dont j'étais accablé. J'aurais pu :

---

<sup>82</sup> On suit l'avancement des travaux et la foi de Victor Louis dans le projet de Mengin, dans les lettres qu'il échangea avec C. Durand, son conducteur de travaux-entrepreneur à Bordeaux : Charles Durand « Victor Louis, architecte du Grand Théâtre de Bordeaux » *Actes de l'Académie nationale des Sciences, lettres et Arts de Bordeaux*, Paris, Dentu, 1879, pp. 123-145. On y apprend que Durand n'a pas que le seul chantier de la place des Victoires à mener, et qu'il emploiera jusqu'à 1 000 ouvriers. Victor Louis lui transmet les fonds qu'il avance, par lettre de change sur Bordeaux, se faisant payer, en tous les cas au début, par Mengin, directement sur Paris.

<sup>83</sup> C. Taillard, *op. cit.*, p. 180.

- 1- donner au gouvernement tous les titres nécessaires à sa sûreté en créant des cédules
- 2- donner à la masse Saint James une garantie suffisante dans la valeur des terrains
- 3- offrir aux autres créanciers le même avantage.<sup>84</sup>

Dans cet ouvrage, Mengin juge habituel le procédé de l'obligation fictive : on remet à un tiers un titre de créance sur soi-même avec un privilège de prêteur. Le tiers est bienveillant, il n'en use pas à titre personnel, mais attend qu'on lui demande de se faire subroger (c'est à dire remplacé) par un autre tiers, le véritable client, qui, lui, s'en servira comme garantie du prêt effectif qu'il fait à l'initiateur de cette opération. Le vrai prêteur, c'est lui, qui avance les capitaux et reçoit pour garantie le privilège du prêteur. Le tiers bienveillant n'a fait que de la figuration, n'a rien déboursé, en attendant « le client sérieux ». Dans l'affaire du Château Trompette, Mengin utilise ce stratagème parce qu'il n'a pas réglé le prix au vendeur, que ce dernier ne lâchera son privilège en premier rang que s'il est payé. Il critique ce procédé qui donne une grande importance à l'honnêteté du tiers complaisant, dans un milieu qui cultive cette vertu avec désinvolture : s'il avait pu émettre des obligations hypothécaires sur lui-même, il n'aurait pas eu besoin de Regnier pour jouer le rôle du contractant.

Mengin aurait payé le Trésor, non avec des fonds qu'il n'avait pas, mais avec des cédules émises sur le bien que l'on venait de lui vendre, payables à échéance, grevant un bien déterminé, aisément saisissable, également garanties par le conservateur qui les auraient estimées et signées – dans l'optique du code hypothécaire de l'an III. Ces cédules auraient été endossées et mises en circulation, escomptées par une Caisse hypothécaire qui en eût fait son profit. De toutes les manières, elles auraient mieux valu que les acceptations de Baudard.

Ce raisonnement souffre d'une faiblesse, qui tient au prix du terrain. Pour émettre des cédules, il faut absolument se trouver propriétaire du bien grevé. Pour payer le prix d'acquisition avec des cédules, il eût fallu que l'État acceptât de céder d'abord, puis d'être payé ensuite. L'hypothèse étant improbable, il restait un paiement à tempérament, réalisable avec des cédules, avec le risque pour l'État que les cédules portant sur un projet en cours de réalisation, objet d'intrigues et d'oppositions locales, n'eussent pas preneurs rapidement. Pour la masse Saint James, il aurait fallu, pour la désintéresser avec des cédules, que la garantie de ces dernières ne soit pas déjà grevée par le prix des terrains versé au Trésor. On peut ajouter que le Trésor, comme les créanciers de Baudard, auraient sans doute négocié les cédules, qui ne rapportaient pas d'intérêt. Il y aurait certainement une perte à la revente en raison de

---

<sup>84</sup> *Mémoires sur l'aliénation du Château Trompette...*, *op. cit.*, p. 13.

l'hostilité des milieux financiers bordelais, comme des milieux parlementaires locaux à l'œuvre de Victor Louis, comme au projet de Mengin.

Il reste la grande difficulté que l'on verra s'accrocher aux cédules, l'estimation. Mengin lutte comme tout promoteur contre le temps. Il faut que le produit des ventes soit plus rapidement encaissé que n'est réglé le coût des travaux correspondants, objectif rarement atteint. À moins qu'un banquier ne fasse le lien entre les deux, prenant le temps à sa charge, contre rétribution.

La cédule est tributaire de la valeur de l'immeuble, qui, en principe, augmente avec les travaux. Elle n'était pas utilisable pour la masse Saint James, ni d'ailleurs pour les autres créanciers, parce que le bien, variant de taille comme de valeur avec les travaux, n'était plus déterminable avec précision : dans le projet cédulaire, l'hypothèque devient spéciale, et non plus générale. Il convient d'en fixer les limites avec soin. Il aurait fallu multiplier les estimations, dès que les travaux eussent avancé, de manière à produire, sur cet accroissement de garantie, de nouvelles cédules. L'« incrédulité gasconne » (la formule est de Victor Louis) n'aurait pas suivi.

Mengin ne s'étend pas dans sa défense sur l'attitude de Savalette. Le gardien du Trésor Royal qui devint l'un des quatre commissaires du Trésor jusqu'en 1797, est pourtant un personnage dont la conduite, depuis Auguste Viatte<sup>85</sup>, ne suscite d'intérêt historiographique que pour son rôle dans la maçonnerie ésotérique<sup>86</sup>. Il était en effet Vénérable de la Loge des Amis Réunis, une loge parisienne d'un grand renom. On exceptera des curiosités que cet homme pouvait susciter celle de l'abbé Barruel, qui l'accusa d'avoir participé, au sein de complots mystérieux fomentés avec l'aide de Cagliostro, à la chute de la Monarchie<sup>87</sup>.

Il n'en reste pas moins que Baudard de Saint James était membre de sa loge, et qu'il est très improbable que Savalette ait ignoré sa situation financière problématique avant de signer la fausse quittance évoquée ci-dessus. Ce faux n'entraîna aucune sanction à son égard. Calonne qui l'avait également signé, perdit la faveur royale, mais pour d'autres raisons.

On croisera de nouveau Savalette, mais de loin. Le « Nouveau plan d'hypothèque » de Mengin, publié en 1791, sort des presses des Amis Réunis. Il s'agit peut-être d'une coïncidence, mais ce nom était, dans le monde maçonnique, largement assimilé à la loge du

---

<sup>85</sup> A. Viatte, *Les sources occultes du Romantisme*, Paris, H. Champion, 1965, tome 1, pp. 150-151.

<sup>86</sup> Michel Bruguière fait exception, dans un exposé pénétrant, « Les Francs-Maçons du Trésor », in *Pour une renaissance de l'histoire financière XVIII<sup>ème</sup>-XIX<sup>ème</sup> siècle*, Paris, CHEFF, 1991, pp. 460 à 465.

<sup>87</sup> A. Viatte, *Les Sources occultes... op. cit.*, p. 315.

même nom. Ils connaissaient tous les deux bien Barère, qui logea chez Savalette, avant de le sortir de prison.

Mengin, dans l'aventure, perdit tous ses biens, y compris le domaine de Montmirail situé dans la Sarthe, près de Mamers, dont il avait pris le nom. En effet, M. de Boisguilbert, qui en était propriétaire et auquel Mengin l'avait acheté sous réserve de régler le prix, fit annuler la vente, faute d'avoir été payé<sup>88</sup>. Il lui restait, avec l'expérience malheureuse des « grandes affaires », les biens de sa femme : une sentence du Châtelet de Paris, en date du 16 février 1787<sup>89</sup>, avait ordonné la séparation. Marie Salomon Delahaye de Launay possédait un domaine à Courtavant, près de Romilly-sur-Seine, où Mengin trouva refuge sous l'Empire, avant de mourir à Provins en 1810.

### 1-3 – État des lieux : esquisse du régime hypothécaire en 1786

La période qui suit le désastre bordelais, soit la décennie qui sépare la Constituante du Consulat, va pourtant offrir à l'ancien Grand Audiencier de France une occasion de publier et de se faire connaître par ses ouvrages, dont vingt titres sont conservés à la Bibliothèque Nationale. Hormis les *Réflexions sur l'aliénation du Château Trompette* déjà citées, tous ces opuscules (on peut même dire des *Principes qui assurent la bonne foi dans les conventions* de 179 pages, et du *Plan d'une banque nationale immobilière* (sic) de 195 pages, qu'il s'agit de livres) nous entretiennent d'un seul sujet : les bienfaits apportés à l'économie par la mobilisation des sols, en d'autres termes par la cédule hypothécaire.

La remarque première que l'on peut faire sur cette œuvre tient à son audience. Il est certain que Mengin eut des lecteurs, il en donna rapidement la preuve. Il ne fut cependant pas le seul à avoir médité sur les solutions à donner aux problèmes financiers que les Assemblées tentaient de résoudre. Dix ans environ après ses premières productions, le citoyen Gabiou, auteur quant à lui d'un projet de Caisse des propriétaires, eut ces propos désabusés :

Le recueil de tous les projets de banques et caisses d'escompte qui ont paru imprimés depuis le début de la révolution, sans compter les projets qui ont été colportés manuscrits, formerait une collection plus volumineuse que celle de tous les écrits des pères de l'Église.<sup>90</sup>

Avant d'approcher la pensée de Mengin sous ses différentes formulations, il convient de revenir sur l'élément fondateur autour duquel l'auteur, Jollivet, leurs partisans comme leurs

---

<sup>88</sup> Le 26 mai 1789 : AD Seine, DQ<sup>10</sup> 205 (8067).

<sup>89</sup> AD Seine, DC 6 30-179.

<sup>90</sup> *Projet de Caisse des propriétaires par le citoyen Gabiou*, Paris, imprimerie de Porthmann, an VII.

adversaires vont se situer, l'hypothèque, telle qu'elle se présente sous l'Ancien Régime. Encore faut-il distinguer deux époques dans la vaste histoire de cette sûreté sous la Monarchie. Il y avait eu, en effet, des tentatives de réforme sous Colbert, en 1673, et surtout sous la férule du tandem Maupeou-Terray en 1771.

Avant 1771, l'hypothèque est un droit acquis aux créanciers pour la sûreté de leur paiement. Elle est un accessoire de l'obligation qui lui a donné naissance, elle n'a d'effet que par et pour elle. Sans obligation, par exemple un contrat de prêt, pas d'hypothèque. Une obligation n'entraîne d'hypothèque – sauf jugement – que si elle est passée devant notaire : elle est dite alors authentique. L'article « Hypothèque » de l'*Encyclopédie* précise « qu'elle est suppléée de plein droit dans toute obligation authentique ». Selon Hericourt<sup>91</sup>, toute obligation passée devant notaire comprend (en principe) la formule qui associe l'hypothèque à la garantie du texte de ladite obligation, deux précautions valant mieux qu'une seule. Elle offre, à l'époque, la particularité d'être générale et de s'appliquer aux biens futurs du débiteur.

Pour Basnage, auteur réputé<sup>92</sup>, les notaires ne peuvent instrumenter que dans leur ressort, à l'exception des notaires des Châtelets de Paris et d'Orléans, ainsi que des notaires de Montpellier, depuis une Ordonnance de Philippe le Bel de 1302, qui leur en donne le droit. Les particularités jaillissent de toute part. En Normandie, l'acte du notaire doit faire l'objet d'un contrôle par la juridiction, sans lequel l'hypothèque est nulle. En pays de droit écrit, essentiellement les ressorts des Parlements de Toulouse, Bordeaux, Aix, l'hypothèque prise du chef du mari sur les biens de l'épouse est nulle, même avec le consentement de cette dernière. Le Parlement de Paris, qui a dans son vaste ressort un pays de droit écrit, (une partie de l'Auvergne), en juge autrement. Les Flandres, conquises récemment, connaissent, elles, la publicité des inscriptions. Les pays de droit écrit pratiquent l'hypothèque sur les meubles, en particulier les offices, ce que les pays de coutume refusent. Encore faudrait-il citer les menaces que font peser les reliques du droit féodal, comme le retrait lignager ou l'engagement, quand il arrive qu'ils pénètrent dans un contrat, sur les sûretés qui n'ont pas de prises sur elles.

Il en ressort, avant 1771, que l'hypothèque naît automatiquement d'une obligation authentique, qu'elle porte sur la totalité des biens du débiteur, présents et à venir. Encore faut-il savoir où se trouvent ces biens, et pouvoir se faire communiquer les actes de propriété par le notaire concerné-ce qui, en l'absence de publicité foncière, est à peu près impossible sans la

---

<sup>91</sup> Louis de Hericourt, *Traité de la vente des immeubles par décret*, Paris, chez la veuve Cavelier, 1752, pp. 211-270.

<sup>92</sup> Basnage, *Traité des Hypothèques*, 1724, p. 245.

coopération active du débiteur. Si ce dernier ne règle pas ce qu'il doit, s'il faut le contraindre, on entre dans le domaine de la vente par décret forcé. La procédure est complexe<sup>93</sup>. Le créancier commence par sommer le débiteur de payer son dû (« commandement recordé »). Faute d'être réglé, il fait procéder à la saisie réelle par l'huissier, saisie différente s'il s'agit d'un fief ou d'une roture. De même pour les rentes foncières, où l'huissier se transporte sur les lieux qui en ont la charge. On signifie, après la saisie de l'immeuble, l'acte à la partie qui fait l'objet de la procédure, puis on fait enregistrer l'acte auprès du commissaire aux saisies réelles. Ce dernier s'empresse de se faire remettre les fruits du bien saisi, les loyers dans le cas des immeubles loués, qu'il conserve. Il faut transformer les baux existants en baux judiciaires, par jugement. Le créancier poursuivant obtient ensuite de la Cour une audience dite de « criée », puis fait poser les affiches annonçant la saisie. Les enchères sont reçues au Greffe : le juge ordonne des remises de huit jours en huit jours (au moins trois) de façon à faire monter lesdites enchères. Ses décisions sont des « sentences de remises » qui sont, à chaque fois, signifiées à toutes les parties. Toute cette procédure, à ce niveau, doit être jugée conforme par un autre magistrat. Après que la Cour ait reçu les oppositions éventuelles, comme erreurs de biens, créanciers omis, etc., le procureur du poursuivant demandera un « congé d'adjuger ». Sa demande sera signifiée au saisi, qui pourra faire appel – suspensif en ce cas. Le poursuivant, s'il n'y a pas d'appel, ou s'il est rejeté, fait alors « une enchère de quarantaine » publiée au Greffe, affichée au Palais, et annoncée sur les lieux du bien saisi. Quarante jours après, le procureur<sup>94</sup> du poursuivant revient à l'audience, où il se voit adjuger l'immeuble. Cette adjudication est fictive : le juge va aussitôt ordonner de nouvelles remises, de huit jours en huit jours, où d'éventuels enchérisseurs pourront se faire connaître. Enfin, il rendra le jugement d'adjudication définitive au plus offrant, qui purgera les hypothèques subsistantes, tacites ou autres.

Cette interminable parade judiciaire, résumée courtement sans y placer les avis publics aux messes du dimanche, comme les appels, oppositions, distractions que le saisi pourra articuler sans compter les tiers, et dont le souci évident était de protéger le débiteur, ne pouvait que contrarier l'expansion du crédit immobilier. Encore s'agissait-il de la Coutume de Paris, dont on peut penser qu'elle n'était pas la plus ardue à observer.

Louis XIV avait tenté de porter remède à cette succession de difficultés par un édit, enregistré le 26 mars 1673. Il y commentait de cette manière ses intentions :

---

<sup>93</sup> Louis de Hericourt, *Traité de la vente...*, *op. cit.*, pp. 298-340.

<sup>94</sup> Par « procureur », quand il agit pour le compte d'un particulier, il faut entendre représentant mandataire de ce particulier.

C'est pourquoi nous avons résolu d'établir des greffes d'enregistrement, dans lequel ceux qui auront des hypothèques pourront former et faire enregistrer leurs oppositions, & ce faisant seront préférés à ceux qui auront négligé de le faire : Et par ce moyen on pourra prêter avec sûreté, & acquérir sans crainte d'être évincé ; les créanciers seront certains de la fortune de leurs débiteurs & ne seront ni dans la crainte de les voir périr, ni dans l'inquiétude d'y veiller ;& les Acquéreurs seront assurés de n'être plus troublés dans leur possession par des charges ou hipotèques (sic) antérieures.<sup>95</sup>

Si rien n'était changé aux laborieuses saisies, les créanciers auraient été certains de la fortune de leurs débiteurs, grand avantage auquel ils pouvaient prétendre – pour peu de temps. L'édit créait des greffes chargés de recevoir des oppositions, c'est-à-dire des inscriptions, qui concernaient des immeubles particuliers. Seule l'opposition inscrite pouvait être prise en compte, aucune sentence ne pouvait y suppléer.

Le 16 avril 1674, l'édit était révoqué :

Mais quoique nos sujets pussent recevoir de très considérables avantages de son exécution, néanmoins comme il arrive ordinairement que les Règlements les plus utiles ont leurs difficultés dans leurs premiers établissements, & qu'il s'en rencontre dans celui-ci qui ne peuvent être surmontés dans un tems, où Nous sommes obligés de donner notre application aux affaires de la Guerre.<sup>96</sup>

Après ce premier échec de l'instauration d'une publicité foncière, une seconde tentative intervint, près d'un siècle plus tard. Celle-ci ne fut pas totalement infructueuse, elle connut une application dans plusieurs provinces, prolongée jusqu'à l'abrogation prévue dans la loi de brumaire an VII.

L'édit de 1771 initie une autre époque Il créait des conservateurs des hypothèques « sur les immeubles réels et fictifs » et des gardes des sceaux de baillage. Les premiers recevaient les oppositions des créanciers portant sur les immeubles sis dans leur ressort. L'opposition se révèle l'ancêtre direct de l'hypothèque actuelle, mais elle ne dure que trois ans : au-delà, il faut la renouveler, en repayant les droits afférents. Lors des ventes d'immeubles (on mettra hors de cause les immeubles fictifs, rentes et offices), les conservateurs délivraient sous leur responsabilité et sur la demande des acheteurs, des extraits établissant que le bien était libre de toute opposition, ou bien qu'il était grevé de telle inscription.

Le garde des sceaux du baillage, à la lecture de cet extrait et de l'acte de vente, rédigeait un placard, qui reprenait l'identité du vendeur, avec le prix de la vente. Pendant deux mois, le placard était affiché dans les locaux de la chancellerie du baillage. Durant cette période, tout créancier inscrit, ayant fait en son temps opposition entre les mains du

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, p. 272 pour l'édit de 1673.

<sup>96</sup> *Ibid.*, p. 282, pour l'édit de 1771.

conservateur des hypothèques concerné, pouvait, s'il n'était pas désintéressé par le prix de vente, insuffisant, se rendre lui-même acquéreur du bien, contre une augmentation du prix de 5%, en indemnisant l'acquéreur évincé. Les deux mois écoulés, le garde des sceaux remettait à l'acquéreur des lettres de ratification, qui opéraient la purge des inscriptions : à l'exception des créances pour lesquelles il y avait eu opposition (indiquées « sur le repli » des lettres de ratification et qu'il allait falloir que le notaire de l'acte paie sur le prix de la vente), il ne restait rien des autres. L'acquéreur était censé se trouver à l'abri du droit de suite des créanciers du vendeur.

Ces mesures marquaient un temps nouveau dans les mutations. Si les hypothèques occultes ou tacites subsistaient (celle du pupille sur les biens de son tuteur, ou de l'épouse sur ceux du mari, celle du Trésor sur les biens du comptable public, entre autres), il était possible de connaître les créanciers d'un propriétaire, la vente d'un bien dont l'annonce était faite à la chancellerie du baillage, et le prix de cette vente – grande nouveauté qui ne sera pas reprise en 1804. Il manquait la désignation de l'immeuble, faute de cadastre, et le montant des sommes dues. Le conservateur, s'il en était requis, devait délivrer un extrait du registre, laconique puisqu'on ne pouvait y lire ni le montant des dettes, ni aucune précision sur leur exigibilité. Contrairement aux dispositions de l'édit de 1673, l'inscription, ou opposition, n'était pas spéciale à un bien, elle s'attachait à l'ensemble du patrimoine.

L'édit de 1771, qui dérogeait « à cet effet à toutes coutumes et usages à ce contraire » eut quelques difficultés à se faire enregistrer. Il portait la marque de Maupeou, comme celle de l'abbé Terray, peu appréciés des milieux parlementaires, pour dire le moins. Il n'empêche que l'édit fut mis en pratique, qu'il se trouva des candidats à l'achat des offices de conservateur des hypothèques, et que, vingt-cinq ans après il s'en voyait encore. Ainsi les Archives départementales de Vendée conservent un *Journal des recettes des hypothèques* commencé le 21 ventôse an VI et clos le 4 frimaire an VII<sup>97</sup>, où l'on peut constater que l'édit de Maupeou continuait à régir les transactions d'immeubles sous le Directoire. Le livre de recettes est consacré aux paiements des droits perçus pour les lettres de ratification « duquel paiement sera fait mention sur le repli des lettres de ratification en exécution de l'Édit du mois de juin 1771 ». Malgré, ou peut-être en raison, des troubles qui agitèrent ce département, les offices créés par Maupeou fonctionnaient toujours en l'an VII. On comptait des régions où, en revanche, il n'avait jamais été mis en place. Jourdain, député d'Ille-et-Vilaine au Conseil des Anciens, déclarait le 18 brumaire an VII, au moment de voter le second code hypothécaire,

---

<sup>97</sup> AD Vendée, 4Q 4786. Pour une vente de 2 000 livres, la République perçoit 19 livres 13 sous sur les lettres de ratification, le conservateur 2 livres 20 sous et le greffier faisant office de garde des sceaux 1 livre 10 sous.

que la Bretagne n'avait rien vu passer, à part sa coutume, depuis longtemps : « La forme des appropriations, dans les cinq départements, établie par la coutume, ayant toujours été observée et l'Édit de 1771 n'ayant jamais eu d'exécution »<sup>98</sup>. Toujours est-il que les structures créées furent abrogées par l'article 56 de la loi du 11 brumaire an VII. Mengin, qui les jugea nocives, les connut en activité.

#### 1-4 – Les premiers écrits

Les critiques sur les dispositions de l'édit de 1771 touchèrent surtout le délai de deux mois d'exposition de la vente dans les locaux de la chancellerie, délai durant lequel Mengin pensait que l'on pouvait commettre des friponneries. Dans ce qui figure comme, peut-être, son premier écrit public, un document manuscrit, mais calligraphié, de 19 pages, intitulé « Plan nouveau sur les hypothèques »<sup>99</sup>, remis au Comité de législation de l'Assemblée Législative, il pense que, afin que l'annonce puisse être faite en ses bureaux, le garde des sceaux du baillage doit recevoir l'acte de vente : celle-ci est donc faite, le prix a été versé. Il est donc trop tard pour l'acquéreur : si les oppositions surgissent dans les deux mois d'exposition, et que le vendeur ne désintéresse pas les créanciers, ces derniers se paieront sur l'acquéreur en vertu du droit de suite propre aux sûretés réelles. D'autant que les extraits du conservateur, lors du dépôt de la demande, ne donnent ni l'importance des dettes, ni l'ordre des hypothèques.

On a du mal à croire que l'édit de 1771 n'avait pas prévu ce cas et que la procédure de purge imaginée ne puisse suffire à contenir l'avidité des gredins – d'autant que Mengin se devait de démontrer l'insuffisance de l'ouvrage de Maupeou afin de faire couronner le sien. Mais on ne peut qu'abonder dans son sens quand il souligne la faille du système de 1771, qui est d'informer l'acheteur **après** la vente – et non **avant**, comme le fera la loi de l'an III, reprise sur ce point jusqu'à nos jours.

Enfin, il subsiste le sempiternel problème des hypothèques occultes, nullement signalées : d'une part, celle de la femme mariée sur les biens de l'époux afin de garantir l'intégrité de la dot, et, d'autre part, l'hypothèque des enfants sur les biens des parents. Mengin fait allusion aux manœuvres que la présence d'une personne complaisante permettrait d'effectuer, sans en dire plus. S'agissait-il d'une complaisance pareille à celle qu'il avait suscitée dans l'affaire du Château Trompette ? On ne le saura pas.

---

<sup>98</sup> *Opinion de Jourdain sur la résolution du 1<sup>er</sup> brumaire An VII*, Paris, Imprimerie nationale, an VII.

<sup>99</sup> AN, DIII 363-365.

Face aux insuffisances de cet édit de 1771, le rédacteur du *Plan nouveau sur les Hypothèques* propose, dans un style dépourvu des précisions qu'il adoptera par la suite, quelques remèdes. Ils ne sont importants que parce qu'ils sont exposés pour la première fois, servant ainsi de liaison avec la période fortement agitée qui va suivre.

Le conservateur des hypothèques prend un rôle majeur. Ce sera un officier ministériel, à l'ancienne, baptisé dans ce premier écrit « commissaire aux hypothèques », établi à raison d'un par district. Les hypothèques occultes disparaissent, ne subsistent que celles inscrites auprès du commissaire. Cette fois, on cessera d'être discret : on inscrira le montant et le terme des sommes dues. Apparaît alors une notion capitale pour Mengin : l'estimation des immeubles. Elle est réservée aux biens des propriétaires débiteurs dans ce texte. Ces derniers y seront tenus, si leurs créanciers l'exigent. Les débiteurs rédigeront alors un prototype de la déclaration foncière, que reprendra la loi de messidor.

On ne dispose pas de l'idée que l'auteur pouvait se faire de l'estimation des immeubles. Depuis la fin de 1789 et la mise sur le marché des biens d'Église, l'estimation était devenue une notion d'actualité. Les biens nationaux, dont les ventes étaient constantes et importantes en 1791<sup>100</sup>, date supposée de la rédaction de son opuscule, étaient mis à prix en fonction des revenus que l'on en avait retiré en 1790, capitalisés à des taux allant de 2 à 4%. Mengin, qui appréciait peu les détails, n'aborde pas la question.

Bien que le commissaire aux hypothèques soit un officier « dépositaire par ce moyen du secret et des titres de toutes les fortunes » (p. 3), il n'en sera pas indépendant pour autant, puisqu'il rendra compte chaque mois à un bureau général d'administration, sis à Paris, de son activité. Mengin n'en dit pas plus. Quelques années plus tard, quand Jollivet aura pris la direction du projet, ce bureau central sera reproché à ses initiateurs : on y verra « le vice d'administration le plus monstrueux de la République »<sup>101</sup>. On aurait sans doute tort de parler d'« administration » : l'État n'apparaît nulle part, si ce n'est pour toucher sa part de taxes. Le texte se présente comme un projet de décret, on peut imaginer que les nominations des commissaires seront le fait du gouvernement, bien que la nomination d'un officier ministériel nécessite des procédures particulières que Mengin n'évoque pas. Par la suite, après le vote de messidor, on verra Jollivet, maître d'œuvre, publier en trois mois une liste de 500 personnes susceptibles de manier les lois en vigueur, d'offrir caution et de pouvoir supporter la responsabilité d'estimations décisives, et ce dans la France entière, et dans les « nouveaux

---

<sup>100</sup> Bernard Bodinier, Éric Teyssier, *L'Événement le plus important de la Révolution : la vente des biens nationaux*, Paris, Bibliothèque d'Histoire révolutionnaire, Société des études robespierristes, 2012, pp. 123-148.

<sup>101</sup> Jourdain, d'Ille-et-Vilaine.

départements » (Belgique et rive gauche du Rhin). Real nommera cette sorte de levée en masse « l'armée Jollivet ».

Enfin, le propriétaire pourra s'endetter jusqu'aux deux tiers de la valeur estimée de ses biens, visés et vérifiés par le commissaire. Cet endettement donne lieu à l'émission d'un document qui ne se nomme pas encore cédula, mais « papier territorial », qui circulera comme « un immeuble portatif »<sup>102</sup>. Mengin ajoute : « Tous peuvent mettre leur fortune entière en circulation et en augmenter leur crédit ». Il résume ainsi le reproche que les commentateurs du XIX<sup>ème</sup> siècle feront à la loi de messidor. Le propos ne s'arrête pas là. L'Ancien Régime, où l'on ne mobilisait pas aussi aisément sa fortune, avait prévu une dernière ligne de défense constituée par les lenteurs de la procédure de saisie qui permettait au débiteur impécunieux de multiplier les incidents, les appels et les oppositions. L'auteur note que les saisies seront rendues rapides autant qu'efficaces par la réforme complète des voies d'exécution. Le texte n'y fait qu'allusion. Sans doute Mengin se réservait-il de se monter plus précis dans le cadre de l'exposé qu'il fit devant le Comité des Finances de la Convention en l'an II. Ramel, alors rapporteur dudit Comité sur les contributions directes le rappelle dans son intervention du 21 floréal an II<sup>103</sup> (11 mai 1794).

En 1791, l'auteur du *Plan nouveau...* est plus proche de l'édit de 1673, celui de Colbert, que de celui de 1771. Il ne retient pas les gardes des sceaux, les chancelleries des bourgs, les oppositions changent de nom, et durent dix ans au lieu de trois. Mais le conservateur voit son importance grandir fortement. La Monarchie n'avait fait qu'un petit officier percevant en gages 4% du montant de la somme versée pour obtenir sa charge (« la finance »), outre quelques deniers sur les oppositions<sup>104</sup>. Mengin a construit un personnage considérable, dépositaire du secret des patrimoines, mais surtout dispensateur du « papier territorial », produit révolutionnaire à l'image de l'époque, dont il allait singulièrement affiner les contours.

## 1-5 Le rapport Veirieu

Avant Ramel, un autre élu va porter intérêt au papier territorial. Il s'agit de Guillaume Veirieu, ou Veyrieu. Avocat, il est, en 1791, député de la Haute-Garonne. Ramel le cite dans son discours du 21 floréal :

---

<sup>102</sup> *Plan nouveau...*, *op.cit.*, p.13.

<sup>103</sup> *Moniteur*, 26 floréal an II.

<sup>104</sup> Édit de 1771, article 28.

L'Assemblée Législative s'en occupa [du projet Mengin] d'une manière plus particulière en faisant publier le rapport du représentant du peuple Veirieu sur le plan d'hypothèque donné par le citoyen Mengin ; mais s'était séparée sans le livrer à l'impression.

Ce rapport devait toutefois connaître une édition, en 1793, sous le titre énigmatique de : *Moyens d'accroître et d'affermir la puissance nationale, en augmentant la richesse particulière de chaque citoyen*. Veirieu précise, en titre, qu'il a été député de la Haute Garonne à la première législature, « membre du comité de législation, et de la division chargée du travail du code français ». L'ouvrage est rapporté à ce comité et imprimé par son ordre<sup>105</sup> :

L'heureuse expérience de quelques gouvernements, & des réflexions profondes ont convaincu le citoyen Mengin que nous nous élèverons au plus haut degré de splendeur, si de bonnes lois civiles jettent la base de la prospérité publique sur les fortunes particulières & sur la masse incalculable de nos richesses territoriales.<sup>106</sup>

L'ouvrage, de 165 pages, développe pour la première fois les axes du projet cédulaire, du moins par écrit. Veirieu, qui parle pour Mengin, souhaite une législation reposant sur la publicité. Dans son esprit, cette publicité est celle des inscriptions, pas celle des mutations. L'hypothèque tacite disparaît. La procédure de saisie, qui confortera la cédule, sera accélérée.

Il évoque, au passage, la genèse supposée du projet qui proviendrait de Prusse en 1782, le beau-père de Mengin, Delahaye de Launay s'étant alors trouvé conseiller intime des finances du monarque de ce pays, Frédéric II. En 1793, la prussophilie ambiante avait perdu son éclat, et la paix de Bâle n'avait pas encore été signée. Mais on pouvait visiblement entretenir le public des bonnes idées du despote décédé. En Prusse, selon Veirieu, toutes les hypothèques doivent être inscrites. Disposant d'une attestation relevant toutes les inscriptions qui grèvent son bien, l'emprunteur se présente devant un collège de propriétaires du district, qui décidera du montant empruntable en fonction de l'estimation de la propriété offerte en garantie. La décision est transmise à Berlin, qui transmet à la Diète, qui tranche. Si la réponse est positive, on remet à l'emprunteur des lettres de change hypothécaires qui pourraient donner lieu à la vente aux enchères du bien de l'emprunteur s'il ne payait pas à échéance. Ces lettres sont endossées par le président de la Diète et par le président de l'association de district, de façon que, tenus pour responsables de l'estimation, ils soient conduits à régler, sur leur propre avoir, les conséquences funestes d'une estimation se montrant supérieure à la vente.

---

<sup>105</sup> « ...ou nouveau système favorable à l'agriculture, à l'industrie, au commerce, aux finances, à l'ordre judiciaire, à la politique extérieure... Système fondé sur les propriétés immobilières de tous les citoyens, & sur de meilleures lois hypothécaires » : Paris, 1793, 162 p.

<sup>106</sup> *Moyens d'accroître...*, Paris, 1793.

Veirieu reproduit la version de Mengin, bien renseigné par son beau-père. Il manque toutefois un élément : la cédule ne figure pas dans cette généalogie silésienne. La lettre de change hypothécaire circule peu, et les endosseurs ont des recours les uns contre les autres : il ne s'agit pas de mobiliser les fortunes, mais de financer des remises en culture. La cédule est, elle, indispensable à la naissance et à la prospérité d'une institution mise en valeur par l'auteur, la banque des cultivateurs propriétaires, classe d'autant plus précieuse qu'elle est « celle qui féconde la nature et qui nourrit toutes les autres classes au prix de ses pénibles sueurs »<sup>107</sup>. La classe des cultivateurs propriétaires émettra, pour se financer des cédules, que la banque hypothécaire escomptera contre des billets de caisse. La banque, dont Veirieu voit une succursale dans chaque district, échangerait ses billets contre des cédules acquises par ses soins, mais qui ne pourraient donner lieu à poursuites s'il advenait qu'elles soient impayées à l'échéance. On peut supposer qu'elle les reprendrait. Enfin, la banque des cultivateurs escompterait les cédules des cultivateurs à 3,5%, et les renouvellerait à échéance, Veirieu ne précisant pas pour quelle durée.

Aux lecteurs que cette abondance de papier circulant, cédules à échéance, cédules sans échéance, billets de caisse, inquiéterait, l'auteur répond dignement : « L'expérience apprend que ceux à qui le sort a départi une honnête aisance ne se prostituent pas à l'infamie du métier criminel des agioteurs »<sup>108</sup>. Veirieu sort, cependant, du projet céduleux sur un point : il voit plusieurs banques se disputer le marché des cédules, alors que Mengin n'en verra jamais qu'une seule, faisant usage d'institut d'émission. Il conclut son ouvrage en rappelant que le code hypothécaire dont dépend tout l'ouvrage a été présenté au Comité de Législation les 14, 16 et 19 septembre 1792, que l'accord de tous a été obtenu « jusqu'à l'article 5 ». Mais la dissolution de la Législative ne permit pas d'aller plus loin.

Veirieu ne cite pas seulement Mengin. Il évoque également Ferrières, présenté par Pétion<sup>109</sup> à la Constituante. Le rejet de son plan aurait tenu à l'usage des finances publiques pour soutenir la banque prévue. Le citoyen Satur<sup>110</sup> voulait, quant à lui, que le Trésor ouvrît à chaque citoyen un compte en ses livres, crédité de la demi-valeur de ses biens et rémunéré à 2,5%. On peut remarquer que le projet céduleux est le seul à nécessiter une refonte complète d'une partie de la législation, ou du moins de l'assemblage qui en tient lieu quand Veirieu

---

<sup>107</sup> Guillaume Veirieu, *Moyens d'accroître et d'affermir la puissance nationale en augmentant la richesse particulière de chaque citoyen...*, Paris, Imprimerie Nationale, 1793, p. 82.

<sup>108</sup> *Ibid.*, p. 89.

<sup>109</sup> Jérôme Pétion de Villeneuve (1756-1794), constituant, conventionnel, maire de Paris en novembre 1791, grande figure du girondisme.

<sup>110</sup> Inconnu des biographes comme des dictionnaires. Il s'agit peut-être de Pierre David Satur, auteur d'une *Analyse de la Banque française*.s.l.n.d.

rédige son texte. On le suit dans les débats que ce code hypothécaire qui le précède en avant-garde provoque dans les Assemblées.

Les liens entre Veirieu et Mengin apparaissent grâce à une source inattendue, à la suite d'une erreur de distribution des postes à Paris, en 1793. Le 19 mai 1793, Mengin réclame à la Section du Temple des lettres lui appartenant, ainsi qu'un procès-verbal constatant qu'il n'y avait rien dans ces lettres de contraire aux intérêts de la République<sup>111</sup>. L'origine de l'incident apparaît dans un extrait du registre de la Commission révolutionnaire de la Section du Temple. Adélaïde Auradou, femme Mengin, domiciliée 24 rue de Crussol, dépose à la Section un paquet provenant de Toulouse. Elle pense qu'il lui a été adressé par erreur au 25 rue du Faubourg Denis. Elle a aussitôt décidé de porter ce paquet à la Convention « au citoyen Sillery ». Mauvais choix, car le citoyen Sillery a été arrêté. Entretemps, une seconde femme Mengin, épouse du destinataire du paquet, a reçu une lettre destinée à la première : il s'agit d'une interversion. Considérant les humeurs du moment, les deux femmes ont jugé plus prudent de porter le tout à la Section.

La lettre, sans doute incluse dans le paquet, est de Veirieu, est destinée à Mengin. Veirieu lui envoie les épreuves d'un texte : « J'ai rêvé d'un titre. Je crois qu'il faudra baptiser le poupon : moyens d'accroître et d'affermir la puissance nationale en augmentant la fortune particulière de chaque citoyen ». C'est l'ouvrage que va publier Veirieu, qui le soumet, pour avis à Mengin : « Vous n'aurez pas besoin de m'envoyer des épreuves pour cette fin finale parce que le Prote et le Potier, et, brochant sur le tout Brutus Barère, voudront bien rectifier les erreurs de la presse »<sup>112</sup>. Le dépôt comprend une seconde lettre de Veirieu, datée du 25 avril 1793 : « Dites à Barère je vous prie que je ne puis lui écrire que Dimanche. Il peut compter sur ce que je lui ai promis de lui envoyer ». Barère va devenir membre du Comité de Salut public, constitué le 6 mai 1793, chargé du Secrétariat, puis, avec Danton, des Affaires étrangères. Mengin paraît connaître ce personnage, devenu très important, au point de pouvoir l'approcher dans une période de forte crise. Autre élément intéressant dans cette lettre du 25 avril, le post-scriptum : « ma moitié est toujours à Carcassonne avec votre jeune concitoyenne Laure ». Les attaches de Veirieu dans l'Aude ne peuvent surprendre. Il a été député de la Haute-Garonne (il le sera de nouveau au Conseil des Cinq-Cents en germinal an V)<sup>113</sup>, et si l'on ne sait pas sa date de naissance, on connaît celle de sa mort, en novembre 1798, à Carcassonne.

---

<sup>111</sup> AN, ref F7 4774 42.

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> A. Robert, Bourloton et Cougny, *Dictionnaire des Parlementaires français*, Paris, 1889-1891, 5 tomes.

## 1-6 Le plan Mengin à la Convention : Ramel à la tribune

Un des députés de l'Aude, à la Convention cette fois qui a aussi été à la Constituante, allait donner dans son rapport sur les contributions, au nom du Comité des finances, une notoriété nouvelle à la cédule hypothécaire. Il s'agit de Ramel-Nogaret, né à Montolieu, à 12 kilomètres de Carcassonne. Outre ses antécédents familiaux de négociant drapier, Ramel avait été procureur du roi au présidial de la ville. Si l'on peut imaginer un lien fonctionnel entre Ramel et Veirieu (tous les deux députés de la même province), Mengin restait un Parisien.

Le 21 floréal an II (11 mai 1794), Ramel présenta, à la tribune de la Convention le rapport du Comité sur les contributions directes. Ce discours, long et dense, portait sur les nouvelles bases que l'Assemblée entendait donner à la contribution foncière. Le député de l'Aude débutait par la critique des procédés précédents. Pour cet impôt de quotité, où une certaine somme fixée en fonction des besoins de l'État est répartie en fonction du nombre de contribuables suivant leurs capacités contributives, la Constituante s'était fondée sur le produit net des immeubles, fonds et bâtiments confondus. Ramel y voyait déjà une source d'erreurs. En effet, les revenus des terres sont grossièrement constants dans le pays, ceux des bâtiments sont très variables suivant leur nature et leur état. Il ne cite pas la situation, omission qui se comprend bien dans la France de l'époque : les positions enviées sont rares, réduites à quelques quartiers de quelques grandes villes.

Ramel proposait deux registres par commune, où l'on indiquerait la valeur en capital des biens immobiliers des citoyens, l'un pour les biens fonds et l'autre pour les bâtiments. Cette fixation lui paraissait aisée :

Il n'est point de citoyen qui ne sût prendre son parti à l'instant de l'indication sur la question de savoir ce que tel domaine pourrait être vendu. Cette vérité se prouve par la facilité avec laquelle on trouve dans les campagnes des particuliers en état de déterminer la valeur des patrimoines des familles et des successions échues.

Pourquoi tant d'aisance à estimer, répandue parmi tous les citoyens ? Parce que « la notoriété publique, le prix donné aux possessions voisines, la dernière évaluation par expert, le seul respect humain assureront à la République des évaluations sortables ».

Ramel, dont la naïveté ne faisait pas partie des vertus principales, et qui le montra bien quand il fut ministre, s'était peut-être laissé convaincre par Mengin sur le point des estimations. La cédule, dans son principe, nécessitait des valeurs d'estimations invariables

autant qu'incontestables : le système reposait du moins sur l'impossibilité de fixer des valeurs erronées à la baisse, dont les conservateurs eussent été responsables. Penser que l'art d'estimer les immeubles se trouvait, avec le bon sens selon Descartes, la chose du monde la mieux partagée, confortait le projet cédulaire que Ramel allait exposer. Après avoir déterminé la valeur en capital des biens de chaque habitant des communes, on appliquait la quotité choisie. Ramel envisageait, pour l'exemple sans doute, un taux de 0,5%, voire 1%, dont l'Assemblée restait maîtresse. Les administrations locales perdaient toute possibilité d'y joindre « les sous additionnels », qui alourdissaient le fardeau. Le Trésor public verserait lui-même aux départements comme aux districts les sommes que la Convention déciderait elle-même de leur remettre.

Ramel croisait cette estimation avec un complément de répartition par tête. Le contingent de chaque commune serait fixé selon la valeur de ses immeubles – construits ou non construits – et divisé par le nombre d'adultes de chaque foyer fiscal. Bien entendu, les communes ne se valoriseraient pas elles-mêmes, le procédé avait donné des résultats aberrants sous la Constituante. Ramel était assez court sur le sujet. Les estimations seraient faites par les déclarants, surveillés par des commissaires vérificateurs, eux-mêmes contrôlés par des commissaires censeurs de district. Au passage, l'orateur signale que cette démarche aurait un avantage complémentaire, celui de faciliter le paiement des droits de succession, puisque la valeur de tous ses biens aurait été déclarée par le défunt : il suffirait de s'y reporter.

Enfin, Ramel aborda le projet cédulaire. On discerne, lorsqu'il s'exprime, que la position de cet exposé dans le discours, bien qu'il soit dans la partie centrale de celui-ci, ne bénéficie pas d'un traitement adapté par l'orateur. Il donne l'impression d'être un élément rapporté, en raison du nombre de nouveautés vite esquissées, qui auraient nécessité des développements abondants, inenvisageables dans un discours fiscal portant sur la contribution foncière. Ramel en est conscient : il se contente « tout au moins de lui donner l'aperçu d'un travail médité par les comités de finances et de législation ; les avantages qu'il promet, ses succès sont intimement liés au système des contributions proposé ; on veut parler des hypothèques. [...] L'Assemblée législative s'en occupa d'une manière plus particulière en faisant publier le rapport du représentant du peuple Verieü <sup>114</sup> sur le plan d'hypothèque donné par le citoyen Mengin ; mais s'étant séparée sans le livrer à l'impression, elle nous a laissé tout à faire. Nous avons appelé à nos conférences l'auteur du système proposé, et après avoir

---

<sup>114</sup> Le *Moniteur* écrit « Verrier » pour Veirieu.

reconnu l'utilité d'y apporter quelques modifications, nous avons trouvé dans son travail des vues aussi utiles qu'intéressantes »<sup>115</sup>.

Ramel introduisait des variantes. Il ne disait mot du conservateur, façon Mengin, mais il voyait le propriétaire lever un extrait du « Grand Livre », c'est à dire le registre communal, en deux parties, où sont exprimées les valeurs estimées des biens des contribuables. Ces valeurs étaient déclaratives : qui aurait minoré l'estimation de ses biens ne pourrait emprunter qu'un montant de cédules limité par cette sous déclaration. L'officier public « dépositaire, dans un registre, de la preuve authentique des hypothèques acquises » se contentait de constater, et de remettre les cédules correspondantes demandées.

L'orateur pensait avoir surtout résolu le difficile problème du rôle fiscal. D'une part, les communes ne rédigeaient plus les matrices fiscales de façon à décharger de contribution les amis et connaissances (des exemples sont donnés). D'autre part, le souci de disposer d'un crédit en cas de besoin pousserait le contribuable à ne pas diminuer la déclaration de son patrimoine, au risque de manquer de cédules le moment venu.

Hormis ces éléments précis, Ramel dressait un tableau précipité du projet cédulaire, où il passait très rapidement sur la refonte de la procédure de saisie. Pour la banque, qu'il décrit dans ses grandes lignes, s'avançant en affirmant que la législature fixerait les taux d'intérêt des prêts, il ajoutait que la baisse de ce taux, grâce à l'activité de la banque, procurerait à la société des avantages incalculables, dont le doublement de la valeur des biens nationaux.

Mengin a, en effet, toujours pensé que la baisse des taux valorisait les immeubles. Jusqu'au présent discours, les estimations se faisaient seulement en fonction du revenu. On tente de connaître le rapport d'un bien en 1790, avant les assignats, et on affecte à ce revenu un taux, qui est, le plus souvent, compris entre 4 et 5% l'an.<sup>116</sup> Par l'heureux concours de l'arithmétique, moins le taux est élevé, plus la valeur se trouve l'être. Une terre qui rapporte 100 livres à l'année, capitalisée à 4% vaut 2 500 livres, à 5% elle vaut 2 000. Il s'ensuit que si on accepte qu'elle ne rende plus que 1% du capital utilisé à l'acquérir, elle vaut 10 000 livres ! En revanche, si l'on passe du taux de 1%, de très faible rapport, à 0%, absence totale de rapport, la valeur devient nulle, on tombe de 10 000 à 0.

Cette religion du revenu supposé, dont on ne sait d'ailleurs s'il est net ou brut, va émailler toutes les considérations sur les biens nationaux. Ramel va le reprendre pour la partie qu'il consacre au plan Mengin, mais, en ce qui touche son véritable sujet, la contribution

---

<sup>115</sup> *Moniteur*, 24 floréal an II, pp. 462-463 (réédition).

<sup>116</sup> Gilles Postel-Vinay (*La Terre et l'Argent*, Paris, Albin Michel, 1998, p. 86) relève que ce taux sera un taux plafond depuis l'édit de 1665, pendant deux siècles et demi.

foncière, il justifiait l'estimation du « citoyen qui prend son parti », la méthode analogique – ou par comparaison. Il conclut, lyrique, le résumé du plan cédulaire : « Ce résultat promet à la nation française un tel degré de prospérité qu'aucun autre peuple ne peut concevoir même l'espérance de l'approcher ».

Ramel, le même jour<sup>117</sup>, présenta, à la Convention le décret correspondant, de 25 articles. Pour le sujet qui nous occupe, il en ressort surtout (article 3) que les propriétaires déclareraient la valeur en capital, en valeur de 1790 mais dans l'état actuel. Cette déclaration ferait l'objet de différents contrôles, assortis de sanctions pécuniaires en cas d'insuffisance constatée par les commissaires chargés des vérifications. Il n'était pas dit un mot dans le décret de la réforme hypothécaire, qui promettait pourtant un grand degré de prospérité. Toutefois, l'estimation en capital, alors que l'on trouve des experts dans toutes les communes sans avoir nécessité d'obtenir les relevés d'exploitation, ou ce qui en tient lieu, selon le rapporteur du Comité des finances, paraissait résoudre d'avance la difficulté principale du projet cédulaire, l'estimation des immeubles. Les commissaires vérificateurs semblaient d'ailleurs de bons candidats pour la fonction, plutôt que l'officier public que sera le conservateur des hypothèques, indépendant de l'exécutif dans l'esprit de Mengin. Ramel précise dans son discours : « cet établissement sera mieux expliqué lorsque le rapport particulier en sera fait ». Il faudra, à cet égard, attendre onze mois républicains, jusqu'en germinal an III pour que le projet cédulaire soit, de nouveau, porté à la tribune de l'Assemblée, par Johannot cette fois.

### **1-7 Nouveaux écrits et plan cédulaire (1794) : « Les Principes »**

Entretiens, Mengin publia des démonstrations de son plan. Ses écrits, surtout pour les plus importants, ne sont pas datés. Le *Développement des résultats du nouveau code hypothécaire* fait référence au rapport de Veirieu à la Législative. L'auteur envisage que la future contribution foncière soit déclarative, le propriétaire proposant l'estimation de ses biens, mû par son intérêt qui lui ordonne de ne pas minorer les valeurs, s'il veut par la suite emprunter. Bien que Ramel laisse à un futur rapport le soin d'exposer les détails de la réforme hypothécaire, la déclaration du propriétaire forme un des éléments principaux du décret.

On peut donc penser que le texte de Mengin est antérieur au projet de décret. Ramel avait déjà été l'auteur d'un rapport fait au nom du Comité des finances, donnant lieu à un

---

<sup>117</sup> *Moniteur*, 26 floréal an II, pp. 960-961.

discours prononcé à la Convention le 29 avril 1793<sup>118</sup>, imprimé par son ordre. On n'y découvre aucune allusion aux hypothèques sous quelque forme que ce soit. Le projet cédulaire n'avait pas marqué le Comité à cette époque.

L'ouvrage principal de Mengin, les *Principes qui assurent la bonne foi dans les conventions*, porte, en page de couverture, « Par P. M. MENGIN, auteur du Système hypothécaire, dont le comité des finances a rendu compte, dans son rapport du 19 floréal, sur l'impôt direct, système d'où dérivent tous les résultats annoncés ».

Il faut sans doute entendre la séance du 21 floréal, à la place de la séance du 19 floréal. Mais, cette fois, Mengin expose sa doctrine<sup>119</sup>. En y comprenant la table des matières, l'ouvrage compte 177 pages, il est le plus complet écrit par l'ancien promoteur de Bordeaux. Outre les considérations économiques et financières sur la cédule et la banque hypothécaire, il comporte l'ossature d'un code hypothécaire, beaucoup plus délicat à concevoir et à mettre en œuvre. Son projet de code porte sur 168 articles, la loi du 9 messidor en compte 279.

Pris dans un élan oratoire, il adjure Tallien (p. 64) « à qui le sentiment de notre position a fait faire l'aveu, que *pour rétablir le crédit des assignats, il fallait diminuer les dépenses et les armées*, ne sairas-tu pas avec empressement l'occasion offerte à la Nation de restaurer les finances ». Il est très vraisemblable que Mengin écrit dans les mois qui suivent thermidor, la période où son rôle dans la chute des « Decemvirs » faisait de l'ancien représentant en mission à Bordeaux un homme dont les propos importaient. Mais pourquoi Tallien, qui n'était pas l'homme des systèmes ou des réformes ? Le connaissait-il, comme il connaissait Barère ? La loi de messidor est votée onze mois après la chute de Robespierre. Au vu des différences fort sensibles entre le texte de loi, qu'il a bien fallu rédiger, et les *Principes*... l'ouvrage doit dater du début de l'an III, de vendémiaire à brumaire peut-être.

Dans son discours préliminaire, Mengin sacrifie aux idées de l'époque : « Il est donc évident que l'artisan constitue la richesse d'une nation, que sans lui les autres classes resteraient, malgré leurs facultés, dans une inaction complète, mais le peuple a besoin aussi de celles-ci ». Après cette concession à l'ambiance de cette fin de l'an II, l'auteur reprend le cours du corpus cédulaire, que ses différents écrits ont bien rodé.

L'hypothèque est publique, uniquement, il n'en est aucune de tacite, car il faut que le créancier, l'une des pièces principales du dossier, sache tout. Elle est prise dans un bureau, au chef-lieu de district, tenu par un officier public. « Ce service s'exécute par des intérêts

---

<sup>118</sup> BN ref Le38 230.

<sup>119</sup> *Principes qui assurent la bonne foi dans les conventions, la sûreté dans leur exécution [...] comparaison de ces principes avec ceux adoptés par le gouvernement anglais*, Paris, chez Gueffier, s.d.

privés ». Jamais, par la suite, on ne permettra aux conservateurs des hypothèques de s'établir à leur compte, que ce soit sous les deux Empires, ou dans les différentes Républiques qui se succéderont.

Mengin n'imagine pas qu'il puisse en être autrement, d'abord en raison du discrédit qui frappe le régime, du moins à ses yeux, d'autre part, et surtout, parce que le rôle du conservateur, dans le projet cédulaire, est considérable : il estime les patrimoines – nulle part il n'est question de reprendre les estimations volontaires vérifiées de Ramel –, il délivre et garantit les cédules. Qui contrôle ces nouveaux officiers publics tient l'essentiel de l'économie, dans son état de l'époque.

Les cédules émises en fonction du patrimoine grevé, pour lesquelles on crée incidemment la spécialité de l'hypothèque, sont faites pour circuler. L'auteur ne nie pas que la rapidité des ventes des biens grevés, en cas d'impayés, c'est à dire sur saisie dans les trois mois, ne puisse ralentir les échanges : trois mois constitue un délai important pour la rapidité d'exécution des transactions. L'inconvénient de voir apparaître des banquiers qui prendront le risque contre rémunération, est grand. En particulier, le danger de les voir accepter certains biens (les patrimoniaux), et tergiverser pour les autres (les biens nationaux), ou les refuser (p. 14).

De là, les bienfaits apportés par une banque hypothécaire. Bien que la future loi de messidor n'en rende nullement l'existence obligatoire, elle serait d'une grande utilité. Cet établissement, qui viendra bientôt au centre des débats « est tout à la fois Caisse d'escompte, de placement et de garantie » (p. 16). La Banque, outre son administration centrale, disposera d'un bureau dans chaque district, un par conservateur en quelque sorte, divisé en deux branches, un pour les propriétaires, l'autre pour l'agriculture et le commerce. Elle escomptera les engagements des uns et des autres, avec sans doute plus d'attention pour les propriétaires. Ceux-ci auront chez elle un crédit ouvert pour payer la contribution foncière, et pour placer leurs cédules. Quand elles arriveront à échéance, la Banque les renouvellera, il n'est pas indiqué pour quelle période. La banque prendra les cédules nationales (émises par l'État sur les biens nationaux), escomptera les emprunts nationaux. Elle émettra, pour escompter les cédules, les emprunts, pour ses besoins en général, des billets de caisse ou bien réutilisera des cédules escomptées. Pour Mengin, « le problème à résoudre en finances est de *maintenir la valeur des domaines nationaux fort haut, de faire disparaître les assignats pour diminuer la cherté des denrées, et par conséquent les dépenses publiques, enfin suffire à celles-ci sans une nouvelle émission d'assignats* ». En ce qui concerne les assignats, l'État cédulera les biens nationaux subsistant, puis donnera les cédules en échange.

Ces différents paragraphes, dès que Mengin sort de son projet cédulaire *stricto sensu*, donnent l'image d'une grande légèreté. Il tient à faire l'aimable auprès des Comités et de la Convention en leur proposant des solutions faciles. Mais Johannot, qui a fait des estimations de 16 milliards de biens nationaux<sup>120</sup>, n'a jamais expliqué comment il y parvenait. Qui va effectuer la cédularisation des biens de première et de deuxième origine, avec quelle garantie ? Comment le pays acceptera-t-il une telle masse, et les cédules ne finiront-elles pas, à la première défaite militaire, par avoir cours forcé ? Pourra-t-on saisir l'État même s'il ne paie pas à échéance – ce que tous pensent qu'il ne manquera pas de faire, comme à l'accoutumée ?

L'auteur imagine, après avoir cédulé plusieurs milliards de livres de biens nationaux (valeur 1790), opération qui ne porte que sur les deux tiers de l'estimation de cette masse d'immeubles, de lever un emprunt hypothécaire sur le tiers restant libre, à 2%. L'emprunt sera remboursé avec le produit de la vente des biens concernés, et la banque hypothécaire escomptera les titres de l'emprunt.

Mengin pense également que la multiplication des escomptes à faible taux plaçant les capitalistes dans la nécessité de s'aligner, fera, de ce fait, baisser le taux de l'intérêt, et relèvera mécaniquement la valeur des biens nationaux, comme de toutes les propriétés.

La préférence qu'on accorde plutôt au revenu d'un immeuble qu'à celui d'une rente, doit faire naître cet espoir. Point de doute que la nation n'obtienne de 1 000 livres de revenu un prix moyen entre 60 et 70 ; ce qui fera le denier 65. Ce résultat offre une surabondance de garantie de 4 500 000 000 (p. 31).

En explicitant, on comprend que si le taux tombe à 1,5% (le denier 65), la valeur en capital s'élèvera naturellement, dont celles des biens nationaux, suivant le processus analysé plus haut.

L'auteur ajoute plus loin (p. 44) qu'il serait préférable de cédule les biens de seconde origine que de les vendre. En les vendant, on espère s'attacher l'appui des acquéreurs, intéressés à ce que les terres ne soient pas rendues aux émigrés. Mais en les grevant d'une hypothèque spéciale, on fait tout aussi bien : la cédule lie le patrimoine du détenteur au maintien de la Constitution. Par ailleurs, on peut louer, pour 27 ans, les biens des émigrés à des personnes sûres : « En choisissant les habitans des campagnes les moins fortunés, mais les plus propres à chaque nature de travail, elle [la nation] rendrait un service utile à toute la société » (p. 44). On peut noter, au passage, que les valeurs des terres louées (surtout pour 27

---

<sup>120</sup> *Moniteur*, 6 floréal an III.

ans !) et celles des terres libres ne sont pas identiques. Mengin, dans son plan de colonat généralisé, déprécie les cédules.

Si la Nation ne vend plus les terres en l'état, comme elle l'a fait depuis 1790, il faudra qu'elle choisisse si elle en fait le garant de cédules, qu'elles soient louées ou qu'elles soient libres. Louées, elles vaudront moins, mais on pourra recevoir les loyers. Libres, elles vaudront plus, mais ne rapporteront rien. À l'échéance, l'Assemblée ne manquera pas de s'accorder des délais, et de suspendre, en ce qui la touche, l'application de la loi hypothécaire. Il s'ensuivra que les billets de caisse subiront le sort des assignats, que l'on se retrouvera au point de départ.

Des contradictions émaillent ainsi ce texte de Mengin, comme elles apparaissent dans ses autres écrits. Il compare, dans la suite des *Principes*... les finances de la Nation régénérées par la cédule, à celles de l'Angleterre qui n'a pas cette chance (pp. 66 à 95). Elle est dirigée par des capitalistes, alors que la future banque hypothécaire le sera par des propriétaires.

D'une façon générale, Mengin garde peu de considération pour les capitalistes (« Ils ont été et seront toujours par leur nature les ennemis jurés de la liberté et de l'ordre des finances », (p. 65). Leur préoccupation principale est de prêter aux taux les plus élevés, donc de faire monter ces derniers, et conséquemment de faire baisser le prix des biens immobiliers aux dépens des propriétaires, que visiblement ils ne sont pas. Il n'envisage pas que les banquiers puissent être également des acheteurs de biens de toutes origines, et que les capitalistes de son temps puissent trouver beaucoup d'attrait aux conflits.

Mengin fait suivre ses *Principes*... d'un projet de loi du nouveau code hypothécaire de 168 articles sur 46 pages. Ce texte adopte des divisions qui seront reprises pour la plupart par la loi du 9 messidor. Mais les contenus sont profondément différents, si la même pensée anime les deux documents.

L'un des premiers soins du rédacteur du Code hypothécaire de la Convention est d'instaurer les droits de suite et de préférence « en quelques mains que la chose grevée d'hypothèque soit passée, le créancier a le droit de la suivre... » (art. 4). Mengin y songe, mais maladroitement (article II, p. 100). Il retient également la publicité des mutations, mais sans développement. Son projet de code manque des bases essentielles à l'exercice législatif, alors qu'il s'adresse, directement ou indirectement, à des élus qu'il veut convaincre, dont beaucoup ont été juristes et ont, pour certains, pratiqué l'édit de 1771.

Les biens susceptibles d'hypothèque, les actes qui la confèrent, son étendue ne sont pas écrits de manière à être codifiés, Mengin n'y a pas mis l'application nécessaire. Bien qu'il sache que ce travail fondamental conditionne tous les autres, il n'y est pas à son affaire. En

revanche, dès que l'on aborde le titre VIII « des créances sur soi-même, » l'auteur se reprend. La conversion des créances inscrites en cédules, obligatoire pour Mengin, deviendra simplement possible pour l'extinction des privilèges dans l'article 269 de la loi. La procédure de saisie, menée à son terme, occupe 90 articles dans la loi, 25 dans le texte de Mengin. Elles sont toutes deux marquées par la coutume de Paris, fortement simplifiée et réduite dans le temps. Il est néanmoins probable, contrairement à l'avis de Philippe Sagnac, que Mengin ne soit pas l'auteur de la loi du 9 messidor, ou du moins la lecture de ses écrits avant messidor an III le laisse penser : le texte a été réécrit par un praticien.

Le Titre VIII du projet de code hypothécaire traite des cédules « ou forme d'emprunt sur soi-même ». Mengin est, cette fois dans son domaine. La cédule est un billet qui a pour garantie la valeur libre de l'immeuble d'un propriétaire. En page 120, le rédacteur annonce que toutes les créances inscrites ne garderont leur hypothèque que si elles sont transformées en cédules : les débiteurs verront leurs dettes devenir des effets circulants, payables à terme fixe. Si le débiteur refuse, la dette devient exigible – et s'il ne peut payer, les poursuites peuvent commencer.

La violence du procédé étonne. Mengin ne peut l'imposer cependant aux rentes viagères, voire perpétuelles, que l'on pourra voir très nombreuses en l'an IV<sup>121</sup> dès que la loi de messidor sera en vigueur. Comment convertir en cédules des créances d'échéance aléatoire ? L'article 55 Section V (p. 133) exclut donc les rentes et les créances de ce genre immeubles. Dans cette esquisse de la loi de messidor, tous les contrats de prêt inscrits seront convertis en cédules.

Une des idées maîtresses de Philippe Martin Mengin de Bionval tient à l'estimation des immeubles. Dans cette esquisse de la loi de messidor, on a vu que tous les contrats inscrits sont transformés en cédules, donc tous les immeubles offerts en garantie sont estimés par le conservateur, qui garantit son appréciation sur ces biens. Le propriétaire est tenu de fournir titres et baux. On notera que, chez Mengin, toute terre implique un fermier, qui exploite le sol et paye un loyer. On peut également produire « l'état du produit des objets qui ne le sont pas [afferchés] ». Mais on devine aisément que le système n'est pas conçu pour affronter le bilan d'exploitation agricole. La solution idéale reste le fermage en numéraire, et non pas le métayage en nature. L'article VIII de la Section III (p. 126) dispose que « le prix de l'intérêt de l'argent du commerce servira de base à l'étendue des cédules à créer sur chaque immeuble ». En fait, le taux est celui de la dette publique, ou encore mieux celui de la banque.

---

<sup>121</sup> Cf. Deuxième partie du présent mémoire, en particulier les conservations de Saint-Chamas et de Lodève.

L'article X expose le mécanisme fallacieux décrit plus haut : 1 000 livres de revenu à 2% représente une valeur de 50 000 livres, ou une valeur de 25 000 livres si le taux monte à 4%. Il en ressort que rien n'est plus dangereux pour un conservateur que de délivrer des cédules, dont il devra répondre. Les baux servant au calcul datent de 1790, comme pour les biens nationaux. De notoriété publique, du moins dans les anciennes propriétés de l'Église, en raison de la pratique des pots de vin, ou des « coups de chapeau », les loyers des terres étaient faibles. On peut également imaginer que les loyers ne sont pas payés, dans une période où la régularité n'est le fort de personne, à commencer par l'État. Si le conservateur renâcle à retenir la valeur proposée, on lui impose l'avis de deux experts, puis éventuellement celui d'un troisième, nommé par le Directoire du District.

Tout cela fait une somme dont les deux tiers (la loi de l'an III ira jusqu'au trois quart) forment autant de cédules. L'article VI (p. 125) rappelle que le conservateur est responsable des estimations – y compris sans doute de celles qui lui seraient imposées par les experts des parties, ou du District. Mengin ne conçoit pas de conservateurs fonctionnaires : « La Nation ne fait point administrer ces bureaux par ses agents ». Cette administration nouvelle offre un cautionnement en immeubles, fourni par tous ses membres, qui seront responsables de leurs fautes (p. 109). Ces agents perçoivent des honoraires fixés par la Convention. Mais ils n'acquièrent pas leur charge. Si les principes de Mengin avaient persisté dans leur application, il est possible que les changements de titulaires eussent entraîné l'apparition d'un droit de présentation, d'une « finance » pour avoir le poste, pour acheter cette charge. On peut penser que la logique du système y aurait conduit. S'ils n'étaient payés sur fonds publics, ils devaient l'être par le public directement. Mengin a songé au tarif, qu'il propose à l'attention du public. Le conservateur prendra 4 livres pour une inscription, 10 sols par tranche de 1 000 livres pour une estimation, jusqu'à 10 000 livres, le barème devenant dégressif au-delà. L'estimation est obligatoire pour tous les prêts, puisque le créancier reçoit des cédules. Par exemple, le débiteur de 20 000 livres devra remettre, en une ou plusieurs coupures, 20 000 livres de cédules à son créancier, à échéance fixe, estimées par le conservateur qui en garantit le paiement après vente aux enchères. On lui donnera, pour ce faire, 12 livres 5 sols, soit le double prévu par l'édit de 1771.

Ce texte contient les principes du mouvement cédulaire. Il est limité aux propriétaires, les autres ne sont pas concernés. L'idée n'est pas neuve, elle est partagée par nombre de contemporains comme Boissy d'Anglas qui la théoriserait dans un célèbre discours de présentation, au nom du Comité des Onze, de la Constitution de l'an III, le 5 messidor de la même année. Si Mengin conçoit un système monétaire complet, réservé à ces propriétaires,

contrôlé par des officiers ministériels, qui vont transcrire dans cette monnaie les biens fonds, en les estimant et en émettant des cédules, il ne dit mot du mode de nomination de ces personnages. Sans doute pense-t-il laisser ce choix aux hommes qui auront assez d'influence pour convaincre la Convention.

Comme pour les différents textes sur les biens nationaux, à l'instar des interventions sur le sujet aux tribunes des Assemblées, Mengin ne connaît que l'estimation par le revenu. Les taux de capitalisation varient avec l'humeur du moment, les baux sont peu fiables, on ne sait rien des charges, mais enfin, les experts n'ont que cela pour procéder. On ne peut utiliser la méthode analogique, par comparaison, parce que les ventes ne sont pas publiques. Le seraient-elles que l'absence de cadastre rendraient les désignations, c'est-à-dire la détermination exacte des propriétés à considérer, égales à des œuvres de fantaisie.

Cet ensemble de défauts rend insoluble le problème principal posé par les biens nationaux, celui de leur valeur. Il n'apparaît pas que cette difficulté ait contrarié les acteurs politiques du moment. Pour Ramel, on trouve avec facilité des particuliers en état de déterminer la valeur des patrimoines.

La caisse hypothécaire, ou banque, n'est pas une nouveauté<sup>122</sup>. Elle serait utile, mais pas nécessaire. Mengin la juge pleine d'attraits. Elle pourrait en effet être contrôlée par les détenteurs de capitaux, qui se livreraient à l'escompte ainsi qu'au renouvellement des cédules. Ce serait, à l'évidence, un excellent moyen de rallier les détenteurs de capitaux, munitionnaires ou anciens actionnaires de la Caisse d'escompte, qui cumulaient, pour certains, les deux états.

Si l'intérêt principal du mouvement cédulaire naît de l'étude des raisons de ses adversaires, il est certain que la seule lecture des projets de Mengin n'allait pas tarder à convaincre les banquiers du moment de leur barrer la route.

Tous les propriétaires de France peuvent prétendre à la mobilisation des sols, en trouvant dans leurs biens fonciers des ressources auxquelles ils ne pouvaient prétendre précédemment. Ils peuvent, en principe, échanger des cédules contre des services : un officier ministériel en garantit la valeur, bien que d'une manière parfaitement insuffisante. L'escompte des valeurs de commerce, aux mains de gens de qualité, passe au second rang d'importance. Des nouveaux venus, futurs électeurs du second degré de la Constitution à venir, pourraient faire figure sur ce marché de l'argent à la mode du jour, où il importe peu de

---

<sup>122</sup> « Il a toujours été extrêmement difficile (pour ne pas dire plus) de fonder une véritable circulation de crédit sur une banque foncière ou hypothécaire ; et cela même dans les conditions les plus favorables. Les tentatives dans ce sens aboutissent en général à la banqueroute » : E. Burke, *Réflexions sur la Révolution en France*, Paris, Les Belles Lettres, 2016 (rééd.), p. 246.

connaître les hommes, grâce à leurs biens autant patrimoniaux que nationaux. Les armateurs bordelais ou rouennais possèdent plus de motifs de rejeter la cédule que les partisans dispersés de cette dernière de la faire adopter. On le verra en brumaire an IV aux Anciens, où la cédularisation des biens nationaux ne trouvera aucun défenseur, à l'opposé des Cinq-Cents qui en comptait de nombreux.

Un autre principe, lié à l'hypothèque sur soi-même, bien qu'il s'appliquât à toutes les créances inscrites, effraiera les commentateurs du siècle suivant : la procédure de recouvrement en cas d'impayé. Elle va de pair avec la circulation des cédules. S'il faut être certain de la garantie, encore convient-il que le porteur de l'effet puisse la faire jouer. On chargera le conservateur de ce rôle, sans craindre la confusion des genres. À l'expiration d'un commandement de payer lui accordant un délai de trois jours (!) pour se libérer, le débiteur est assigné devant le conservateur pour être saisi. Dans les trois mois, l'immeuble peut se voir vendu aux enchères, dans le bureau du conservateur qui en distribuera le prix.

Pour aller plus vite, on supprimait le prétoire, les appels et les recours. L'exécution, qui aurait pu être plus rapide encore, était ralentie pendant trois semaines par une série de criées sur les lieux publics, héritées de la procédure d'Ancien Régime, au moins de celle de Paris. Elles avaient l'avantage de susciter les amateurs, au moyen de trois décades de criées, suivies de trois décades de délais d'enchères. Toutes les voies d'exécution sont réglées en deux pages et six articles. Les *Principes*...s'achèvent sur cette dernière fonction attribuée au conservateur.

## Chapitre 2 : L'action des Commissions

Le mouvement de pensée céduliste constitué, il restait à obtenir que ses principes fussent appliqués. La Convention, toute puissante, prenait ses décisions en fonction des rapports de ses commissions, qu'elle les refusât, les acceptât, ou les modifiât. Il fallait au partisan de ce mouvement bénéficier de l'appui de la commission des finances, voire de celle de législation, afin de parvenir à un vote favorable sur le Code hypothécaire. Les progrès, en ce sens, furent assez rapides.

### 2-1 Le rapport Johannot

Aucune date ne figure dans les *Principes*... On peut penser (l'invocation à Tallien) qu'ils ont été publiés dans les tout premiers mois de l'an III, durant la réaction thermidorienne. On ne peut dire de cette période qu'elle soit, généralement, couverte d'éloges par la postérité universitaire<sup>123</sup>.

Entre le début de l'an III et le 9 messidor,<sup>124</sup> date du vote de la loi, un assez grand nombre d'événements se produisirent, comme à l'accoutumée dans une époque « où les années paraissent des siècles » suivant le mot de Boissy d'Anglas. Certains seuls auraient suffi à retenir l'attention, mais leur combinaison ne permit pas à la Convention de contrôler la situation. Le 4 nivôse (veille de Noël), la loi dite du Maximum fut abolie. L'assignat perdit, avec la fin du contrôle des prix, son seul soutien. On arrêta les fabrications de guerre sous le contrôle direct des Comités, et l'on recommença à traiter avec les fournisseurs<sup>125</sup>. La conséquence immédiate fut une hausse des prix très importante, et la ruine de la monnaie. Les thermidoriens eurent beau jeu de répondre qu'aux prix fixés par le règlement, on ne trouvait rien depuis longtemps, et qu'utiliser la force des baïonnettes pour maintenir le cours de la monnaie avait un coût moral, voire physique, qu'on ne pouvait assumer indéfiniment. En revanche, si la Convention se préoccupait peu des paysans pauvres, suspectés d'être complices des chouans, comme du peuple des faubourgs, soupçonné de chérir les

---

<sup>123</sup> « La Convention devint une foire où les maquignons plus ou moins adroits exercèrent leurs talents. Les maquignons se disputaient très fort pour la galerie, mais quand vint l'heure de la fermeture, ils s'entendirent dans les coulisses pour se perpétuer sous de nouvelles enseignes [...]. Avec les grands héros et les grands crimes de l'époque précédente la bassesse des appétits maintenant débridés offre un contraste violent qui serre le cœur » : A. Mathiez, *La Réaction thermidorienne*, Paris, La Fabrique, rééd. 2010, p. 60.

<sup>124</sup> Entre septembre 1794 et juin 1795

<sup>125</sup> G. Lefebvre, *La Révolution Française*, Paris, PUF, 1963, p. 442 : « comme toujours, la droite associa aux rigueurs des satisfactions pour ses amis ».

Montagnards, elle se plaçait dans les mains des fournisseurs<sup>126</sup>. Ayant renoncé, avec la fin de la Terreur, au principal de ses atouts, il ne restait plus à la Convention qu'à trouver des ressources. En raison de la situation économique désastreuse, des soulèvements qu'elle devait entraîner en germinal et prairial, l'inventivité était de rigueur. Il restait les biens nationaux, étendus aux biens d'émigrés – puisque l'impôt rentrait mal ou pas du tout.

Cet ensemble de considérations conduisit les Comités de Salut Public, des Finances et de Législation à charger Jean Joseph Johannot d'exposer aux députés, le 26 germinal an III (16 avril 1795) un rapport de 55 pages comprenant seize projets de décrets. Joseph Jean Johannot était né à Genève en 1748. Sa famille, de la religion réformée, avait fui Annonay en 1703, après avoir été papetière depuis le XVI<sup>ème</sup> siècle. Mêlé aux émeutes de 1782 à Genève, Joseph Johannot avait fui cette ville pour la France. Il s'y lia avec Reubell. La Révolution en fit le Président du Directoire du Haut-Rhin en 1790, puis un député à la Convention en septembre 1792. Johannot était négociant, dirigeant de la Société Johannot, La Caussade et Fritz à Genève, où il connut Bidermann, qui passait pour le banquier officieux du Comité de Salut Public.<sup>127</sup> Bidermann avait marié son fils à une fille de Dupont de Nemours. Il était également associé de Riesler et C<sup>ie</sup> dans la manufacture de toiles de Wieserling, dont il se trouvait que Johannot était directeur. Lorsque le Comité de Sureté Générale décida, le 25 janvier 1794, d'interpeller Bidermann, ce fut chez Johannot qu'il fut arrêté, avant d'être rapidement relâché par l'intervention du Comité de Salut public, visé par cet affront. Johannot publia, avec Dupont devenu imprimeur, le journal *L'Historien*, qui parut de l'an IV au 18 fructidor de l'an V. Depuis la disgrâce de Cambon, il était devenu, au Comité des Finances, aussi incontournable que Cambacérès au Comité de Législation – bien que son image personnelle ait souffert de ses activités de négociant<sup>128</sup>. Il était également collègue de Monneron au Conseil du Commerce.

Après l'annonce de la paix de Bâle avec la Prusse, qui laissait entrevoir le bout du tunnel militaire, le 25, et l'écrasement des faubourgs, au début du mois, la Convention disposait d'un peu de temps devant elle. Johannot lui présenta donc le 26 germinal son rapport de 52 pages dans sa version imprimée, assorti de seize projets de décret allant de la classification des dépenses à la fabrication de la monnaie de cuivre, en passant par la

---

<sup>126</sup> « Les fournisseurs sont aujourd'hui les hommes les plus riches de la nation. Vous leur devez à tous, et il n'y a qu'eux qui puissent vous prêter encore » : Dupont de Nemours, aux Anciens, le 9 messidor an V, cf. *L'Historien*, tome XV, p. 157.

<sup>127</sup> Charles Poisson, *Les Fournisseurs aux armées sous la Révolution*, Paris A. Margraff, 1932.

<sup>128</sup> « La moralité de Johannot a d'ailleurs souvent été mise en doute » : Ch. Poisson, *Les Fournisseurs... op. cit.*, p. 57. « Homme très méprisable et de mœurs très corrompues » : Benjamin Constant in *Le Cahier Rouge*, Ed. Nilson, 1931, p. 172. Constant fut l'amant de la femme de Johannot, situation qui le rendait peut-être partial.

confiscation des biens des émigrés<sup>129</sup>. L'orateur donnait de nombreux chiffres qui n'étaient pas vérifiables par l'Assemblée. Au milieu de cette apparence de fourre-tout, on pouvait découvrir la cédula hypothécaire accompagnée de perspectives aussi flatteuses que sommaires. Elle est loin d'y être seule<sup>130</sup>.

Johannot dans son discours rappelle la paix avec la Prusse, toute récente, qui date du 16 germinal. Ensuite, figure de style rarement évitable, la victoire sur l'anarchie, c'est-à-dire sur la Convention montagnarde : « après avoir sauvé la nation du despotisme d'un seul, on la sauvera de l'anarchie, qui est le despotisme de tous ». L'orateur fait peut-être allusion à la journée du 12 germinal, également récente. Il pourrait difficilement avoir été avisé de la suite, beaucoup plus périlleuse, les journées du 1<sup>er</sup> au 4 prairial (20 et 24 mai 1795) Johannot, quand il affirme que la Convention peut désormais bâtir sur la Terre ferme en construisant un plan de finances, sous-estime le prochain sursaut populaire, alors que certains aspects de son projet ne pouvaient manquer de passer pour des provocations.

Quoiqu'il en soit, pour l'orateur, le problème essentiel à résoudre repose dans le discrédit des assignats. Il avance une interprétation de cette chute, qui tient à l'attitude de l'étranger. La garantie des assignats repose sur des biens fonds, dont les étrangers n'ont pas l'utilité. Pour eux, l'assignat est une promesse de monnaie, et non une monnaie. On les paiera avec le produit de la vente des immeubles, puisqu'ils ne veulent pas de ces biens nationaux, pas dans l'immédiat. Les assignats n'ont pas le caractère libérateur des monnaies, ils seraient plus proches des effets de commerce. On ne maintiendra pas l'assignat sous la contrainte. La valeur d'un papier monnaie tient à sa valeur libre, sans représailles à l'encontre de celui qui ne l'accepte pas : « sitôt qu'on veut commander la confiance, elle disparaît » (p. 6). Les Comités, par la voie de Johannot, proposent de supprimer tous les obstacles à la liberté du commerce : « Le commerce, qui est le régénérateur des nations, ne peut subsister et fleurir que par la plus indépendante liberté » (p. 9). En attendant qu'il prospère à nouveau, et pour l'y aider, le gouvernement reconnaît la grande volatilité des assignats, au point de publier chaque mois un indice de sa valeur par rapport aux produits de première nécessité.

La politique de contrôle économique généralisé des Comités de l'an II est écartée. Le déclin désastreux de l'assignat n'est une surprise pour personne. L'indice de dissolution, en

---

<sup>129</sup> *Rapport fait au nom des comités de salut public, de législation et des finances, réunis, sur divers moyens d'améliorer les finances publiques*, Paris, Imprimerie nationale, an III.

<sup>130</sup> Édouard Chapuisat, dans un article paru dans la *Revue d'histoire politique et constitutionnelle* (1956, pp. 288-305, sous le titre « Jean Johannot, genevois ») contredit les témoignages précédents et verse dans l'hagiographie. Il en ressort surtout que les chiffres de Johannot dans son rapport du 26 germinal, ont été contestés, mais sans guère de preuves plus convaincantes. Johannot avait, quoiqu'il en soit, la pratique des biens nationaux : on le retrouve négociateur en Belgique pour Simons, face à Paulee en ventôse an VI (Matthieu De Oliveira, *Les Routes de l'argent. Réseaux et flux financiers de Paris à Hambourg, 1789-1815*, Paris, CHEFF, 2011, p. 100).

quelque sorte, facilitera la passation des contrats. D'autant que Johannot évoque le marc d'argent fin<sup>131</sup>, réputé chez les nations voisines, qui pourrait servir de base aux dits contrats. Si les détenteurs d'assignats, vraisemblablement ceux qui n'ont pu refuser d'être payés avec, ou n'ont su les échanger rapidement, soit les plus faibles, devaient devenir soucieux, le plus dur restait à subir.

Vos comités ont donc à parcourir sans délai toutes les parties de la dépense ; ils vous conseilleront de supprimer la multitude d'agents inutiles qui surcharge encore la République, & de réduire toutes les dépenses ordinaires. Le mouvement révolutionnaire nous a conduits à salarier un plus grand nombre d'individus qu'il n'en faudrait, & qu'on en emploie pour administrer tous les états de l'Europe. C'est ce qui n'échappera pas à la commission qui s'occupe de l'organisation de la constitution. (pp. 10-11)

Les licenciements massifs, que ces mesures prévoient, vont contribuer aux difficultés, pour dire le moins, du maintien de l'ordre dans les semaines à venir.

Johannot examine ensuite « la vaste étendue du gage sur lequel reposent les assignats ». Il en retire les biens des condamnés, mais confirme que ceux des émigrés en font bien partie. Il propose de vendre, par loterie, les bâtiments et certains immeubles, qui partent mal aux enchères et posent des problèmes d'entretien-généralement non résolus.

Johannot s'attaque, frontalement, à l'énigme révolutionnaire par excellence : que valent vraiment les biens nationaux, principale ressource du gouvernement ? L'orateur prend pour base les inventaires de 1792, où les baux, fréquemment sous évalués, étaient faits par rapport au prix du bled et à celui du marc d'argent. L'orateur ne dit mot des types de biens, qui comprenaient – à une époque où on ne les avait pas encore transformés en usines – des édifices du culte, ni loués, ni louables. En capitalisant, on parvient à 2,147 milliards de livres, dont on a vendu, au 1<sup>er</sup> ventôse, pour 1,389 milliard de livres. Les estimations, nécessaires pour lancer les adjudications, se sont élevées au tiers des résultats. Il faut donc, nous dit l'orateur, multiplier par trois le montant évalué des biens de première origine subsistant à la vente pour obtenir le montant qui sera, raisonnablement, retiré des enchères.

Les biens de seconde origine (pris sur les émigrés) ont un revenu, que l'on connaît pour le percevoir à leur place, que Johannot capitalise à 2% (le denier 50). Il s'appuie pour adopter un taux aussi optimiste sur la très probable sous-évaluation des baux<sup>132</sup>. Johannot, homme d'expérience, n'omet pas de rappeler que nombre des contrats de location ont été faits

---

<sup>131</sup> 244 g.

<sup>132</sup> On retrouve cette suspicion dans l'article 51 de la loi du 9 messidor : « Il est du devoir des experts de ne pas accorder pour se guider dans cette recherche, trop de confiance aux baux à loyer existants, ni aux actes translatifs de propriété à titre onéreux ou à prix d'argent, attendu qu'il pourrait y avoir eu dol ou fraude de la part de l'une des parties contractantes, ou réticence du vrai prix, ou enfin deniers d'entrée non exprimés au contrat ».

par les Districts eux-mêmes, et non par les anciens propriétaires « fort au-dessous des prix des baux particuliers ». Il est certain que la prise à bail d'un bien d'émigré encore en vie pouvait faire reculer les moins hardis<sup>133</sup>. Mais il est non moins certain que les Districts ne devaient pas traiter qu'avec des inconnus. Les maisons d'émigrés « et autres immeubles non loués » sont cités pour 1 milliard de livres. L'orateur, qui navigue à l'évidence à l'estime, ne se risque pas cette fois à donner sa méthode. Johannot précise qu'il restait dû, au 1<sup>er</sup> ventôse, sur les domaines nationaux vendus, donc encore à payer par les acquéreurs, la somme de 2,091 milliards de livres. À la fin de cette énumération, Johannot conclut à un capital en biens nationaux disponibles de 15,226 milliards – contre une masse circulante de 7,564 milliards<sup>134</sup>.

Sans transition, après cette série de chiffres d'autant moins rassurants qu'ils sont peu motivés – mais qui seront fréquemment cités par la suite –, Johannot assure que « nos étonnantes ressources s'accroîtront par un bon régime d'hypothèques ». Il fait suivre son propos d'un rapide résumé des arguments des « cédulistes ». Johannot en vient rapidement au fait : il reste 8 milliards de biens nationaux qui ne sont pas utiles au soutien des assignats, il convient d'en faire des cédules, des hypothèques circulantes, dont le commerce pourra faire grand usage. Mais pour cela, il faut préalablement instaurer un code hypothécaire. Ses vertus auraient, déjà, évité des désagréments s'il avait été en vigueur, nous affirme le député du Haut-Rhin : « S'il eût été adopté plus tôt, les cultivateurs de plusieurs départements, et notamment de ceux du Rhin, ne se trouveraient pas ruinés par l'usure des Juifs » (p. 22).

Johannot ne limite pas l'avantage de l'hypothèque sur soi-même à la limitation des taux d'intérêt. Il lui trouve la possibilité pour chaque propriétaire de savoir ce qu'il vaut en allant faire estimer ses biens par le conservateur, devenu chez lui « officier public ». Il donnera à tous la mesure de chacun. Johannot prêche pour d'autres, il n'est pas dans ce cas, sa position sociale lui vient de ses participations dans plusieurs sociétés. S'il avait été plus gros, il se serait vraisemblablement trouvé dans le camp des Lecoulteux, soucieux de conserver le crédit en quelques mains avisées, et non pas de le répandre.

## 2-2 La Caisse hypothécaire apparaît

---

<sup>133</sup> « [...] et il ne lui resterait [l'acquéreur] qu'une seule inquiétude, qu'une seule crainte-celle de voir poindre le jour où l'on pourrait exiger la restitution du butin sacrilège, et peut-être même châtier les misérables qui auraient profité de la mise à l'encan de leurs innocents concitoyens ». E. Burke, *Réflexions sur la Révolution française*, *op. cit.*, p. 247.

<sup>134</sup> Estimation corroborée par Christian Aubin qui trouve 7,550 milliards de livres d'assignats en circulation en mars 1795, contre 5,920 milliards en juillet 1794. Il y en aura 23,5 milliards en décembre 1795 (« Les Assignats sous la Révolution française : un exemple d'hyperinflation », *Revue économique*, volume 42, 1991, pp. 745-762).

Après une forme d'introduction assez sèche, si on la compare aux élans habituels des Conventionnels, Johannot aborde l'essentiel de son discours, la caisse hypothécaire et les hypothèques d'assignats. La cédule nécessite une caisse, comparable à celles qui existent en Prusse et en Suède. Il n'est pas indifférent de remarquer que ce sont deux nations avec lesquelles la France est en paix – depuis très peu de temps pour la Prusse. Le rôle des caisses consiste à prêter sur les cédules, à un taux « très modique », soit 3%. Ces conditions ne sont possibles que grâce à l'émission de billets au porteur, strictement garantis par les cédules :

Presque toutes les autres banques sont des banques de commerce et participent aux chances, heureuses ou malheureuses du commerce. La caisse des hypothèques est une caisse rurale, inébranlable [...].

Tous les actionnaires sont propriétaires, l'importance du capital souscrit fera baisser l'intérêt. Johannot insiste peu sur ce système cédulaire, il est probable que ses auditeurs ont reçu les brochures de Mengin, pour qu'on en soit au point d'entendre ses idées en passe de se métamorphoser en décrets.

On parvient ensuite au vif du sujet. Il faut se défaire des assignats, mais il faut assurer la campagne militaire. On imprimera, à tout hasard, trois milliards d'assignats qui resteront en réserve. Ce seront les derniers, les planches et poinçons seront brulés après cet ultime tirage. Ils formeront une sorte de fonds de roulement. Les 2,091 milliards dus par les adjudicataires, ainsi que le milliard issu de la mise en loterie des maisons des émigrés, seront destinés à la garantie des 7 milliards en circulation, auxquels s'ajouteront les 3 milliards du dernier tirage. Il reste donc 7 milliards à couvrir, qui le seront par les cédules. On émettra donc 7 milliards de cédules hypothécaires, à prendre sur les 15 milliards de biens libres énumérés par Johannot dans la première partie de son exposé. On n'oubliera pas de placer à part un milliard de biens nationaux, que l'on remettra aux défenseurs de la Patrie un jour prochain.

Ces cédules seront échangées contre des assignats. Comme il n'existe pour l'instant ni cédule, ni législation permettant d'en créer, les porteurs d'assignats recevront des promesses de cédules, portant intérêt à 4%. Il se trouve que l'assignat n'est plus accepté qu'à moins de 10% du nominal en germinal. Johannot souhaitait que, pendant un mois, on le reçoive au nominal contre des promesses de cédules. Les Comités ont trouvé « le sacrifice trop grand ». L'orateur juge que ce n'était qu'une apparence : on eût récupéré un nombre important d'assignats, et le gain de temps valait bien ce sacrifice. Cet argument portait mal : de nombreux députés savaient que les grandes masses d'assignats n'étaient plus entre les mains

des premiers porteurs<sup>135</sup>, mais des « agioteurs » qui les achetaient pour rien, afin de les échanger contre des biens nationaux, ou des promesses de cédules s'il advenait qu'on en offrît à de bonnes conditions (les promesses de mandats verront le jour avec Ramel). Le projet de décret n'a retenu qu'un échange de promesses de cédules contre un quart en assignat au pair, et les trois autres quarts en bons à 4% reçus contre des assignats au cours. Les cédules obtenues pourront être utilisées pour l'achat de biens nationaux ou servir de gage à la Caisse hypothécaire contre ses billets au porteur. Johannot ne dit pas si ces derniers pourront être considérés comme une monnaie, on peut toutefois le supposer. Suivent les seize projets de décrets. Du huitième au onzième, il s'agit des assignats, des hypothèques et du régime qui les concerne.

Le huitième projet, sur le régime des hypothèques, comprend trois articles : d'abord les hypothèques seront inscrites et publiques, ainsi qu'il sera offert à chaque propriétaire de se faire délivrer des cédules sur ses biens, puis les cédules circuleront par endossement, enfin le conservateur étendra sa compétence aux biens nationaux. Ce conservateur, plus redoutable chez Johannot que chez Mengin, constatera

l'étendue, la nature & la valeur, tant en revenu net annuel, qu'en capital de chacun des biens nationaux, dans la même forme que celle qui sera déterminée par le code hypothécaire pour tous les citoyens. Le conservateur des hypothèques & ses adjoints demeureront responsables des évaluations faites pour parvenir à leur expédition.

Le neuvième projet concerne la Caisse. Elle a pour fonction de prêter soit en argent, soit en assignat au cours, soit en billets au porteur, sur cédules déposées chez elle. Les actionnaires devront justifier d'une propriété territoriale. Détail important, puisque dans le langage du temps, la propriété est territoriale ou nationale. Autrement dit, les Comités ne souhaitent pas que les actionnaires comptent parmi eux des acquéreurs exclusifs de biens nationaux, ce qui était le cas de certains fournisseurs. Les actions de cette caisse ne sont cessibles que par acte notarié – comme des immeubles<sup>136</sup>.

Le dixième projet s'applique à la garantie des assignats en circulation. Augmentée des trois milliards de livres nouvellement imprimés, la masse en circulation sera garantie par des cédules hypothécaires, remises au conservateur général, qui les a d'ailleurs estimées. Elles seront égales, dit le projet, à leur montant nominal. Cette disposition évite les variations de cours, mais semble bien difficile à réaliser, le nominal étant très supérieur au pair.

---

<sup>135</sup> « On aurait même pu s'autoriser de ce que les assignats ne sont parvenus, en dernier ordre, dans les mains des détenteurs actuels, que dans leur état de discrédit et de dépréciation. Ceux-ci se les ont procurés pour un dixième au plus de leur valeur nominale. » : Vernier, p. 1076. *Moniteur Universel*, 27 prairial an III.

<sup>136</sup> On retrouvera cette disposition à la Banque de France, dont les actions seront immeubles par décision de la loi, jusqu'à la nationalisation de 1936.

Le onzième projet développe les façons retenues de distraire les assignats de la circulation. Il contient onze articles, c'est celui qui attire le plus l'attention immédiate. Les trois premiers traitent des loteries. Le quatrième rassure les acquéreurs : ils paieront la Nation en assignats au nominal. En revanche, les prochaines ventes se feront sur la base du marc d'argent, payables en assignats au cours, ou en cédules hypothécaires. On pourra acheter ces dernières chez les receveurs, au tarif préférentiel évoqué ci-dessus. Pour faire bonne mesure, un milliard de cédules (douzième projet de décret) sera placé « dans un dépôt particulier » en attendant de se voir remis aux défenseurs de la Patrie.

Les autres projets de décret, portant sur les biens d'émigrés et la restitution des biens des condamnés, présentent moins d'intérêt pour le sujet suivi, mais sont applicables et seront appliqués. Aucun des éléments du plan cédulaire de Johannot n'est applicable sans avoir été précédé par un code hypothécaire, ce code est inconnu des députés, il ne leur a pas été présenté. Johannot a-t-il voulu préparer les esprits ? On ne peut s'interdire de penser que, libéral parfait qui ne se ralliera pas à brumaire et se contentera de faire valoir ses entreprises commerciales et industrielles sous l'Empire, laissant à d'autres les rentes, dotations, médailles et dignités, Johannot correspond mal au céduliste type.

Pourtant, il sut se montrer obstiné sur ce dossier. Les projets de décret de germinal n'ont pas tous été approuvés. Aussi, Johannot revient à la charge avec un *Supplément au rapport fait au nom des comités de salut public, de législation et des finances réunis*<sup>137</sup> qui assemble onze projets, sur les seize d'origine. Ces projets ajournés s'appliquent aux trois derniers milliards d'assignats (avant la destruction promise des planches), l'admission des titres de rente viagère et constituée en paiement des biens nationaux, le régime d'hypothèques, la caisse hypothécaire, les échanges d'assignats contre les cédules, et le milliard (toujours en cédules) destiné aux défenseurs de la Patrie. En vérité, la totalité du projet cédulaire a été ajournée ; Johannot redéploie, en plus resserrée, toute son argumentation. Le public de l'Assemblée ne s'est pas montré totalement réceptif :

Quelques personnes paraissent avoir mal saisi ce système d'hypothèques. Elles ont objecté qu'on ne faisait que substituer un papier à un autre papier. Cette objection est irréfléchie et tombe d'elle-même. (p. 2)

Johannot répond que les cédules ne seront pas à usage de monnaie, au même titre que les actes devant notaire ne peuvent également servir de monnaie. Elles représentent un placement solide pour les porteurs d'assignats, d'autant qu'une banque prêtera des billets à ordre contre ces hypothèques mobiles. Johannot précise à cette occasion que la Caisse saura se montrer des

---

<sup>137</sup> Imprimerie nationale, s.l., s.d.

plus efficaces, mais qu'elle n'est pas indispensable. Mengin ne prévoyait pas de reculer sur ce point, pourtant ce sera le premier de ses principes à être abandonné par ses partisans.

La Caisse, en effet frappe les esprits. Ducher, qui écrit quelquefois dans le *Moniteur*, mais qui n'est pas élu, prend parti, dans un billet du 22 floréal. Il estime « que la restauration des finances n'a pas besoin des perfides ressources d'aucune banque, ni caisse. ». La figure du conservateur, chargé de bien des pouvoirs, ne lui plait guère : il est probable que les évaluations faites par lui seraient frauduleuses<sup>138</sup>. Dubois-Crancé se signale quant à lui par sa défense des assignats, qu'il ne veut pas voir retirer de la circulation. Il proposera l'impôt en nature, afin que les ressources de la Nation soient en rapport avec la richesse réelle. Bourdon de l'Oise fait, pour sa part, remonétiser les assignats à face royale, qui n'avaient plus cours, mais pour qu'ils ne servent qu'à l'achat des biens d'émigrés, au pair. Il propose également, le 25 floréal, un retrait des assignats par échange : les 5/8<sup>èmes</sup> en biens nationaux, le solde dans une nouvelle monnaie. Jean Bon Saint André proteste au motif qu'un ouvrier ne pourra jamais acheter de bien national avec ses 5/8<sup>èmes</sup> d'un maigre salaire, qui seront aussitôt cédés à des amateurs plus fortunés. Il préfère les cédules hypothécaires, dans ces conditions. Grâce à lui, les cédules reviennent dans les échanges entre parlementaires. Bourdon, toujours lui, manifeste son accord pour les cédules entre particuliers, mais non point les cédules de droit public, émises par l'État contre des assignats, afin de récupérer ces derniers. Balland, bientôt auteur des lois des 10-12 prairial qui supprimeront les enchères pour la vente des biens nationaux, au profit des soumissions, est hostile aux cédules, qui ruineront, pense-t-il, les assignats.

Les débats, comme souvent à la Convention en matière financière, tournent au congrès d'inventeurs nécessaires. Cambon avait dit le 26 ventôse an III (17 mars 1795): « Il faut remédier sur le champ, par des moyens simples, justes et d'une prompte exécution au désordre des finances. Si elles périssent, nous périssons et nous abîmons l'état avec nous. » La Convention, qui va affronter les Journées de prairial, nomma une Commission des Onze pour fonder une nouvelle constitution : les réformes de fond n'étaient plus d'actualité.

---

<sup>138</sup> Cette défiance à l'encontre des évaluations, que l'on peut penser justifiée, figure dans toutes les discussions sur les biens nationaux : « La forme abusive d'une simple estimation, d'une expertise qui souvent sont le produit de l'ignorance, de l'erreur, de la surprise et, quelquefois, je dois le dire, de la connivence et de la corruption ». Girod de l'Ain, *Moniteur*, t. 14, p. 1413, 24 fructidor an IV.

### 2-3 Le plan Vernier et la loi du 9 messidor an III

Le 19 prairial an III <sup>139</sup>(9 juin 1795), Balland, député des Vosges, monta à la tribune pour y faire l'éloge de la loi du 10 prairial qu'il avait initié, mesure célèbre pour avoir supprimé les enchères, créé les soumissions et permis de choisir sur la liste des stocks existants l'article que l'on souhaite acquérir. Le succès avait été tel que l'on prit rang par des promesses de soumission. Balland se félicita de l'afflux des acquéreurs. À ce rythme, l'orateur estima que « dans trois ou quatre mois » cette loi aurait produit un retirement d'assignats de six milliards. Il proposa des articles additionnels pour départager les amateurs.

La réaction de l'Assemblée lui fut très défavorable. Reubell estima que l'on vendait dans ces conditions « à six cents pour cent de perte », et qu'il convenait, en suspendant la loi, de protéger le bien public des « cupidités particulières ». Vernier, qui fit, après Johannot, une nouvelle tentative sur la cédulaire, déclara que le succès de la loi formait la preuve de son action néfaste. Les soumissionnaires faisaient « d'énormes bénéfices ». Lui aussi demanda la suspension.

Thibaut intervint pour témoigner que l'on avait vu, dans une administration de district, « un misérable commis à 2 000 francs d'appointements par année » soumissionner un domaine de six cent mille francs, car il était instruit de la loi avant les autres. Cambacérès prit la parole pour écarter les articles additionnels de Balland et pour souhaiter la suspension. Il cita l'exemple d'une seule pièce de terre ayant supporté 501 soumissions. « La Convention a été surprise », il faut y remédier. La loi fut suspendue. L'épisode était révélateur, on revenait sans cesse à la dissipation des biens saisis sur le clergé et les émigrés, poursuivie par des mesures législatives complices des malicieux, comme à l'hydropisie monétaire provoquée par la marée montante des assignats. Dans cette ambiance, le mouvement cédulaire, à l'instar de tout autre auquel les Cinq-Cents pussent se raccrocher, avait ses chances d'aboutir, maintenant ou jamais.

Le 27 prairial an III<sup>140</sup> (16 mai 1795), Vernier intervint « au nom des comités des finances et de salut public réunis sur les moyens de retirer de la circulation les assignats surabondants, et sur différents plans dont l'examen avait été renvoyé aux comités des finances et de salut public » (sort des propositions de décret ajournées, ceux de Johannot en ayant fait partie). Il est, encore une fois, question de se débarrasser des assignats. Les comités fondaient leur réflexion sur leur double nature, en tant que monnaie, puis en tant que gage garanti par

---

<sup>139</sup> *Moniteur Universel*, p. 1056.

<sup>140</sup> *Moniteur Universel*, p. 1077.

les biens immobiliers contre lesquels ils pouvaient s'échanger. Ils ont étudié plusieurs moyens d'en défaire les citoyens : en les démonétisant totalement, partiellement, par fraction chaque mois selon le principe de la monnaie fondante, le remplacement par une autre monnaie et la démonétisation limitée aux grosses coupures. Ces moyens furent écartés.

Le plan adopté comprenait plusieurs volets. En premier lieu, on démonétisait les assignats à face royale. Les chouans les préféraient et tous les autres s'attendaient à la disparition de ces billets. On tirerait 1 milliard 25 millions de cet escamotage. Les acquéreurs de biens nationaux devraient payer ce qu'ils devaient dans les deux mois. Ils devraient souffrir de régler leur dû dans les délais prévus au contrat de vente, ce qui laisserait penser que la régularité n'était pas habituelle. Autrement, ils devraient également souffrir que « les créances de la Nation deviennent commercables ». Il s'agissait, vraisemblablement, des effets que signaient les adjudicataires pour une partie du prix des biens nationaux, payables à terme fixe et surtout endossables, produisant un intérêt<sup>141</sup>. Mis en circulation par les services fiscaux ayant des besoins de liquidité, ils devaient être plus ou moins bien vendus, suivant la date d'échéance, et la solvabilité du tiré. Il semble que leur usage ait été courant. Vernier laisse toutefois entendre que les acquéreurs émetteurs de ces effets ne souhaitaient guère les voir entre toutes les mains, celles en tous les cas de particuliers moins accommodants que les autorités du District. Vernier envisageait de retirer 2,2 milliards de cette mesure. Une attitude ferme à l'encontre des mauvais citoyens qui tardaient à honorer « leur dette sacrée », c'est-à-dire à payer leurs impôts, avec des arguments susceptibles de les convaincre de s'exécuter, rapporterait, sur le 1,2 milliard dû, sans doute 700 millions. Les collectivités publiques et certaines entreprises devaient à la République 2 milliards : on pourrait bien en tirer le quart, soit 500 millions. Les loteries adoptées donneraient un milliard. Tous ces expédients réunis atteignaient la somme de 5,45 milliards, que Vernier juge suffisante pour « nous tranquilliser sur la circulation des assignats. »

On en vint immédiatement après, au régime hypothécaire : « personne n'élève d'objection contre cette mesure »<sup>142</sup>. Vernier ne souhaitait pas entretenir la Convention des droits de suite et de préférence, mais de la Caisse. Que faire en effet des cédules si elles ne pouvaient être données en garantie ? Sans la Caisse, le propriétaire ne découvrirait aisément aucun crédit, si ce n'est auprès des capitalistes « dont la cupidité augmente toujours en raison

---

<sup>141</sup> La loi du 8 juin 1793 dans son article 2 dispose que les créances sont cédées avec subrogation dans tous les droits du Trésor Public « sous la garantie de la nation entière », avec un intérêt de 5%. En cas d'impayé, le Procureur Syndic poursuivra le débiteur, aux frais de l'État. On retrouvera les mêmes effets circulant dans la loi du 16 brumaire an V, qui se nommeront « cédules », cette fois (*Bulletin des Lois*).

<sup>142</sup> *Moniteur Universel*, p1077

des malheurs publics ». La Caisse lui prêterait à 3%, lui permettant d'investir, comme de vivifier le commerce et la culture. Vaincus par la concurrence de cet établissement bénéfique, les capitalistes devront aligner leur taux, le coût de l'argent baissera, les affaires seront facilitées. Le gouvernement saura en tirer parti en déposant à la Caisse des cédules couvrant les assignats en circulation, puis en obtenant des crédits garantis par d'autres cédules, émises sur les biens nationaux libres (4 à 6 milliards attendus). Vernier suivait complètement Mengin en exposant l'idée que le succès des cédules ferait baisser les taux et, simultanément, s'élever le prix des biens immobiliers, accroissant ainsi le marché des cédules. Évidemment, la ponctualité de la Caisse à honorer ses billets (dont Vernier ne disait mot), ou à verser ses avances et crédits en numéraire (ce qui était alors bien improbable) avaient la force d'un postulat. La confiance de l'étranger, auquel l'orateur, comme avant lui Johannot, apportait plus d'importance que la plupart des autres Conventionnels, était à ce prix.

Vernier proposa le vote de ses décrets. Certains furent votés, mais n'ont pas été relus « attendu le nouveau rapport que prépare la commission ». La relecture n'est pas une nécessité pour qu'un projet devienne loi ou décret, suivant l'Acte constitutionnel du 24 juin 1793, qui est toujours en vigueur en l'an III<sup>143</sup>. Toutefois, l'article 56 prévoit que tout projet de loi est précédé d'un rapport. Vernier a fait le sien, mais on en annonce un nouveau dans le discours qu'il prononce en prairial, pour faire adopter des articles additionnels à sa loi, qui seront rejetés. Balland précisa bien qu'il fallait deux lectures pour que la proposition ait force de loi. La Constitution de l'an III contraindra le Conseil des Cinq-Cents à trois lectures, suivies de discussion, avant de transmettre aux Anciens<sup>144</sup> (article 77). Ces précisions sont importantes pour la suite, lorsque ses adversaires évoqueront l'absence de promulgation de la loi du 9 messidor.

Le 1<sup>er</sup> messidor, au nom du Comité des finances, Vernier proposait de soumettre à la discussion la loi sur les hypothèques. Il signalait que les retards avaient été nombreux, que la loi avait été imprimée plusieurs fois, qu'il s'agissait « d'une loi de forme, pour l'exécution du décret ». C'était, en réalité, l'entrée en scène de la loi du 9 messidor. On demanda aussitôt l'ajournement, après les décisions sur les lois constitutionnelles (qui seront présentées le 5 messidor). Ehrmann<sup>145</sup> répondit que le code était très volumineux, au point qu'il faudrait discuter titre par titre, et non point article par article. Vernier précisa que la rédaction avait été difficile, que les ajournements avaient été nombreux, que le code avait déjà été imprimé trois

---

<sup>143</sup> [www.conseil-constitutionnel.fr](http://www.conseil-constitutionnel.fr) : constitution du 24 juin 1793.

<sup>144</sup> Jean Tulard, *Les Thermidoriens*, Paris, Fayard, 2005, p. 458.

<sup>145</sup> Jean François Ehrmann (1757-1839), élu du Bas-Rhin à la Convention, puis aux Cinq-Cents jusqu'à l'an VI.

fois. Il insista pour en faire la lecture, titre par titre. Les discussions ne semblaient pas avoir été ardentes sur un sujet qui, avec le temps, déparé par son aridité naturelle, devait lasser l'auditoire. La Convention vota l'impression, et, comme à l'accoutumée, l'ajournement. Les Conventionnels n'en étaient pas quittes pour autant. Les 8 et 9 messidor an III, Vernier acheva sa mission, dans la discrétion.

#### **2-4 Le gouvernement des propriétaires : le discours de Boissy d'Anglas (juin 1795)**

Les projets des cédulistes avaient été menés à leur terme, plus difficilement peut être qu'ils ne le prévoient. Le plus dur restait à réaliser. Pendant que Johannot et Vernier<sup>146</sup> se dépensaient dans les Comités et à la tribune, un traité de paix était signé avec les Provinces Unies le 27 floréal, la Convention brisait, en ayant pris de grands risques, le Faubourg Antoine du 1<sup>er</sup> au 4 prairial, la mort de Louis XVII était annoncée le 20, et le 5 messidor avait lieu le débarquement des émigrés à Quiberon. Dans une ambiance qui devait sentir la poudre, Boissy d'Anglas, le 3 messidor, au nom du Comité des Onze qui avait pour mission de rédiger une nouvelle Constitution, prononça un long et fort important discours. Un paragraphe de cet exposé présente un intérêt très important pour le mouvement céduliste :

Nous devons être gouvernés par les meilleurs : les meilleurs sont les plus instruits, et les plus intéressés au maintien des lois ; or, à bien peu d'exceptions près, vous ne trouverez de pareils hommes que parmi ceux qui possèdent une propriété, sont attachés au pays qui la contient, aux lois qui la protègent, à la tranquillité qui la conserve et qui doivent à cette propriété et à l'aisance qu'elle donne l'éducation qui les a rendus propres à discuter avec sagacité et justesse les avantages et les inconvénients des lois qui fixent le sort de leur patrie. L'homme sans propriété, au contraire, a besoin d'un effort constant de vertu pour s'intéresser à l'ordre qui ne lui conserve rien et pour s'opposer aux mouvements qui lui donnent quelques espérances. Il lui faut supposer des combinaisons bien fines et bien profondes pour qu'il préfère le bien réel au bien apparent, l'intérêt de l'avenir à celui du jour. [...] Un pays gouverné par des propriétaires est dans l'ordre social ; celui où les non-propriétaires gouvernent est dans l'état de nature. Les Anciens l'ont ainsi conservé dans leurs brillantes allégories, lorsqu'ils ont dit que Cérès, qui était

---

<sup>146</sup> Le rôle de Vernier dans les événements des 1<sup>er</sup> et 2 prairial donne lieu à deux interprétations différentes. Durant l'émeute, il succède à Boissy en tant que Président. Il laisse certains Montagnards faire « voter » des décrets dissolvant les Comités. Thibaudeau, dans ses *Mémoires*, écrit qu'il s'agit d'une faiblesse due à sa pusillanimité. Mathiez pense qu'il a tendu, en accord avec les Comités, un piège aux Montagnards, qui permettra d'en faire condamner six à mort et d'en exclure une cinquantaine d'autres de l'Assemblée (A. Mathiez, *La Réaction thermidorienne*, op.cit., p. 333).

déesse de l'agriculture et par conséquent des propriétés, avait la première bâti des villes, organisé les sociétés, et donné des lois aux peuples.<sup>147</sup>

Cette fameuse période oratoire a retenu l'attention de MM. Lefebvre, Mathiez, Belissa et Dubosc, entre autres. Boissy fonde l'acte constitutionnel sur une exclusion à l'encontre des non-proprétaires. Après avoir voté ce texte – qui fera, après discussion, 377 articles – ces derniers n'auront plus guère l'occasion d'approcher les urnes. Dans ce texte, la *Déclaration des Droits* sera modifiée. Les hommes continuent à naître libres, mais ils ne sont plus égaux en droits.

Il semble que, dans la pensée des thermidoriens, on ne soit égal que si l'on possède un nombre égal de droits. Celui auquel il manque un droit, par exemple le droit de disposer de son bien, pour un majeur sous tutelle, n'est pas égal aux autres. Il l'est dans son essence d'être humain, les lois civiles s'appliquent à sa personne, mais il est en défaut sur un point, la capacité civile en l'occurrence. Le prolétaire, au sens romain du terme, celui qui n'a que ses enfants, ne dispose pas de propriété. Or, la propriété en elle-même n'est qu'une commodité de vocabulaire, elle n'existe pas : ce qui est en cause, c'est le droit de propriété<sup>148</sup>. Ce droit naît avec l'accession. Sans être propriétaire, pas de droit de propriété, on se trouve en défaut d'un droit. L'homme qui possède un domaine exerce un droit que celui qui n'a rien ne peut détenir : ils ne sont pas égaux en nombre de droits. On peut répondre que l'on trouve bien d'autres droits, que la *Déclaration des Droits* en évoque quelques autres, de grande portée. Mais ils n'ont pas, surtout dans la France rurale du moment, la force du droit de propriété, le seul qui soit inviolable et sacré<sup>149</sup>.

Le suffrage censitaire, que la Constitution nouvelle va remettre en usage, interdit à certains Français de participer, par les représentants qu'ils auraient pu élire s'ils avaient été contribuables, à la rédaction des lois. L'article 6 de la *Déclaration des Droits* dispose pourtant que « tous les citoyens ont droit de concourir personnellement par leurs représentants à [la] formation [de la loi] ». Boissy d'Anglas place sous tutelle ceux qui ne pourront voter faute de payer une contribution foncière (ce que le retour des impôts indirects rendra difficile à maintenir, sur le principe). Ce sont des majeurs interdits, du moins pour partie. Ils pourront

---

<sup>147</sup> Le discours de Boissy du 3 messidor est l'un des plus connus de la période révolutionnaire. Il a été, entre autres regards critiques, disséqué par Albert Mathiez, dans *La Réaction thermidorienne*, *op.cit.*, p. 368, puis, plus récemment, par Marc Belissa et Yannick Dubosc (*Le Directoire*, Paris, La Fabrique, 2018, pp. 36-49).

<sup>148</sup> MM. Belissa et Dubosc divisent le droit de propriété selon qu'il s'exerce sur des objets ou des valeurs morales (Belissa et Dubosc, *Le Directoire*, *op.cit.*, p. 40).

<sup>149</sup> L'article 5 de la Constitution de l'An III ne reprend pas la rédaction de 1789. Le droit de propriété n'est plus inviolable et sacré, il est devenu « le droit de jouir et de disposer de ses biens [...] ». L'article 544 du Code Civil, rédigé en 1804 et toujours en vigueur, moins timide, ajoute « de la manière la plus absolue ».

être émancipés, et retrouver tous leurs droits s'ils acquièrent celui qui leur manque, le droit de propriété, en achetant un bien national avec un crédit de la Caisse hypothécaire, par exemple. On peut relever que cette *summa divisio*, qui sépare ceux qui ont de ceux qui n'ont pas une propriété foncière (Boissy, à aucun moment, n'évoque les commerces ou les sociétés par action). Qui est capable d'être propriétaire, ou est issu d'une famille qui lui a laissé un bien en héritage, est apte à apprécier les lois. Celui qui n'a rien n'a pas eu l'occasion de démontrer qu'il avait suffisamment d'esprit pour s'entretenir du bien des autres.

En opposition avec les principes d'Ancien Régime, cette absence statutaire, pourrait-on dire, de dispositions pour participer aux affaires de la Nation, n'est pas héréditaire. Il suffit de payer la contribution foncière pour changer d'état, comme on peut, à l'inverse, quitter le rang des électeurs s'il arrivait que l'on perde ses biens. Le système cédulaire convient à merveille à la République du Comité des Onze. On peut devenir citoyen, électeur, encore mieux, éligible, avec de la fortune foncière – ou, du moins, du bien. Cette source de la considération, le droit de propriété, se constate par des actes, enregistrés par notaire, surveillés et appréciés par le conservateur des hypothèques façon Mengin.

Dans les faits, un homme (les femmes, comme les domestiques, n'élisent pas) disposant d'un pécule qui lui servira d'acompte, se fait adjuger un bien national, de première ou de deuxième origine, Ayant payé l'acompte<sup>150</sup>, il entre en possession, se fait délivrer des cédules par le conservateur, les porte à la Caisse hypothécaire qui lui prêtera de quoi régler le Trésor, à 3%. Le montant des fermages, s'il y en a, paiera les intérêts, le capital sera remboursé par la vente, à l'amiable cette fois, d'une partie du bien, réaménagé et remis en culture par les soins de l'adjudicataire. Si la revente partielle ne permet pas de régler la Caisse, le conservateur agira comme liquidateur, (solution du plan Mengin, que la loi du 9 messidor ne reprendra pas) il vendra le bien aux enchères. L'homme de l'exemple cessera d'être électeur. Il pourra le redevenir, à défaut d'avoir su, à nouveau, acquérir, par l'effet de la loi Jourdan-Delbrel, du 19 fructidor an VI, loi de conscription générale à compter de 20 ans jusqu'à 25. Il suffira d'une campagne (et non pas d'un séjour en garnison) pour être réputé apte aux débats politiques. Encore faudrait-il qu'il soit mobilisable, donc jeune.

Il n'est pas indifférent de souligner que la loi de messidor est votée quatre jours plus tard, d'une façon que ses adversaires jugeront subreptice, eu égard à ses conséquences et à sa taille, ce qui n'est pas entièrement exact, puisqu'il avait fallu en faire imprimer le texte à trois

---

<sup>150</sup> L'acompte est de moitié du prix d'adjudication, en mandats territoriaux, dans la première décade, le solde dans les trois mois (loi du 28 ventôse an IV), ou du dixième dudit prix, mais en numéraire, moitié dans les dix jours, moitié dans les six mois, le solde en obligations sur quatre ans, payables en inscriptions sur le Grand Livre, ordonnances de ministre, bordereaux de liquidation, etc. (Loi du 16 brumaire an V).

reprises, en raison des amendements comme des ajournements, ainsi que le déclarait Vernier le 1<sup>er</sup> messidor. La coïncidence temporelle n'a peut-être pas été voulue, mais le texte de la loi présente à la lecture de grands liens de parenté avec le discours de Boissy d'Anglas trouvant leur origine dans l'importance extrême donnée à la propriété foncière.

## **2-5 La loi du 9 messidor an III (28 juin 1795)**

La loi du 9 messidor bénéficie d'une dignité particulière, sa taille et son importance lui ayant valu le titre de Code hypothécaire. Malgré trois tentatives du comité de législation et de son inamovible instigateur, Cambacérès, aucun code civil ne fut voté par l'Assemblée. Le seul Code de la Convention restera le Code hypothécaire.

Il ne s'agit pas, en dépit des circonstances, d'une loi d'opportunité, mais d'une mécanique complexe, souvent ingénieuse, qui dépasse les intentions avouées de Johannot lorsqu'il en dévoila le projet en germinal. Si la loi a été portée par le souci de trouver dans ce vaste ensemble le moyen de se défaire de l'assignat, il n'en garde guère les traces. Les commentateurs, nombreux entre 1880 et 1914, lui ont découvert, cependant, pour certains, un air de loi monétaire. Ils ont porté à son crédit de grands avantages, dont celui d'avoir établi en France un principe qui, après quelques aléas en 1804, ne nous quittera plus, la publicité foncière.

On a évoqué dans les chapitres précédents les tentatives de Colbert, interrompues après une année d'effort, de créer la publicité des hypothèques. Quant aux biens, il n'était pas question que quiconque sache qui possédait quoi. Les actes de propriété étaient l'affaire des notaires, gardiens des originaux, n'en communiquant copie qu'aux intéressés. Désormais, l'article 105 dispose que l'on ne devient propriétaire incommutable (qui ne peut être dépossédé) qu'en déposant une expédition de l'acte auprès du conservateur du lieu de l'immeuble et après avoir payé les dettes inscrites « ayant une date antérieure » (à la vente), ou de verser le montant des dettes inscrites au conservateur.

Cette manière d'agir résolvait le problème lancinant de la purge, qui se reposera avec le Code civil de 1804, moins avancé que ce premier Code hypothécaire. Au temps des lettres de ratification, nul n'était à l'abri d'une surprise, on ne pouvait acquérir sans crainte d'avoir à affronter un créancier inscrit au dernier moment, ou occulte – comme l'épouse pour la garantie de ses biens dotaux, ou le pupille s'assurant de la bonne gestion du tuteur. Bien entendu, s'il était question de prêter, le problème était le même : sans purge préalable, l'assurance qu'il ne subsistait, du chef du vendeur, aucune créance inscrite ou jouissant d'une

redoutable hypothèque occulte, pas de sécurité absolue. Avec l'innovation apportée par la loi, les créanciers étaient à l'abri les uns des autres – grâce à l'intervention d'un homme qui tirait son nom de l'édit de 1673, le conservateur.

L'hypothèque ordinaire, celle qui garantissait les rentes, si nombreuses dans les registres de l'an IV, était définie, c'est à dire qu'elle garantissait une somme déterminée, mais surtout elle s'étendait sur la totalité des biens du débiteur, présents et à venir. Le créancier pouvait se voir garanti bien après le prêt fait au débiteur, peu solvable à l'instant du contrat, mais que la réalisation de quelques espérances, dans un temps où l'héritage revêtait une certaine importance, mettait en mesure d'honorer ses engagements quelques années après les avoir pris (article 26).

Le Code supprimait les privilèges, à l'exception de celui du bailleur de fonds (article 24). On rejoint la rancune de Mengin à l'encontre des privilèges, née de la malheureuse affaire du Château Trompette<sup>151</sup>. Le débiteur pouvait prendre l'initiative de transformer le privilège inscrit en cédules, ce qui nécessitait déclaration foncière, estimation par l'omniprésent conservateur et frais divers, bien sûr. Le créancier, lui, pouvait exiger de son débiteur qu'il établisse une déclaration foncière de tous ses biens sis dans le ressort de la conservation dans laquelle il avait pris hypothèque, afin d'en avoir la liste et l'estimation, puisque l'hypothèque ordinaire portait sur tous les biens du grevé. Si le débiteur s'y refusait, ou si l'on obtenait, à l'estimation, un total insuffisant pour garantir la créance, la dette devenait exigible (article 32).

Il y avait déjà de quoi surprendre les juristes et praticiens, qui se montrèrent moins novateurs dès qu'ils furent débarrassés de la cédule, lors de la rédaction du Code Civil.

Le plus surprenant, annoncé depuis 1791 par Veirieu, Ramel, Johannot, restait à venir. À partir de l'article 36, la loi concerne l'hypothèque sur soi-même.

Au nombre des diverses manières de conférer volontairement hypothèque, est comprise celle qui accorde à tout propriétaire de biens et droits susceptibles d'hypothèque, la faculté de prendre hypothèque sur lui-même, pour un temps déterminé, qui ne peut excéder dix années, par la voie de cédules hypothécaires, jusqu'à concurrence néanmoins des trois quarts de la valeur capitale, ou prix vénal de ses biens présents désignés dans la cédule, y compris le montant des hypothèques dont ils sont déjà grevés.

Le même article ajoute trois points : le conservateur est garant de la valeur, la cédule est transmissible par endossement, et non au porteur, et enfin il n'y a pas de recours des

---

<sup>151</sup> Un des aspects singuliers des projets de Mengin tient aux leçons d'économie données par ses soins aux diverses commissions des différentes assemblées par un homme complètement ruiné, affublé d'un conseil de créanciers. Laffon-Ladebat, grand négociant bordelais, donc bien informé de l'affaire du Château Trompette, ne pouvait l'ignorer.

endosseurs contre un autre endosseur. Cet article comprend les éléments nécessaires à tous les développements que l'on pourrait faire sur la cédule.

L'hypothèque sur soi-même est une notion inconnue du droit d'Ancien régime, pour lequel l'hypothèque est une sûreté, qui, comme son nom l'indique, garantit quelque chose qui lui est extérieur, un contrat par exemple. La notion n'existe pas plus, à l'époque, en Prusse d'où Mengin, par précaution, fera croire qu'elle est venue. Quatre ans plus tard, la nouvelle loi l'effacera de la législation française, pour toujours. D'autres droits l'ont recueilli parmi les nations européennes.

Le conservateur est l'homme-orchestre de toute l'affaire. Il est conduit, à terme, à estimer la plus grande partie du patrimoine français, puisqu'il évalue les biens destinés à former des cédules, les biens compris dans les déclarations foncières exigées par les créanciers, les cédules exigées par les débiteurs qui veulent se défaire des privilèges (article 269), sous sa responsabilité (articles 232 à 234) : « L'estimation officielle de la valeur des biens par le conservateur responsable, voilà l'élément essentiel, caractéristique, de la création de la cédule »<sup>152</sup>. Outre la tenue des livres de raison comme des registres de l'article 223, le conservateur hérite de ce fait d'une fonction d'expertise, sur laquelle l'intéressé se verra instruit par les articles 49 à 51. L'article 49 définit l'expertise immobilière :

La concurrence des bailleurs et des preneurs, et celle des vendeurs et des acheteurs, étant la seule et vraie cause déterminante du prix des choses, il en résulte que le but des experts consiste à trouver dans leurs lumières, la réponse à ces deux questions :

Combien telle chose serait-elle louée ?

Combien serait-elle vendue ?

Sans aucun sacrifice de convenance dans l'un et l'autre cas.

L'article 50 donne cette fois de véritables consignes sur l'analyse du revenu net annuel, et sur celui du « prix vénal », où toutes les charges pesant sur la propriété doivent être déduites du capital considéré « franc et libre », ce qui tendrait à établir que ces précisions, que nous pourrions considérer comme des lapalissades, ne l'étaient pas à l'époque. On peut nourrir des doutes quant aux estimations des biens nationaux, préalables obligés aux enchères, à la rédaction de l'article 51 :

Il est du devoir des experts de ne pas accorder, pour se guider dans cette recherche, trop de confiance aux baux à loyer existants<sup>153</sup>, ni aux actes transmissifs de propriété à titre onéreux ou à prix d'argent, attendu qu'il pourrait y

---

<sup>152</sup> A. Simard, *De la cédule hypothécaire*, *op.cit.*

<sup>153</sup> Les biens nationaux étaient estimés en multipliant le montant des loyers perçus en 1790 par un chiffre fixé par la loi (22 fois pour la loi du 28 ventôse an IV, par exemple).

avoir eu dol ou fraude de l'une des parties contractantes, ou réticence du vrai prix, ou enfin deniers d'entrée non exprimés au contrat.

Ces recommandations ne s'adressent qu'aux experts nommés lors de la contestation par le conservateur du prix indiqué par le propriétaire sur sa déclaration foncière, et non au conservateur lui-même, qui n'apparaît pas tenu par ces règles quand il décide s'il y a eu forcément dans une déclaration foncière. Les conditions de recrutement du poste (article 236) ne sont pas de nature à éclairer sur les connaissances requises : il faut être âgé de 25 ans au moins, jugé « intelligent et capable », et surtout pouvoir fournir une caution en immeubles libres d'hypothèque. Quant aux experts, il n'y a d'exigence que sur leur âge, de trente ans au moins, et sur leur absence de parenté jusqu'au quatrième degré avec les parties.

On en revient à Ramel en l'an II, qui voyait « la facilité avec laquelle on trouve dans les campagnes des particuliers en état de déterminer la valeur des patrimoines »<sup>154</sup>. La quasi-impossibilité à l'époque d'avoir recours à la méthode analogique, ou par comparaison avec des biens similaires vendus au même endroit, faute de cadastre et de références accessibles, rendaient erreurs comme contestations inévitables, à l'épreuve desquelles la fortune d'un particulier n'aurait pu suffire. Il eût fallu une compagnie d'assurances des conservateurs, adossée à des groupes financiers qui, à ce moment, ne s'intéressaient pas au projet céduliste, mais visaient une banque d'émission basée sur l'escompte des effets de commerce traditionnels.

Les deuxième et troisième points de l'article 36, soit la description de la cédule comme un effet, sur dix ans au plus, endossable sans recours des endosseurs l'un contre l'autre, sont tributaires du premier qui fixe la valeur, en monnaie courante, de cet effet, valeur garantie par un tiers. Comme on l'a vu précédemment, la cédule présente plus d'avantages que l'effet de commerce. Elle a sur lui le mérite d'être un titre exécutoire par elle-même. En cas d'impayé constaté rapidement (20 jours après le commandement, article 110) le seul pouvoir que donne la cédule à l'endosseur, c'est de pouvoir faire vendre aux enchères rapidement l'immeuble garantie de l'effet, ce que l'effet de commerce ne permet pas sans recours au tribunal.

En revanche, l'endosseur de l'effet ne peut se retourner contre les précédents endosseurs. Mengin, pour avoir subi la faillite de Baudard de Saint James était instruit à cet égard. La cédule est faite pour des inconnus, sans réputation à sauvegarder pour poursuivre dans leur métier, sans égard pour quiconque, mais pourvus de biens identifiables, estimés, garantis par un notable (ou qui le deviendra). La cédule peut se répandre, chaque propriétaire

---

<sup>154</sup> *Moniteur*, 21 floréal an II.

peut en émettre. Comment ferait-il pour faire circuler un effet de commerce où il serait le tiré, et qui l'escompterait, avec quelles signatures ? N'importe qui cédule, pourvu qu'il ait du bien, et qu'il ait l'accord du conservateur, nommé par le Conservateur Général, Jollivet. Ce propriétaire anonyme dispose, avec les articles 48 à 77, du moyen de forcer la main au conservateur s'il advenait qu'il se montrât rétif à garantir la cédule sur ses deniers, puisque trois experts pourraient l'y contraindre. L'expertise seule représente ainsi 30 articles.

La partie de la loi qui retiendra aussi l'attention des commentateurs, cinquante ans plus tard, traite de « l'expropriation forcée », où comment se faire payer la cédule à l'échéance si le débiteur n'honore pas sa dette. La procédure est détaillée de l'article 110 à l'article 208. Vingt jours après le commandement, assorti d'une notification aux fermiers et locataires, les affiches sont placardées sur le bien, le domicile du débiteur, remises aux fermiers et locataires, publication en sera faite dans le journal du lieu s'il en existe. L'adjudication aura lieu au moins un mois après l'affichage. Le conservateur en est informé, qui prépare dans les cinq jours un extrait des inscriptions existantes sur le bien. Les ventes aux enchères se feront au tribunal du district, deux jours par décade, à midi. Le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire. S'il ne survient pas d'enchères, ou si le conservateur juge que le bien n'est pas adjugé à son vrai prix et qu'il ne couvre pas les créances, il peut demander un report à 20 jours, à condition de surenchérir lui-même du dixième. Dans le cas contraire l'adjudication est définitive.

La loi ne laisse pas de grandes possibilités de manœuvre au poursuivi. Il ne peut demander aucun renvoi, ni faire d'appel, ni soulever d'exception, comme sous les coutumes d'Ancien Régime. Le juge n'intervient que pour présider les enchères, on ne voit pas qu'il ait droit à la parole. En deux mois, le créancier peut être payé, et le débiteur saisi perdu de réputation. La loi de l'an III tranche avec les lois anciennes qui protégeaient le débiteur, du moins en lui trouvant des délais pour désintéresser ses poursuivants. Désormais, on défend le créancier.

Il manque, dans cette loi, deux des sujets de conversation principaux des contemporains à son égard : l'usage de la cédule comme monnaie, d'une part, et la caisse hypothécaire pour en faire des billets de caisse, qui, eux aussi, auraient pu servir de monnaie, d'autre part. Les juristes, comme Armand Simard ou Maurice Tourolle, qui ont fait leurs thèses sur la cédule – travaux poursuivis dans leurs ouvrages respectifs par l'étude des réalisations des droits germaniques sur cette question – étaient persuadés que la cédule ne portait pas d'intérêt pour cette raison. Le premier plan de Mengin lui en attribuait un, dès que Veirieu l'avait présenté devant les comités de la Législative, l'intérêt avait disparu. Il est

manifeste que Johannot, comme Vernier, pensaient aux assignats dont ils voulaient faire place nette, et que le meilleur moyen de convaincre la Convention restait de faire croire à l'Assemblée qu'on allait les faire disparaître en prenant des hypothèques spéciales sur les biens nationaux invendus, estimés par un Conservateur Général, et que l'on pourrait se passer d'espèces avec ces titres. Dans cette hypothèse, il n'y avait plus besoin de Caisse, plus de prêts, ni de billets de caisse, et les *Principes...* de Mengin n'étaient plus d'actualité.

Les pouvoirs du conservateur ont impressionné les contemporains : on le verra dans les débats de l'an VI aux Cinq-Cents. Les analystes des siècles suivants se sont, curieusement, attachés à sa fonction d'évaluateur de biens, non pour contester que ce soit lui qui le fasse, mais pour s'étonner que l'on puisse le faire. Ainsi, François Pouget, dans sa thèse de 1902 : « Et puis, n'y a-t-il pas comme une espèce de folie à vouloir déterminer une chose qui n'est pas déterminable ? Un immeuble, pour des raisons multiples, peut avoir aujourd'hui une très grande valeur et demain avoir une valeur bien moindre »<sup>155</sup>. Dans les déclarations foncières consultées aux Archives départementales des Bouches-du-Rhône et de la Somme, l'opinion du déclarant sur son bien n'est pas contestée par le conservateur, il n'y a pas eu recours aux experts de l'article 48. Il n'apparaît pas que son rôle d'arbitre des valeurs ait surpris, du moins sur l'instant. Les conservateurs avaient les meilleures raisons du monde d'éviter les expertises, les valeurs réelles s'affaissant. Laffon-Ladebat déclarait à la tribune, en thermidor an IV : « Les biens nationaux valent trente pour cent de ce qu'ils valaient en 1790 »<sup>156</sup>. Bien que la sincérité de l'observation de la part d'un adversaire résolu de la cédularisation desdits biens soit sujette à caution, elle recoupe des constatations communes. La déflation, qui va durer quelques années, ne permet plus les estimations faciles.

Que restait-il dans cette loi du projet conçu par Mengin ? La cédule avait perdu de son ampleur, puisqu'il ne s'agissait plus de la rendre obligatoire, et de rendre exigible tous les prêts dans lesquels le débiteur n'accepterait pas, au nom du respect du contrat, de transformer l'hypothèque en cédule. Quant à la Caisse hypothécaire, elle ne figurait pas dans la loi, ce qui se comprenait dans l'esprit de législateurs œuvrant pour rédiger un code civil, peu soucieux de mélanger les genres. Les partisans de la Caisse n'allaient pas tarder à tenter l'aventure en brumaire an IV, aux Cinq-Cents, cette fois. À l'opposé, le rôle du conservateur des hypothèques avait été conservé (excepté pour la saisie). Sa fonction d'estimation des patrimoines fonciers subsistait, le consacrant comme un personnage considérable, bien qu'il ne dispose pas des moyens correspondants à l'ampleur de la tâche.

---

<sup>155</sup> F. Pouget, *Des cédules hypothécaires*, op. cit.

<sup>156</sup> *Moniteur*, 21 thermidor an IV, p. 1281.

## 2-6 Le problème de l'application de la loi de messidor

La loi votée, une tradition constante affirme qu'elle n'a jamais été appliquée en raison des prorogations des suspensions dont elle a fait l'objet. G. Rondel comptait cinq lois de suspension, la première du 26 frimaire an IV (17 décembre 1794), et l'ultime du 28 vendémiaire an V (19 octobre 1796). « Les rédacteurs du Code hypothécaire avaient compris qu'une loi de cette importance ne pouvait recevoir immédiatement son exécution complète »<sup>157</sup>. Le texte de ces lois ne figurait chez aucun commentateur. En 1897, Georges Ferron<sup>158</sup> eut la curiosité d'ouvrir le *Bulletin des Lois*<sup>159</sup>, où il put lire la loi du 26 frimaire an IV :

Le Conseil des Anciens reconnaît l'urgence ;

Le Conseil des Cinq-Cents considérant que le terme indiqué dans le décret du 9 messidor dernier pour l'introduction d'un nouveau régime hypothécaire est beaucoup trop rapproché pour l'organisation de cette nouvelle administration, que la suppression des tribunaux et administrations de district contribuera à simplifier ; que, d'un autre côté l'intérêt, tant des créanciers que des débiteurs exige que la législation nouvelle soit mise à leur portée, mais qu'ils ne soient pas exposés à des dommages que pourrait leur occasionner la trop prompte abrogation des formes précédentes [...]

Article Premier

Le terme du 1<sup>er</sup> nivôse an IV, indiqué dans les articles 1, 255, 264, 268 et 276 du décret du 9 messidor an III est prorogé au premier germinal prochain.

II

Le terme du 30 ventôse indiqué dans l'article 267 ne sera fixé qu'après un nouveau rapport de la commission sur l'ensemble du Code hypothécaire.

Les articles cités concernent tous le délai du 1<sup>er</sup> nivôse fixé aux créanciers, usufruitiers et détenteurs de titres pour faire publier ou inscrire leurs documents auprès des conservateurs. L'article 276 s'applique aux dispositions de l'édit de 1771. La sanction qu'auraient courue ces créanciers eût été de voir leurs inscriptions partir de la date du dépôt à la conservation, et non plus de la date de l'acte, s'ils avaient déposé après le 1<sup>er</sup> nivôse. Dans les faits, elle ne suspendait rien, elle accordait un délai supplémentaire.

Il n'en restait pas moins que l'article premier était également affecté par la suspension : or il disposait que « l'hypothèque aura lieu et sera réglée suivant les principes et le mode d'exécution déterminés au présent titre ». La loi suivante, du 19 ventôse an IV,

---

<sup>157</sup> Georges Rondel, « La mobilisation des sols en France... », art. cit.

<sup>158</sup> *Étude historique et critique...*, op. cit.

<sup>159</sup> *Bulletin des Lois*, t. 7, loi n°66.

reporte le délai du 1<sup>er</sup> germinal au 1<sup>er</sup> messidor. La troisième, du 19 prairial an IV<sup>160</sup>, est plus ambiguë :

Considérant que le terme du 1<sup>er</sup> messidor, fixé par la loi du 19 ventôse de l'an IV pour l'introduction du nouveau régime hypothécaire est trop rapproché pour que le Corps législatif put avant ce terme statuer définitivement sur les modifications dont il est susceptible ; qu'il est néanmoins urgent de donner aux possesseurs d'immeubles la faculté d'en purger les hypothèques en levant les obstacles que l'exécution des anciennes lois sur cette matière rencontre dans quelques départements.

Le terme du 1<sup>er</sup> messidor est prorogé au 1<sup>er</sup> fructidor. Dans les articles qui suivent, les Conseils constatent que l'édit de 1771 est toujours appliqué dans certains départements. Dans les lieux où on suit un autre règlement (Flandres ou Bretagne, par exemple) les créanciers choisiront les usages du lieu – ou la loi de l'an III.

La quatrième, du 24 thermidor, reporte les délais au 1<sup>er</sup> brumaire. La cinquième, du 28 vendémiaire an V, proroge le délai « jusqu'à la publication de la loi qui statuera définitivement sur les modifications dont celle du 9 messidor est susceptible ». La suspension, cette fois, est définitive mais elle ne touche que les rapports avec l'édit de 1771, et toutes les inscriptions d'Ancien Régime sur lesquelles le problème de date, et donc de rang de l'hypothèque, pouvait se poser. Ces articles prorogés auraient permis, selon Bergier, député aux Cinq-Cents, aux conservateurs de percevoir douze millions en droits à eux seuls versés et en honoraires sur les créanciers venus faire inscrire leurs créances anciennes, pour les préserver, dans les locaux de « la nouvelle administration »<sup>161</sup> – le tout en trois mois.

Apparemment, les quatre premières lois n'entravent nullement ceux qui voudraient constituer les services prévus, les conservateurs ainsi que leur direction centrale parisienne, puisqu'elles se contentent de proroger, pour l'essentiel, la première, celle du 26 frimaire. Il est nettement sous-entendu que les Conseils modifieront, un jour, le régime hypothécaire. En attendant, est-il clair qu'il s'applique ? Jusqu'en brumaire an VII, des inscriptions seront prises en province, suivant la loi de messidor<sup>162</sup>.

Autre mesure législative, que l'on ne voit pas citée dans la liste des lois supposées suspensives, la loi du 2 brumaire an IV<sup>163</sup> (23 octobre 1795), l'un des derniers décrets de la Convention (les Conseils des Cinq-Cents et des Anciens sont constitués le 6 brumaire). Ce décret est dénommé « loi additionnelle à celle du 9 messidor an III ». Selon la Constitution du 24 juin 1793, il s'agirait d'une loi, et non d'un décret – mais la Constitution de 1793 n'est

---

<sup>160</sup> *Ibid.*, t. 7 loi n°450.

<sup>161</sup> Bergier, *Intervention du 16 germinal An VI*, Paris, Imprimerie nationale, germinal an VI.

<sup>162</sup> À Montmedy, le 30 brumaire an VII (AD Meuse, 152 Q3, inscription n°102).

<sup>163</sup> *Bulletin des lois*, t. 6, n°1200.

plus présente dans les mémoires pendant les derniers instants de la Convention. Cette loi comprend six articles. Ils disposent que la suppression des administrations et tribunaux de district ne changera pas la répartition des conservations des hypothèques. Le Directoire exécutif – qui n’est pas encore nommé, la Convention étant encore réunie – sera autorisé à statuer définitivement sur la localisation des conservations (article 3). En article 5, la Convention finissante décide qu’ « en cas de diminution de la valeur capitale des immeubles cédulés, survenue par vétusté, accident ou force majeure postérieurement à la réquisition de cédulés », la responsabilité du conservateur sera diminuée du montant des dégradations. L’article 6 fait bénéficier le Conservateur Général (Jollivet) de la franchise postale dans toute l’étendue de la République.

Cette légende de l’inapplication de la loi jaillit alors que des dizaines de conservateurs œuvraient encore à transcrire et à enregistrer les actes Ainsi, aux Cinq-Cents, Got, de l’Orne, déclara, le 12 fructidor an VI (30 août 1798), sur une question sensible, celle des dédommagements que l’on pourrait devoir aux conservateurs de l’an III, s’il advenait que les Assemblées leur retirassent leurs fonctions : « Et quelle possession ont donc de leur état les conservateurs de l’an III ? La loi qui les avait créés a été suspendue puisqu’aussitôt promulguée, leurs bureaux ont toujours été fermés, ils n’ont rien fait ; ils n’ont été exposés ni à aucune responsabilité, ni à aucun risque, et on voudrait qu’il leur fût dû une indemnité ! »<sup>164</sup> Rouzet, adversaire résolu depuis les origines du code hypothécaire, va plus loin : « Il est donc faux que la nouvelle machine soit en mouvement, à moins que ce ne soit en contravention à vos lois »<sup>165</sup>.

Les Conseils ne comptent pas que des partisans de l’étouffement de la loi, à défaut de n’avoir pu interdire son vote. Ainsi Cornudet confirme que les conservateurs sont en activité, à cette réserve près que l’on trouve les deux régimes : celui de l’édit de 1771, et celui de l’an III, avec leurs conservateurs respectifs, qui ne sont pas les mêmes<sup>166</sup> ! Lors du vote de la loi du 11 brumaire an VII, qui remplacera la loi Mengin, Jourdain d’Ille-et-Vilaine, déclare que : « les conservateurs [de l’an III] sont en pleine activité de service dans le plus grand nombre des départements »<sup>167</sup>. Jourdain exclut les cinq départements bretons de cette activité de service, cependant ils n’acceptent ni édit de 1771, ni loi de l’an III, mais la coutume des appropriements.

---

<sup>164</sup> Got de l’Orne, *Intervention du 12 fructidor an VI*, Paris, Imprimerie nationale, an VI. Soit Got ne parlait que pour l’Orne, soit il participait à la négation du Code, peut-être les deux.

<sup>165</sup> Rouzet, *Opinion sur le code hypothécaire*, 11 nivôse an V : Imprimerie nationale, an V.

<sup>166</sup> Cornudet, *Opinion sur la résolution du 24 thermidor An VI* : Imprimerie nationale an VI.

<sup>167</sup> Jourdain d’Ille-et-Vilaine, *Opinion sur la résolution du 1<sup>er</sup> brumaire an VII relative à l’organisation du régime hypothécaire*, Imprimerie nationale, an VII.

Saint Genis, dans son article de 1893, voyait dans une décision de la Cour de Cassation, de 1807, l'origine de la croyance générale à l'inapplication. Maurice Tourolle<sup>168</sup> assure que la formulation de cette décision, « attendu que les prorogations successives de cette loi en ont entièrement anéanti les effets », établissait l'absence de fonctionnement de la loi. Il s'agit d'une décision rendue le 26 janvier 1807, sur un pourvoi du sieur Crivelly. L'avocat de ce dernier, dans une affaire de validité d'acte de vente, soutenait que la loi du 9 messidor n'avait jamais reçu d'exécution : « À chaque délai indiqué pour la déposition des titres, il est intervenu des surséances répétées jusqu'à la promulgation de la loi du 11 brumaire an 7 ». Ces prorogations, on l'a vu, n'impliquaient que les lois anciennes, qui devaient, pour maintenir la sécurité de leurs bénéficiaires, se voir transformées par la loi nouvelle. Pour ce faire, les détenteurs de titres anciens jouissaient d'un délai, prorogé à plusieurs reprises. La Cour, qui reprend l'argument de l'avocat du demandeur, se contente de l'exposer, sans trancher, un autre moyen ayant prospéré, « et que l'arrêt se soutient par les motifs adoptés en matière de tradition »<sup>169</sup>.

Dans le même esprit, on aurait pu trouver un autre arrêt, du 8 floréal an XIII celui-là, dans une affaire Damman-Vandervalle. Le demandeur souhaitait que la Cour déclare nulle une formalité prise chez le conservateur des hypothèques de la loi de l'an III. Ses arguments, près de vingt ans après le vote de la loi, quinze ans après son abrogation, méritent d'être reproduits : « Avant de discuter le sens de cet article, le demandeur observait que la loi du 9 messidor an III, inventée pour *mobiliser les fortunes*, avait produit un effroi universel, et n'avait jamais eu d'exécution ». La Cour, dans ses attendus, s'appuie sur l'article 37 de la loi du 11 brumaire an VII, ladite loi ayant entendu valider toutes les inscriptions faites « en conséquence de la loi du 9 messidor an 3 »<sup>170</sup>. On pouvait, en lisant ce simple article de la loi du 11 brumaire, se douter que les supposées certitudes sur l'absence d'exécution de la loi de l'an III plongeaient leurs racines ailleurs que dans l'étude de la jurisprudence, et encore moins dans celle des archives.

La non-promulgation d'une loi qui n'avait pas à l'être, l'Acte constitutionnel de 1793 – par ailleurs épisodiquement appliqué – ne le prévoyant pas, des lois de surséance qui n'étaient que des prorogations de délai pour les créanciers des régimes précédents, des décisions de la Cour de Cassation, peu nombreuses, qui ne donnent pas les attendus annoncés

---

<sup>168</sup> Maurice Tourolle, « La cédula hypothécaire », *op. cit.*, p. 73.

<sup>169</sup> Recueil Sirey, 1807, tome 1, p. 207.

<sup>170</sup> Recueil Sirey, an XIII, tome 1, p. 324.

par les commentateurs du XIX<sup>ème</sup> siècle, constituent une strate de vestiges passionnels autour de la loi de messidor, présente de l'origine à nos jours.

## 2-7 Le plan d'Eschasseriaux (octobre 1795)

La Convention fut accaparée par la préparation, puis le vote de la nouvelle Constitution. Les circonstances permirent ainsi à 511 conventionnels de retrouver les sièges qu'ils avaient occupés dans l'Assemblée précédente. Cette stratégie présentait un inconvénient, pour les électeurs peut-être, elle avait un avantage, pour les députés sans doute, qui était de connaître leurs dossiers – puisque c'étaient les mêmes, qui avaient empiré.

En brumaire an IV, les débats reprirent, liés pour beaucoup à la misère financière de l'État. Cette détresse entraîna rapidement le retour à l'ordre du jour des assignats en général, et des moyens d'y suppléer, en particulier. La Convention avait laissé derrière elle, le 3 messidor, une « échelle de proportion » qui permettait de n'accepter l'assignat qu'au cours, fixé suivant quelques indices choisis, et non plus au pair. Il était sans doute inhabituel d'assister au mesurage, par ceux qui l'avait émise, de la perte constante que subissait la monnaie courante.

Le 30 brumaire, le Directoire, sur intervention de Reubell, avait été dans l'obligation pressante de clore l'Emprunt à 3%, legs indésirable du régime précédent. Pour 100 francs prêtés à la Nation, celle-ci rendait chaque année 3 francs en numéraire. Des personnes avisées achetaient 100 francs en assignats pour ce qu'ils valaient au cours, soit 1 franc en numéraire, et recevaient 3 francs numéraire d'intérêt du Trésor<sup>171</sup>. Le Directoire naissant gagnait une renommée dans l'histoire européenne des coups financiers, qui devait croître avec les années<sup>172</sup>.

Le 22 brumaire an IV(15 octobre 1795), dans l'une des premières interventions au Conseil des Cinq-Cents, Eschasseriaux aîné intervint au nom de la Commission des Cinq sur « les causes de la situation des finances et sur les moyens de les régénérer »<sup>173</sup>. L'orateur était

---

<sup>171</sup> G. Lefebvre, *La France sous le Directoire*, Paris, Éditions sociales, 1984, p. 115.

<sup>172</sup> La loi dite Balland, du 10 frimaire an III, qui supprimait les enchères en matière de biens nationaux, au profit des soumissions, déjà évoquée supra, avait réussi à dresser contre elle la Convention unanime – qui l'avait pourtant votée trois semaines auparavant. Grâce à elle, l'Assemblée thermidorienne conservait son avance en matière de détournement de biens publics. Le Directoire reprendra l'avantage avec l'affaire de la Compagnie de Dijon.

<sup>173</sup> *Moniteur*, 3 frimaire an IV, p. 249 et sq.

député de la Charente Inférieure depuis la Législative. Il avait été membre du Comité de Salut public dans les jours qui suivirent la chute de Robespierre. Il était considéré (par le *Dictionnaire des Parlementaires* de Robert et Cougny) comme un ami de Barère. Sous le Directoire, le qualificatif était loin de constituer un avantage. Son exposé, après ceux de Ramel, Johannot, Vernier, sera la dernière grande tentative du mouvement céduliste dans une Assemblée. Encore, la cédule ne doit l'attention de la Commission des Cinq qu'à la vertu supposée qu'elle aurait de défaire, enfin, les thermidoriens des assignats émis, comme de ceux qu'ils vont émettre.

Le plan d'Eschasseriaux est très proche de celui de Johannot. La trame est identique, puisqu'il s'agit d'échanger les assignats contre des cédules hypothécaires grevant les biens nationaux. Ceux-ci, de première ou de deuxième origine, sont l'objet de toutes les préoccupations des Comités, alors que les ressources fiscales demeurent pitoyables. « Le crédit de la République repose uniquement sur les domaines nationaux » dira Lecoulteux<sup>174</sup>.

Cinq mois après Johannot, Eschasseriaux préconise l'échange des cédules contre des assignats, sans modifier les bases retenues en germinal an III. Il est prévu de conserver un milliard de livres, valeur 1790, à l'intention des défenseurs de la patrie. Cette somme sera confiée au Conservateur général des hypothèques, jusqu'à la paix. Toutefois, l'orateur avait prévu que la Nation ne pouvait se passer de monnaie aussi soudainement. En attendant l'échange, suivi de la destruction des assignats, il convenait de conserver une encaisse qui pût permettre le fonctionnement des institutions, comme la poursuite de la guerre. Cette encaisse consistait dans la possibilité d'émettre 10 milliards d'assignats, complétant les 20 milliards en circulation.

Lorsqu'Eschasseriaux s'exprime à la Tribune, il y a selon lui 18,9 milliards de livres d'assignats dans le public, valeur nominale. Face à cette masse, l'orateur parvient, en vidant les tiroirs, en cumulant les biens nationaux de toutes origines, les lingots de la Trésorerie, le mobilier national, les sommes dues par la Hollande, « le parti à tirer des prises de Cadix », les biens nationaux de la Belgique, à un total disponible de 7 milliards en équivalent numéraire.

À combien estimer les assignats ? Eschasseriaux, comme plus tard Laffon-Ladebat et Lecoulteux-Canteleu, va abandonner tout scrupule à l'égard de ceux qui auraient reçu ce papier-monnaie pour le chiffre indiqué sur le billet, le nominal. Personne n'est encore dans ce cas, affirme-t-il comme ses homologues, ceux qui les ont reçus à l'origine pour tels s'en sont défaits depuis longtemps – ou, pourraient ajouter ces élus, sont réduits à une telle extrémité

---

<sup>174</sup> *Moniteur*, séance du 12 frimaire an IV, p. 316.

que leur opinion n'a plus la force nécessaire pour être prise en considération. Pour les Cinq-Cents, et pour les Anciens, le porteur sait à quoi s'en tenir. La valeur des assignats diminue quotidiennement entre ses mains, comme elle s'amointrissait entre celles de son débiteur, et comme elle continue de se réduire dans la bourse de son créancier.

Johannot avait proposé, en germinal, un échange des assignats contre des cédules, au dixième du nominal. À ce moment, il déclarait à la Convention avoir suggéré à la Commission des Finances un échange au montant du nominal, que la Commission avait écarté en raison du coût de l'opération. Les assignats ayant été rachetés, ou se pouvant rapidement l'être, on imagine facilement qui eût tiré parti de la manœuvre. Mais à l'époque, le Code hypothécaire n'avait pas été voté : ce n'était plus le cas en brumaire an IV. Toutefois, la masse des assignats en circulation était passée, dans l'intervalle de temps (cinq mois) de 7,550 milliards de livres à 18,5 milliards, et la valeur du billet de 100 livres de 18 à 2,1 livres métalliques.<sup>175</sup>

Eschassériaux modifie les termes de l'échange, qui se fera « au cours », par l'effet d'une comparaison quotidienne entre les cours des principales places, ainsi que par le relevé des prix d'un panier comprenant des produits de première nécessité. L'orateur ne fait pas mention des observatoires, créés par la Convention le 3 messidor an III, justement pour fournir un cours de l'assignat. L'échange se ferait au double de la valeur constatée de l'assignat au jour dit. Afin d'attirer les porteurs, un intérêt de 3% sera servi sur les cédules, la première année réglée d'avance.

La création d'un nouveau titre qui représente une valeur fixe et spéciale pourra mettre entre les mains du créancier de la République son gage, sur hypothèque, que rien ne puisse discréditer, qui puisse entrer, à l'instar du numéraire métallique dans les négociations de commerce, affirmer le crédit public en faisant connaître la masse des biens nationaux, nous a paru le principal agent pour remplacer les assignats et en faire disparaître la masse par les échanges.

Eschassériaux proposait, également, aux réticents, de la rente perpétuelle à 4%, payée en numéraire, mais au cours du jour de l'assignat cette fois.

Le mécanisme de création des cédules nationales, espèce hybride née d'une manipulation de la cédule originelle à l'usage des particuliers, est développé avec une précision que n'avait pas le plan de Johannot. Il est vrai qu'Eschassériaux peut cette fois s'appuyer sur les dispositions de la loi du 9 messidor. C'est l'objet du titre VII du projet de loi. Toutes les ventes de biens nationaux sont suspendues. On n'en vendra aucun qui soit cédulé avant le terme de l'obligation. Étant donné que l'intention du législateur consiste à

---

<sup>175</sup> Christian Aubin, « Les Assignats sous la Révolution française... », *op.cit.*, p.760.

tous les cédules, le premier acte de cette réforme sera d'interrompre les ventes. Tous ceux qui penseraient avoir des droits à faire valoir sur les biens nationaux ont jusqu'au 1<sup>er</sup> ventôse pour présenter leurs observations. On pense en particulier, aux biens de seconde origine, très fréquemment indivis. Les recours seront à déposer entre les mains des conservateurs selon « les formes prescrites par le code hypothécaire ». Les préposés de l'Enregistrement rédigeront les déclarations foncières des biens nationaux. La déclaration foncière, prévue par l'article de la loi du 9 messidor, est un document dans lequel est décrit et estimé le bien cédulé. On y certifie également le droit de propriété du requérant. Après examen, le conservateur délivre, sous sa responsabilité, les cédules requises sur ce bien.

En l'absence de cadastre – qui apparaîtra sous l'Empire –, la désignation ne vaut que par l'indication de la commune, du lieu-dit (pour les initiés, ceux qui résident dans la commune) et la superficie du bien fonds. Ces indications figureront sur la cédule. Les préposés de l'Enregistrement doivent estimer les biens nationaux qui font l'objet de déclaration foncière, en valeur 1790 « tant en revenu qu'en capital ». On s'éloigne ainsi, pour une fois, de l'exclusive capitalisation des baux de 1790 « sans préjudice de l'estimation qui sera faite par les experts contradictoirement choisis entre les dits préposés et le conservateur des hypothèques de la situation du bien ». Le projet de loi fait référence à l'article 48 de la loi de messidor qui traitait des conflits entre le requérant cédule et le conservateur. Ce conflit tient à la responsabilité du conservateur, garant de la valeur de la cédule. S'il n'avait pas été responsable, sur ses biens propres, de la différence susceptible d'apparaître entre la valeur nominale de la cédule, d'une part, et le prix obtenu par le bien hypothéqué aux enchères, d'autre part, le conservateur n'aurait rien eu à dire sur les estimations des fonctionnaires des finances.

Le plan du Comité tente de tirer parti de la confiance qu'aurait pu inspirer au public le rôle des conservateurs, garantie de la valeur des cédules, sans être en rien aux ordres du Ministre. On contournait ainsi le péril de voir le citoyen méfiant se détourner d'une valorisation faite par des employés aux ordres du Commissaire du Département. À ce seul niveau, ce plan offre deux grandes failles.

La première tient à la confection des déclarations foncières de tous les biens nationaux. En effet, il ne s'agit pas que du milliard consacré à l'échange des assignats ; il y a aussi celui destiné aux défenseurs de la Patrie, et ceux réservés au budget de l'Extraordinaire, c'est-à-dire à financer la poursuite de la guerre. Cet océan de cédules inonderait les coffres du Conservateur général, Jean Baptiste Jollivet, qui aurait la charge de les remettre aux intéressés, lorsque le Corps Législatif le déciderait. Avant de parvenir à ce stade, il aurait fallu

établir un inventaire des biens disponibles, de leurs conditions d'occupation, et surtout convenir avec les conservateurs de valeurs qu'il leur conviendrait de garantir. S'il advenait que l'accord ne puisse se faire, des experts donneraient leur avis, contraignant le conservateur à engager son patrimoine malgré lui<sup>176</sup>. Cet ouvrage eût duré des mois, sinon des années : il se révélait parfaitement inadapté aux nécessités immédiates. Reubell, Directeur depuis peu, dans un « mémoire sur la restauration des finances » s'en aperçut aussitôt et ne manqua pas de le signaler aux Conseils<sup>177</sup>.

La seconde faille, non moins importante, qui n'est évoquée par personne, tient aux sommes en jeu. Nul n'a les moyens de garantir 7 milliards de livres valeur 1790. Même en mutualisant les pertes, les 527 conservateurs – qui ne sont pas encore nommés – ne pourraient couvrir un tel montant. D'autant que les cédules vouées à l'échange des assignats sont à six mois d'échéance au moins, à deux ans au plus (article 9, Titre 7 du projet de loi). Quand l'échéance surviendra pour ce milliard, Eschasseriaux précise que l'on pourra exproprier la Nation, saisir le gage précis de chaque cédule – éventualité que l'impécuniosité habituelle de l'État rendait probable. Cette mise en vente, vaste, soudaine et simultanée, ne pouvait que provoquer l'effondrement du marché, suivi de la mise en cause, puis de la ruine des conservateurs.

Une hypothèse se présente toutefois à l'esprit, d'autant plus aisément qu'elle fait l'objet d'un article dans le *Moniteur* (on dirait de nos jours un « placard »), tandis qu'Eschasseriaux, dans la même veine, évoquait la nécessité de permettre la création de banques libres<sup>178</sup>. Une Caisse hypothécaire, domiciliée rue de l'Oratoire, dans la même rue que l'Agence générale des hypothèques, s'offre à escompter des cédules contre des billets de caisse, couverts eux-mêmes par des cédules. Cette caisse eût rendu aux porteurs de cédules, qu'ils avaient choisi de préférer aux assignats (« car il est évident que les assignats ne sont plus que marchandises ou des créances nationales bonnes à réaliser un jour ») le service de poursuivre le débiteur à l'échéance grâce aux excellents rapports qu'elle entretenait avec les conservateurs particuliers des hypothèques, ou d'éviter au propriétaire de subir ce sort en lui offrant les moyens d'acquitter son dû. La Caisse cite à plusieurs reprises les travaux agricoles, que son essor devrait faciliter.

Elle ne connaît que les propriétaires et les billets de caisse, réservant la circulation métallique aux opérations à l'étranger. Cependant, « la Caisse se propose d'ailleurs de faire, le plus tôt

---

<sup>176</sup> Article 71 de la même loi.

<sup>177</sup> « Les cédules hypothécaires ? mais leur confection exige du temps ; leur cours, leur valeur dépendra de la confiance » : *Moniteur*, 23 frimaire an IV.

<sup>178</sup> *Moniteur*, 17 frimaire an IV, pp. 305-306.

possible, en métaux, la partie de son service utile à cette classe de citoyens qui vivent d'un travail journalier ou d'un revenu modique, et à qui un faible pécule métallique amassé par l'activité et l'économie, tient lieu de toute propriété ».

Cette annonce a un but, qui est de trouver des actionnaires, à raison de 1 000 livres l'action, valeur 1790, payables en cédules. Pour constituer la Caisse, il eût fallu déjà que les conservateurs fussent en place – et qu'ils ne fussent point écrasés par la tâche colossale de cédule un milliard de livres de biens nationaux, sans compter ceux des défenseurs de la Patrie et de l'Extraordinaire des guerres. La Caisse était annoncée trop tôt, d'une façon qui portait la marque de Mengin et de ses projets, conduits par la précipitation. Si ce projet – le quatrième à présenter des cédules, mais le premier à en traiter alors que la loi leur a donné l'existence – comprenait d'autres défauts, ni ces derniers, ni les deux failles signalées précédemment, ne seront responsables de son échec. Il viendra des assignats eux-mêmes.

## **2-8 La reprise du plan d'Eschasseriaux par Crassous**

Avant d'être repris en seconde lecture par Crassous<sup>179</sup>, le projet de loi du Comité des Cinq va faire l'objet d'un passage de sept jours en comité secret, selon l'article 66 de la Constitution, qui autorise cette procédure si plus de cent membres de l'assemblée l'ont demandée. Aaron Crassous, député de l'Hérault comme Cambacérès, qui va achever de porter ce projet devant les Cinq-Cents, s'était spécialisé dans les questions financières, juridiques et techniques. On le reverra en l'an VI, actif dans les débats qui précéderont le vote du second Code hypothécaire, celui de brumaire an VII. Brumairien convaincu, il finira sa carrière au Sénat conservateur en 1801, grâce à Cambacérès. Il ne doit pas être confondu avec Jean Augustin Crassous, son cousin, Conventionnel régicide.

Après un bref rappel de la nature des cédules, Crassous confirme que celles qui intéressent l'assemblée seront d'un montant minimum de 500 livres valeur 1790 et d'un montant maximum de 10 000 livres, même valeur. Incidemment, cette somme de 500 livres représentait de deux à trois mois de travail d'un marinier en 1790 – mais près de quatre mois en frimaire an IV, si l'on en croit Lecoulteux-Canteleu dans la réponse qu'il fera au Conseil des Anciens en s'opposant au plan du Comité des Cinq, le 12 frimaire. On voit mal, de ce fait, comment les mariniers de Rouen, ceux que Lecoulteux emploie, auraient accès aux cédules, s'ils étaient payés en assignats et si ceux-ci disparaissaient. S'il leur en reste encore entre les

---

<sup>179</sup> L'article 77 de la Constitution en prévoit trois, avant l'adoption éventuelle et la transmission aux Anciens.

mains, ils auront la seule possibilité de s'en débarrasser auprès d'un collecteur qui rassemble ces petites sommes pour en faire, à bon compte, de plus grandes qu'il échangera contre des cédules, à l'occasion. Crassous soutient donc l'émission ultime de 10 milliards de papier-monnaie<sup>180</sup>. Le comité secret n'a guère changé le texte d'origine, à quelques détails près: ainsi les commissions qui donneront le cours « légal » de l'assignat ne feront plus référence au panier des produits de première nécessité, mais uniquement au cours des principales places.

Crassous, qui ne paraît pas préjuger des avis des commissaires qui auront à fixer journallement le cours des assignats, évoque un cours, dans ses exemples, de 3,33 livres numéraire pour l'assignat de 100 livres, soit le trentième du nominal. Dans les faits, le cours est, en frimaire, de 1,23 livre numéraire pour un assignat de 100 livres : il a baissé de 42% en un mois<sup>181</sup>, occupé par les Conseils à débattre de sa fin prochaine<sup>182</sup>. Lorsque le 5 frimaire, la rédaction des articles adoptés le 4 est présentée par Crassous, il apparaît que l'assignat sera échangé contre des cédules au trentième de sa valeur nominale. C'est à peu près deux fois le cours du jour, mais, en revanche, il n'est plus question d'attribuer une prime au porteur d'assignats, à qui l'on reprenait son papier au double du cours. Il n'empêche que l'on a voulu mettre toutes les chances de succès du côté de l'échange.

L'article premier de la résolution mérite toute l'attention du lecteur. En effet, il n'est plus question d'aller estimer les biens nationaux en revenu et en capital, avec le concours des experts de la loi de messidor. Désormais, ces biens seront estimés « au denier quatre de leur revenu net », ce qui sera sans doute plus rapide – soit quatre fois le montant des loyers en assignats, la résolution ne faisant aucune mention, pour le revenu, d'une valeur 1790, ce qui revenait à capitaliser l'immeuble considéré à 25%. On pourra souligner que le texte précise « revenu net », sans les charges. Johannot, lors de son exposé de germinal an III, avait estimé les biens des émigrés (seconde origine) en capitalisant le revenu au denier 50, soit à 2%, alors que le billet de 100 livres valait encore 18,02 livres métalliques<sup>183</sup>.

Neuf mois plus tard, les domaines nationaux sont estimés douze fois moins, et on peut obtenir des cédules sur eux en les payant en assignats, acceptés au double du cours-qui est lui-même neuf fois moins élevé qu'en germinal de l'année précédente. Pour achever de plaire aux intéressés, la cédule rapportera un intérêt de 3% payé d'avance la première année. Pour en arriver à des pratiques dignes des ventes sur saisie dans les locaux du failli, on peut penser

---

<sup>180</sup> En ventôse, quand les planches seront brisées, le total des émissions s'élèvera à 34,5 milliards : Christian Aubin, *op. cit.*

<sup>181</sup> *Ibidem.*

<sup>182</sup> Faipoult, futur ministre des Finances et prédécesseur de Ramel, écrit, en vendémiaire an IV que le cours est à 0,33 pour cent (*Essai sur les finances*, p. 7).

<sup>183</sup> Johannot, *Rapport fait au nom des comités de salut public...*, *op. cit.*, p. 17.

que le marché des immeubles se présentait très mal, ou que les assignats pour les acquérir avaient déjà été réunis, en grande partie, entre les mains de personnes avisées.

L'annonce de la Caisse hypothécaire offrait également des refinancements à 2%, en ouvrant des perspectives de revente, après les enchères, lorsqu'il faudrait « exproprier la nation » selon les termes de Crassous. Faites à un an de terme, elles ne seraient sans doute pas payées à l'échéance. Cette expropriation était possible « pourvu que la première enchère ne soit pas au-dessous du prix de leur estimation ». Une telle éventualité était très improbable, eu égard au taux de capitalisation choisi de 25%, qui donnait aux cédules une valeur très supérieure au prix où les heureux amateurs les acquéraient. Outre l'avantage de satisfaire un public choisi, cette pratique mettait la responsabilité des futurs conservateurs à l'abri des recours, qu'on pensait bien éviter en retenant des prix aussi bas.

En vérité, la sous-estimation des biens nationaux, qui aurait justifié une action en rescision pour lésion<sup>184</sup> paraît avoir été calculée pour contraindre le porteur de cédules à la vente sur saisie du gage. Le prix d'adjudication était réparti entre les créanciers jusqu'à concurrence des sommes dues, comme du rang du créancier. Le détenteur de cédules était le seul créancier inscrit : en raison des garanties apportées aux cédules avec des biens estimés quatre fois le revenu net, le résultat des enchères ne pouvait susciter d'inquiétude. Elles dépasseraient sans doute fortement les mises à prix, et le surplus du montant des adjudications irait au saisi, c'est à dire la Nation, au titre des articles 205 et 206 de la loi du 9 messidor an III.

Cette ingénieuse méthode permettait de parvenir à l'objectif constant des Assemblées, se financer par la vente des biens nationaux de première et de seconde origine, en faisant effectuer l'ouvrage – et payer les frais – par les porteurs de cédules, qui avaient eu également, dans le même mouvement, l'esprit de les débarrasser des assignats. Le seul inconvénient reposait dans le risque d'effondrer le marché si tous les porteurs du milliard de livres de cédules, en coupures de 500 à 10 000 livres valeur métallique, expropriaient (pour reprendre le terme du Code hypothécaire, que Troplong jugera impropre) simultanément la Nation.

Enfin, il restait à sacrifier à l'hommage aux défenseurs de la Patrie. Le Comité secret l'avait maintenu, en cédules émises sous les mêmes formes que celles échangées contre les assignats. Cependant, la rédaction de l'article 11 ne se trouve pas identique à celle de l'article 1. Il manque la mention « estimés au taux du denier quatre de leur revenu net », qui

---

<sup>184</sup> « Le vendeur est reçu à revenir contre un contrat de vente, quand il y a lésion d'outre moitié du juste prix » : *Dictionnaire de l'Académie*, 1786. Action consistant à obtenir pour le vendeur seul la nullité de l'acte en raison d'un prix de vente inférieur des sept douzièmes au juste prix, déterminé par trois experts (Code Civil, articles 1674 à 1685).

laisse imaginer qu'il ne s'agira pas, cette fois, de cédules de complaisance. Elles seront conservées par Jollivet, Conservateur général des hypothèques, qui en aura la garde jusqu'à la paix, événement qui entrainera leur distribution. Elles ne seront sans doute pas à l'échéance d'un an, la cessation des hostilités avec la Grande-Bretagne semblant plus éloignée. En attendant l'heureuse issue du conflit, l'article 12 de la deuxième résolution interdit les traités, ventes, aliénations dans lesquels les futurs bénéficiaires céderaient, par anticipation, leur part dans le dit milliard. Défenses sont faites aux notaires de les recevoir et aux officiers publics de les enregistrer.

Il manquait, également, à cette récompense des armées, de pouvoir être encaissée par le Conservateur général, qui devait en avoir soin. Les domaines nationaux, estimés par Johannot sur le pied du denier 50, soit capitalisés à 2%, se voyaient évalués au taux de 25% (denier 4) par le Comité secret, soit au douzième du tarif précédent, une valeur si faible qu'elle compromettrait tous les autres usages de ces domaines. Avec cette nouvelle donne, l'échange des assignats dévorait la totalité des biens nationaux disponibles, estimés à 7 milliards 1790, le milliard des défenseurs devenait incertain.

Crassous acheva sa lecture du texte, désormais en passe d'être transmis aux Anciens, avec un dernier article consacré aux rentiers. Ces derniers, payés en assignats au pair, recevraient pour l'an IV dix fois cette somme, puis, pour l'an V, trente fois. Crassous « connaît et déplore, comme l'opinant l'état de détresse et de souffrance dans lequel se trouvent les rentiers. [...] Ils se trouveront heureux de cette disposition, quoiqu'elle ne vous paraisse pas assez favorable. La générosité doit s'arrêter là où les moyens cessent. » L'assignat, monnaie du gouvernement, prenait trois fois plus de valeur quand la Nation payait son dû, que lorsqu'on lui réglait le sien. Il n'en restait pas moins que, dans cette résolution, l'on rachetait deux fois et demi le cours des assignats dont on notait partout qu'ils ne se trouvaient plus qu'entre les mains de personnes les ayant acquis au cours, voire en dessous – et que l'on payait cette générosité avec des titres nécessitant d'aller à la saisie, mais dans des conditions très favorables au créancier, ou du moins sans grand risque pour lui.

Les Cinq-Cents votèrent la troisième lecture « à l'unanimité », d'après le journal *L'Historien*, du moins<sup>185</sup>. Cette tentative d'user de titres hypothécaires d'un nouveau genre pour dissiper la masse des assignats a attiré l'attention d'Adolphe Thiers, qui lui consacre

---

<sup>185</sup> n°7 *L'Historien*, paraît de brumaire an IV au 18 fructidor an V. Il appartient à Dupont de Nemours, devenu imprimeur, et à Johannot. Tous deux sont membres du Conseil des Anciens. Les articles sont favorables aux cédulistes, mais ni Dupont, ni Johannot ne les défendent aux Anciens.

quelques pages dans son *Histoire de la Révolution*<sup>186</sup>. Il affirme que l'assignat valait moins du centième du nominal, sans doute un cent cinquantième, ce qui faisait que les 20 milliards en circulation représentaient, en réalité, moins de 200 millions en numéraire. Or Thiers estime que la circulation monétaire, dans les années qui précédèrent la réunion des États Généraux était, de notoriété publique, de 2 milliards valeur métallique :

Si donc aujourd'hui, les assignats n'entraient que pour 200 millions dans la circulation, avec quoi se faisait le reste des transactions ? Il est bien évident que les métaux devaient circuler en très grande quantité, et ils circulaient en effet, mais dans les provinces et les campagnes, loin des yeux du gouvernement.<sup>187</sup>

Thiers a l'avantage sur ses successeurs historiens d'avoir écrit vingt-cinq ans après les faits et d'avoir ainsi pu connaître des témoins de l'époque. Selon lui, cette tentative était inutile, il suffisait de réduire l'assignat à son cours, la monnaie métallique aurait aussitôt fait sa réapparition au grand jour, ce qu'on vit bien par la suite. Il n'empêche que, ce que prouvera également la suite, la cédule souffrit, au point d'en périr dans les esprits, du rôle qu'on lui faisait jouer. Elle remplaçait, difficilement, car les formalités n'étaient ni simples ni rapides à cette échelle, un papier par un autre papier.

On ajoutera que la lecture attentive de la presse, ne serait-ce que de celle du *Moniteur*, pouvait suffire à édifier le lecteur prudent sur les gagnants de l'affaire. Autre opinion, celle de Faipoult. Guillaume-Charles Faipoult (ou Faypoult) de Maisoncelle publia, daté du 24 vendémiaire an IV (17 octobre 1795), un *Essai sur les finances*<sup>188</sup>, très inspiré du plan Mengin, cité dans le texte. Faipoult se présente lui-même, sur la page de garde de l'ouvrage, comme chef principal aux bureaux du Comité de salut public. Ancien officier du génie, formé à Mézières, comme Carnot, il va surtout être nommé ministre des finances en brumaire, par défaut, Gaudin ayant refusé le poste. Si la résolution votée par les Cinq-Cents avait été approuvée par les Anciens, puis promulguée comme loi par le Directoire exécutif, il aurait été chargé d'en assurer l'exécution.

L'ouvrage, court (47 pages), débute sur le remboursement des assignats. Comme le pensera Thiers beaucoup plus tard, Faipoult est persuadé que la disparition du numéraire constitue un faux problème. L'assignat l'a chassé, la disparition de ce papier maudit (qui a « sauvé la France », précise toutefois Faipoult) le fera revenir. Faipoult arrive rapidement aux cédules hypothécaires. Il pense que ce plan ancien, du moins à l'échelle de la promptitude des événements durant cette période, s'est heurté sous la Convention au souci de rehausser

---

<sup>186</sup> Adolphe Thiers, *Histoire de la Révolution française*, Paris, Ed. Furne, 1839, tome VIII, pp. 33-38.

<sup>187</sup> *Ibid.*, pp. 33-38.

<sup>181</sup> *Essai sur les finances*, Paris, Ed. Pougin, vendémiaire an IV.

l'assignat, d'une part, et de ne pouvoir chiffrer les cédules qu'en assignats, d'autre part. Il n'est plus de meilleur moyen que d'émettre des cédules sur les biens nationaux, mais qui soient chiffrées en francs métalliques. Il n'y a d'ailleurs pas un instant à perdre pour que l'on ordonne de procéder à leur confection. Ces cédules seront dressées par le conservateur général des hypothèques, auquel l'auteur apporte moins de défiance qu'aux « autorités administratives ». Faipoult, qui ne peut connaître le texte de Crassous, rendu un mois plus tard, ajoute, à l'intention de Jollivet, sans doute, que « pour être sûr de ne pas dépasser la valeur de chaque bien, on pourra ne compter [la cédule] que sur le pied de trente-cinq fois son revenu net de 1790 ». Il était fort éloigné des quatre fois le revenu net de l'article 1 de la deuxième résolution de Crassous. Le reste des propositions de Faipoult est très proche des résolutions des Cinq-Cents, à l'exception de l'hommage matériel aux défenseurs de la Patrie, absents de *l'Essai sur les Finances* du futur ministre.

Faipoult aborde le chapitre de la banque hypothécaire. Il est évident pour lui que cette banque ne sera pas régie au compte de la République. Elle ne pourrait alors que « servir à assurer la fortune de ceux qui en dirigeront les opérations ». Faipoult, conscient de la méfiance générale, envisage d'en constituer le capital en contraignant, sous deux mois, les propriétaires à verser l'équivalent de leur contribution foncière, somme contre laquelle on leur remettra des actions. Il est logique que la banque des propriétaires soit aux mains de ceux-ci. On l'explique d'autant mieux si l'on considère que la banque escomptera les cédules des propriétaires, qu'elle fera de même pour les cédules nationales du gouvernement. Il faudra donc des fonds pour nourrir une telle activité, d'autant que l'auteur, qui annonce différer de Mengin sur ce point, ne croit pas aux billets de caisse entièrement garantis par des cédules. Il faut une encaisse métallique qui permette de payer les billets, pour peu qu'ils soient présentés au guichet. Cette encaisse viendra de l'obligation de devenir actionnaire, imposée aux agriculteurs, dont Faipoult ne doute pas que l'on puisse « les tirer des mains des habitants des campagnes, qui les tiennent enfouis ». Une banque sans disponibilités métalliques ne pourra prospérer. La Banque de France ne manquera pas de le prouver quelques années plus tard.

## Chapitre 3 : Les déboires

Aidé par les circonstances, le projet céduliste avait triomphé des obstacles avec facilité, sous la Convention. Il n'allait pas en être de même sous le Directoire où ses adversaires, regroupés, l'attendaient, entamant une lutte très active dans les Assemblées. Elle se révéla efficace, en dépit de l'appui de plusieurs Directeurs.

### 3-1 – L'échec aux Anciens

La résolution des Cinq-Cents fut transmise au Conseil des Anciens, qui nomma aussitôt une Commission pour l'examiner. Les membres en étaient Lebrun, Laffon-Ladebat, Lecoulteux-Canteleu, Vernier, Loch. Cette commission fit son rapport le 12 frimaire an IV<sup>189</sup> (4 décembre 1795).

Lebrun s'exprima le premier. Il releva, d'abord, le chiffre de 10 milliards d'assignats que les Cinq-Cents se réservaient d'émettre pour atteindre la date à laquelle le Corps Législatif brulerait les planches d'impression. Ce montant lui parût parfaitement insuffisant, il donna ses raisons qui tenaient aux incertitudes présentes, en particulier la guerre. Il faudrait du temps pour rédiger les cédules. Les Cinq-Cents avaient envisagé les promesses de cédules : mais que valaient-elles ? Quant à la cédule elle-même, « elle ne sera jamais un remède utile dans les transactions du commerce ». Lebrun, comme les autres orateurs de cette commission, entendait maintenir les outils commerciaux traditionnels, qui faisaient leurs preuves depuis des siècles. Rien ne vaut le numéraire, dont le titre ne varie pas. Sans doute, disait-il en substance, le temps ramènera le numéraire, mais il ne le ramènera qu'avec les efforts de notre industrie, et notre industrie sera longtemps sans vigueur et sans mouvement, si la circulation est languissante. L'agriculture n'offrira pas les secours espérés. Les prix de ses produits, de la terre, baissaient. La contribution foncière, s'il venait à l'idée de quelqu'un de la lever sur le pied de 1790, ruinerait les cultivateurs. On le voyait peu parce que les paysans ne payaient plus leurs impôts, ni leurs loyers. Or, là « où il n'y a ni circulation, ni industrie, il ne peut y avoir d'accumulation de capitaux ». Bien que le sujet n'ait été qu'effleuré par Eschasseriaux et Crassous, Lebrun pensait que la formation des compagnies financières, qui

---

<sup>189</sup> *Moniteur*, 17 frimaire an IV. Dans le même numéro (n°77) paraît l'encart décrivant la caisse hypothécaire, en proposant au lecteur de souscrire des actions.

étaient le commerce des cédules, était bien trop incertaine : « ce serait abandonner au hasard les destinées de la France ».

Dans le cours de son exposé, il compléta son avis par son opinion sur les membres des Cinq-Cents : « La sévérité de nos observations ne découragera pas le zèle des législateurs qui, dans ces résolutions, ont développé tant de sagacité, qui ont déjà franchi un si grand intervalle dans une carrière jusqu'ici marquée par tant d'erreurs ». Quant au milliard retenu à l'intention des défenseurs de la Patrie, il lui paraissait mieux utilisé s'il servait à l'édification de colonnes commémoratives sur les lieux mêmes des exploits des guerriers de la Liberté.

La parole fut ensuite donnée à Laffon-Ladebat. Ce second orateur des Anciens présentait avec Lebrun, puis avec Lecoulteux qui le suivra, le trait commun d'avoir été emprisonné sous la Terreur. Les orateurs des Cinq-Cents étaient assez éloignés de ces avanies, Eschasseriaux, ayant été Montagnard, Conventionnel, et régicide. Crassous lui-même avait un cousin plus connu, Jean-Augustin Crassous, Conventionnel, Montagnard, ancien représentant en mission. En l'an II, Lebrun avait été détenu aux Carmes grâce à l'attention que lui portait Jean-Augustin, désireux de l'envoyer au Tribunal révolutionnaire. Laffon-Ladebat paiera, lui, d'une déportation à Cayenne, le 18 fructidor, son élection à la présidence des Anciens. Il surviva à la « guillotine sèche », amnistié en 1800 par Bonaparte, après avoir échappé à l'échafaud en l'an II.

Laffon attira l'intérêt de ses collègues sur la nécessité de rejeter le plan cédulaire, mais aussi de proposer une solution rationnelle aux embarras financiers. En effet, le projet des Cinq-Cents était inexécutable. Vingt milliards d'assignats étaient en circulation, qui valaient pour 150 millions en valeur métallique, chiffre tout à fait insuffisant pour permettre les transactions. Sur ces vingt milliards, dix-huit avaient été acquis à un pour cent du nominal : on ne pouvait plus les échanger, il fallait en suspendre la circulation, à une date précise. Laffon proposa un délai de quatre mois. Pendant ces quatre mois, les citoyens pourraient se mettre en règle avec le Trésor Public. Laffon n'indiqua pas si le Trésor accepterait les assignats au cours, ou au pair- sans doute au pair. Au bout de ces quatre mois, il ne serait plus possible de se mettre fiscalement à jour qu'en numéraire, pour vingt pour cent du nominal, et ensuite dans une proportion plus élevée.

On entra alors dans le vif du sujet, dans la présentation d'un projet concurrent à celui que sous-entendait la circulation des cédules : « les actions de la banque que l'on forme à Paris sont en numéraire, ou en valeurs qui pourraient être réalisables en numéraire ; elle émettra des billets à vue ou à échéance en proportion des valeurs réelles à réaliser qu'elle recevra ». Le Directoire exécutif, dûment autorisé par le Corps législatif, pourrait aliéner à

cette banque un milliard deux cents millions de domaines nationaux, dont le choix serait convenu entre le Ministère des finances et la banque. En compensation, la banque verserait six cents millions en billets à échéance, et négocierait l'équivalent en biens nationaux. Elle reprendrait, avec les six cents millions subsistant des assignats au cours d'un pour cent, contre des billets à échéance de six mois, à 4% d'intérêt. Un milliard serait conservé pour les défenseurs de la Patrie, et non pour des monuments ainsi que le souhaitait Lebrun. Enfin, les domaines nationaux subsistant seraient vendus et payés, le plus vite possible, dans le délai de quatre mois, avec le concours de l'établissement. Passé cette date, la Trésorerie ne recevrait et ne donnerait que des billets de la banque, pratique qui ferait sortir le numéraire aux fins d'acheter les dits billets. Laffon termina son exposé en demandant le rejet de la résolution des Cinq-Cents.

Ce discours présentait la première particularité de n'être pas conforme à la Constitution. L'article 109 dispose « qu'aucune proposition de loi ne peut prendre naissance dans le Conseil des Anciens ». Or, le projet de banque, résolvant l'énigme de la disparition des assignats, en est bien une. Il y avait urgence, dans la mesure où la création de la Caisse hypothécaire, inséparable de la loi du 9 messidor, ainsi que le confirme l'encart figurant dans le *Moniteur* du 17 frimaire, était signalée comme imminente. Laffon n'évoqua pas les cédules, mais son plan ne manquait pas lui non plus de fissures. Il envisageait la vente de plusieurs milliards de biens nationaux en quatre mois – alors que les ventes duraient depuis quatre ans sans épuiser les stocks, à tel point que la dernière enchère concernant les domaines nationaux de première et deuxième origine sera portée en Seine-et-Marne, en 1867<sup>190</sup> !

Laffon ne répondit pas au souci manifesté par Faipoult, qui était alors le ministre des Finances avec lequel il fallait traiter, de permettre aux billets de la banque d'être payables en numéraire. Il resta assez évasif à cet égard. Enfin, le système cédulaire pouvait se détacher de la Caisse (bien que l'encart du 17 frimaire affirmât le contraire). Il suffisait au Trésor d'aller emprunter et de déposer ses cédules ailleurs qu'à la Caisse hypothécaire – qui ne demandait pas spécialement qu'on payât les dépenses de la Nation uniquement avec ses billets. Dans le plan Laffon, le gouvernement échangeait 200 millions de biens fonds contre des billets et ne payait plus, ni ne recevait de numéraire, mais uniquement les billets de la banque. La nature de banque d'émission était plus affirmée chez Laffon que chez Mengin. Le billet de caisse chez ce dernier était un accessoire de la cédule, il servait, au sens propre comme au sens

---

<sup>190</sup> Bernard Bodinier, « La vente des biens nationaux : essai de synthèse », *AHRF*, 315/1999, p. 10.

figuré, à faire la monnaie. Chez Laffon, il était **la** monnaie, puisqu'il n'y avait pas de cédule, la seule à porter la valeur qui compte, celle des immeubles, dans cette conception.

Vernier intervint dans le débat, en regrettant que l'on n'ait pas commencé par céduer un milliard, ou deux, de biens nationaux, pour voir ce qu'il en advenait. Il vota contre toutes les résolutions, car la ressource des cédules était faible et insuffisante : elles ne pouvaient avoir cours forcé. Il achèva son intervention par le soutien à une banque générale, qui serait banque d'émission. Le 27 prairial an III (17 juin 1795), lorsqu'il était rapporteur du Comité des Cinq et membre de la Convention, Vernier trouvait de grands attraits au plan cédulaire, comme à la Caisse hypothécaire. Ce n'était plus le cas.

Lecoulteux-Canteleu prit la place de Laffon à la Tribune. Comme lui, comme Lebrun, il avait commencé son parcours d'élu à la Constituante. En raison de la nature de ses activités dans la Maison Lecoulteux, société de finances et d'armement maritime rouennaise déjà ancienne, ainsi que de leur volume et de son expérience à la Caisse d'Escompte, il avait non seulement des connaissances sur le sujet, mais des intérêts à faire valoir. Comme Laffon, il avait réalisé des missions en Espagne pour en faire venir des piastres<sup>191</sup>, à la demande du Directoire.

Lecoulteux remarqua que le projet du Conseil des Cinq-Cents pour parvenir à l'extinction des assignats était le cinquième<sup>192</sup> du genre à être présenté à une assemblée depuis le 9 thermidor. Le premier était de Cambon, le 3 pluviôse an III, qui proposait une loterie de 4 milliards, en assignats, avec des lots sortis des stocks de biens nationaux. À l'époque, les observateurs pensaient que les assignats en circulation s'élevaient à 6 milliards, et les domaines nationaux à 15, alors que la livre-papier valait le quart du numéraire. Pour Lecoulteux, on ne pouvait retirer de la circulation une monnaie, même dépréciée, qui était la seule à irriguer le commerce et l'industrie. Il aurait fallu une autre monnaie « car la monnaie est le sang qui circule dans le corps politique ». Le second plan, celui de Johannot, de germinal an III, est exposé quand il y a 7,5 milliards de livres-papier en circulation, qui valaient 1,2 milliard en numéraire. Deux mois auparavant, les assignats en circulation représentaient 1,5 milliard métallique. La masse monétaire réelle diminuait donc avec constance, étranglant l'activité commerciale simultanément. Lecoulteux affirme que ce plan eût sauvé la situation s'il avait pu être appliqué dans son temps. Mais les discussions

---

<sup>191</sup> Le 21 brumaire an IV, Lecoulteux fait un rapport au Directoire exécutif sur 475 000 piastres dues par l'Espagne. Le 11 pluviôse, Laffon est chargé de soutenir le cours des rescriptions avec les fonds du gouvernement. Le 14, Faipoult doit acquitter les traites fournies par « Devinck, Magon La Balue, Lafont, Paulée et autres ». Les deux Anciens ont des raisons de se faire écouter du Directoire, comme ils le seront de leurs collègues (*Recueil des actes du Directoire exécutif*, AN AF/III/\*/1 et 2).

<sup>192</sup> On n'en compte que quatre dans le discours de Lecoulteux.

incidentes à la Convention, puis les émeutes de prairial, ne l'avaient pas permis. Reubell prit la suite le 29 prairial, au nom des quatre comités de la Convention. La circulation atteignait 22 milliards, le rapport était de 1 à 50- il ne restait plus que l'équivalent de 400 millions de circulation réelle, chiffre égal au quart de ce qui eût été nécessaire. Enfin, avec le Conseil des Cinq-Cents, survient le dernier projet. Lecoulteux a pour opinion que ces projets font la même erreur, qui est de prendre la monnaie pour une créance. En vérité, il faut l'envisager « comme moyen d'échange et d'aliments à l'industrie, comme étant répandu en plus grande partie parmi la classe du peuple dont dépend la tranquillité publique ». Lecoulteux fit une intéressante remarque, sur l'extinction des assignats. Il releva qu'ils n'avaient pas valeur identique pour tous. Quand le ministre payait un fournisseur à raison de 120 livres-assignat pour une livre métallique, il avait ses raisons de le faire. L'ouvrier le recevait à beaucoup plus, à vingt pour un, ce qui s'éloignait des trente pour un du Conseil des Cinq-Cents. Plus on descendait dans l'échelle sociale, plus l'assignat se valorisait, et plus son discrédit pesait « sur la classe du peuple dont dépend la tranquillité publique ». Il note, à titre d'exemple, que les ouvriers qui travaillaient aux épingles dans le canton de L'Aigle, dans l'Orne, payaient leur blé à 200 ou 300 livres assignats le quintal, soit une valeur métallique pour chaque billet-assignat qui leur est remis en paiement supérieure à celle des places principales. Si l'on officialisait l'assignat à trente pour un, le cours du blé s'envolerait, les ouvriers ne pourraient suivre<sup>193</sup>. Il fallait garder l'assignat.

Lecoulteux n'avait pas de formule particulière pour préserver ce signe monétaire. Il plaidait pour la multiplicité des banques, qui favoriseraient la production et la circulation. Il envisageait de convertir l'impôt additionnel sur les patentes en une mise de fonds dans ces établissements. En attendant, les assignats seraient conservés, au moins jusqu'à la paix, tout en gérant les domaines nationaux de façon à maintenir le gage de cette monnaie révolutionnaire, en assurant des ressources complémentaires au gouvernement.

Lecoulteux descendu de la tribune, on écarta l'éventuel secret des délibérations. Jahnnot fit savoir qu'il n'avait « que des choses tranquillissantes à dire », ce qui revenait à partager l'avis général du rejet des résolutions des Cinq-Cents. On pouvait s'attendre à une défense de la cédule de la part de l'orateur de germinal, au temps où il était rapporteur des quatre Comités de la Convention : ce ne fut pas le cas. Lebrun clôtura le débat en ajoutant : « La discussion n'aurait d'intérêt qu'autant que quelqu'un se présenterait pour soutenir les

---

<sup>193</sup> Lecoulteux, qui est aussi industriel en Normandie, veut surtout dire que ses clients, ou lui comme donneur d'ordres, ne paieront pas plus leurs billets, dussent-ils valoir moins.

résolutions. Puisque personne ne les soutient, il est inutile de perdre le temps en discours superflus. »

On aurait pu, également, attendre de Dupont de Nemours, membre des Anciens, qu'il soutînt le projet. L'idée de permettre aux propriétaires fonciers de trouver du crédit à domicile, ou peu s'en faut, aurait pu lui plaire au point de la défendre. Son journal, *L'Historien*, lui était favorable. Sa défense aurait été sans grand effet, les Anciens préférant une banque classique, ainsi que l'avait évoquée Laffon, puis le montra le vote final.

Le rejet par le Conseil des Anciens du plan présenté par Eschasseriaux et Crassous aux Cinq-Cents marque, pour la cédule hypothécaire, le début des déboires. Elle avait été assimilée aux efforts que certains multipliaient pour faire disparaître les assignats, aux manœuvres de dirigeants peu considérés, aux friponneries multiples auxquelles la vente des biens nationaux donnait lieu. Johannot, Vernier, Eschasseriaux, Crassous l'avaient présentée comme un outil permettant de régler, avec un peu de bénéfice pour les gens d'esprit, les problèmes de l'heure, certainement pas comme une conception originale, adaptée à une classe de propriétaires aisés, peu au fait des usages du commerce et qui eussent été fort mal accueillis par les initiés de la lettre de change s'ils s'étaient mêlés de s'approcher des comptoirs<sup>194</sup>. La volte-face de Johannot et surtout de Vernier ajoutait à la confusion. Les Anciens désiraient une banque qui avait peu de traits communs avec la Caisse de Mengin, mais beaucoup avec la future Banque de France.

Mais tant que la loi de messidor subsistait, il y avait un risque de mise en concurrence des deux systèmes, ce qui ne pouvait convenir aux futurs régents. Toutefois, les attaques de Laffon, Lebrun et Lecoulteux, ne visaient pas la loi de messidor, mais plus simplement son usage.

Lebrun effleure la cédule, qui ne sera jamais un remède utile dans les transactions commerciales, sans en dire beaucoup plus sur le sujet. Laffon l'ignore, pris par son éloge d'une banque-agence immobilière, vendant les biens nationaux en quatre mois, sans qu'il soit, par ailleurs, question d'enchères dans son texte. Lecoulteux garde les assignats, donc leur gage. Il ne saurait être question de cédule la seule garantie d'une monnaie aussi volatile.

Des joutes oratoires, à peu près continues, vont agiter les Conseils, lors de chaque report du délai donné aux créanciers ayant contracté sous les dispositions de l'édit de 1771,

---

<sup>194</sup> « Le crédit n'est organisé qu'au niveau d'un club de privilégiés. La Caisse des Comptes courants et la Caisse d'escompte du commerce réservent pratiquement l'escompte à leurs actionnaires » : Louis Bergeron, « Profits et risques dans les affaires parisiennes à l'époque du Directoire et du Consulat, *AHRF* 185/1966, p. 367. Le phénomène est renforcé par les endossements qui, depuis l'édit de 1673, selon Savary, rendent les endosseurs débiteurs solidaires du dernier endossataire. Encore faut-il savoir qui vaut quoi.

voire selon des coutumes plus anciennes, pour renouveler leurs inscriptions, pour s'achever sur la refonte de la loi à compter de l'an VI.

### **3-2 Les écrits de Jean Baptiste Jollivet, Conservateur Général (mars 1796)**

Le lendemain du rejet des résolutions, un mémoire de Reubell fut lu aux Cinq-Cents, au titre de l'article 163 de la Constitution, qui disposait que le Directoire pouvait inviter les Cinq-Cents à prendre un objet en considération<sup>195</sup>. Reubell présidait le Directoire, qui avait besoin de fonds, de manière fort pressante. Les ventes de biens nationaux, même délivrées des précédentes obligations, ne se faisaient pas avec la diligence voulue. Elles dépendaient « des vues d'intérêt de ceux que leur richesse mettrait à même de traiter avec le gouvernement ». Reubell ne berçait personne d'illusions, qui auraient été mal reçues des hommes de grande expérience qu'étaient devenus les anciens Conventionnels : les biens nationaux vont à la fortune, comme les fleuves vont à la mer. Le secours de compagnies de finance qui restaient à fonder lui semble incertain. Aideraient-elles le gouvernement, ou chercheraient-elles à l'influencer ? Les cédules ne lui apparaissaient pas une potion miracle. Reubell avait compris qu'il faudrait du temps pour les rédiger, puis les certifier.

Encore eût il fallu que le public les accueille avec confiance, vertu dont il était très improbable qu'il fit preuve à l'égard des initiatives du gouvernement. Le Directoire voulait des effets rapides, un emprunt forcé par exemple. Reubell pensait à 600 millions en valeur métallique, réparti par classes de citoyens, à raison de leurs facultés. La moitié de cette somme servirait à l'échange avec les assignats, au cours de trente pour un, qui était celui retenu par Eschasseriaux et Crassous – du moins en théorie. Reubell ne semblait pas informé du vote des Anciens le 14 frimaire, qui écartait les mesures de suppression des assignats, ou peut être pensait-t-il passer en force. Il annonça, par la même occasion, un des premiers succès de l'armée d'Italie, sans Bonaparte pour l'heure. Reubell, pendant quelques mois, va manifester une attention certaine à la mise sur pied, par Jollivet, de son réseau de conservateurs, spécialement en Belgique, considérée comme « le Potosi de la France ».

Le 16 frimaire an IV (7 décembre 1795), lendemain de l'annonce au Cinq-Cents du mémoire de Reubell proposant un emprunt forcé de 600 millions métalliques, le Conservateur général des hypothèques fait un rapport auprès du Directoire exécutif « sur la réunion, la division et le placement des bureaux de la Conservation des hypothèques dans l'étendue de la

---

<sup>195</sup> *Moniteur*, 23 frimaire an IV, n°83.

République. Le Directoire approuve le travail proposé »<sup>196</sup>. Le 26 pluviôse, vient le tour de cette fameuse Belgique, que le Directoire espère bien mettre à forte-contribution. Dans les neuf nouveaux départements créés dans cette récente conquête, on charge le citoyen Lequay, chef de bureau au ministère des Relations extérieures « pour accélérer la confection de cet établissement [...] y désigner les sujets propres à remplir les places des différents bureaux ». Le 30 du même mois, le Directoire procéda au brulement des planches à assignats, ainsi que des poinçons. Il restait toutefois, à cette date, pour 30 milliards environ d'assignats au pair en circulation<sup>197</sup>.

Le 19 ventôse(10 mars 1796), le Conseil des Cinq-Cents prorogea au 1<sup>er</sup> messidor le délai laissé aux créanciers pour prendre leurs inscriptions à bonne date. Il disposa également que le rapport de la commission « qui doit être fait sur l'ensemble du code hypothécaire conformément à l'article II de la susdite loi<sup>198</sup>, aura lieu le 1<sup>er</sup> germinal ». Malgré l'ambiguïté de la formulation, qui instillait un doute quant à la permanence de la loi du 9 messidor, du moins sous la forme qu'avait voulue la Convention, le principal acteur de ce Code, Jollivet, Conservateur général, publiait un opuscule de 22 pages, imprimé sur les presses de la République<sup>199</sup>, dans lequel il montrait à l'attention du public l'ensemble des bienfaits que le nouveau régime était susceptible d'apporter à la Nation. Jollivet jouit alors de l'appui du Directoire, vraisemblablement de Reubell. Il met sur pied son réseau national d'environ 600 correspondants – en comprenant les services centraux – dont il est l'unique responsable devant le Corps législatif, à l'image « d'un grand Vizir » dira l'un de ses adversaires. Bien que le triomphe de ce premier Code paraisse assuré pour ses partisans, les obstacles nombreux vont se révéler croissants. Jollivet débutait ce petit ouvrage en insistant sur la nécessité incontournable du prêt à intérêt dans les sociétés modernes. La prospérité générale en dépend, sa généralisation entrainera nécessairement, par la concurrence des prêteurs, la baisse des taux, et cette dernière multipliera les demandes. Pour que cette mécanique fonctionne de façon stable et continue, il faut que quatre conditions soient remplies. La première tient au débiteur, qui doit pouvoir répondre de la dette lors de la conclusion du contrat, et à son échéance. Jollivet écarte l'antichrèse,<sup>200</sup> le réméré, le contrat pignoratif, au profit du prêt

---

<sup>196</sup> *Recueil des Actes du Directoire exécutif*, AN AF/III/\*/1.

<sup>197</sup> L'emprunt forcé en fera rentrer, jusqu'en ventôse an V, 27 milliards en assignats et 12 millions en numéraire dans les caisses des receveurs (G. Lefebvre, *La France sous le Directoire*, p. 124).

<sup>198</sup> Du 26 frimaire an IV, loi du premier report.

<sup>199</sup> *De la conservation générale des hypothèques, notions succinctes de cet établissement et de ses principaux effets sur le régime social* Paris, de l'imprimerie de la République, ventôse an IV.

<sup>200</sup> Dans l'antichrèse, le gage est remis en possession du créancier pour en toucher les fruits, dans le réméré le gage est vendu au créancier avec possibilité de rachat durant un certain délai, ou avec une possibilité de rachat perpétuel avec le contrat pignoratif (*Dictionnaire de l'Académie française*, 1786, *op. cit.*).

hypothécaire, qui lui semble le mieux adapté au crédit. En revanche, il nécessite la détermination de l'actif comme du passif de l'emprunteur. Le code hypothécaire convient à merveille pour fixer les deux, sous la responsabilité du conservateur. La troisième condition repose sur la promptitude avec laquelle les voies d'exécution résoudront le problème posé par un éventuel impayé à l'échéance. Là aussi, la loi de messidor offre tous les moyens rapides nécessaires au créancier pour être réglé, par la vente rapide du bien grevé. « Une longue expérience n'a que trop prouvé combien la pitié du législateur était destructive de la prospérité des nations, et comment elle finissait, en dernière analyse, par devenir une calamité publique » (p. 13).

La quatrième condition de la baisse de l'intérêt est plus élaborée que les précédentes. Elle s'applique à la circulation de la créance. Il est important, en effet, que le prêteur, avant ou après l'échéance de la dette, puisse disposer de cette dernière. Jollivet rappelle que, sous le régime précédent, il fallait un acte devant notaire pour transférer une créance hypothécaire, en notifiant le transport au débiteur. Avec la cédule, il suffit d'un endossement pour transmettre. Le capitaliste pourra aller en chemin avec autant de cédules qu'il voudra, ne s'en servant qu'à mesure de ses besoins. Jollivet pense qu'elles remplaceront la subrogation dans un privilège considérée jusqu'alors comme le placement le plus sûr, car nul ne garantit la valeur du bien grevé par ledit privilège. En effet, dans le cas d'un privilège de prêteur de deniers, celui que Regnier avait cédé à Baudard de Saint James dans l'affaire du Château Trompette en 1788, par exemple, rien dans le contrat ne certifie que la somme avancée par le prêteur à l'acquéreur est égale ou supérieure à la valeur du bien. Si le débiteur fait défaut, la vente du bien peut se révéler très décevante. Avec la cédule, si les enchères n'indemnisent pas le créancier de la somme figurant sur ladite cédule, et sur le registre de délivrance de cédules, le conservateur payera la différence. Incidemment, Jollivet signale que, par arrêté du comité général des finances du 8 vendémiaire an IV, le montant retenu du cautionnement en immeubles, pour tous les conservateurs de France, en immeubles, s'élèvera à trente millions, valeur métallique.<sup>201</sup>

En page 17 de l'opuscule, l'auteur revient sur le commerce des biens territoriaux. S'il désire acquérir un bien fond, l'amateur disposant du quart du prix « trouvera infailliblement le surplus, à l'expiration du mois, par la voie de l'emprunt sur cédules hypothécaires ». Jollivet fait allusion aux ventes de biens nationaux, aux enchères, qu'une Caisse hypothécaire pourrait

---

<sup>201</sup> On serait, à ce tarif, pour environ 550 conservateurs (avec les nouveaux départements) à 55 000 livres en moyenne, alors qu'Hua, conservateur de Paris, le poste le plus important, déclare dans ses Mémoires (cf. paragraphe 7-4) régler une caution de 30 000 livres. Soit le chiffre de Jollivet est faux, soit Hua bénéficie d'une grande faveur.

se charger d'accélérer par ses prêts. Mais l'auteur laisse escompte et billets de caisse aux gens de finance.

Enfin, il revient sur les bienfaits de la déclaration foncière, qui rendra la fortune (ou l'infortune !) foncière de chacun visible aux yeux de tous, dont ceux, nombreux, du fisc, grâce aux estimations et lecture attentive des actes de propriété auxquels les conservateurs, que Jollivet a seul nommés, se livreront.

Le 29 ventôse(20 mars 1796), le Directoire annonçait la naissance des mandats territoriaux. La proclamation est signée par Letourneur, elle ne présente pas la clarté rugueuse des textes de Reubell. Dans cette proclamation, il est précisé que les mandats permettent d'appréhender directement, au choix du client, le bien national souhaité « sans concurrence, sans enchère, sans entrave ». La proclamation ajoute : « C'est une banque territoriale, dont le fonds est notoire, dont les billets sont échangeables à bureau ouvert, et dont la garantie est fortifiée par l'autorité de la loi, qui leur donne cours forcé de monnaie ». La présentation rappelle la Caisse hypothécaire, à ceci près que l'on n'y voit pas d'hypothèque, mais des billets. Sans doute s'agit-il des mandats eux-mêmes, mais l'épithète « territorial » éloigne la Banque d'émission, façon Laffon-Ladebat.

L'idée de mobiliser les biens fonds de toutes catégories, nationaux comme patrimoniaux restait présente, sans manquer de se répandre. Déjà, le 24 brumaire, trois mois auparavant, Charles-Joseph Panckouke avait publié un encart dans le *Moniteur*, fondé par lui en 1789, pour inciter le lecteur à consulter un ouvrage de sa composition, intitulé *Mémoire sur les assignats, ou moyen de liquider sur le champ la dette nationale*<sup>202</sup>. Panckouke se présentait comme l'éditeur de *L'Encyclopédie méthodique*, fonction qui en faisait une autorité.

L'auteur veut que l'on puisse échanger à la Trésorerie les assignats contre des cédules hypothécaires, à un cours non précisé. Panckouke suggère au-dessus de 1 pour 120 livres-assignats. Mais, comme on ne peut parer aux dépenses les plus courantes avec des cédules d'un nominal important, il faut constituer une caisse, groupant les meilleurs banquiers et les industriels les plus réputés, qui escompterait les cédules, au même taux que celui de l'intérêt versé par le Trésor aux cédules échangées contre des assignats. La Caisse se verrait remettre les biens nationaux ne servant pas de garantie aux cédules, qu'elle négocierait, et avec le produit des ventes desquels on amortirait les billets émis par la Caisse comme avance au gouvernement. Bien sûr, celui-ci ne pourrait jamais s'immiscer dans les affaires de la Caisse.

---

<sup>202</sup> *Moniteur*, 25 brumaire an IV, pp. 218-219.

Panckouke, oncle par alliance de Ramel-Nogaret qui devait remplacer Faipoult comme ministre des Finances le mois suivant, avait visiblement lu, et médité, les discours de Ramel, de Johannot, de Vernier, de Laffon-Ladebat, tous orateurs publiés dans son propre journal. Il avait peut-être parcouru les ouvrages de Mengin. Il en reproduisait l'essentiel, mais un adversaire de la cédula ne pouvait que constater que les hommes avisés, comme Panckouke – et fortunés – avaient intégré les dispositions de la loi de messidor. On parlait même de « banque territoriale » pour les mandats, mal à propos certainement : quoiqu'il en fût, le Directoire se prêtait au jeu. Pour les partisans d'une banque d'émission et d'escompte commercial classique, il convenait de réagir.

Dans son journal, Dupont de Nemours écrivait en ventôse : « En France, outre la banque qui s'élève à présent sur les débris et une partie des principes de la Caisse d'Escompte, on attend la Caisse des hypothèques, qui doit porter avec une grande solidité sur des gages en biens fonds »<sup>203</sup>. En effet, le 19 pluviôse an IV, douze souscripteurs avaient signé le procès-verbal de constitution d'une banque, qui importait moins par sa nature (les banques ne manquaient pas, ils s'en créeraient d'autres), que par ses actionnaires : Fulchiron, Lecoulteux, Augustin Monneron, Perregaux, Parat de Chalandray, Marigner père, Lebrun, Laffon-Ladebat, Foacier, Perrier, Mariet, Johannot<sup>204</sup>. Trois des souscripteurs s'étaient signalés aux Anciens en frimaire dans leur opposition au plan d'Eschasseriaux. Un quatrième, Johannot, également membre du Conseil des Anciens, avait bien changé d'opinion depuis germinal an III, où il avait soutenu le plan céduliste. Laffon-Ladebat avait, en frimaire, décrit cette banque idéale, qui se fût chargée elle-même d'échanger les assignats contre ses billets de caisse, puis de négocier les biens nationaux subsistants qui lui eussent été confiés à cet usage par le Trésor, contre d'autres billets de caisse. Ce cénacle de financiers puissants ne s'était pas constitué dans l'intention de permettre à une caisse hypothécaire de leur tenir tête<sup>205</sup>.

### 3-3 – Le rapport d'Eude aux Cinq-Cents

Le 11 germinal an IV (1<sup>er</sup> avril 1796), la commission nommée pour l'amélioration du Code hypothécaire, prévue par la loi du 19 ventôse an IV, rendit son rapport, présenté par

---

<sup>203</sup> *L'Historien*, 10 ventôse, An IV, n°100, p. 130.

<sup>204</sup> AN, AD XI 58.

<sup>205</sup> On note l'absence de Paulée parmi les souscripteurs. Le 15 pluviôse, il avait soumis un plan de banque au Directoire. Faisait-il cavalier seul ? (*Recueil des Actes du Directoire... op. cit.*).

Jean François Eude, député de l'Eure. Nouveau venu aux Cinq-Cents<sup>206</sup>, où il avait été élu en vendémiaire an IV, Eude fera une petite carrière sous Bonaparte. Le Consulat le nommera conseiller de préfecture, et l'Empire Président de chambre à la Cour d'appel de Rouen<sup>207</sup>. Ce rapport lui donna l'occasion d'éreinter violemment la loi de messidor dans toutes ses dispositions, avec une vigueur qui étonna ses collègues.<sup>208</sup>

Le document de 32 pages, qui fut tiré sur les presses de l'Imprimerie nationale, réunit les arguments de ceux que Real nommera « les romanistes », soit les opposants les plus résolus au système cédulaire. Accessoirement, cette opposition s'étend à des aspects du Code de l'an III, sous la forme d'arguments peu consistants – tel le souci de conserver l'hypothèque sur les meubles, ou de prendre les inscriptions dans la conservation du domicile du débiteur et non dans celle de la situation du bien grevé. Il s'agit là d'éléments isolés, sacrifiés par avance, envoyés à l'assaut pour distraire l'ennemi. Plus appuyée, la critique de la suppression de l'hypothèque indéfinie, ainsi dénommée parce qu'elle ne garantit pas une somme déterminée, laissera plus de traces. Eude défend les intérêts des pupilles face aux tuteurs. Lorsque ces derniers rendront compte de leur tutelle, on saura de quelle somme ils sont redevables en raison de leur mauvaise gestion, s'il s'avérait que celle-ci ait donné lieu à des malversations de leur part. De même pour les biens de la femme mariée, le mari dispendieux n'ayant pas fait confiance des sommes qu'il envisageait de distraire du patrimoine de son épouse lors du contrat de mariage. Les comptables publics présentent les mêmes difficultés quant à la garantie des fonds qu'ils détiennent. L'hypothèque indéfinie réapparaîtra, pour cette raison, ultérieurement.

Le rapporteur consacre 9 pages sur 32 aux aspects juridiques du Code, qui eût mérité plus d'attention. Ainsi le maintien de l'hypothèque dite « sur l'avenir », qui s'étendait aux biens dont le débiteur pouvait ultérieurement faire l'acquisition, ou recevoir en héritage. Eude juge que le vice fondamental du système repose sur le système cédulaire, auquel il va réserver 23 pages et tous ses efforts.

L'administration parallèle édifiée par le Conservateur Général, lui seul, composée d'un grand nombre d'employés, effraie visiblement le rapporteur. On ne sait à qui ce Conservateur obéit :

---

<sup>206</sup>Jean François Eude (1759-1841) était avocat à Pont-Audemer avant 1789. Il apparaît comme député aux Cinq-Cents en l'an IV et le restera jusqu'à l'an VIII. Robert et Cougny donnent la liste de ses interventions, aussi nombreuses qu'éclectiques. Il fera partie, avec Got de l'Orne, du groupe des députés normands très hostile aux cédulistes.

<sup>207</sup> Base Leonore, LH/913/15.

<sup>208</sup> *Rapport fait par Jean François Eude, au nom de la commission chargée de la révision du code hypothécaire*, Imprimerie nationale, germinal an IV.

Il n'est pas tout à fait sur la ligne des membres du Directoire exécutif car, quoique le gouvernement ait une très mince autorité sur lui, il paraît qu'il est placé sous sa surveillance, c'est sans doute par forme de bienséance, puisqu'on ne voit pas qu'il soit tenu de lui rendre aucun compte [...]. Il tient comme les membres du Directoire son existence du Corps législatif, & il a sur eux-mêmes cet avantage d'être seul à la tête du gouvernement particulier qu'il exerce.<sup>209</sup>

Eude accroît les inquiétudes du lecteur en évoquant plusieurs milliers de personnes évoluant sous les ordres de Jollivet, qui, sans doute, ne coûtent rien au Trésor, mais beaucoup au justiciable. En effet, les frais perçus sont importants, il en coûterait 310 livres pour se voir délivrer une cédule de 10 000 livres. Les actes inutiles abondent. Le rapporteur trouve que la déclaration foncière est « une absurde et détestable invention ». Jollivet, dans sa réponse du 30 germinal, prouvera, quant aux frais du moins, que son collègue n'a pas prêté au tarif des conservations, voté par la Convention elle-même, l'attention suffisante, qu'il confond beaucoup.

Pour Eude, cette fois sur le plan des principes, les cédulistes affirment que le Code hypothécaire se montrera d'une grande utilité pour faire baisser l'intérêt de l'argent. Le rapporteur prétend le contraire. La cédule n'est pas une monnaie, il faudra qu'un capitaliste l'achète, ou l'escompte, pour en faire des espèces qui puissent payer des travaux ou des produits. Il ne le fera pas pour rien, il conviendra donc d'ajouter sa rémunération. Comme le capitaliste s'empressera de faire escompter de nouveau les cédules pour s'en défaire, et retrouver ainsi des espèces nouvelles pour racheter d'autres cédules, il fera supporter cet escompte à l'emprunteur. Eude ajoute un autre argument afin de contrebattre les certitudes des cédulistes, pour lesquels la réforme hypothécaire créera une forte concurrence chez les prêteurs, qui se presseront pour obtenir des cédules, et baisseront leurs taux pour attirer le chaland. L'inverse arrivera sûrement, car « [d'] un autre côté, si le système cédulaire s'établissait d'une manière active, la concurrence des emprunteurs n'aurait jamais été aussi considérable, & elle irait toujours en croissant à raison du nombre des propriétaires qui profiteraient de la voie cédulaire pour emprunter »<sup>210</sup>. Eude pense que l'afflux d'emprunteurs fera monter les taux, mais en arguant ainsi, il reconnaît le succès très probable du système auprès des propriétaires fonciers, cœur vivant de la toute récente Constitution.

Le crédit des propriétaires, que l'on se propose de rehausser, n'a point ce besoin pour le rapporteur. En effet, si l'emprunteur a des biens qui valent, une obligation prise par devant notaire, avec des oppositions à l'ancienne, suffira. Si ses biens fonds ne suffisent pas, que va-t-il emprunter ? Eude ne dit pas qui fixe la valeur, encore moins qui la garantit. Le rôle

---

<sup>202</sup> *Rapport fait par Jean François Eude...*, *op. cit.*, p. 24.,

<sup>210</sup> *Ibid.*, p. 10.

nouveau des conservateurs n'est pas relevé, ou indirectement. Celui, abhorré, du Conservateur Général, « surintendant de toutes les fortunes territoriales de France » en découle cependant.

Le rapporteur soutient que la portée de l'inscription limitée aux trois quarts de la valeur du bien est une mesure qui réserve ce quart préservé au seul besoin des conservateurs, qui en useront pour leurs frais. On borne ainsi le droit de propriété, puisque l'on ne peut émettre des cédules sur la totalité de son bien.

Enfin, Eude va pénétrer de nouveau dans le vif du sujet. Il avait déjà abordé le triomphe possible de la cédule auprès des propriétaires. Il complète son propos, qui vaut la peine d'être cité, avec la gêne des commerçants :

Le crédit des commerçants diffère du crédit des propriétaires, en ce que celui-ci est fondé sur un objet réel, & que l'autre ne repose que sur la confiance.

Ainsi, en supposant le succès du système cédulaire, que deviendrait le crédit des commerçants : nul, absolument nul.

Le capitaliste qui aurait à choisir entre la cédule du propriétaire & le simple billet du négociant, préférerait sans doute la cédule qui lui donnerait une garantie certaine, à un effet sur lequel il courrait le risque de la perte de ses fonds, & le commerçant ne trouverait plus de capitaux pour activer ses spéculations.<sup>211</sup>

Eude finit son observation en assurant qu'il n'y a que quatre millions de propriétaires en France et que l'on peut se demander de quoi vivront ceux qui ne le sont pas en cas de succès de la cédule. Il ne développe pas, malheureusement, son idée sur ce point sensible. Il fera, plus loin, une allusion à l'horrible banque hypothécaire, dont le projet se trouve à l'origine de toute l'affaire-ce qui n'est pas nécessairement faux. Lorsque cette néfaste conception aura été dissipée, « il se formera bientôt des établissements solides en ce genre, sans recourir aux moyens extraordinaires qu'exige le système d'une banque hypothécaire »<sup>212</sup>.

La commission avait été nommée pour établir les moyens d'améliorer le Code hypothécaire. Elle conclut que la Convention, malgré tout le respect que le Conseil des Cinq-Cents doit à une institution qui a sauvé la République et dont un grand nombre des conseillers présents vénèrent la mémoire d'autant mieux qu'ils en ont été membres, a voté ce Code, en quelque sorte, par mégarde. Sa suppression peut se faire sans beaucoup d'inconvénients, « l'ancienne législation qui existe encore, étant suffisante pour remplir le temps nécessaire à la formation d'un autre régime ». Suit un projet de résolution, qui rapporte la loi du 9 messidor an III, annule toutes les nominations faites, expulse les conservateurs des locaux

---

<sup>211</sup> *Ibid.*, p. 17.

<sup>209</sup> *Ibid.*, p. 28.

qu'ils occupent et exige du Conservateur général qu'il rende compte des avances qu'il a reçues.<sup>213</sup>

L'article III du projet concerne les cédules qui auraient été émises<sup>214</sup>. Elles conservent leur caractère exécutoire et transmissible, avec le rang d'hypothèque qui leur est propre. En revanche, le recours en garantie contre les conservateurs est anéanti. Le Conseil des Cinq-Cents, qui avait donné mission d'améliorer la loi de messidor, affrontait un coup de force, préconisant une mesure rétroactive, dont le principal effet n'eût pas été de renforcer la confiance du citoyen dans la pérennité des décisions législatives.

La Conservation générale ne pouvait rester sans répliquer à cet assaut sans nuance. Jollivet rédigea une réponse, datée du 30 germinal, éditée par Dupont de Nemours, dont l'imprimerie avait l'avantage d'être située dans le même immeuble que l'Agence générale des hypothèques, rue de l'Oratoire. La réponse tient dans un livret de 19 pages.

Jollivet, dans un premier temps, dissipe les critiques de fond élevées contre l'estimation des biens par le conservateur. Il lui paraît peu judicieux de s'en remettre aux déclarations faites par les emprunteurs. Il s'oppose au retour de l'hypothèque indéfinie, le maintien des lettres de ratification, la limitation à un bureau des hypothèques par département, au retour des inscriptions sur les meubles. Il défend la prescription de dix ans. Toutefois, comme on pouvait s'en douter, le combat principal sera conduit autour du système cédulaire (douze pages sur dix-neuf). Jollivet reconnaît que la cédule n'est pas un papier monnaie mais que sa circulation, à l'égal des lettres de change, amplifie la masse monétaire, car l'une et l'autre ne peuvent se consacrer qu'au règlement des sommes d'une certaine importance, la monnaie métallique se réservant les paiements de la vie quotidienne. Le fait que les cédules soient à échéance ne contrarie pas les règlements, parce qu'elles peuvent être renouvelées tant que le tireur aura du crédit, à l'instar des lettres de change – avec la nuance de la sûreté mieux assise de la cédule que celle de la lettre de change. À l'objection que le propriétaire obéré ne peut plus émettre, Jollivet répond que c'est, en soi, un mérite de pouvoir le lui interdire. Accroissant la masse monétaire circulante, le système cédulaire contribuera puissamment à baisser le taux d'intérêt. On a toujours remarqué que ce taux baissait quand il y avait abondance de lettres de change et de billets à ordre en cours.

---

<sup>213</sup> *Ibid.*, p. 31.

<sup>214</sup> Bien qu'introuvables à ce jour, il n'est donc pas impossible que des cédules aient été émises. Claude Alphandery – expert en matière de financement pour avoir fondé la B.C.T.P. et soutenu la promotion immobilière dans les années 1970-1980 – l'assure : « les cédules ne furent cependant guère appliquées qu'à Paris et dans quelques offices de prêts hypothécaires ». Il ne dit pas lesquels. *Les Prêts hypothécaires*, Paris, PUF, 1968, p. 27.

Après avoir discuté des frais réels perçus par les conservations, l'auteur apprend au lecteur que les déclarations foncières remportent un certain succès (« Au reste, déjà plusieurs membres du corps législatif et même des assemblées précédentes ont profité des dispositions de la loi pour faire eux-mêmes leurs déclarations foncières, qu'ils sont bien loin de regarder comme une *absurde et détestable invention* », p. 10). Jollivet apporte, à cet égard, un élément d'information. Il annonce que 255 déclarations foncières ont été passées aux bureaux de Figeac et de Gourdon, dans le Lot. Le mois suivant, en floréal, il en annoncera 290, toujours pour le Lot.<sup>215</sup> On sait que la déclaration foncière est l'élément central du système céduliste, avec la description du bien offert en garantie, son origine de propriété, ses conditions d'occupation et son estimation corroborée par le conservateur. Elle irrite Eude, le rapporteur de la Commission, qui pense qu'elle gênera le propriétaire qui ne pourra plus emprunter sur l'intégralité de son bien, mais seulement sur les trois quarts, d'autant que la déclaration foncière donnera toute indication sur la consistance réelle de ses propriétés. Le quart subsistant sera séquestré dans la main du propriétaire sans qu'il puisse en user. « L'effet du système cédulaire sera donc de diminuer au lieu d'accroître le crédit des propriétaires », affirme ainsi Eude. Jollivet lui répond que la motivation principale de la Convention fut de mettre un terme à l'incertitude de solvabilité, plaie de l'ancien régime – et qu'il ne s'agit pas de laisser aux emprunteurs la possibilité d'étendre leurs dettes à leur seule volonté.

Mais Eude a ferrailé plus ou moins activement dans le but principal de placer sa botte, si ce n'est secrète, du moins la plus justifiée, en tous les cas aux yeux de ceux que Real nommera « les romanistes », les adversaires de la cédule :

Quand on fixe attentivement le code hypothécaire, on remarque que le régime des hypothèques est fait uniquement pour le système cédulaire. Celui-ci ne découvre pas aussi ostensiblement son véritable but.

Mais derrière le rideau, on aperçoit une banque. Les prôneurs du système sont convenus que, sans ce secours, les cédules seraient d'un usage difficile pour le commerce intérieur et extérieur, de même que pour le service du gouvernement, et ils ont présenté les bases d'une banque hypothécaire, qui serait caisse d'escompte et de placement des cédules.<sup>216</sup>

Jollivet rétorque que la cédule peut se consoler de l'absence de banque, puisqu'elle n'est pas faite pour s'échanger contre du numéraire, mais pour se passer de lui. Le code hypothécaire lui-même peut se concevoir sans la cédule, mais on perdrait alors deux grands effets : suppléer à la rareté du numéraire, puis faire chuter le taux de l'intérêt. Il n'en reste pas moins

---

<sup>215</sup> *Le Nouveau Régime Hypothécaire démontré praticable par l'expérience*, Paris, Imprimerie de Du Pont, s.d.

<sup>216</sup> *Rapport fait par Jean François Eude...*, p. 27. Eude ajoute, à la page suivante, « que quand le Corps législatif voudra se prononcer fortement en faveur des associations de banque, il se formera bientôt des établissements solides en ce genre sans recourir aux moyens extraordinaires qu'exige le système d'une banque hypothécaire ». On ne peut être plus clair.

que l'on parvient dans cette réponse à la vérité des deux adversaires. La cédule est bien au bout du code, et la banque indispensable à la cédule. Pour se défaire de la banque, il faut se débarrasser de la loi du 9 messidor. La suite prouvera que la leçon a été bien entendue

### 3-4 L'échec d'Eude (avril 1796)

Le 24 germinal, Eude poussa l'avantage qu'il venait de prendre, au nom de la commission des Cinq-Cents chargée de l'amélioration du code hypothécaire en faisant la première lecture d'un projet de loi tendant à rapporter le code hypothécaire, à annuler toutes les nominations faites pour cet objet, « (à) charger la commission de classification des lois de présenter, dans les plus brefs délais, un code plus simple. » Après la décision défavorable de la commission, en opposition totale avec les souhaits du Directoire<sup>217</sup>, Eude proposait la destruction pure et simple du Code hypothécaire. Le projet d'Eude devait connaître encore deux lectures, conformément aux règles constitutionnelles : il restait peu de temps aux cédulistes pour parer cette attaque directe.

Le 2 prairial, une longue discussion s'ouvrit aux Cinq-Cents sur le code hypothécaire, quelques orateurs entendant répondre à Eude.<sup>218</sup> Le premier, Thibault avait été évêque d'Aurillac. Prêtre constitutionnel, il avait été élu du clergé de Nemours lors des États Généraux. Jollivet avait été notaire à Nemours, puis député du même lieu sous la Législative. Thibault, dans une intervention modérée, rappelle les heureuses différences entre la loi de messidor et la situation d'Ancien Régime, quant à la sécurité des créanciers. Il note les propositions peu pertinentes d'Eude, qui veut que les inscriptions soient prises au domicile du débiteur et non dans la conservation dont dépend l'immeuble grevé, ainsi que ses propos excessifs sur le coût des frais d'hypothèques, égaux au quart de la valeur du bien selon lui, alors que le tarif est voté chaque année par le Corps législatif. La cédule apparaît diffamée par Eude. Avec la déclaration foncière, qui la précède obligatoirement, elle supplée à l'absence de cadastre. Mais aussi, Thibault insiste sur un point négligé par Eude :

Hé bien ! cette loi qu'on vous propose d'abroger est en pleine activité ; les inscriptions des anciennes créances sont presque faites partout ; les déclarations foncières même, quoiqu'elles ne sont pas encore obligatoires, ont été faites par un

---

<sup>217</sup> Par message adressé aux Cinq-Cents le 8 germinal, le Directoire avait manifesté l'intérêt qu'il portait à la mise en activité du régime hypothécaire (*Recueil des Actes du Directoire...*, *op. cit.*).

<sup>218</sup> *Moniteur*, du 7 et du 8 prairial an IV.

grand nombre de propriétaires ; on en compte 255 dans deux anciens districts, et les bureaux sont organisés dans les départements réunis.<sup>219</sup>

Grâce aux éléments tirés du livret fort opportunément diffusé par Jollivet, Thibault peut ajouter les mérites du fait accompli, se développant à la satisfaction générale, aux qualités que le code de l'an III présente à ses yeux, contrairement aux arguties d'Eude.

La discussion se poursuit le lendemain, 3 prairial, avec cette fois, un adversaire du code, Daubermesnil. Ancien conventionnel élu par le Tarn, Daubermesnil a laissé peu d'écrits. Il devait être l'un des rares députés s'étant exprimé sur la loi de messidor à s'être opposé au coup d'État du 18 brumaire. Dans son intervention, hostile au code hypothécaire, où il concentre ses critiques sur la cédula, Daubermesnil cerne, le premier, l'immoralité intrinsèque de la cédula :

L'homme avide de jouir et trop paresseux pour en attendre les moyens de son travail et de l'économie, trouve dans le système cédulaire une funeste facilité pour contenter ses goûts et consommer la ruine de sa famille.<sup>220</sup>

Le registre de la moralité bafouée par la cédula s'ouvre pour la première fois ; on pourra en lire de nombreux rappels au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, le Président Troplong s'illustrant, vers 1850, dans ce genre de reproches. L'orateur suivant, Jean Nicolas Trouille, rétorquera qu'il était de nombreuses façons de dissiper sa fortune et celle de sa famille sans que la cédula y fût pour quelque chose, « si notre jeune étourdi avait eu recours à d'honnêtes gens d'affaires qui, pour l'obliger, lui auraient véritablement et très honnêtement enlevé son bien ».

Daubermesnil fait à la cédula le reproche de permettre, dans les successions, le retour au droit d'ainesse, le père de famille favorisant l'ainé en cédulant ses biens, puis en lui remettant les cédules correspondantes. On peut objecter qu'il eût été aisé aux héritiers lésés de consulter le registre des délivrances des cédules, et d'avoir la preuve que leur réserve successorale n'avait pas été respectée. Daubermesnil estime aussi, qu'en cas de succès, l'étranger achètera des cédules, expropriant des Français. Mais l'orateur s'attendant à l'échec des « cédularistes », les arguments se contredisent.

En troisième lieu, Daubermesnil va toucher l'un des points faibles du système de Mengin, qui tient au marché des cédules. Tout l'édifice repose sur la saisie et la revente aisée du titre. Mais, dans un cycle déflationniste, où les prix des immeubles diminuent de mois en mois, faute d'une masse monétaire suffisante, elle-même en contraction, que se passera-t-il si nul, sauf le créancier, ne se présente à la vente aux enchères du bien cédulé ?

---

<sup>219</sup> Jollivet donne ce chiffre de 255 pour le Lot dans *Le nouveau régime hypothécaire...* qui donc avait déjà été diffusé aux Cinq-Cents. Daubermesnil fixe une date de distribution au 1<sup>er</sup> prairial.

<sup>220</sup> *Moniteur* n°238, du 8 prairial an IV, séance des Cinq-Cents du 2 prairial.

Jollivet aurait peut-être répondu que le grand nombre de cédules circulantes augmenterait cette masse monétaire, relançant les transactions, ou plutôt que la plupart des émetteurs de cédules, propriétaires par définition, auraient obtenu le renouvellement de leur créance par la fameuse banque, si peu désirée par Eude. Jollivet, dans son *Développement du régime hypothécaire...* a déclaré qu'il en était ainsi des lettres de change sous la monarchie, qui circulaient avec des reports d'échéance constants, allant rarement à l'encaissement. Mais c'eût été se raccrocher à la méthode de la confiance entre gens du même monde, principe contraire à la genèse même du système cédulaire, à l'usage d'inconnus traitant avec d'autres inconnus. Daubermesnil conclut en demandant la mise aux voix du projet de la commission, soit l'abrogation du Code hypothécaire.

Jean Nicolas Trouille<sup>221</sup> lui succéda, qui défendit le Code. Il écarta, dans son discours, le propos de certains de confier les conservations à la régie de l'Enregistrement, par souci d'écarter le gouvernement des affaires des particuliers. De surcroît, la cédule diminuerait le taux de l'intérêt. Elle faciliterait le crédit des propriétaires, en accroissant les moyens de paiement, tellement insuffisants, permettant d'acquérir des biens fonds dont la valeur serait exhaussée. Elle inciterait les manufacturiers à agrandir leurs établissements, en cédulant leurs usines existantes. Quant au père indigne déshéritant ses enfants, Trouille proposa qu'à l'échéance des cédules, les héritiers les fissent renouveler. Comme Jollivet, Trouille pensait que les cédules étaient faites pour voir leurs échéances reportées, solution pourtant préjudiciable à leur crédit et contraire à l'esprit de la loi, où le débiteur n'est pas maître du jeu.

Trouille conclut en se déclarant persuadé de la pertinence, comme de la grande utilité, de la loi du 9 messidor. Il ajouta « qu'il est préjudiciable aux intérêts généraux et particuliers de laisser plus longtemps flotter l'opinion sur la stabilité de cette loi ».

La formulation des différentes lois de report des délais prévus par la loi de messidor pour recevoir les inscriptions prises avant l'an III font, et feront, de plus en plus mention de changements prévisibles. La loi de report du 19 prairial an IV, par exemple, énonce que le Corps législatif doit « statuer définitivement sur les modifications dont [le code hypothécaire] est susceptible ». Trouille, ou ceux qui envoient ce spécialiste de la navigation défendre le code hypothécaire, ont bien compris qu'ils affrontent une guerre d'usure visant à ruiner la confiance d'un public précédemment, et fortement, échaudé, par les initiatives financières des

---

<sup>221</sup> Trouille (1752-1825), député du Finistère, dessinateur au Ministère de la Marine, architecte, était spécialisé aux Cinq-Cents dans les questions maritimes. Il dirigera le Service des travaux maritimes de Brest sous la Restauration.

Assemblées, dans la durée d'existence d'une réforme de fond comme celle des sûretés réelles. L'orateur propose la nomination d'une nouvelle commission qui fera, dans les dix jours, un rapport sur les améliorations que ce Code pourrait susciter. Le *Moniteur* indique que cette proposition fut vivement appuyée. Pelet de la Lozère s'opposa à la clôture, en raison du nombre de députés inscrits sur la liste de parole. Louis Felix Roux, ancien prêtre, ancien représentant en mission de l'an II, thermidorien converti, appuya Trouille.

Louis Étienne Beffroy lui succéda. Cet ancien Conventionnel, lui aussi ancien représentant en mission, qui a eu l'occasion de s'exprimer précédemment sur des questions financières, soutint Pelet. Enfin, après ce défilé de seconds rôles, Real, puis Dumolard achevèrent le débat.

Ce sont déjà des habitués de la tribune, tous deux de Grenoble. Real finira Président de Cour d'Appel dans cette ville, bien après. Dumolard, lui, sera « fructidorisé », comme Laffon-Ladebat. Dumolard exposa que la commission s'était « étrangement » écartée de son but, qui était de présenter des améliorations, non de demander la suppression. Il demanda une nouvelle commission qui aurait le même objet. Sa proposition fut adoptée à l'unanimité.

Les membres de la commission, nommés par les Cinq-Cents pour éclairer « la religion du Conseil » (Real) sur une question aussi importante, furent Real lui-même<sup>222</sup>, Trouille, Eschasseriaux, Daubermesnil et Dumolard. Real, suivra avec une attention soutenue et constante les nombreux échanges autour du code hypothécaire jusqu'à l'an VII.

### **3-5 – En attendant le rapport de la Commission**

La commission de révision du code, dont le rapport était prévu dans les dix jours, ne put conclure en si peu de temps sur un sujet que l'on avait commencé d'évoquer sous la Législative. Le 14 prairial<sup>223</sup> (4 juin 1796), Real fit une communication au Conseil, rappelant que la loi du 19 ventôse avait fixé au 1<sup>er</sup> messidor le délai donné aux créanciers pour faire porter leurs inscriptions sur les registres prévus à cet effet par le Code de l'an III, et qu'il convenait de laisser plus de temps aux prêteurs pour se mettre en règle. À cette occasion, la formule retenue pour la loi du 19 ventôse fut reprise mais dans un sens plus ambigu. En ventôse, l'Assemblée décidait que « le rapport de la commission qui doit être fait sur

---

<sup>222</sup> Guillaume-André Real (1752-1832), ancien Conventionnel, député de l'Isère, dont s'agit, ne doit pas être confondu avec son homonyme, Pierre-François Real, avocat de Carrier, futur maître de la police impériale, qui fut, selon Mathiez, l'ami de Merlin de Thionville et de Danton (*La Réaction thermidorienne*, pp. 134 et 137), puis le conjuré actif du coup d'État du 18 brumaire selon Patrice Gueniffey (*Le Dix-huit brumaire*, Paris, Gallimard, 2008, p. 259) aux dépens de Barras, qu'il aurait trahi à cette occasion.

<sup>223</sup> *Moniteur*, 18 prairial an IV, p. 1081.

l'ensemble du code hypothécaire conformément à l'article II de ladite loi » serait établi avant le 1<sup>er</sup> germinal. En prairial, le préambule proposé par Real fut retenu (« ...considérant que le terme du 1<sup>er</sup> messidor indiqué par la loi du 19 ventôse an IV, pour l'introduction du nouveau régime hypothécaire, est trop rapproché pour que le corps législatif pût avant ce terme porter une loi définitive sur cet objet »).<sup>224</sup> La loi du 19 ventôse, référence constante, ne s'applique qu'aux articles 1, 205, 264, 268 et 276 du code hypothécaire, mais on pourrait facilement entendre que c'est le code entier qui n'est pas encore introduit. À la lecture des controverses entre les députés sur d'autres sujets, où il apparaît bien que la pratique du métier d'avocat, qui fut celui du plus grand nombre des présents, leur a donné un sens très affiné des subtilités juridiques, on n'est pas éloigné de penser que ces imprécisions sont volontaires. Le public des épargnants, des prêteurs, des créanciers, qui avait toutes les raisons du monde d'être affligé d'une sensibilité exacerbée aux rumeurs sur la mauvaise foi du gouvernement, va freiner ses visites dans les bureaux de Jollivet dès l'an V.

En attendant, le Conseil des Cinq-Cents disposa pourtant bien que la loi du 21 (ou 19 ?) nivôse continuerait d'être exécutée. Il rajouta au projet de Real deux articles, qui concernaient l'application de l'édit de 1771. Le Conseil demanda que les lettres de ratification ne puissent être scellées que si les oppositions avaient été signalées par l'un des deux conservateurs en exercice, celui de l'Édit ou celui de la loi de messidor. En fait, il s'agissait d'être certain que les inscriptions existantes (les oppositions) figureraient bien sur les lettres de ratification (état publié des mutations et des créances). Si le Conseil glissait cette disposition, sans doute ne manquait-il pas de ventes où les hypothèques en cours n'étaient pas signalées à l'acheteur. Le Conseil ajoutait un article III à l'intention des pays qui n'avaient pas connu l'édit de 1771, comme la Normandie ou la Flandre. Dans ces contrées, « les acquéreurs d'immeubles auront la faculté d'en purger les hypothèques, soit en se conformant aux lois et usages suivis jusqu'à ce jour, soit en remplissant les obligations prescrites par l'article 105 de la loi du 9 messidor concernant le dépôt du contrat d'acquisition et le paiement du prix ». Ce texte expose avec un certain relief une situation difficile. L'édit de 1771 n'est pas appliqué partout – il ne l'a d'ailleurs jamais été. Dans les zones où il subsiste, il semble que les acquéreurs ne soient guère assurés de ne pas être poursuivis par les créanciers du vendeur. On appelle ainsi au secours des officiers qui avaient acquis leurs charges sous l'abbé Terray, les conservateurs de messidor étant à peine nommés par Jollivet. On relèvera que, si le Conseil demande l'appui pratique desdits conservateurs, cela veut dire,

---

<sup>224</sup>*Bulletin des lois*, an IV, n°450.

une fois de plus, que la loi de messidor, dont ils tiennent leur pouvoir, se trouve bien appliquée, contrairement aux assertions prochaines de Rouzet, de Got et de quelques autres élus.

Les mois passant, les cédulistes avaient constitué leur réseau, ouvert des conservations du nouveau genre et prenaient des inscriptions. Les premiers registres datent de vendémiaire an IV à Paris, de frimaire à Provins, de nivôse à Péronne et Montmédy, de germinal à Martigues. Charleroi ferme la marche en vendémiaire an V (septembre 1796).

La loi semblait ne paraître difficile à comprendre que par ceux qui ne se mêlaient pas des affaires, des biens et des moyens de les acquérir comme de les accroître, ceux qui, en vérité, n'étaient pas propriétaires et ne pensaient pas le devenir. Les Assemblées étaient moins sûres, Eude l'avait montré, par le rapport du comité des finances et sa tentative d'abrogation de germinal, On savait les opinions des banquiers sur la cédule, qui n'étaient pas bonnes. Le Conseil des Anciens s'était fait leur interprète en frimaire. Jollivet estima nécessaire de montrer aux élus, auxquels le texte était destiné, que la loi était praticable. Il publia, à l'attention des parlementaires principalement, un bref document, intitulé *Le nouveau régime hypothécaire démontré praticable par l'expérience*. L'ouvrage n'est pas daté, il cite des chiffres de floréal<sup>225</sup>. Comme le précédent, il est imprimé par Dupont de Nemours. Assez curieusement, ce livret de 12 pages, peut-être en raison du tableau explicite annexé, était connu au XIX<sup>ème</sup> siècle, alors que les écrits de Mengin, ainsi que les vestiges des registres de l'époque, avaient disparu des mémoires.

Jollivet apporta des chiffres précieux, les seuls que l'Agence centrale des hypothèques donnera par son intermédiaire. Il est utile de rappeler que, d'après Saint-Genis, les archives de la Conservation Générale ont brûlé lors de l'incendie de l'Hôtel de Ville et celui du Ministère de la Justice, pendant la Commune de Paris, en 1871.

Au 19 floréal an IV (9 mai 1796), il existait 543 bureaux des hypothèques « loi de messidor » en France, hors Corse et les neuf départements réunis, soit la Belgique. Ces bureaux avaient reçu 35 545 inscriptions de créances en moins de six mois de temps. Le record était détenu par les Bouches-du-Rhône, avec 6 978, et le plus mauvais résultat par le Finistère, la Mayenne, les Alpes-Maritimes et le Mont-Terrible, qui n'en avaient reçu aucune. Dix départements avaient mieux inscrit que la Seine avec ses 858 hypothèques et privilèges (contre 1 012 au Var). Vingt-huit avaient enregistré moins de 100 inscriptions, huit plus de 1

---

205 *Le nouveau régime hypothécaire démontré praticable par l'expérience*, Imprimerie Du Pont, s.d.

000 (Meurthe, Isère, Nord, Bas-Rhin, Rhône, Seine-Inférieure, en sus des Bouches-du-Rhône et du Var déjà cités)<sup>226</sup>. Encore Jollivet fut-il conduit à préciser que, sur les 543 bureaux, seuls 309 d'entre eux avaient communiqué leurs états, que ces 35 545 inscriptions étaient de leur seul fait, et que l'on ignorait les résultats des 240 qui n'avaient pas encore transmis à Paris leurs chiffres<sup>227</sup>. L'auteur extrapolait un résultat national de 62 462 inscriptions.

Jollivet indiqua que 681 déclarations foncières avaient été, en outre déposées, alors qu'elles ne devaient devenir obligatoires qu'à partir du 1<sup>er</sup> messidor (délai reporté). Eude les avait attaquées comme « d'absurdes et détestables inventions » : le public, qui devança la loi, pensait différemment. La déclaration foncière restait la pièce maîtresse du système : elle définissait un bien précis, dont l'origine de propriété avait été vérifiée, et la valeur, estimée. Il ne restait plus qu'à en reproduire les principales mentions sur la cédule en l'émettant. L'intérêt du public pour ces déclarations était également variable. Par exemple, le Lot produisit 290 déclarations, contre 681 pour la France entière – dont 91 pour l'Ain et 58 pour l'Aveyron. La Seine, quant à elle, bouda à l'évidence la loi de messidor, avec trois conservations, 858 inscriptions et aucune déclaration foncière.

En ce qui concerne le nombre des conservations par département, on peut en lire une seconde liste, plus précise dans la mesure où elle indique la localité dans laquelle se trouve le conservateur particulier. Elle figure dans l'Almanach national de l'an V<sup>228</sup>. Cette liste est identique à celle publiée par Jollivet dans *Le nouveau régime hypothécaire...*, à quelques rares détails près. Ainsi le Gard n'a que cinq bureaux, au lieu de six annoncés dans le livret, l'Indre-et-Loire sept au lieu de six annoncés, le Maine-et-Loire sept au lieu de huit annoncés, la Mayenne sept au lieu de six, la Seine-et-Marne cinq au lieu de six. On peut s'étonner des disparités entre départements. Si la Seine jouit de trois conservations, l'Ille-et-Vilaine dispose de neuf bureaux. L'Isère enregistre 1 000 inscriptions avec quatre bureaux, le Jura 88 avec six bureaux.

Il faut considérer que la seconde liste est celle des bureaux pourvus, dont les noms des conservateurs ont été fournis. Ces conservateurs ne perçoivent comme revenus que leurs droits, fixés par le tarif. Ils ne sont pas salariés par l'État, ils ne paraissent dépendre que du Conservateur pour leur nomination. Dedelay, au Conseil des Anciens, le 2 prairial an VI

---

<sup>226</sup> Dans cette liste de départements réceptifs et leur situation géographique, on discerne, curieusement, un tropisme proche de celui des « vocations impériales » décrit par A. Lignereux (*Les Impériaux*, Paris, Fayard, 2019, p. 126).

<sup>227</sup> Le total des bureaux donne 549, alors que l'auteur annonce 543 bureaux existants. La différence semble provenir des six bureaux des deux départements corses, rendus inaccessibles par les événements militaires. La campagne d'Italie dut influencer, pour les mêmes raisons, sur l'absence d'activité des Alpes-Maritimes.

<sup>228</sup> *Almanach national de France*, an V, pp. 165-181.

parlera « de la monstrueuse et dispendieuse machine créée par le chapitre IX de la loi du 9 messidor sous le nom d'Agence de la Conservation des hypothèques [...] dont l'existence inutile a le danger d'offrir une corporation sans surveillance directe de la part du gouvernement »<sup>229</sup>.

Jollivet étale dans cet opuscule de 12 pages sa présence dans la France entière, présence active. Dans l'Almanach, il donnera les noms, parmi lesquels les Cinq-Cents pourront retrouver d'anciens collègues des assemblées précédentes. L'auteur a voulu montrer qu'il était, avec ses seules forces, sans aucun concours des agents de l'État, en mesure de réguler les mutations, de garantir les créances et d'estimer les patrimoines. Il a, en particulier, réussi à susciter la méfiance à l'égard de « l'armée Jollivet » qui poursuivra la Conservation générale dans tous les débats, jusqu'à la fin du projet céduliste, en l'an VII. Dans une période où les associations ramifiées, comme les clubs jacobins ou les sociétés philanthropiques royalistes, ont laissé, ou vont laisser, des souvenirs craintifs, afficher une liste nationale de 543 volontaires aisés, jouissant de compétences, ayant l'ambition de contrôler les fortunes foncières, tout en favorisant la circulation d'une quasi monnaie, sans aucun lien direct avec le gouvernement, va heurter les élus soupçonneux.

La surprise vient aussi du rédacteur, à la page 4 du livret. Après avoir noté que la législation prônée survient au moment où la majeure partie des débiteurs se sont libérés en l'an III en raison de l'immense avantage que leur a procuré la chute des assignats<sup>230</sup>, Jollivet souligne « l'incertitude sur la fixation du délai pour la mise en activité du régime hypothécaire » qui aurait dû ralentir l'empressement des citoyens. On pourrait penser, d'une part, qu'il estime ce régime en place, comme la lecture de la loi du 26 frimaire an IV, qui sera reproduite par les suivantes, en donne la forte impression, et, d'autre part, comme la mise sur pied de plus de 500 conservations par ses soins laisserait imaginer qu'il n'agit pas en dehors de la légalité.

L'auteur ne se limite pas à la surprise d'édifier une administration parallèle, pour laquelle il bénéficie de l'appui du Directoire exécutif – raison de plus pour jeter l'effroi dans le Corps législatif - mais encore ajoute-t-il que cette milice hypothécaire ne devrait peut-être pas se trouver en activité, aussi efficace et utile soit-elle, eu égard aux réticences de ce même Corps législatif, dont, tout bien réfléchi, les cédulistes ont décidé de forcer la main.

---

<sup>229</sup> *Motion d'ordre de Dedelay*, BN ref 944.1010.

<sup>230</sup> Cf. l'article de Laurent Herment sur les remboursements anticipés de l'an III : « Hyperinflation et mouvements de la rente dans les campagnes d'Ile-de-France », *AHRF*, 374/2013, pp. 129-155.

Il semble que dans cette affaire, Jollivet et son équipe se soient trouvés lancés, avec leurs hommes, leurs locaux, qui avaient l'appui des Directeurs, du moins de certains, pour mettre en œuvre une méthode de résolution des assignats grâce aux cédules, mais que l'opposition des Anciens ait été fortement sous-estimée. Faute de parvenir au but que Crassous et Eschasseriaux lui avaient fixé en brumaire, le mouvement céduliste s'est projeté dans la mise en œuvre du code hypothécaire en délaissant, pour l'instant, la cédule et ses multiples emplois.

Jollivet achève son exposé avec le témoignage d'un ancien procureur communal vendéen, réfugié à Nantes après la destruction de ses propriétés, qui partage les conceptions de l'auteur, et tient à lui écrire, au milieu de ses malheurs, pour l'appuyer dans sa pensée essentielle en matière économique, qui est la baisse de l'intérêt.

### 3-6 Les prototypes des cédules

La commission des finances, chargée par le Conseil des Cinq-Cents d'apporter au Code Hypothécaire les améliorations dont il était susceptible de bénéficier, rendit son rapport à compter du 11 nivôse an V (1<sup>er</sup> janvier 1797). Les débats durèrent jusqu'au 29 nivôse. Entretemps, le principe même de la cédule, la mobilisation d'une créance hypothécaire avait inspiré le législateur.

Le Conseil des Cinq-Cents subissait, depuis sa première séance en fait, les pressions du Directoire exécutif souhaitant la création d'un grand établissement financier. Faipoult, ministre des finances fugace, resta suffisamment longtemps en poste pour rappeler les volontés du gouvernement, qui n'entendait point cependant forcer la main de quiconque : « il [le Directoire] m'a chargé expressément de vous assurer qu'elle [la Banque] peut compter sur la plus entière indépendance... que cette indépendance ne doit et ne peut avoir d'autres limites que celles que les lois prescrivent »<sup>231</sup>.

En parallèle, le Directoire exécutif ne cessait de solliciter les Conseils de mettre en application la loi de messidor : des messages aux Cinq-Cents le rappellent le 8 germinal an IV, le 13 fructidor an V, les 17 brumaire et 9 ventôse an VI<sup>232</sup> (28 février 1798). Les Conseils laissèrent passer, sous l'heureux prétexte de favoriser la vente des biens nationaux, activité

---

<sup>231</sup> Georges Dejoint, *La Politique économique du Directoire*, Paris, Marcel Rivière, 1951, p. 53. L'auteur cite une lettre de Faipoult à Lecoulteux du 12 nivôse an IV. Or ce dernier n'était pas, loin de là, partisan d'une banque hypothécaire. L'incitation concernait plutôt une banque d'escompte.

<sup>232</sup> *Ibidem*. Il manque à cette énumération deux messages sur le même motif : ceux du 24 frimaire an V et du 13 frimaire an VI – soit 6 au total.

qui suscitait toujours un vif intérêt chez les gens de bien auxquels il arrivait que quelques élus se mêlassent, la loi du 16 brumaire an V (10 novembre 1796).

Il s'agissait d'une loi de finances, destinée à affecter des ressources à plusieurs budgets, principalement celui de la guerre. Elle porte le titre de : « Loi relative aux dépenses ordinaires et extraordinaires de l'an V ». <sup>233</sup> Les Conseils commencent par admettre qu'il faut affecter un fonds de 550 millions, valeur métallique, à la guerre. Ce fonds sera pourvu de ressources extraordinaires. Celles-ci manquant, on vendra pour pallier à leur faiblesse « une quantité suffisante de biens nationaux » (article III). Tous les immeubles nationaux sont concernés, on n'arrêtera les ventes que lors que les fonds extraordinaires affectés auront été constitués. Le principe est celui retenu par la loi du 28 ventôse an IV : estimation préalable (au besoin, on retient quinze fois le revenu). La vente se fera aux enchères. Mais, à l'article XI, on voit apparaître l'opération capitale : le paiement.

Un dixième du prix d'adjudication est payé en numéraire, moitié dans les dix jours, moitié dans les six mois. En bref, il fallait avoir sur soi 5% du prix en monnaie métallique pour acheter. Pour le reste, le passé récent avait démontré qu'il survenait bien des événements en six mois. L'intérêt nouveau du texte apparaît avec les quatre dixièmes suivants payables « en quatre obligations ou cédules, payables une chaque année dans les quatre suivantes, et produisant cinq pour cent d'intérêt ». L'article XI dispose que le solde pourra être payé avec des ordonnances de ministres pour fournitures, en bordereaux de liquidation de la dette publique ou de la dette des émigrés, en bons de réquisition, en inscriptions sur le grand livre de la dette publique, etc... Dans les faits, on retrouve l'énumération des valeurs rachetables en dessous du nominal sur le marché. Si la décote était forte, comme les parlementaires s'en font quelquefois l'écho, on pouvait réaliser d'excellentes affaires, à condition d'accepter de se charger en biens fonds, ou d'avoir des clients à la revente.

Quant aux cédules, leur sort est différent. L'article XV précise qu'il sera, par le commissaire près l'administration centrale, formé – sans frais – une seule opposition aux hypothèques sur l'acquéreur. Le texte reprend les formulations de l'édit de 1771, qui désignait ainsi les inscriptions faites sur le compte d'un propriétaire, auprès du conservateur « *ad hoc* », celui propre à l'édit. Cette opposition-inscription viendra au profit de chacun des porteurs de ces obligations. Le texte de la loi suggère assez fortement que ces obligations sont destinées à circuler, avec une garantie hypothécaire s'appliquant au bien acquis par l'adjudicataire.

---

<sup>233</sup> *Bulletin des lois*, an V, loi n°839.

L'article XVI donne le choix au porteur de la cédule, très vraisemblablement reçue en paiement du Trésor, en cas d'absence de paiement de l'obligation à la date prévue, paiement auquel le dit porteur substitue le précédent porteur. Soit il suit une action personnelle en expropriation, un contentieux classique dans lequel il faudra rendre le titre exécutoire par le juge, soit, après sommation au débiteur, il dénonce l'impayé au commissaire du Directoire qui, après une autre sommation, de l'Administration cette fois, fera revendre le bien aux enchères « à charge d'acquitter, à leur échéance, les obligations non échues ». La seconde solution est beaucoup plus satisfaisante que la première, puisque le titre est immédiatement exécutoire, et que, surtout, les frais seront à la charge de la Nation.

Celle-ci ne se limite pas à exécuter le débiteur défaillant : elle garantit la créance. Ainsi l'article XVIII précise qu'après la revente du bien national dont le prix d'adjudication n'aurait pas été payé par l'acquéreur, s'il advenait que ce prix de revente ne permette pas d'indemniser les porteurs de cédules émises par le débiteur, « ses biens seraient saisis pour en parfaire le paiement ; et les cédules qui ne pourraient être payées à leur échéance par délégation du prix, seront acquittées à présentation, lors de la dite échéance, par la trésorerie nationale ».

Les dispositions de la loi du 16 brumaire sont complétées par une résolution du 5 nivôse<sup>234</sup>. Les obligations émises par les acquéreurs de biens nationaux pourront être remis, sur leur demande, aux délégataires (les fournisseurs aux armées, pour l'essentiel) afin qu'ils en encaissent le produit à l'échéance. En cas d'impayés, ils bénéficient des recours prévus par l'article XVI de ladite loi, qui sont de faire vendre le bien affecté à la cédule (l'obligation), sur folle enchère par le commissaire départemental.

En revanche, l'article XX de cette résolution du 5 pluviôse contient, pour une fois, une mesure protectrice du débiteur. Les obligations, détenues à l'origine par le receveur des domaines, lorsqu'elles servent de paiement aux délégataires, sont déposées chez un tiers « de manière que chaque acquéreur ait toujours la facilité d'acquitter ses obligations, et de les retirer quand bon lui semble ». La cédule peut, en effet, se révéler dangereuse aux mains d'un créancier de mauvaise foi, qui se révélerait injoignable à l'échéance, exercice aisé à l'époque en raison de l'état des communications, d'autant qu'il suffit d'une seule cédule impayée, parfois de faible montant, pour déclencher la procédure.

---

<sup>234</sup> *Moniteur*, 7 pluviôse an V, pp. 507-508.

Il restait à résoudre le problème posé par les arrondissements où l'édit de 1771 n'avait jamais été appliqué, la Normandie, la Flandre et la Bretagne, entre autres anciennes provinces. Le second alinéa de l'article XV traite la question : « Dans les départements où il n'y a pas de bureau d'hypothèque, la notification au greffier du tribunal civil, qui en tiendra registre, vaudra opposition provisoirement et jusqu'à la mise en activité du code hypothécaire. »

Il en ressort que les Conseils restaient réservés sur les conservations Jollivet, puisque le code hypothécaire, qui en eût justifié la création, n'était pas considéré comme appliqué. Il est également probable que le terme de « bureau d'hypothèque », qui évite celui de « conservation », présent dans l'Édit comme dans la loi de messidor, a été retenu pour sa relative neutralité, alors que les officines de la Conservation générale fonctionnent depuis brumaire an IV, une année entière pour les premières installées. Pendant que la loi de messidor est maintenue, législativement, dans les limbes, de multiples formules qui s'en inspirent se répandent, insidieusement.

Non sans risques. Le citoyen Raulin, négociant rue de Savoye, à Paris, écrit au Ministère de la Justice pour savoir « si les cédules hypothécaires souscrites dans les formes ordonnées par la loi du 16 brumaire an V sont exécutoires par elles-mêmes, sans, qu'à défaut de paiement, il soit besoin d'obtenir un jugement de condamnation, ou si elles ne confèrent qu'une action ordinaire semblable à celle qui résulte d'un titre sous signature privée »<sup>235</sup>. La réponse du Ministère, du 22 brumaire an VIII (15 novembre 1799), surprend : les cédules ne sont pas exécutoires en elles-mêmes, réponse contraire aux dispositions de l'article XVI de cette loi.

Dans la Somme, il n'en est pas ainsi. Le Préfet de la Somme, le 25 floréal an VIII (15 mai 1800), sur pétition du citoyen Deurieu, agent de change à Amiens, porteur de cédules impayées, déclare déchu de leurs droits des acquéreurs de biens nationaux qui n'ont pas réglé ces obligations, en application de l'article XVIII de la loi du 16 brumaire. Ils n'ont pas répondu à la sommation préfectorale, le bien considéré sera revendu aux enchères<sup>236</sup>. Les administrateurs de la Somme se gardent, toutefois, de prendre des inscriptions pour garantir les cédules émises<sup>237</sup>. Il en sera ainsi jusqu'au vote de la loi du 11 brumaire an VII, événement qui portera le Receveur Général du département à recourir systématiquement aux hypothèques.

---

<sup>235</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup>310, n°2935.

<sup>236</sup> AD Somme, 1Q 139a.

<sup>237</sup> AD Somme, 1Q 147.

On retrouve des porteurs de cédules « cédées par la République » dans d'autres ventes sur folle enchère. Le 17 thermidor an IX les citoyens Villeme, Hua<sup>238</sup>, Damy, demeurant à Paris, porteurs de huit obligations pour un total, avec les frais, de 4 030 francs valeur métallique, font vendre sur folle enchère le château de Voulpaix, dans l'Aisne, bien d'émigré (Coigny), qu'un nommé Prudhomme avait acquis 184 475 francs en vendémiaire an IV (sans doute en assignats)<sup>239</sup> en émettant des cédules qu'il ne put honorer lorsque les porteurs les lui présentèrent. La circulation de ces effets-obligations-cédules participait à la masse monétaire, qui devait avoir grand besoin de toute l'imagination des professionnels pour croître, de l'an III à l'an X. La loi du 15 floréal an X supprima, en effet, le paiement différé des biens nationaux en obligations ou cédules. Le système n'en avait pas moins duré tout le Directoire, même au-delà.

Les cédules de la loi de brumaire an V dérivent des créances affectées sur les biens nationaux vendues au titre de la loi du 8 juin 1793. La Convention avait prévu « un moyen avantageux et sûr d'employer leurs assignats et d'en tirer un produit annuel de 5% sans retenue », dit la loi, dans le dessein de « faciliter l'emploi de petits capitaux ». Les acquéreurs devaient se présenter au directoire du District où ils pouvaient se faire céder, parmi les obligations émises par les acheteurs de biens nationaux, celles de leur choix pour le montant, comme pour la date d'échéance. Il semble évident que les acquéreurs tenaient, surtout à l'échelle locale, grand compte de la solvabilité du débiteur de l'obligation. La cession était mentionnée sur le procès-verbal d'adjudication, notifiée par le procureur-syndic à l'adjudicataire concerné, qui savait ainsi entre les mains de qui il devrait payer, à l'échéance, le montant de son obligation. Si le débiteur faisait défaut, les poursuites étaient ordonnées par la République, à la simple demande du créancier. Enfin, l'on pouvait donner ces « créances affectées » en paiement de biens nationaux.

On retrouve dans les dispositions de cette loi de juin 1793 des éléments du projet cédulaire. Un titre d'un prix fixé, garanti par un immeuble déterminé, celui du procès-verbal d'adjudication, émis par une personne déterminée, l'adjudicataire, cédé par l'État, pouvant être utilisé pour l'achat d'un autre immeuble, bénéficiant d'une assurance-recours contre le débiteur. Il reste que cette créance circule peu, qu'il n'est pas question de l'endosser, encore moins de l'escompter, qu'elle trouve son origine dans une obligation et cette dernière dans

---

<sup>238</sup> Est-ce Hua, ancien député, adjoint de Jollivet à la Conservation générale, conservateur des hypothèques à Paris ?

<sup>239</sup> AM Reims, FR5, N20.

une vente, qu'il n'y a pas de garantie de bonne fin (le bien peut être revendu, le débiteur insolvable, le paiement n'est pas certain).

La cédule de l'an V présente plus d'attrait pour le bénéficiaire. Elle peut être cédée (« chacun des porteurs de ses obligations »), le porteur en cas d'impayé demande l'exécution au Commissaire, qui entraîne la revente de la garantie. Si celle-ci ne suffit pas, le Trésor désintéresse. On envisage la prise d'hypothèque, afin d'éviter la revente subreptice du bien national considéré<sup>240</sup> « lors de la mise en activité du code hypothécaire ». Lorsque Real rapporte les remarques et propositions de la Commission des Finances, la cédule, sous des espèces rustiques, se trouve en usage, et circule déjà sous la forme donnée par la Convention<sup>241</sup>. Elle est connue des praticiens.

### **3-7 Le rapport de Real aux Cinq-Cents : l'enlèvement**

Le projet de loi sur le code hypothécaire et le crédit cédulaire<sup>242</sup> fait l'objet d'un imprimé, daté de fructidor an IV<sup>243</sup>. (août 1796) Il est sous-titré « au nom de la Commission chargée de simplifier et améliorer le code hypothécaire décrété le 9 messidor an III de la République française ». Le rapport comporte 24 pages de discours préliminaire, de la plume de Real. Il est suivi de 44 pages consacrées au Code hypothécaire, qui compte, cette fois, 220 articles, suivi d'un autre projet de loi sur les déclarations foncières. Les noms des membres de la commission figure en clôture : Daubermesnil, Dumolard, Real, Eschasseriaux aîné, Trouille, Pomme. L'un s'est montré adversaire de la cédule dans les débats antérieurs (Daubermesnil), trois autres sont des partisans de longue date (Real, Trouille, Eschasseriaux). Pomme, dit l'Américain, était envoyé par les électeurs de Guyane. Le paragraphe sur les colonies ne doit pas lui être étranger.

Real précise qu'il ne s'agit pas de légiférer sur des décisions déjà votées par la Convention vénérée, « au coup d'œil vaste et régénérateur », mais de modifier une loi existante, décrétée par cette assemblée, afin d'en améliorer la portée. Il la divise en deux parties distinctes : le

---

<sup>240</sup> Il arrive que l'immeuble soit cédé par l'adjudicataire à un tiers sans que les cédules aient été toutes payées, que le bien soit revendu sur folle enchère, et acquis par un prête nom du premier adjudicataire pour le cinquième du prix de la première vente, laissant les porteurs de cédules sans grand espoir, l'adjudication entraînant purge des hypothèques (AD Seine DQ<sup>10</sup> 46, lettre du préfet de la Seine, 10 septembre 1806).

<sup>241</sup> C'est le cas, signalé plus haut, des 53 cessions de créance de Chalons (AM Châlons, ref N10), datant de fructidor an III.

<sup>242</sup> *Projet de loi sur le Crédit hypothécaire et le crédit cédulaire, présenté au Conseil des Cinq Cents au nom de la commission chargée de simplifier et améliorer le code hypothécaire décrété le 9 messidor an III*, Paris, Imprimerie nationale, an IV.

<sup>243</sup> Alors que la discussion n'intervint qu'en nivôse an V, cinq mois plus tard.

régime hypothécaire, d'une part, qui forme à lui seul un système complet, et le système cédulaire, d'autre part, qui « ne peut être mis en action qu'à l'appui du nouveau régime hypothécaire ».

Les retouches apportées au régime hypothécaire de messidor déçoivent le lecteur. Si l'hypothèque reste limitée aux actes authentiques, il est permis de vendre un immeuble par simple sous seing privé (article 59). Sous le curieux prétexte de raccourcir la loi des 56 articles retirés, la vigueur, comme la pertinence du propos sont atténués. Les privilèges reviennent (vendeur, prêteur de deniers, copartageant, constructeur), l'hypothèque indéfinie réapparaît, pour les comptables publics, les tuteurs et les époux. La déclaration foncière pour tous disparaît, elle est cantonnée au système cédulaire. Les baux emphytéotiques sont susceptibles d'être hypothéqués, la loi de messidor exigeait qu'il reste 25 ans jusqu'à la fin du bail, l'article 10 ne retient pas cette précaution. Les livres que devaient tenir le conservateur étaient énumérés dans l'article 223 de la loi de l'an III, l'article 151 du projet de loi ne cite que le livre de raison. En revanche, si l'on prête moins d'attention aux documents essentiels que sont les registres d'inscription, le projet propose que le conservateur accepte les inscriptions sans vérifier le titre de créance, ou de propriété. La spécialité de l'hypothèque reste bornée à la cédule, les inscriptions peuvent s'étendre sur les biens à venir<sup>244</sup>.

Il n'en reste pas moins que la publicité des hypothèques est maintenue, par la délivrance des extraits, et par l'accès libre aux registres (article 153 : « publics et ouverts à tous les citoyens »), comme la nécessité absolue de subordonner l'hypothèque à un acte authentique. Dans le projet, l'hypothèque sur soi-même est séparée, avec le mécanisme cédulaire, soit 44 articles au total, du corps de la loi. Sous l'appellation de titre III, elle forme une arrière-garde, dont Real a signalé qu'elle n'était pas indispensable à l'application d'un régime hypothécaire. Pourtant, dans son discours préliminaire, le rapporteur va défendre le « plan Mengin » avec vigueur.

Il y consacre douze pages, dans lesquelles il reprend les arguments que la Convention et le Conseil des Cinq-Cents ont entendu à plusieurs reprises. La cédule est un effet de commerce de la nature des lettres de change et des billets à ordre, mais elle leur est supérieure. Elle est au-dessus du privilège, en raison de la garantie qu'apporte le conservateur, qui assure qu'elle sera payée en la réglant lui-même si la vente, dans les deux mois au plus, ne couvre pas son estimation.

---

<sup>244</sup> On peut envisager ainsi, semble-t-il, de prendre des garanties sur des espérances, fréquentes dans un milieu où l'on hérite souvent.

Real va plus loin que les plans précédents : « elle deviendra monnaie comme l'argent même, dans toute transaction ayant quelque importance » (p. 14). « Cette monnaie fictive, garantie par un gage certain et inaltérable, est la seule qui puisse suppléer et remplacer le numéraire métallique ; elle seule peut inspirer la confiance et ramener dans les transactions civiles l'antique loyauté et la probité disparues » (p. 16). L'auteur n'envisage pas, toutefois, le cours forcé. L'avantage inappréciable de la cédule repose dans l'impossibilité de l'émettre en excès, puisque chaque titre est lié aux trois quarts de la valeur d'un bien déterminé, valeur garantie par un tiers qui a versé caution à cet effet. Pour Real, l'émission de monnaie sous forme de cédules par des propriétaires sur leur patrimoine suppléera avec bonheur l'émission par l'État de billets ne s'appuyant que sur sa réputation, que l'on sait très mauvaise.

Le rapporteur ne manque pas de rappeler que les cédules sont escomptables, et que de nombreuses banques territoriales, se faisant concurrence, ne manqueront pas de se fonder pour organiser un marché de la cédule. Contrairement aux plans précédents, l'auteur ne privilégie nullement une Caisse hypothécaire centrale, aisément contrôlable – comme le sera la Banque de France, avec Bonaparte en personne actionnaire. Il envisage une foison de caisses locales, dont les propriétaires, « ignorés dans leurs champs », utiliseront les services, car elles seront « libres et indépendantes de l'action du gouvernement ». Il observe que le solde des biens nationaux pourrait être payé avec des cédules, que le Trésor ferait escompter par des banques territoriales. Le rapport, daté de fructidor an IV, n'est pas à jour sur ce point, puisque la loi du 16 brumaire an V a conçu un paiement en obligations hypothécaires<sup>245</sup>, que les receveurs s'empressent de remettre en circulation, en usant pour leurs paiements.

Real achève son exposé des mérites du projet de loi en insistant sur la méfiance qu'il est permis de montrer à l'égard des lettres de change : « dans les temps de trouble, où la confiance et le numéraire se resserrent, les lettres de change ne suffisent plus aux besoins du commerce, parce qu'elles sont bornées aux moyens réels et personnels du négociant ; au lieu que les cédules reposant sur un gage certain et immense, ne connaissent d'autres bornes que les besoins du commerce » (p. 24). Mieux que ses prédécesseurs à la tribune (Veirieu, Ramel, Johannot, Vernier, Eschasseriaux, Crassous), Real révèle l'ampleur du projet, surtout son incompatibilité avec une banque d'émission répandant des billets de caisse garantis par des lettres de change escomptées en fonction de l'honorabilité des tirés.

---

<sup>245</sup> Cf. ci-dessus le paragraphe « prototypes des cédules ».

Le Titre III, réservé au crédit cédulaire, reprend les dispositions de la loi de messidor, à quelques détails près<sup>246</sup>. On notera que l'article 201 consacré à la méthode d'évaluation, qui précise qu'il faut combiner la valeur locative (capitalisation du revenu probable ou constaté) à la valeur vénale (« prix moyennant lequel il serait vendu, sans aucun sacrifice de convenance »), décrit une procédure toujours appliquée<sup>247</sup>.

Le Titre V est destiné aux colonies, où il se trouvera 23 conservations. Les articles 213 à 215 reprennent une cédule conçue pour permettre la reconstruction après la guerre. Real, dans son discours préliminaire s'appuie sur les bienfaits que ne manquerait pas de répandre le nouveau régime hypothécaire dans une terre dévastée. Également, il reprendra l'évocation de la Vendée, qu'avait utilisé Jollivet dans l'opuscule publié en germinal de l'an IV, dans l'énumération des reconstructions nécessaires<sup>248</sup>. La déclaration foncière bénéficie d'une loi pour elle seule, ce qui avait déjà été le cas sous la Convention.

Les Chapitres X et XI du Titre II, c'est-à-dire les articles 161 à 175, concernent « les dispositions circonstanciées et transitoires ». Ils abordent l'obstacle principal rencontré par le code hypothécaire : que faire des coutumes, flamandes, normandes ou bretonnes, de l'édit de 1771, conservé en Vendée, à Épinal et ailleurs, de tout ce que les hésitations des assemblées et les rumeurs dispensées par les adversaires du système céduliste ont laissé perdurer et croître ? L'article 175 tranche : « Toutes les lois, coutumes et usages observés antérieurement sur les hypothèques, demeurent abolis, en ce qu'ils auraient de contraire aux dispositions de la présente loi, sauf l'exercice des droits, actions et privilèges acquis jusqu'alors, qui auront leur effet pour le passé seulement. » On pourrait entendre que les dispositions de l'édit qui ne seraient pas contraires pourraient s'appliquer, mais on distingue mal comment. Toutefois, cet article pourrait jouer avec les nombreux actes passés selon les dispositions de la loi du 9 messidor, le code « première manière ». Des modifications y ont été introduites, la plus marquante tenant à la suppression de la déclaration foncière pour les cessions et les inscriptions. Néanmoins, l'article 161, qui traite des porteurs de créances et des usufruitiers dont les titres sont antérieurs à la présente loi, dispose que ces créanciers « qui ne les auraient pas faits encore inscrire, sont tenus de le faire dans les deux mois ». Il évite aux créanciers qui ont inscrit leurs actes dans les registres Jollivet d'avoir à réitérer.

---

<sup>246</sup> L'article 191 permet d'obtenir des cédules privilégiées, remises au prêteur. Ce dernier bénéficiera ainsi du privilège de prêteur de deniers, qui passe les simples hypothèques.

<sup>247</sup> « Charte de l'expertise immobilière », Paris, IFEI, 2017, chapitre 3. Il s'agit des méthodes les plus anciennes et les plus fréquemment utilisées en France.

<sup>248</sup> Incidemment, on relèvera que la Vendée maintint l'usage de l'Édit de 1771, et qu'il ne semble pas que la loi de messidor y ait été appliquée. La retranscription des débats au *Moniteur* à compter de la séance du 11 nivôse an V, ne reprend pas les développements de Real sur les colonies et la Vendée.

Les dispositions temporaires sont fort généreuses pour les possesseurs de biens territoriaux qui, « ayant commencé à remplir les formalités prescrites par les lois et usages antérieurs pour consolider leurs propriétés ou purger les hypothèques, ne les auraient pas terminées, à l'époque de la présente loi, auront faculté de suivre et compléter les dites formalités, ou de se conformer au nouveau régime hypothécaire ». La loi de messidor ne laissait pas ce choix aux intéressés, la commission des finances avait tenu compte, cette fois, des résistances soulevées, ainsi que de celles qui se manifestaient aux Cinq-Cents.

Les ajouts du projet, comme le retour de l'hypothèque indéfinie, gênaient peu, puisqu'ils ne retiraient rien au propriétaire, lui enlevant plutôt une obligation, sans en placer une autre à la place. La réplique des adversaires, installés dans une opposition de principe, se préoccupa peu d'accommodements. Les partisans de la réforme ont montré – une fois de plus – que la cédula était au cœur du régime proposé. La réplique fut d'enliser le débat en demandant le report en commission, et l'ajournement systématique.

Jourdan des Bouches-du-Rhône (1757-1831) va contre-battre l'argumentaire de la commission dans une intervention assez longue. André Joseph Jourdan, qui a deux homonymes au Conseil, est un élu de l'année précédente (élections du 24 vendémiaire an IV). Comme nombre de ses collègues, il a encouru les foudres des sections ou des comités lors de la Terreur, rigueurs d'autant plus périlleuses dans son cas qu'il fut arrêté comme émigré. Relâché après le 9 thermidor, son élection n'était pas passée inaperçue en raison de son passé royaliste. Le Directoire exécutif devait le placer sur la liste des déportés du 18 fructidor. Il échappa à « la guillotine sèche » en se réfugiant en Espagne, d'où il ne revint, précautionneusement, qu'après le 18 brumaire<sup>249</sup>.

Jourdan, ancien avocat, débuta son intervention sur un ton dramatique, propre à réveiller l'attention de ses collègues, émoussée par deux ans d'exposés divers sur les sûretés réelles comme sur les façons de sauver, avec leur concours, les finances de la République : « Le projet de code hypothécaire présenté si souvent au conseil, ce projet toujours ajourné, repoussé, amendé, renferme, selon moi, le plus grand danger qui puisse menacer l'État. » L'orateur, s'il reconnaissait la nécessité de donner au pays des lois foncières qui permettent de vendre sans risquer l'exercice d'un droit de suite, soutint qu'il fallait éloigner le gouvernement de la propriété, garante de la liberté. Jourdan ne se livra à aucune critique des

---

<sup>249</sup> Il achèvera sa carrière comme Préfet du département des Forêts en 1810, baron d'Empire, puis conseiller d'État sous Louis XVIII (Robert et Cougny, *op. cit.*).

articles du projet, il chargea les partisans de la cédula parce qu'ils œuvraient à la création d'une banque territoriale.

Jourdan remarqua qu'ils n'étaient pas les seuls, qu'un deuxième groupe travaillait à constituer une banque : « dans le même temps, et sous un masque différent, un projet de banque était soumis à votre délibération : il ne réussit pas davantage »<sup>250</sup>. On reconnaît le plan Lecoulteux-Monneron, exposé par Laffon-Ladebat aux Anciens en frimaire an IV. L'orateur était persuadé que ces deux partis étaient étroitement unis, que leur complot, bien ancien, menaçait, spécialement pour les séides de la banque territoriale, la liberté comme les droits fondamentaux. À défaut d'arguments précis, Jourdan fit usage d'un lyrisme facile : « voici ce que va produire le code cédulaire : c'est le feu dans la maison, c'est la consommation du mal, alors que le bon génie de la révolution se disposait à le réparer ».

Il n'en posa pas moins une question à ses contradicteurs, à laquelle ils peinèrent à répondre. En effet, de deux choses l'une : ou le code hypothécaire est une loi civile, et alors pourquoi le distinguer du code du même nom, et des travaux méritoires que mène Cambacérès depuis quelques années ? Ou alors il ne s'agit pas d'une loi civile, mais d'un plan financier poussé par une coterie, que le Conseil doit examiner comme tel, s'il en a le temps. En conséquence, Jourdan demanda l'ajournement « jusqu'à ce qu'on s'occupe des parties analogues du code civil », soit, dans son esprit, jamais.

Real répondit que la confusion du code hypothécaire avec le code civil correspondrait à un ajournement définitif, ce dont tous se doutaient. Mais « le désordre qui règne dans le régime des hypothèques s'oppose à l'ajournement ». La situation des propriétaires est difficile partout. La France est divisée entre un tiers du territoire en pays de nantissement, contrées qui ont refusé en son temps l'édit de 1771, et se trouvent démunies de toute législation tant que le code ne leur sera pas imposé, d'une part, et, d'autre part, les pays qui ont accepté l'édit, soit les deux tiers restants, qui n'ont plus de baillages pour y trouver des chancelleries. Il convient que la législation soit uniforme et suivie par tous.

Dans le souci d'éviter l'ajournement, Real va délaissier le système cédulaire. Il est facultatif, dit-il, on peut se passer de lui, mais les honnêtes gens ne pourront poursuivre la gestion sereine de leurs affaires sans la première partie du code, les Titres I et II. Real propose donc de limiter la discussion aux réponses à deux questions : la première est de décider s'il y aura un régime uniforme dans la République, la seconde si la publicité des hypothèques servira de base à ce régime. La manœuvre est voyante. Comme les oppositions ne portent ni

---

<sup>250</sup> *Moniteur*, séance du 11 nivôse an V, p. 415.

sur la généralité de la loi, ni sur la nécessité de la publicité<sup>251</sup>, Real peut espérer rallier une large majorité, et tenter de la conduire au vote du code. En supposant qu'il y parvienne, il restera l'obstacle du Conseil des Anciens,<sup>252</sup> où les débats de frimaire an IV ont montré qu'une banque d'émission comptait de nombreux amis, mais la cédule aucun défenseur. Woussen prit le relais, appuyant Real. Ancien procureur syndic de Hazebrouck, élu du département du Nord le 25 vendémiaire an IV, il sera réélu le 26 germinal an VII. Il finira sa carrière conseiller à la Cour d'Appel de Douai, en 1811, poste dans lequel la Restauration le maintiendra<sup>253</sup>.

L'orateur insista sur les faiblesses de l'Édit, auxquelles la loi de messidor, revivifiée par le projet de la commission des finances, portait remède. Woussen, à cette occasion, exposa que le code rétablissait l'équilibre du couple créancier-débiteur sans avantager le débiteur, principe qui était de règle sous l'Ancien Régime.

Ainsi, sous l'édit de 1771, il était impossible de connaître le montant des engagements du débiteur avant l'acte et la délivrance des lettres de ratification qui suivait l'affichage sur les murs de la chancellerie du baillage. Également, l'hypothèque tacite, légale, indéfinie, inscrite nulle part, privilégiée qui passait les autres, dont on ignorait l'importance de la dette qu'elle couvrait, permettait à l'épouse du débiteur de priver les créanciers de leurs droits<sup>254</sup>. Quant aux cédules, si Woussen convint qu'on ne devait pas élever un autre papier monnaie « sur le tombeau du mandat et de l'assignat », il insista sur « la mise en circulation du territoire de la République », la mobilisation des sols, c'est-à-dire le *casus belli* parfait avec les « romanistes ».

L'orateur insista prosaïquement sur l'avantage de ne pas donner la gestion des conservations à la régie de l'enregistrement. Les receveurs n'ont pas tous les moyens de cautionner au niveau demandé pour les conservateurs, qui sont garants de leurs estimations. Qui peut assurer que l'État ne s'emparera pas des cautionnements des receveurs, déposés entre ses mains, alors que les cautions des conservateurs ne sont pas à la portée de sa convoitise ? Woussen demanda le rejet du renvoi en commission et la discussion immédiate.

---

<sup>251</sup> Il en sera différemment en 1804, où la publicité ne sera plus que partielle.

<sup>252</sup> Article 86 de la Constitution de l'an III : « Il appartient exclusivement au Conseil des Anciens d'approuver ou de rejeter les résolutions du Conseil des Cinq Cents ». Site du Conseil Constitutionnel.

<sup>253</sup> Woussen fut également industriel, associé (ou commanditaire ?) de Gombert, filateur installé à Houplines (Nord) en 1805 (Matthieu De Oliveira, *Les Routes de l'argent...*, *op. cit.*, p. 126).

<sup>254</sup> Dans de nombreux registres de la loi de l'an III, les inscriptions sont systématiquement prises séparément sur le mari et sur la femme pour la même créance, par le même créancier.

Dumolard, grenoblois comme Real, souhaitait que l'on vote dans l'instant. Rouzet<sup>255</sup> s'y opposa, en refusant de limiter la discussion à un seul point. Il la souhaitait générale. L'assemblée le suivit, ne permettant plus à Real d'obtenir un vote rapide autant qu'immédiat. Le Conseil des Cinq-Cents reprit la discussion le 15 ventôse.<sup>256</sup>

Le député du Finistère, François Marie Joseph Riou, y prit la parole<sup>257</sup>. Il conforta les propos de Real lors de la précédente séance quant à la division de la France entre les provinces où l'Édit de 1771 avait été appliqué, d'un côté, et toutes les autres à l'opposé. Les « pays d'Édit » ne trouvaient plus leurs chancelleries qu'au chef-lieu du département, imposant des déplacements onéreux. Encore eût-il fallu qu'ils se transportassent dans les bureaux des hypothèques établis par la loi du 9 messidor, afin d'obtenir des conservateurs façon Jollivet qu'ils accomplissent les formalités prévues pour les conservateurs façon Maupeou, dans une parfaite confusion des législations.

Quant aux régions, environ un tiers du territoire, qui n'avaient pas connu l'édit, la situation nécessitait de rapides remèdes : il n'y avait rien qui assurât la publicité des mutations, la protection des acquéreurs comme celle des créanciers. Riou s'inquiéta, en passant, pour les conservateurs des hypothèques de messidor. Nommés depuis 20 mois, ils n'étaient toujours pas actifs, nommés par une loi « qui n'était ni rapportée ni exécutée. Ils existent comme s'ils n'existaient pas ». Riou ajouta, plus loin, que, s'ils recevaient des déclarations, ce ne serait pas une prévarication, en mépris des lois comme le prétendait à l'occasion Rouzet, « mais une exécution littérale des articles II et V de celle [la loi] du 19 prairial dernier »<sup>258</sup>. Riou conclut en ajoutant que, si Jourdan avait tort qui voyait dans la cédule « l'évaporation des fortunes foncières », s'il arrivait que ces anti-cédulistes fussent tous dans l'erreur, « alors par leur faute nous perdrons, dans des circonstances difficiles, un remède efficace à nos souffrances actuelles ».

Son exposé est instructif sur deux points. Malgré la publication de Jollivet en germinal an IV, des représentants aux Conseils, tels que Riou lui-même, ne savent pas – ou du moins

---

<sup>255</sup> Jacques-Marie Rouzet (1743-1820), ancien conventionnel, élu de la Haute Garonne, ancien Girondin, détenu libéré après thermidor, était l'auteur d'un plan général de Finances, en frimaire an III. Il a fait l'objet de plusieurs articles, dont celui de Pierre Arches dans les *Annales du Midi* » (en 1971) et de Michèle Heng dans les *Mémoires de la Société Archéologiques du Midi de la France* (tome LXXIII, 2013). Son rôle auprès de la veuve de Philippe-Égalité, qui le fit anoblir par le roi d'Espagne et enterrer dans la chapelle des Orléans à Dreux, lui valut une certaine célébrité à l'époque.

<sup>256</sup> *Moniteur* n°108, 18 nivôse an V, pp. 434-432.

<sup>257</sup> Riou (1765-1811), ancien avocat aux États de Bretagne, puis juge au Tribunal criminel, fut élu le 25 vendémiaire an IV, avec quelques difficultés. Il était en effet parent d'émigré. Membre permanent de la commission de la Marine, il se serait illustré dans plusieurs commissions (selon la base LEONORE, qui ne dit pas lesquelles). Brumairien, il devint préfet du Cantal et fut fait baron d'Empire.

<sup>258</sup> Qui était une des lois de prorogation des délais d'application du Code hypothécaire.

déclarent ne pas savoir-que la loi de messidor est appliquée, ne serait-ce qu'à Paris, sous les yeux des législateurs. Il est vrai que l'orateur est député de Bretagne, où ni l'édit, ni la loi de messidor n'ont été effectifs, et que son intervention a pour but d'extraire ses concitoyens d'une situation inconfortable, où l'on ne peut plus compter que sur la prescription pour échapper aux créanciers du vendeur, s'il arrivait que l'on achetât une terre sans aucune possibilité de publication de la vente.

Le second point révèle que Real n'est pas seul à la manœuvre. Riou va obtenir du Conseil le rejet de l'ajournement et pose à ses collègues trois questions :

- 1- Y aura-t-il un code hypothécaire adopté uniformément pour toute la République ?
- 2-La base de cet établissement sera-telle la publicité des hypothèques ?
- 3-Au système hypothécaire joindra-t-on celui du système cédulaire ?

Real reprit la direction des opérations. Il ajouta, dans l'instant, qu'il était possible de se prononcer sur les deux premières questions, en laissant le système cédulaire de côté. « Il propose donc d'ajourner la troisième question et tout ce qui est relatif à l'organisation administrative de l'établissement ».

Le Conseil, si rétif jusque-là, vota en faveur des deux premières questions de Riou. Dans sa lancée, il adopta ensuite « les huit premiers chapitres du code hypothécaire »<sup>259</sup> en première lecture (l'article 77 de la Constitution en prévoyait trois). Les débats reprirent le 21 nivôse<sup>260</sup>. Real soumit au Conseil les articles décrétés lors de la séance du 15 nivôse. À cette occasion, Cambacérès, qui s'était peu mêlé jusque-là du code hypothécaire, dont il faut bien reconnaître que les cédulistes l'avait tenu à l'écart, intervint.

Il précisa qu'il avait été joint au comité chargé de réformer la loi de messidor, par arrêté du Conseil. Il ajouta aussitôt « que nous n'avons point jeté nos regards sur la partie du projet qui tient à la partie cédulaire, cette partie est indépendante du régime hypothécaire en lui-même. » Cambacérès soutint la publicité des hypothèques, telle que conçue dans le projet de loi. Il fit quelques réserves, qui tenaient, à l'évidence à sa pratique passée des procédures de saisie. Ainsi, si un créancier demande au Tribunal une hypothèque judiciaire sur le patrimoine d'un débiteur, afin de garantir une dette, il peut arriver que le débiteur de mauvaise foi organise son insolvabilité, à l'annonce des poursuites, en faisant grever ce patrimoine d'inscriptions volontaires prises par un comparse. L'hypothèque judiciaire sera

---

<sup>259</sup> Le projet de la commission soumis au Conseil, comprend un Titre I, par lequel on peut penser que les représentants ont commencé l'examen (« Principes sur les hypothèques »), mais ce Titre I n'a que sept chapitres et non huit. Le premier chapitre du Titre II concerne la conservation des hypothèques.

<sup>260</sup> *Moniteur*, n° 113, 23 nivôse an V, p. 451.

primée par toutes celles qui l'ont précédé. Cambacérès ne propose pas de solution au problème qu'il pose lui-même.

Il tira profit de sa remarque pour dire tout l'intérêt qu'il continuait à porter à l'hypothèque générale indéfinie, par opposé à l'hypothèque spéciale « qui doit froisser bien des intérêts ». Il n'alla point jusqu'à dire lesquels.

En revanche, Cambacérès ne manqua pas de remarquer que, depuis les années que l'on disputait à la Convention, comme aux Conseil, des lois foncières, en prenant bien soin que la commission chargée d'élaborer le Code civil qu'il présidait ne s'en mêlât point, le code hypothécaire préférait le créancier : « Tout est, dans le projet présent, favorable au créancier, défavorable au débiteur, tout tend à favoriser l'expropriation ». L'éminent législateur, s'il jugeait le projet « bon en soi », avait quelques précisions à obtenir du rapporteur, et, pour cela, eût désiré que l'on reprît le projet dans ses premiers articles « et qu'il soit soumis à la discussion ».

La conséquence fut de remettre sur l'établi les huit premiers articles déjà votés en deuxième lecture, réduisant à rien les efforts récents de Real, Riou et Woussens. Sans doute était-ce le but voulu par l'éminent juriste, qui eût bien souhaité que les sûretés réelles rejoignissent sa commission du code civil, et qui, dans cette attente, rendait, à l'occasion, de mauvais services au rapporteur de la commission rivale. Rouzet s'engouffra dans la percée réalisée par le prestigieux Cambacérès en attaquant la suppression des hypothèques indéfinies, et la nécessité d'inscrire dans le ressort des conservations où le débiteur possède des immeubles. Rouzet ajouta que, quelle que fût la réponse du rapporteur, elle ne servirait qu'à faire sentir à tous l'incompatibilité de ce code avec « les principes dont les élus ne voudront pas s'écarter ».

Real répondit à Cambacérès et à Rouzet, lut l'article premier du projet (définition de l'hypothèque) et le fit adopter en seconde lecture. Mais il en restait 174 autres, en excluant le Titre III consacré au système cédulaire. Eude acheva la séance en prévenant ses collègues qu'il s'apprêtait à démontrer que le projet était, dans sa totalité, dangereux et inexécutable.

Le 25 nivôse, Eude<sup>261</sup> reprit la lecture des reproches formulés à l'encontre du code, du projet et, par avance, de toutes les réponses que quiconque lui ferait. L'attaque était frontale, contre l'hypothèque spéciale, pour l'hypothèque indéfinie, pour l'hypothèque des meubles. Eude termina en demandant la saisine de la commission de classification des lois, qui préparait depuis cinq ans le code civil. Dans cette perspective, Cambacérès aurait retrouvé ce

---

<sup>261</sup> *Moniteur*, n°118, 28 nivôse an V, p. 471.

projet que ses promoteurs n'avaient jamais voulu lui confier. Real répondit que les objections d'Eude sur la nécessité d'inscrire dans le ressort des conservations où le débiteur possédait des immeubles avait été modifiée dans le projet. Enfin que le report de la discussion sur le code hypothécaire à l'époque où l'on débattrait du code civil avait été écarté à deux reprises par un vote du Conseil.

Le 27 nivôse(17 janvier 1797), Eude exposa qu'il faudrait imprimer et distribuer aux élus le texte de chaque article du code préalablement à toute discussion. Beffroy, puis Thibault, s'y opposèrent, pour les retards que cette initiative entraînerait. Thibault discerna « deux classes d'individus intéressés à ce que le code hypothécaire ne soit pas mis en activité, les débiteurs de mauvaise foi, et les hommes d'affaires ».

Le rapporteur relit le premier article, qui définit l'hypothèque. Aussitôt, plusieurs conseillers jugèrent l'article incomplet et insuffisant. Le Conseil renvoya ce premier article, ainsi que « plusieurs autres articles », sans doute les huit votés quelques jours auparavant, en première lecture, pour examen par la commission. La commission du code, les efforts méritoires de Real, les oppositions virulentes d'Eude, de Rouzet, disparurent aux regards dans les mois qui suivirent : l'initiative était désormais à l'adversaire. Quant à la cédule, elle s'évanouit sans retour et ne fut plus évoquée dans une assemblée.

Les débats s'achevaient ainsi dans la confusion. Le doute avait été jeté dans l'esprit du public, les commissions ne parvenaient pas à se défaire des opposants, qui cherchaient l'enlèvement définitif. On disputait pour savoir si un texte voté par la Convention devait, pour se trouver valide dans son application par le Directoire, être refondu par les conseils de ce dernier.

Les projets de banque d'escompte et d'émission surgissant parmi les grands négociants, il devenait souhaitable de se défaire du projet céduliste, qui encombrait la place depuis des années, sans parvenir à s'imposer dans les assemblées. On ne pouvait écarter les partisans des caisses hypothécaires sans ruiner la loi de messidor. Ce dont les rumeurs émises durent se charger en l'an VI : les conservations de Jollivet se vidèrent, spécialement à Paris, ville déjà méfiante, où il était plus facile de médire. Mais il n'empêchait que la Conservation générale s'était organisée, que les Directeurs la soutinrent jusqu'au début de l'an VI, et que ce vaste ensemble fonctionna. Lorsqu'il fut abattu en l'an VII, les Conseils maintinrent la publicité foncière, dont on s'aperçut rapidement avec Bonaparte qu'il n'était pas dans l'intention des anciens « romanistes » de la conserver. Mais avant d'en décrire la chute, il

semble nécessaire d'analyser la structure de cet ensemble, et surtout ses effets, la nature et la répartition des actes que « l'Armée Jollivet » produisit par milliers durant trois ans.

## Deuxième partie

### Le Code de la Convention : l'épreuve du terrain, ou la pratique en action

Durant toutes les tentatives de diversion, ruminées, puis tentées par ses adversaires dans les Conseils, la loi de l'an III connut une application sur la plus grande partie du territoire national, y compris dans les départements annexés. Très contestée en son temps, puis niée jusqu'à nos jours, cette mise en œuvre durant près de trois ans a laissé des traces. Pour bien en appréhender les éléments, il convient d'en connaître les mécanismes, conçus par la loi de messidor an III. Après la rapide description des rouages de ce texte novateur, il y aura lieu de se pencher sur l'essentiel, sur le plan historique, qui sont les usagers de ce Code. Qui sont-ils, en province d'abord, à Paris ensuite<sup>262</sup> ? Que font-ils, avec qui, pourquoi et pour quels montants ? On verra, dans le tableau de conclusion, que l'on assiste au règne de la rente perpétuelle, à taux fixe quasi séculaire (5% le plus cité), remboursable au seul gré de l'emprunteur, et en numéraire. Cette formule de prêt est totalement contre-indiquée en période d'hyperinflation, quelques auteurs la pensent en voie de disparition. Quant au numéraire, il est introuvable – mais pas pour ces emprunteurs et leurs créanciers. En l'an VI, les bureaux se vidèrent<sup>263</sup>, on attendit la loi du 11 brumaire an VII, dont l'énorme succès confirma la présence d'une « économie cachée », sur laquelle les bureaux de la loi de l'an III apportent quelques indications.

### Chapitre 4 : Les mécanismes

Le mouvement céduliste est apparu, jusqu'ici, comme un sujet récurrent de discussions dans les différentes assemblées nationales créées depuis la Constituante. Autour des séances de ces organes législatifs, destinées à emporter l'acquiescement des élus, ont foisonné un grand nombre de traités, de précis et de considérations, quand il ne s'agissait de

---

<sup>262</sup> Au total, dans les 41 registres consultés, environ 3 500 personnes sont citées, conjoints compris.

<sup>263</sup> L'an VI correspond au retour du numéraire dans la vie courante, assorti d'une déflation marquée.

simples éditions de discours prononcés à la tribune. Au-delà de cette existence quasi conceptuelle, les différents principes prônés par les tenants de ce mouvement ont connu des applications réelles -au sens juridique du terme-, dans la vie des immeubles. C'est cette réalité, niée par beaucoup, qu'il convient d'aborder pour se former une idée plus précise des dispositions que Real, par exemple, souhaitait préserver et compléter, et surtout examiner où et comment la loi de messidor a été mise en œuvre -par qui et pour qui.

Avant cela, pour la compréhension du sujet, l'analyse des trois différents engrenages hypothécaires de l'époque paraît nécessaire : celui de l'édit de 1771, celui de l'an III, principal objet de l'étude, et celui qui le suivra, voté en brumaire an VII. Au-delà, il semble indispensable d'évoquer le Code civil de 1804, aboutissement d'une conception qui entravera la diffusion du crédit hypothécaire jusqu'au Second Empire.

#### 4-1 L'Édit

Dans la première partie, on a évoqué cette tentative de résolution monarchique d'un problème d'autant plus difficile à traiter que les tentatives de le faire étaient effacées par les pressions des débiteurs. Ce fut le cas de la tentative de Colbert en 1673, annulée l'année suivante. En 1771, un siècle plus tard, ou après un délai (considérable) de quatre générations si l'on préfère, avec le visa de Maupeou et Terray, Louis XV édicta un nouveau texte, de 12 pages et 38 articles, « pour assurer le droit de propriété » (Préambule).

À l'époque, toute obligation contractée par acte authentique (prêt, par exemple) implique une garantie sur les biens de celui qui s'oblige. Elle est quelque fois stipulée dans l'acte, mais nul autre que le notaire rédacteur et les contractants n'en sait rien. L'acquéreur est à la merci d'un créancier, surgissant de nulle part qui, parfois bien après la vente, viendra exiger son dû au nom du droit de suite, qui l'autorise à poursuivre le bien hypothéqué quelles que soient les mains qui le détiennent. Le vendeur n'avait rien dit, mais aujourd'hui il est loin, mort, ou insolvable. Il s'agit donc de faire jaillir les créanciers de l'ombre le plus rapidement possible.

L'édit prévoit, pour ce faire, que l'acquéreur portera son acte de vente dans une chancellerie<sup>264</sup> (créée dans chaque baillage ou sénéchaussée), où, trois jours après le dépôt de l'acte, un extrait de la vente, avec le prix et les conditions sera affiché sur un tableau

---

<sup>264</sup> Article 6.

idone<sup>265</sup> durant deux mois, afin d'obtenir des lettres de ratification, qui vaudront purge des hypothèques. Ces lettres de ratification lui sont remises par un « garde des sceaux ».

Les créanciers, s'ils veulent que l'on tienne compte de leur présence, se seront adressés, auparavant, à un autre officier, le conservateur des hypothèques, établi au même lieu, qui tient un registre, où les inscriptions, que l'on nomme « oppositions » dans l'édit, sont relevées dans l'ordre chronologique de leur manifestation<sup>266</sup>. Il convient que ces oppositions soient antérieures à la vente. Informés de la mutation du bien grevé par la publication de l'extrait, les créanciers auront le choix entre surenchérir sur le prix d'un dixième – et devenir ainsi acquéreur à la place de l'acquéreur d'origine – d'une part, et, d'autre part, faire inscrire, grâce au certificat délivré par le conservateur, leurs oppositions sur les lettres de ratification. Elles échapperont ainsi à la purge, et seront payées sur le prix suivant leur rang, les privilèges passant en premier. En cas d'une vente portant sur des immeubles situés dans plusieurs baillages, la publicité sera ainsi faite dans chaque chancellerie concernée<sup>267</sup>.

Le premier avantage de l'Édit était pour le trésor royal qui créait ainsi un office de conservateur par baillage dont l'article 2 précisait que le prix (« la finance ») serait prochainement fixé<sup>268</sup>. On faisait don de cette finance aux officiers du baillage, qui n'aurait pas à payer pour devenir Garde des Sceaux (de baillage seulement) – la charge de conservateur, vénale, ne bénéficiant pas de cette faveur. Accessoirement, il fallait renouveler les oppositions tous les trois ans, ce qui permettait de percevoir de nouveau les droits correspondants.

Le système ainsi mis en place fonctionnait encore en l'an VII dans plusieurs départements (Vendée, Vosges, Sarthe, entre autres). Les registres de perception des droits « de toutes les ventes sur lesquelles il sera pris des Lettres de ratification »<sup>269</sup> furent réimprimés afin d'introduire « les Droits dus à la République », et non plus au Roi – qui sont de deux deniers par livre du prix de la vente, inchangés de 1771 à l'an VI.

Le second avantage reposait dans la mise en œuvre de la purge, dont le principe de base ne s'est guère modifié depuis, dans la création d'un registre des oppositions, d'un début de publicité où les conservateurs délivrent des extraits des oppositions, où l'on sait les ventes et leur prix. Mengin, en revanche, se riait des dispositions de l'édit avec quelques bonnes raisons. La principale est, d'ailleurs, difficile à comprendre. Pour connaître les créanciers

---

<sup>265</sup> Article 7.

<sup>266</sup> Article 21.

<sup>267</sup> Article 12.

<sup>268</sup> Les conservateurs recevront pour gages 4% du montant de la finance (article 28), ce qui correspond au taux des rentes annuelles et perpétuelles autour de l'an V, non compris les émoluments pris sur les particuliers

<sup>269</sup> AD Vendée, 4Q 4786.

hypothécaires, les contemporains ont toujours pensé qu'il fallait produire l'acte de vente, c'est le cas pour obtenir les lettres de ratification. Mais il est, alors, trop tard, l'acheteur est exposé aux éventuels créanciers du vendeur, alors qu'il a déjà versé le prix de la vente au dit vendeur.

Il peut survenir que le vendeur s'évanouisse dans la nature, laissant l'acquéreur seul avec les créanciers. Dans ce cas, s'il a quelque chance, un créancier fera jouer l'article 9 en surenchérissant. Il en sera quitte pour l'émotion et le temps perdu. Si l'infortune le poursuit, il devra payer deux fois le prix, ou déguerpir sans son argent, ni le bien acheté.

Cependant, l'article 24 dispose que « les conservateurs seront tenus de délivrer, quand ils en seront requis, les extraits de leur registre, et d'y coter le jour et la date des oppositions, le registre, ainsi que le feuillet où elles auront été registrées, ou de donner des certificats portant qu'il n'en a été formé aucune ». L'acheteur prudent aurait pu donc connaître l'état des créances inscrites avant la vente. Mais les articles 22 et 23 ne prévoient pas que le créancier inscrivant une opposition déclare, sur le registre du conservateur, le montant de ses créances.

Il restait aussi la possibilité pour un créancier complice, ou pour le vendeur fripon, de prendre des oppositions entre le jour de la vente et le délai de trois jours qui suivait le dépôt de l'acte à la chancellerie, avant qu'il ne soit publié. L'article 19 dispose que les privilèges seront payés les premiers sur le prix du bien. Or l'article 32 précise que, pour les hypothèques des femmes sur les biens de leurs maris, qui sont des privilèges, ainsi que celle des enfants sur les biens de leurs parents, à l'occasion des tutelles pour prendre un exemple, « il ne sera point nécessaire de former d'oppositions ».

Toutes ces sûretés sont occultes, dissimulées à la vue des tiers qui ne seraient pas du lieu. Quoi qu'il fasse, l'acheteur de bonne foi sera à la merci des veuves réclamant leur dot, ou du fils se payant d'une mauvaise gestion de son père, tuteur, sur les biens propres dont le dit fils avait seul hérité.

L'article 34 ajoute une note d'époque à l'édit : « les Seigneurs féodaux ou censiers, tant laïques qu'ecclésiastiques, ne seront point tenus non plus de faire aucune opposition pour raison des fonds des cens, rentes foncières<sup>270</sup> et autres droits seigneuriaux et féodaux sur les héritages, fiefs et droits étant dans leur censive et mouvance ». L'acquéreur, comme le créancier, ne seront pas informés des droits qu'ils doivent à la seigneurie qui les abrite, ou dont les redevances grèvent leur garantie.

---

<sup>270</sup> Sur les rentes foncières, qui sont distinctes des rentes garanties par hypothèque, cf. Rafe Blaufarb, *L'Invention de la propriété privée*, Seyssel, Champ Vallon, 2019, pp. 143-166, ainsi que l'article du même auteur : « Propriété, politique et délimitation des groupes sociaux : le débat sur les rentes foncières 1789-1811 », *AHRF*, n°359, janvier-mars 2010, pp. 119-140.

L'édit ne prévoit pas qu'il faille vérifier le titre du créancier, le conservateur, qui va inscrire l'opposition, n'a pas cette obligation. Pour faire « une soumission d'augmenter » le prix de vente, le créancier doit être « légitime » : le garde des sceaux qui accueille la soumission le vérifie-t-il ou se contente-t-il du certificat d'opposition délivré par le conservateur, auquel nul n'enjoint de contrôler l'acte contenant la créance ? Le texte n'en souffle mot.

On pouvait relever également que les formalités édictées n'étaient que des inscriptions, déclaratives, et non pas des transcriptions, où l'on reproduisait sur un registre réservé à cet effet l'acte ou les actes, ce qui permettait de les faire lire par les intéressés. Dans les dispositions de l'édit, seul le garde des sceaux du baillage reçoit une expédition de l'acte de vente. Que sait-on de l'origine de propriété qui soit vérifiable ? Rien, puisque seul un extrait concis est affiché à la chancellerie du baillage. Il en résulte que l'on risque de courir après un débiteur, de s'inscrire sur un bien qu'il vient d'acheter, avant de se faire dire que le vendeur n'était pas propriétaire, mais simplement locataire ou usufruitier, ou qu'il était failli, ou que la vente est nulle parce qu'elle est le fait d'une femme mariée non autorisée par son mari, ou que le débiteur avait constitué sur sa terre de nombreuses servitudes qui en réduisent la valeur, n'apparaissant nulle part puisque non publiées, etc. Pis encore, le vendeur greffier peut durant les trois jours où l'acte passé est déposé à la chancellerie, et pas encore exposé au tableau, faire toutes les dettes qu'il voudra et laisser faire des oppositions qui seront payées par son acheteur. La plupart de ces difficultés eussent été évitées s'il y avait eu possibilité d'obtenir copie de l'acte de vente auprès du conservateur -ce qui est le cas depuis la loi du 23 mars 1855.

Il n'est pas inintéressant de noter que l'édit suppose un créancier proche, résidant au bourg et ayant ses entrées à la chancellerie de baillage pour surveiller le crucial tableau d'affichage. De même pour la loi de messidor, pourtant bien différente, où la production de l'acte de vente auprès du conservateur peut être évitée si le requérant produit une attestation du corps municipal assurant « qu'on le reconnaît publiquement pour en être propriétaire » (article 47).

La question récurrente de la publicité des actes, comme de leur transcription, qui évoluera dans un sens favorable à la communicabilité des contrats, du moins jusqu'au Consulat, va occuper le législateur et donner naissance à un second système, celui de la loi de messidor

## 4-2 La loi du 9 messidor an III

L'article 2 donne une définition de l'hypothèque, capitale pour son intérêt historique. C'est un droit réel sur les biens de l'obligé ou du débiteur « accordé au créancier pour sûreté des engagements contractés envers lui ». Le créancier ne saurait s'en passer, surtout s'il prête à des inconnus, ce qui devrait constituer la règle dans une économie en voie d'avancement. Il ne s'agit plus seulement, comme en 1771, d'assurer le droit de propriété, mais de permettre le développement des contrats de prêt entre particuliers, de faciliter la circulation des capitaux entre prêteurs et emprunteurs.

La loi conçoit ses instruments. L'édit de 1771 n'avait enjoint que l'usage d'un registre, par le conservateur, pour y inscrire les oppositions. L'article 223 en prévoit huit : la loi, qui compte en effet 279 articles, manifeste de grandes exigences. Le premier registre reçoit le dépôt des déclarations foncières et des procès-verbaux d'expertise. Un autre registre, que les praticiens attendaient avec espoir, recueille les actes translatifs de propriété. Un troisième, capital, enregistre les inscriptions de créances dans l'ordre chronologique, et les réquisitions de cédules. Le quatrième est consacré aux cessions de créance et oppositions. Un cinquième est réservé aux radiations.

Le sixième forme une des originalités de la loi : c'est le livre de raison. À double partie, il contient : « sur la première, le relevé par extrait des deux premiers registres, et sur la seconde, le relevé aussi par extrait des trois registres suivants ». Ce livre de raison, jugé commode par le personnel de l'Enregistrement qui hérita des conservations en 1799, sera utilisé bien après l'abrogation de la loi de messidor<sup>271</sup>, à d'autres usages, comme de fichier personnel. Ses capacités d'adaptation lui ont valu de constituer l'archive la mieux conservée de l'Administration Jollivet, mais pas la plus utile aux recherches, d'autant qu'il est le plus souvent privé de sa table alphabétique, qui formait le septième registre de l'article 223.

Complet, et complexe, le livre de raison porte 27 colonnes sur deux pages. La page de gauche comprend les biens du citoyen concerné, avec l'origine de propriété, la date de l'acte, l'identité du précédent propriétaire, la nature des biens, leur surface, la localisation. Les quatre dernières colonnes de la page de gauche sont consacrées à la valeur déclarée, en revenu et en capital, puis à la valeur estimée, en revenu et en capital. Les quatre premières colonnes servent à l'identification des registres. Sur la page de droite, figurent les obligations contractées : date des hypothèques, nature des actes, le nom des créanciers, les montants dus,

---

<sup>271</sup> Sur le livre de raison de Vervins (Aisne), on trouve ainsi le compte de Charles Carlier qui achète une maison dans cette ville, pour 3 000 francs, le 28 mars 1827 (AD Aisne, 4Q5/181).

les intérêts inscrits. Trois colonnes à droite sont réservées aux cessions, oppositions et radiations. Les quatre premières colonnes sont, comme sur la page de gauche, réservées à la recherche des registres des inscriptions, de ceux des déclarations foncières.

Le huitième et dernier comprend quant à lui le registre de délivrance de tous les extraits ainsi que la recette journalière.

Ces instruments, aux mains du conservateur des hypothèques, nommé par un Conservateur général, dont le premier et dernier à tenir la fonction fut choisi par la Convention, sont utilisés d'une façon différente selon qu'on désire inscrire une hypothèque, ou requérir une cédule, nouveauté juridique.

En premier, les actes de vente sont publiés (article 105) auprès du conservateur afin de devenir « propriétaire incommutable<sup>272</sup> ». Les registres où ils sont retranscrits<sup>273</sup> sont ouverts à tous les citoyens (article 226), ce qui vaut pour les inscriptions également. Ils pourront être consultés, sous surveillance, pour certains (article 227) et le conservateur délivrera des copies, pour tous.

Il n'y a d'hypothèque opposable qu'inscrite (article 19). Elle est limitée à la somme figurant sur le registre, porte sur les biens présents et à venir, s'applique à tous les biens sans spécialité. Il n'y a plus de privilège (article 24). Pour inscrire, il faut produire une copie certifiée de l'acte authentique qui justifie l'inscription (articles 19 et 20). L'inscription doit être renouvelée tous les dix ans. On peut, semble-t-il, s'inscrire sur un débiteur qui n'a rien mais dont il n'est pas exclu qu'il ait un jour quelque chose que l'on puisse saisir : c'est l'hypothèque sur les biens à venir (article 8).

À l'inverse, une créance d'un faible montant peut interdire toute mutation sur un vaste patrimoine sis dans le ressort de la conservation si elle n'est pas acquittée, même non exigible. Dans cette nouvelle version de la prise de sûreté, le créancier est traité avec plus de déférence. Il peut -avant tout- se faire délivrer copie de l'acte de propriété de l'emprunteur, en s'assurant que le bien est à lui. La consultation du registre des inscriptions, celle du livre de raison, l'informeront de l'existence d'hypothèques antérieures, sachant qu'il n'y en a plus de tacites, et plus de privilèges. La cédule ne pose aucun problème pour le créancier, puisqu'elle est inscrite sur le même registre des inscriptions, à l'instar d'une créance ordinaire.

---

<sup>272</sup>« Qui se dit d'un propriétaire, d'un possesseur qui ne peut être légitimement dépossédé » : *Dictionnaire de l'Académie Française*, édition de 1786, à Nîmes, chez Pierre Beaume.

<sup>273</sup> En fait, il s'agit des principales mentions, mises sur le registre. La retranscription intégrale, plus prudente, sera obligatoire dans la loi de brumaire an VII.

Ce document, soit le registre des inscriptions, comporte quatre colonnes : une pour la liaison avec le livre de raison, une seconde, principale, où figurent la date, l'identité du débiteur, celle du créancier, le montant de la somme due, mention des intérêts, de la date d'exigibilité, puis la nature et la date de l'acte en fonction duquel l'hypothèque est prise. La troisième colonne donne la créance en chiffres, la quatrième est réservée au montant en cédulas. Ces supports seront maintenus à Paris, avec le même conservateur, Hua, alors que la législation a changé. Ailleurs, les registres seront clos par le commissaire du Directoire, en général en prairial an VII, « conformément à l'article 36 de la loi du 21 ventôse dernier »<sup>274</sup>.

Les difficultés vont surgir avec le paragraphe VII du chapitre I, qui s'applique à la déclaration foncière. Tout créancier inscrit peut exiger de son débiteur qu'il fasse la déclaration foncière des immeubles qu'il possède dans le ressort de la conservation où ce créancier s'est fait inscrire. S'il ne le fait pas dans le délai d'un mois, la créance devient exigible (articles 32 et 33). De même, si la déclaration fait apparaître une valeur du bien inférieure au montant de l'hypothèque, la créance devient également exigible. Cette déclaration foncière, qui a fait l'objet d'une loi particulière en messidor an III, consiste dans la liste des biens possédés dans la conservation considérée et de leur composition.

La description, imposée, est très sommaire. Ainsi Jean Vincent Jauffret, molinier en soie, usufruitier à Salon-de-Provence (Bouches-du-Rhône), déclare le 21 vendémiaire an V « une maison de neuf cannes<sup>275</sup> de sol en une pièce, d'un enclos en terre, vigne, oliviers et une aire attenante contenant l'enclos dix-sept mines un quart en une pièce et cinq huitième d'eymines ; d'un pré de quatre eymines – 30 cannes en une pièce, d'une terre en rejet d'oliviers de quatre eymines et un quart »<sup>276</sup>. Le bien n'est identifiable que par les voisins, faute de cadastre. Jauffret partage le bien avec son beau-frère, Jean Baptiste Homo, nu-propriétaire.

À la description est jointe mention de l'acte de propriété, ou de l'attestation passée devant notaire et enregistrée. Sont également indiquées sur la déclaration la valeur du bien, avec le revenu net annuel, la valeur en capital, ou « prix vénal », valeur déclarative à ce niveau. Le propriétaire qui aura déposé une déclaration foncière portant sur un bien grevé d'un privilège pourra rembourser son créancier avec des cédulas (article 269).

Ces cédulas sont délivrées par le conservateur, après examen attentif de la déclaration foncière du bien qui va supporter l'hypothèque les garantissant. Il peut exiger la production

---

<sup>274</sup> En annexes, reproduction du registre du bureau de Seurre (Côte d'Or), seul à avoir gardé ses archives de l'an III dans le département (AD Côte d'or, 35Q B1).

<sup>275</sup> La canne fait environ 1,70 mètre.

<sup>276</sup> AD Bouches-du-Rhône, 4Q1 4982 (cf. annexes).

des actes, des baux<sup>277</sup> et des rôles fiscaux pour parvenir à l'estimation du bien. La déclaration foncière comporte ainsi une colonne réservée à la valeur déclarée (en revenu, en capital) et une colonne vouée à la valeur estimée, pareillement en revenu et en capital. La cédule pourra porter sur les trois quarts de la valeur estimée- qui sera garantie par l'estimateur conservateur sur ses biens propres. L'appréciation possède l'avantage de la simplicité : la terre de Salon dont Jauffret est usufruitier et Homo nu-propriétaire a un revenu de 203 livres, elle vaut donc 4 073 livres. On capitalise un revenu, qui est peut-être un fermage (mais rien n'est moins sûr) à un taux, quasi universel, de 5 %. On comprend que nombre de conservateurs n'aient pas désiré s'engager sur de telles bases. Decourdemanche, qui proposera en 1830, une réforme hypothécaire complète, avancera que l'une des raisons de l'échec du projet cédulaire tenait au refus des conservateurs de délivrer des cédules<sup>278</sup>.

### 4-3 La cédule détaillée

Le Titre II de la loi, l'hypothèque sur soi-même, comprend un assez grand nombre de nouveautés. La déclaration foncière comporte une désignation des biens déclarés, alors que le cadastre est à venir, elle intègre une estimation, avec l'indication des revenus. Mengin pensait que la publicité d'une part, et la crainte de perdre sur le montant des cédules d'autre part, pousseraient le déclarant à éviter les sous estimations.

Est-ce que l'hypothèque garantissant la cédule est une hypothèque spéciale ? L'article 26 dispose que « l'hypothèque inscrite s'étend sur tous les biens présents et à venir de l'obligé, ou condamné, situés dans l'arrondissement du bureau où l'inscription a été faite ».

L'article 115, qui traite des poursuites, rappelle que les créanciers poursuivants doivent se faire délivrer la déclaration foncière des biens grevés par l'hypothèque. Mais il n'en reste pas moins que la loi n'envisage pas, clairement, de possibilité de « spécialiser » la cédule<sup>279</sup>.

La cédule, en elle-même, confine à l'organisme génétiquement modifié. Elle est hybride, pour dire le moins. Real la définit comme un effet de commerce garanti par une

---

<sup>277</sup> Le revenu net, dans l'esprit de la loi, est celui apportés par les fermages, diminués des charges, d'où le souci de contrôler les baux. Le propriétaire type n'est pas exploitant, l'exploitant n'est pas propriétaire, ou de peu.

<sup>278</sup> Alphonse Decourdemanche, *Du danger de prêter sur hypothèques et d'acquérir des immeubles*, Paris, Veuve Charles Bechet, 1830, p. 62. Troplong poursuivra cet auteur de ses vives critiques, au point de le qualifier de « saint-simonien » dans l'un de ses traités, ce qui n'est pas un compliment chez lui.

<sup>279</sup> Exemple, déjà cité, de la vente sur folle enchère d'un immeuble rue de Grenelle, pour défaut de paiement d'une seule cédule « loi de brumaire an V » (AD Seine DQ<sup>10</sup> 46).

hypothèque<sup>280</sup>. Dans les faits, la cédule type est annexée au texte de la loi du 9 messidor an III dans le *Bulletin des lois* qui la contient<sup>281</sup>. Le document comprend, en titre, la date de réquisition, le lieu et la date de délivrance, puis l'identité de celui qui s'engage à payer, sur la valeur de ses biens fonciers, la somme indiquée « en monnaie au marc d'argent », à la date indiquée, à l'ordre du citoyen dénommé au dos.

On aborde ensuite le cœur de la cédule, l'intervention du conservateur. Ce dernier, après s'être présenté (nom, bureau, arrondissement), certifie sur sa responsabilité que la cédule a bien été souscrite devant lui par la personne dénommée, que cette personne est bien propriétaire du bien garantissant la cédule. Le conservateur assure que le bien considéré « est cotisé » à  $x$  francs de contribution foncière, donne sa valeur en capital « suivant sa déclaration foncière ». Enfin, il certifie également que les hypothèques inscrites sur ce bien, antérieurement à la réquisition de la cédule, s'élèvent à la somme de  $x$  francs, « en sorte que les dits biens offrent une valeur libre de ... ». Suivent la signature du préposé, la date et les numéros d'inscription du registre (troisième registre et livre de raison). Le verso est réservé aux endossements, nominatifs : il y a 24 cases destinées à cet effet. Il s'agit bien d'un effet voué à circuler. La cédule est détachée d'un carnet dont la souche demeure dans les locaux de la conservation.

La remarque qui vient, au premier abord, à l'esprit, s'applique à la désignation et à l'estimation du bien cédulé. La première était déjà réduite dans la déclaration foncière. Elle est encore plus restreinte dans la cédule. L'article 26 dispose que l'hypothèque s'étend sur tous les biens « présents et à venir » du débiteur. Rien ne laisse à penser que le Code de l'an III ait prévu une exception pour la cédule. Mengin évoque pourtant, dans un court texte de l'an V<sup>282</sup> « une obligation portant hypothèque spéciale ». Il est possible que, dans son esprit du moins, la déclaration foncière remise au conservateur en requérant cédule, qui pouvait être celle, générale, de l'article 32, ait pu également se limiter à l'immeuble que l'on voulait céder, sans y comprendre aucun autre bien situé dans le ressort de la conservation. Le fait serait d'une certaine importance puisqu'il prouverait que la spécialité des sûretés est antérieure à la loi de brumaire an VII. Autre notion incertaine dans le texte de Mengin, la durée de la cédule. Dans la première page du libelle cité, il avance que la cédule ne peut échoir au-delà de cinq ans. Pour l'article 217, son inscription est prescrite au bout de dix ans.

---

<sup>280</sup> *Projet de loi sur le crédit hypothécaire*, fructidor an IV, *op. cit.*

<sup>281</sup> Elle est reproduite en annexes.

<sup>282</sup> *Ce qu'est réellement et politiquement une cédule*, Paris, impr Du Pont s.d., 7 p.

L'absence de cadastre<sup>283</sup> constitue un obstacle certes considérable, mais dont les effets sont estompés par sa nature universelle. La confusion que cette situation génère s'attache à tous les aspects fonciers agricoles, juridiques et politiques de la propriété, et non pas seulement aux sûretés.

Le second élément, l'estimation – particularité de la loi de messidor – est d'une autre importance. Les articles 49 à 51 de cette loi fournissent un cadre à l'expertise, donnant même des indications sur la défiance qu'il convient que les experts entretiennent à l'égard des baux. Or le formulaire de cédule se reporte exclusivement au rôle des contributions foncières. Ramel, dans son discours de floréal an II, avait eu l'occasion d'évoquer les manières désinvoltes des communes dans l'établissement des matrices de l'impôt foncier, avec quelques exemples choisis. Un prêteur ne pouvait donner sa confiance à un calcul que le futur ministre des finances voyait minoré de toutes parts, du moins pour les amis de la municipalité. En revanche, en capitalisant une valeur faible, le revenu retenu pour la contribution foncière, on obtenait une estimation modérée à faible du bien du débiteur, élément favorable aux yeux du porteur de la cédule.

Il restait l'élément principal, la garantie du conservateur. Que valait-elle ? Les articles 252 à 254 règlent la question. L'article 252 précise que le recours des porteurs de cédules qui n'auraient pas été désintéressés s'exerce sur les biens présents et à venir, et, concurremment contre leurs cautionnements. L'action, devant le tribunal de paix, pourra être intentée quinze jours après avoir sommé le conservateur en cause. L'article 254 permet aux créanciers qui, après avoir vendu les biens du préposé et s'être fait remettre son cautionnement, n'auraient pas été indemnisés de leurs pertes, de se retourner contre le Conservateur général, puis la caution de ce dernier.

Ces garanties ne paraissent pas satisfaisantes. Nul, à l'exception de Jollivet, qui les nomme seul, ne connaissait la surface financière de ces officiers publics d'un nouveau genre. D'autant que cette surface pouvait changer rapidement dans une époque où, les fortunes, même celles des fournisseurs aux armées, se défaisaient rapidement<sup>284</sup>. Quant à celle du Conservateur général, ancien notaire, ancien député, elle était à peu près inconnue du grand public. Il restait le montant global des cautionnements : 15 millions de francs versés, selon Real<sup>285</sup>. Mais l'article 236 précise que cette caution consiste dans des immeubles « francs et quittes de toute hypothèque ». En cas de crise grave, il faudrait vendre dans de mauvaises

---

<sup>283</sup> Il apparaît effectivement avec la loi du 13 septembre 1807, qui en ordonne la réalisation.

<sup>284</sup> Le plus célèbre, Ouvrard, en donnera l'exemple quelques années plus tard.

<sup>285</sup> *Projet de loi sur le crédit hypothécaire* fructidor an IV, *op. cit.* Jollivet annonçait le double dans son opuscule (cf. note 194).

conditions des biens estimés sans doute par les Domaines, sous la pression du Directoire exécutif – à moins que les conservateurs, avant d'évaluer les biens des autres, n'aient souhaité donner aux leurs propres eux-mêmes les valeurs qui leur convenaient.

On ne peut négliger, face à cette conformation difficile pour un objet neuf, qui pouvait éloigner le public, la réticence de ce dernier, instruit par plusieurs expériences malheureuses. Les partisans de la loi de l'an III eussent pu, ultérieurement, modifier le Titre II, en faisant garantir le paiement des cédules par des compagnies d'assurance. C'était l'idée de Decourdemanche en 1830<sup>286</sup>. On ajoutera que le titre n'était pas amortissable, par nature, défaut qui entraînait de grands risques d'impayés pour le créancier à l'échéance. Jollivet imaginait que l'on pouvait éviter cet inconvénient en renouvelant les cédules à l'échéance, au même titre que le report de traites<sup>287</sup>. La loi de messidor ne l'avait pas suivi, l'article 217 interdisant le renouvellement pour les cédules<sup>288</sup>. Les durées, comme l'usage, étant différents, il eût été plus pertinent de couvrir la cédule échue avec un prêt à annuités constantes, amortissable – si ce type de prêt avait été pratiqué à l'époque.

Aucune cédule ne figure sur les registres consultés, à ce jour<sup>289</sup>. Le relevé de toutes les cédules délivrées était entre les mains de Jollivet, s'il devait, en principe exister un carnet à souche dans chaque conservation. S'il subsiste des traces fréquentes des cédules de brumaire an V, ne serait-ce que par les procédures intentées contre les tirés défaillants, il ne reste rien de celles de l'an III<sup>290</sup>.

#### 4-4 L'expropriation forcée

Les rédacteurs de la loi s'adressaient dans cette partie à de fins connaisseurs. Depuis 1790, les ventes aux enchères de biens nationaux formaient un spectacle très répandu. Dans un rapport de la Commission des finances aux Cinq-Cents, le 11 fructidor an VI (29 août 1798), Crassous dénombrait depuis l'origine des ventes, jusqu'à la loi du 28 ventose an IV,

---

<sup>286</sup> Alphonse Decourdemanche, *Du danger de prêter...*, *op. cit.*, p. 170.

<sup>287</sup> *Développements du régime hypothécaire et réponse aux objections*, *op. cit.*, p. 9.

<sup>288</sup> Assez curieusement, l'article 217 de la loi dispose que « l'inscription des dites cédules cesse d'avoir lieu [...] sans qu'elle puisse être renouvelée ».

<sup>289</sup> Il subsiste un doute. Sur plusieurs registres parisiens, des chiffres et des lettres figurent, à de rares endroits, dans la colonne « cédules » (AD Seine DQ<sup>16</sup> 1233, les premières pages). S'agit-il du report au carnet des cédules cité dans la loi de messidor ? Les carnets ayant disparu, la question reste posée.

<sup>290</sup> Mengin écrit toutefois, dans « *Ce qu'est réellement et politiquement une cédule* », *op. cit.*, en note de bas de page : « il a déjà été délivré des cédules en remplacement de créances privilégiées » (p. 1).

(20 mars 1796), 857 034 procès-verbaux d'adjudication délivrés<sup>291</sup>. Les ventes au Tribunal formaient, à l'époque, un flux constant, à l'importante remarque près que les parties qui faisaient l'objet de ces opérations n'étaient pas en état de protester, pour les biens de première et seconde origine, mais que ce ne serait plus le cas avec les éventuels nouveaux saisis de la loi de messidor. On ne se trouvait plus dans les biens que la Révolution faisait appartenir à la Nation, c'est-à-dire à personne en particulier. Avec messidor, on entrait dans le vif, les termes allaient changer.

L'expression d'« expropriation » est celle choisie par les rédacteurs de la loi, qui disent aussi « expropriation volontaire » pour notre « vente amiable ». Dans son éloge de la cédula en l'an V, cité ci-dessus, Mengin définit l'effet comme « un titre exécutoire avec lequel le porteur peut, dans un délai de 60 jours au plus, exproprier le débiteur qui ne payerait point ». Le propos intéresse tout autant les créances ordinaires. Outre de pouvoir faire écrire les obligations dont on bénéficie sur ses emprunteurs dans des livres consultables par tous, dont on peut faire faire de nombreux extraits, à volonté, la loi de l'an III va permettre de faire vendre aux enchères les mauvais payeurs. Auparavant, sous l'Ancien Régime, les différentes coutumes et droits divers autorisaient les insolubles à organiser une résistance apte à décourager les prêteurs. Désormais, les créanciers sont favorisés.

Le débiteur est, point de départ de la procédure, sommé de payer par un huissier, assisté de deux témoins. S'il n'a réglé dans les vingt jours, il est informé que le gage sera vendu au dernier enchérisseur. Passé ce délai, le créancier se fera délivrer copie de la déclaration foncière. Elle servira à composer l'affiche de la saisie. Dix jours avant l'affichage, un huissier informera les fermiers ou les locataires du saisi.

L'article 114 a prévu les promesses fallacieuses du poursuivi cherchant à retarder la vente. Les offres réelles devront avoir été acceptées par le saisissant. En cas de refus, il restera la seule possibilité de consigner la somme due dans la caisse du receveur, seule façon d'éviter les enchères. On ne découvre plus la pratique des recours, des sursis, accordés par les cours et tribunaux d'autrefois. Mengin rappelle que la cédula est un titre exécutoire<sup>292</sup>, il suffit de faire constater l'impayé pour agir, sans saisir de juge. Ce n'est pas le cas pour une créance hypothécaire ordinaire, pour laquelle il faut demander l'exécution au Tribunal, qui pourrait alors accorder des délais.

L'affiche est rédigée après que le greffier ait fixé la date de la vente, qui ne saurait être à moins d'un mois du premier affichage. Le conservateur est, bien entendu, parmi les

---

<sup>291</sup> *Rapport de Crassous au nom de la commission des finances* BNF, ref Le 43 2274.

<sup>292</sup> « Qui donne pouvoir de procéder à une exécution judiciaire » : *Dictionnaire de l'Académie, op. cit.*

destinataires des affiches, ainsi que les fermiers et locataires. S'il existe un journal périodique du district, il publiera également, dix jours au moins avant l'événement, un extrait du placard. Le jour de la vente, si les parties, comme les huissiers, ont fait diligence, on peut être à cinquante jours de la sommation d'origine.

Un juge, le seul à intervenir, du Tribunal civil procédera à l'adjudication, aux enchères et aux bougies, chacune d'une durée « d'environ cinq minutes ». Tout citoyen peut enchérir. Lorsque la bougie s'éteint, le dernier enchérisseur est déclaré adjudicataire. La valeur en capital figurant sur la déclaration foncière sert de première enchère. Si le public reste coi, le juge, après consultation du poursuivant et du conservateur, peut diminuer cette somme.

L'article 145 donne, au conservateur seul, la possibilité, si les enchères lui apparaissent notoirement insuffisantes, de surenchérir du dixième du prix atteint et de demander la remise de l'adjudication à vingt jours. À ses risques et périls, toutefois, car s'il n'advenait pas de surenchérisseur lors de la nouvelle vente, il deviendrait adjudicataire. Cet article permettait au préposé, qui se fût trouvé en péril de devoir honorer le montant d'une cédule insuffisamment couverte par la vente du bien grevé, de tenter, par une nouvelle publicité, de trouver des enchérisseurs plus généreux.

La procédure de surenchère ne fonctionne qu'en faveur du conservateur. À moins qu'il ne pense la vente biaisée par des prix insuffisants et qu'il n'intervienne alors, l'adjudication est définitive, l'adjudicataire devient « propriétaire incommutable ». Il dispose de trois jours pour « faire sa déclaration en command », dire pour le compte de qui il s'est porté adjudicataire, s'il n'a pas enchéri pour lui-même. L'article 158 lui donne quarante jours pour déposer le prix de l'adjudication dans la caisse du receveur. S'il ne paye pas dans ce délai, après sommation, l'immeuble sera reproposé à la vente sur folle enchère, avec une procédure identique à la précédente. Le conservateur garde le pouvoir, qu'il partage avec le saisissant et la partie saisie, de contester la solvabilité d'un enchérisseur, qui devra, sur le champ, verser caution.

Le souci de gagner du temps a possédé le législateur, aux dépens de celui de vendre le bien au plus haut prix. Il n'a ainsi retenu la surenchère qu'au seul usage du conservateur menacé de devoir payer les suites d'une estimation excessive. Revenue depuis dans la procédure actuelle, la surenchère est d'utilisation fréquente, permettant, pour les biens d'importance, aux amateurs de se déceler avant de s'affronter.

Mengin n'avait donc pas tort en écrivant que le créancier pouvait exproprier son débiteur en soixante jours. Mais il n'était pas payé pour autant. La folle enchère<sup>293</sup> tenait le rôle de la mauvaise surprise. Un compare pouvait se porter acquéreur, qui ne payait rien sur l'instant, mais tout à quarante jours. Il lui suffisait de faire défaut au quarante-et-unième, et de laisser une nouvelle procédure se lancer, soit trente jours. Le débiteur organisé pouvait de cette manière s'octroyer un délai de soixante-dix jours (au moins) dont il pouvait tirer parti. Il n'apparaît pas que cette pratique ait, quoiqu'il en soit, tenu un grand rôle. L'homme qui s'y livrait perdait tout crédit aux yeux des notables locaux<sup>294</sup>.

Pour finir, lors de la collocation des créanciers se répartissant le produit de la vente, les cédules, qui n'étaient pas astreintes au délai d'un mois après la vente pour percevoir leur mandat de paiement prévu par l'article 166, étaient payées les premières. Les porteurs de créance ordinaire pouvaient ajouter trente jours aux cinquante de la cédule pour parvenir à quatre-vingts, en espérant que l'adjudicataire ne laisserait pas passer quarante jours de plus pour régler son dû, ce qu'on a vu qu'il pouvait faire. Bien entendu, il fallait doubler en cas de revente sur folle enchère. On était, dans la pire hypothèse, bien éloigné de la guerre de tranchées qu'il fallait mener, pendant parfois des années, pour se faire payer au temps des Parlements.

Les créanciers pouvaient tirer grand parti des cédules. Le débiteur d'une créance privilégiée, un privilège du vendeur par exemple, avait, selon l'article 269, la latitude de l'échanger contre des cédules du même montant, que son créancier était tenu d'accepter. Ces cédules bénéficiaient du même privilège que le titre auquel elles se substituaient – excepté que les cédules étaient exécutoires et que le débiteur perdait, de ce fait, l'avantage de pouvoir obtenir des accommodements du tribunal. Quant au conservateur, un prêt classique assorti d'une sûreté, ou une rente « annuelle et perpétuelle », garantie par une inscription, ne lui faisaient pas courir le risque d'estimer trop haut un immeuble. La loi avait, de surcroît, prévu que le requérant cédule, peu satisfait de son estimation, pouvait solliciter des experts qui auraient pu contraindre le conservateur à garantir, sur ses biens propres, un montant supérieur (articles 61 à 64).

Si le personnage important que devenait cet officier, maître des mutations dans un temps où les terres changeaient de mains, pouvait exercer un grand attrait sur des notables

---

<sup>293</sup> Crassous (*op. cit.*, note 265) indique que, depuis l'origine 69 890 adjudications sont impayées, ou partiellement payées, soit 7,26% du total. Les acquéreurs ont bénéficié d'étalement dans le temps, surtout dans les premières années. Les folles enchères sont donc inférieures, à très inférieures, à ce pourcentage.

<sup>294</sup> MM. Bodinier, Teyssier et Antoine relèvent 425 folles enchères sur 10 000 en Gironde (*L'Événement le plus important...*, *op. cit.*, p. 204).

aisés, il n'en demeurait pas moins exposé à quelques périls. En supposant que des cédules aient été émises, elles laissèrent si peu de traces qu'on ne peut que constater que les conservateurs n'ont pas multiplié les efforts pour les répandre. Sans doute le problème de l'application de la loi de messidor se posait-il, des députés comme Rouzet les menaçaient-ils du crime de concussion<sup>295</sup>. Mais cette menace était aussi forte pour les créances ordinaires, qu'ils s'empressèrent d'enregistrer – pour certains au-delà du vote de la loi de brumaire –, sans s'aventurer dans les dangers des évaluations en temps de déflation.

#### 4-5 La loi du 11 brumaire an VII (2 novembre 1798)

Née de l'échec final du Code hypothécaire de la Convention, cette loi avait été votée pour en conjurer les erreurs. Elle connut un grand succès, à Paris en particulier, qui avait boudé celle de messidor<sup>296</sup>. Le Code civil ne la retint qu'après de profondes modifications dont le principal effet, peut-être recherché, fut de rendre particulièrement dangereux le prêt sur immeuble, et d'interdire, de ce fait, la constitution de banques hypothécaires importantes.

La loi de l'an VII modifiait la définition de l'hypothèque, retenue en l'an III. Elle reste un droit réel, mais là où messidor la limitait « sur les biens de l'obligé ou du débiteur, accordé au créancier », brumaire dispose « sur les immeubles affectés au paiement d'une obligation ». On y sent moins l'omniprésence du prêteur. L'article I de brumaire rétablit aussitôt les privilèges. L'article 11 énumère ceux qui n'ont pas nécessité d'être inscrit, peu nombreux. Pour les autres, l'inscription est requise. L'acte notarié est obligatoire.

Deux importantes nouveautés apparaissent, la spécialité de l'hypothèque (articles 4 et 17) et la transcription des actes translatifs de propriété, sur les registres de la conservation (article 26). Dans ce dernier cas, les actes sont recopiés sur les registres pour être opposables aux tiers<sup>297</sup>. L'article 51 fait obligation aux conservateurs de délivrer copie des actes transcrits.

Les progrès obtenus dans cette mesure législative par rapport à la précédente sont décisifs pour un prêteur. D'une part, il n'est plus contraint de prendre inscription sur la totalité des biens de son débiteur, situés dans le ressort de la même conservation, il n'hypothèque que les immeubles qui le garantissent. La loi de brumaire, par l'introduction de la spécialité, limite

---

<sup>295</sup> *Opinion de Rouzet sur le code hypothécaire et cédulaire*, Paris, Imprimerie nationale, an V.

<sup>296</sup> Le bureau de la Section des Amis de la Patrie (ancienne rue St Martin) reçoit 32 inscriptions en deux ans, de frimaire an IV à frimaire an VI, et 602 de pluviôse à germinal an VII (3 mois).

<sup>297</sup> L'article 105 de la loi de messidor précisait que l'acquéreur ne devenait propriétaire incommutable qu'après avoir déposé et notifié une expédition du contrat de vente à la conservation. La loi de brumaire préférerait la copie de l'acte sur un registre *ad hoc* par un employé de la conservation. Mais peut-on dire pour autant que ladite loi de messidor n'avait pas prévu la publicité des mutations immobilières, comme l'écrit Michel de Juglart (*Leçons de Droit Civil*, Paris, Montchrestien, 3<sup>ème</sup> édition, 1968, p. 542, note 650) ?

nécessairement l'inscription aux biens de l'obligé au jour de la stipulation. Il n'est plus question d'hypothéquer les biens à venir. Ces considérations étaient surtout gênantes pour l'emprunteur, mais elles pouvaient le détourner du prêt sur immeuble, dont l'emprise paraissait disproportionnée.

D'autre part, ce même créancier avait l'assurance que le bien choisi appartenait bien à son contractant, du moins pouvait-il s'approcher d'une vérité foncière que l'absence de cadastre ne permettait que de supposer. Dans la déclaration foncière de messidor, le déclarant ne fournissait pas l'acte, mais simplement une attestation du notaire. L'acte pouvait être exigé s'il y avait réquisition de cédulas auprès du conservateur-estimeur. Grâce à la loi de brumaire, n'importe qui pouvait se faire délivrer copie de l'acte, connaître indirectement l'importance des biens possédés, ainsi que leur origine, au-delà de l'importance décisive que prenait pour un financier extérieur, qui prêtait partout et ne connaissait personne, la possibilité de sauver ses capitaux d'un possible désastre en consultant les stipulations des actes. Les défenseurs de la cédula pouvaient attirer l'attention sur la possibilité qui appartenait au conservateur de se faire communiquer les actes de propriété. Mais encore fallait-il requérir cédula pour que les biens sortent au grand jour des examens fonciers, alors qu'avec brumaire un simple passant pouvait utilement s'informer, au seul coût de la délivrance des copies.

On pouvait ajouter que la rédaction de l'article 38 de la loi de messidor autorisait peut-être la ruse pour parvenir à cantonner l'hypothèque d'une cédula. En effet, le requérant est tenu de déposer « la déclaration foncière de ses biens » auprès du conservateur. Il n'est pas écrit « de tous ses biens ». Un requérant pouvait imaginer de fractionner la déclaration de ses biens en plusieurs exemplaires, portant sur des immeubles distincts, de façon à ne prendre de sûreté que sur l'une des déclarations, tournant ainsi le principe de la généralité des hypothèques. Il bénéficiait, d'ailleurs, d'une exception dans les faits pour peu qu'il possédât des biens dans plusieurs ressorts de conservation – chaque bureau gardant ses propres déclarations foncières, garantissant l'emprise de ses propres cédulas.

La procédure de saisie immobilière demeurait prompte. Le délai de paiement après commandement passait de vingt à trente jours. L'apposition des affiches valait saisie. Le jour de l'adjudication était fixé entre vingt à trente jours de l'apposition de l'affiche : en étant diligent, le créancier gagnait dix jours de moins sur les délais de la loi de messidor. En revanche, les locataires n'étaient pas tenus nommément informés. La vente se faisait à la bougie – trois de cinq minutes « environ ». Si, lors de la première enchère, il n'en venait aucune qui ne soit égale à quinze fois le revenu figurant à la déclaration foncière, le tribunal était tenu de remettre la vente à vingt jours au moins. Cette disposition cherchait à écarter les

ventes à des prix excessivement bas, démontrant par la même occasion que les déclarations figurant sur le rôle des contributions foncières étaient considérées comme sous-estimées<sup>298</sup>, pratique dénoncée par Ramel cinq ans auparavant. L'article 4 de la loi du 11 brumaire sur l'expropriation forcée faisant fixer la mise à prix par le créancier poursuivant, on pouvait craindre une cabale pour ruiner le débiteur avec une mise à prix très faible suivie d'une impossibilité physique d'enchérir<sup>299</sup>.

La loi de brumaire tenait sa réduction à 58 articles (contre 278 à messidor), outre la disparition du titre II consacré à la cédula, à l'autonomie des procédures de saisie, formant une loi à part. Instigatrice d'une spécialité véritable comme d'une publicité complète, elle montrait de nombreux avantages sur les mesures qui l'avaient précédée. Le public, on l'a vu, lui fit un accueil très favorable, qui confinait, à Paris, à l'enthousiasme. Elle n'avait, cependant, pas été conçue dans le même sentiment. L'article 55 témoignait des combats retardataires du mouvement céduliste aux Assemblées, qui eût bien volontiers conservé « l'armée Jollivet » pour tenir les livres des conservations. La loi du 21 ventôse (12 mars), après trois mois de débats houleux, ne le permit pas, dans des termes dépourvus d'aménité (article 38 : « les anciens conservateurs répondront des retards et oppositions »).

Tout le titre II de messidor, soit l'hypothèque sur soi-même, avait disparu, avec les songes de banques hypothécaires, et de circuits quasi-monétaires agricoles. Mais le triomphe de brumaire, après des années d'inquiétude, où la loi de messidor avait été honnie et déconsidérée par ses adversaires, ne devait durer que cinq ans.

#### 4-6 Le Code civil (1804)

La législation issue des assemblées révolutionnaires, que l'on pouvait nommer telles parce qu'antérieures à la fameuse déclaration des Consuls<sup>300</sup>, ne paraissait pas avoir fait l'admiration de tous, malgré – ou à cause de – son succès auprès du public. Lors des travaux préparatoires du Code civil, Jean Étienne Portalis rédigea un discours préliminaire sans ambages :

---

<sup>298</sup> Ce chiffre correspond à un taux de capitalisation de 6,60%, au-dessus de celui de 5% uniformément repris dans la quasi-totalité des contrats de rente. Cf. sur les taux Gilles Postel-Vinay, *La Terre et l'Argent...*, *op. cit.*, pp. 86-88.

<sup>299</sup> Quelques exemples d'obstruction, en matière de biens nationaux dans Bodinier, Teyssier, *L'Événement le plus important...*, *op. cit.*, pp. 201-202.

<sup>300</sup> « La révolution est fixée aux principes qui l'ont commencée : elle est finie » : Déclaration consulaire du 24 frimaire an VIII, reproduite sur le site internet du Sénat.

Si l'on part de l'idée qu'il faut parer à tout le mal et à tous les abus dont quelques personnes sont capables, tout est perdu. On multipliera les formes à l'infini, on n'accordera qu'une protection ruineuse aux citoyens ; et le remède deviendra pire que le mal. Quelques hommes sont si méchants que, pour gouverner la masse avec sagesse, il faut supposer les plus mauvais d'entre les hommes, meilleurs qu'ils ne le sont.

On paraît avoir entièrement oublié ces principes en rédigeant nos dernières lois sur les hypothèques.<sup>301</sup>

Portalis exprimait, par des figures voilées d'une gaze fort légère (« Des formes inquiétantes et indiscretes perdent le crédit, sans éteindre les fraudes ; elles accablent sans protéger ») son souci d'éloigner l'Enregistrement des affaires foncières, et de revenir à l'absence de publicité.

Portalis proposa un premier projet (24 thermidor an VIII-14 août 1800) qui hachait les apports des lois de messidor et de brumaire. La spécialisation disparaissait, les inscriptions sur les biens à venir faisaient leur réapparition, la publicité était limitée aux actes de vente que l'on souhaitait purger de leurs hypothèques, comme en 1771. Enfin, on renonçait à la publicité des actes translatifs de propriété (vente et donations)<sup>302</sup>.

Pris sous le feu des critiques, contredit par le Tribunal de cassation et rejeté par huit Cours d'appel, le projet fut amendé après un affrontement devant l'assemblée générale du Conseil d'État, en pluviôse an XII.-janvier 1804. Il est intéressant de relever que le défenseur de la spécialisation et de la publicité, du moins celui qui mena le groupe défendant les dispositions de la loi de l'an VII, fut Guillaume Real, ancien du mouvement céduliste, rapporteur de la loi de l'an VII opposé à Bigot de Préameneu. Autre présent, Jollivet, auteur supposé de la loi de l'an III, devenu conseiller d'État dès l'an VIII, qui semble avoir voulu faire oublier, par son silence, son passé de Conservateur général. Après quelques détours, il en sortit le titre XVIII du Code civil, dont on peut surtout remarquer qu'il ne reprenait pas la transcription des actes de translation. La publicité foncière ne concernait plus que les purges des hypothèques : on ne pouvait connaître que l'origine de propriété des vendeurs couverts de dettes, ou l'acheteur négociait dans les faits un abandon partiel de leurs créances par les créanciers.

La conséquence fut d'interdire le développement du crédit hypothécaire pendant cinquante ans<sup>303</sup>. Portalis, dont le triomphe avait été borné par le maintien, contre sa volonté, de la spécialité, pouvait conclure « Le système hypothécaire est subordonné à quelques règles

---

<sup>301</sup> *Discours préliminaires sur le code civil*, Paris, Centre de philosophie politique et juridique, 1989, pp. 54-55. Bien qu'attribué à Portalis, ce texte est signé également par Tronchet, Malleville, Bigot de Préameneu.

<sup>302</sup> Serge Le Roux, *La Mort du dernier privilège*, op. cit., p. 68.

<sup>303</sup> « La situation des acquéreurs et des prêteurs restait fort précaire. Ils n'avaient aucun moyen de connaître l'aliénation antérieure qui leur était opposable et pouvait leur ravir leur propriété ou leur gage » : Michel Buisson, *La Publicité des hypothèques et des actes translatifs de propriété*, Thèse Droit, Paris, 1962, pp. 99-100.

particulières qu'il serait inutile, pour le moment, de développer »<sup>304</sup>. On reviendra, dans la troisième partie (paragraphe 9-4), sur cet épisode, resté obscur pour les commentateurs, qui a l'avantage de fournir une hypothèse explicative à la longue lutte, couronnée de succès, menée contre la publicité foncière.

La tentative de Laffon-Ladebat en l'an VII ne constituait pas une menace comparable. Elle s'appuyait sur le réméré, où le banquier achète le bien de l'emprunteur et s'engage à le lui revendre après paiement des intérêts, à une date déterminée, les conditions figurant dans le pacte de réméré. La prudence du banquier conduit à l'évaluation du bien. La Banque Territoriale prêtait 50 % de la valeur estimée, et laissait la jouissance, comme les frais d'entretien, à l'emprunteur<sup>305</sup>. Elle émettait des billets pour se financer, du moins en partie.

En cas de défaillance de l'emprunteur, le bien restait à la banque. Il se trouva, au premier gros incident, qu'elle ne sût que faire de l'immeuble ainsi acquis, qu'elle peina à revendre. La Banque de France, qui n'appréciait ni les immeubles, ni ceux qui prêtaient sur eux, refusa de prendre son papier et mena la banque de Laffon-Ladebat à la liquidation -façon rugueuse de lui montrer qui était le maître. Des trois orateurs de frimaire an IV aux Anciens, qui avaient fait subir à la cédule un échec sans remède, Lebrun était aux affaires, troisième Consul, Lecoulteux régent de la Banque de France et Laffon, revenu de Cayenne, ne jouissait pas des mêmes pouvoirs, bien qu'il lui restât ses biens bordelais. Dupont de Nemours<sup>306</sup>, de retour d'Amérique, prit la suite dans cette liquidation de la Banque territoriale, mais sans parvenir à rétablir la situation de cet établissement d'un genre nouveau, devenu Compagnie Chavaignac, avant de disparaître. Avec elle prenaient fin, pour plusieurs décennies, les tentatives ordonnées de mobilisation des sols.

---

<sup>304</sup> *Discours de présentation du Code civil*, Paris, CPPJ, 1989, p. 107.

<sup>305</sup> Louis Bergeron, *Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens du Directoire à l'Empire*, Paris, Honoré Champion 1975, Tome 1, pp. 294-300.

<sup>306</sup> M. Bergeron ne donne pas le prénom, et laisse penser par là qu'il s'agit de Pierre Samuel, le père. D'autres sources indiquent le fils, Eleuthère, qui se lança dans le financement de la colonisation de l'Ouest des États-Unis, puis fonda la puissante société chimique qui perpétue son nom.

## Chapitre 5 : les conservations en province

Il n'est, sinon de bon bec, du moins d'audience véritable, qu'à Paris. L'époque avait fait de cet adage un principe de gouvernement. La circulation des personnes, encore moins des biens, n'était, d'ailleurs, pas sûre passées les barrières de la capitale<sup>307</sup>, argument propre à prolonger le séjour des hommes, comme des idées, dans cette dernière. On pouvait penser que l'ardeur réformiste affrontait des épreuves identiques, limitant son emprise à quelques grands centres urbains, pourvus de bonnes troupes. Il n'en fut rien pour la loi de messidor, qui se révéla mieux acceptée, surtout plus pratiquée, dans certains départements qu'à Paris. Comment le sait-on ? Par les vestiges subsistants, versés par les conservations modernes aux Archives départementales. La loi prévoit le dépôt aux archives des documents hypothécaires de plus de cinquante ans d'âge. Les conservations ont ainsi remis à cette administration, parfois depuis des décennies (1912, pour Dunkerque), les registres constitués pour l'application de la loi de brumaire an VII, que l'on peut consulter – sous réserve des ravages subis durant les guerres mondiales (Laon en 1940, Le Havre en 1944). La loi de brumaire a connu, à cet égard, une mise en œuvre générale, sur l'ensemble du territoire. Il n'en est pas de même pour la loi de messidor.

Dans le plus grand nombre de départements, on n'en découvre aucune trace sans savoir si une purge des documents a été effectuée, ou bien si elle n'a jamais fait son apparition dans ces régions. C'est le cas probable de la Bretagne, si l'on en croit Jourdain, député d'Ille-et-Vilaine aux Cinq-Cents. C'est aussi le cas de la Normandie, qui élisait de grands adversaires du Code hypothécaire, où les Lecoulteux avaient leurs racines et leurs amis. Dans vingt départements subsistent des preuves, soit, en l'occurrence, la présence d'un, ou plusieurs des six registres prévus par l'article de la loi de l'an III.

### 5-1 État des lieux

Le document présentant le plus d'intérêt reste le registre des inscriptions hypothécaires et des réquisitions de cédulas. On y lit les prises d'inscription, le motif (rente, obligation courante, dot, jugement ou autre), les montants, les noms des contractants, les dates, dont celle du contrat qui justifie l'inscription. Il n'y a pas d'indication de l'immeuble grevé, la loi de messidor ne connaissant pas la spécialité de l'hypothèque. Parfois, mais rarement,

---

<sup>307</sup> Valérie Sottocasa « Le Directoire face au brigandage » in : Loris Chavaette (dir.), *Le Directoire, forger la République*, Paris, éditions du CNRS, 2020, pp. 55-72.

quelques détails sur les raisons, ou les conflits qui ont mené à mettre son nom dans ce livre ouvert au public. La colonne des cédules est invariablement vide à l'exception très restreinte de curieux indices à Paris. Ces registres se sont trouvés bien menacés quand les hypothèques et privilèges y figurant se sont trouvés prescrits, les renouvellements se faisant dans les nouveaux registres, ceux de la loi de brumaire an VII. Parmi les dépôts utilisés dans cette étude, le plus important ne se trouve pas à Paris, avec 1 137 inscriptions en vingt registres – ceux redécouverts par Saint-Genis –, mais à Cambrai, où l'on peut dénombrer 1 810 mentions en quatre registres.

Les livres de raison ont mieux résisté que les registres. Il est ainsi dans la Marne, où il reste quatre livres. Ces documents souffrent d'avoir été utilisés pour l'exercice des dispositions de la loi de brumaire, qui suivit, d'être nominatifs, aisément utilisables sans doute avec le secours du registre alphabétique, qui n'est, lui - sauf de rares exceptions - pas parvenu jusqu'à nous. Le registre des déclarations foncières comporte une description des biens, c'est le seul document où l'on discerne les vergers, les maisons, les vignes, le contrat qui les a fait entrer dans le patrimoine du propriétaire, ou la mention de la succession dont ils proviennent. Ils ont été remplacés, dans la loi de brumaire, par le registre des transcriptions – la copie laborieuse et quelquefois illisible des actes de vente ou de donation – et par la spécialité de l'hypothèque, qui rend nécessaire l'indication du bien sur laquelle elle repose.

Ces déclarations foncières sont, parmi les trois documents principaux, les plus rares. Il en existe dans la Somme, les Bouches-du-Rhône, le Nord et le nouveau département de Jemmapes, en Belgique annexée – sous réserve de découvertes ultérieures.

Outre cette armature principale des conservations de l'an III, figurent également, par endroits, des « registres des actes de juridiction volontaire ou forcée portant expropriation, revendication, maintenance de propriétés et constitution d'usufruit »<sup>308</sup>, des registres de radiations d'inscription, les livres de recettes, de cession d'hypothèques ou de transcription de saisies. À cet égard, la pratique avait ajouté quelques documents que n'avait pas fixés la loi de messidor.

Après ventôse an VII, tous ces instruments sont devenus propriété de l'Enregistrement. La loi de brumaire les ayant conservés, pour le passé, les opérations effectuées par « l'armée Jollivet » ont été utilisées quelques années. Puis, elles auraient dû être détruites, pénible issue

---

<sup>308</sup> AD Bouches-du-Rhône, 4Q1/4983. Ce sont en fait des registres où sont indiquées les mutations immobilières (lieu, consistance, prix, vendeurs, acheteurs). Très rapidement délaissés par les usagers, ils ont généralement disparu. Le plus important consulté (323 actes de vente consignés, de germinal an IV à frimaire an VII) est celui de Cambrai (AD Nord, 4Q 100/3). Ils sont la preuve que la publicité des mutations était bien prévue par la loi de messidor-et effectuée.

imposée vraisemblablement dans de nombreux arrondissements. Il est malencontreusement malaisé de déterminer lesquels, comme de distinguer les lieux d'autodafés des zones où le code hypothécaire de la Convention n'a jamais pu s'implanter. Dans la Côte d'Or, on ne trouve qu'un registre d'inscription à Seurre « conservation de Saint Jean de Losne », peuplée de 2 751 habitants en 1793, et rien sur Dijon. On peut supposer que les archives correspondantes de la conservation de Dijon en l'an IV ont disparu, mais ce n'est qu'une hypothèse. Dans un autre cas, dans les Vosges, le chef-lieu, Épinal, a poursuivi l'application de l'édit de 1771, alors que des bourgades comme Bugnéville ou Lamarche, étaient passées à la loi de messidor. Mais on le sait parce qu'Épinal a conservé les livres d'opposition, tandis que l'histoire hypothécaire de Dijon débute en l'an VII.

L'énigme du sort de ces archives cédulaires est éclairée par l'étude des sites internet des archives départementales, puissant instrument. On sait, par exemple, qu'au-delà des registres étudiés présentement, il subsiste des traces de l'application de la loi de messidor en Loire-Inférieure (actuelle Loire-Atlantique), dans le Tarn, le Lot<sup>309</sup>, le Loir-et-Cher, la Nièvre et la Sarthe. Deux dépôts, qui paraissent importants, reposent en Savoie<sup>310</sup> et en Moselle. En revanche, il est impossible, sans aller sur place, de savoir quelles sont les époques couvertes par les archives hypothécaires de certains départements, le site Internet de leurs services départementaux d'archives n'ayant pas été conçu pour répondre à des questions de ce genre, ou la classification n'étant pas achevée (cas de la Corrèze).

La présente étude s'appuie sur les vestiges, très variables, retrouvés dans douze départements<sup>311</sup>. Si l'on place Paris à part, en raison de la taille de cette ville, les dépôts les mieux fournis sont ceux de la Somme, de la Meuse, du Nord et des Bouches-du-Rhône. On y ajoutera, pour renforcer l'analyse de la diversité des pratiques, les archives de l'Hérault (Lodève) et celles de la Meurthe-et-Moselle (Lunéville).

La première remarque à émettre, avant d'engager l'analyse, tient à l'hétérogénéité des conservations. Si l'on se limite au seul bureau des villes où siège un conservateur, sans citer les bureaux annexes (Baccarat pour Lunéville, Gignac pour Lodève), on obtient les résultats suivants, assortis de la durée des conservations. Les inscriptions comprennent les doublons dus à la signature des époux ou épouses, comme à la présence de cautions. La durée est celle de l'ouverture des registres tenus dans le cadre de la législation du 9 messidor, hors Paris.

---

<sup>309</sup> Le Lot apparaît comme un département exemplaire, où les déclarations foncières sont au nombre de 290, contre un total national de 681, selon Jollivet (*Le Nouveau Régime hypothécaire déclaré praticable par l'expérience, op. cit.*, p. 7).

<sup>310</sup> Ancien département du Mont Blanc.

<sup>311</sup> Aisne, Bouches-du-Rhône, Côte d'Or, Hérault, Marne, Meurthe-et-Moselle, Meuse, Nord., Seine, Seine-et-Marne, Somme, Vosges.

Tableau de villes où les conservations de la loi de messidor ont été étudiées,  
le nombre d'inscriptions relevées et la durée de maintien de ces bureaux

VILLES	INSCRIPTIONS	DURÉE
Cambrai	1 810	38 mois
Lodève	157	38 mois
Lunéville	131	23 mois
Saint-Chamas	130	38 mois
Stenay	338	34 mois

Cambrai, agglomération de 15 437 habitants en 1793, recueille 60% d'inscriptions de plus que la ville de Paris, dont la population égale cinquante fois la sienne. Stenay, avec ses 2 340 citoyens, offre 338 inscriptions à l'examen – avec un rapport inscription/habitant proche de celui de Cambrai. Les trois autres villes n'ont pas connu la même ferveur.

Un autre fait attire l'attention dans les plaines du Nord. Le premier registre des inscriptions cambrésiennes, ouvert en nivôse an IV et achevé en vendémiaire an V, compte 598 inscriptions. Sur ce nombre de mentions, 471, (soit 78% du total), s'appliquent à des rentes constituées perpétuelles. Les sondages faits sur les autres registres de Cambrai paraissent confirmer cette abondance rentière. En y ajoutant 63 rentes foncières, on découvre que 89% des inscriptions concernent des rentes-sans compter quelques (rares) viagères. Or, on était entré dans la tornade de l'hyperinflation, qui, toujours en l'an IV, poursuivait ses ravages. On se trouvait dans une époque d'instabilité monétaire, les créanciers à revenus fixes formaient la troupe des perdants. Les commentateurs ne manquent pas de le rappeler<sup>312</sup>. Il y a, peut-être, des raisons à cette conduite.

## 5-2 Stenay et Cambrai : les soutiens résolus, ou les « bons élèves »

Les Archives départementales du Nord abritent les registres de cinq conservations, soit Valenciennes, Dunkerque, Le Quesnoy, Douai et Cambrai, subdivisées en quinze bureaux<sup>313</sup>. Sur ces quinze bureaux, treize disposent de leurs registres des mutations ; ils manquent en

<sup>312</sup> « Naturellement, peu d'épargnants [après 1790] se fièrent ensuite à des contrats de rentes pour placer leurs capitaux » : Philip Hoffman, Jean Laurent Rosenthal, Gilles Postel-Vinay, « Les marchés du crédit à Paris 1750-1840 », *Annales Histoire Sciences sociales*, 1/1994, p. 90. Ces auteurs citent également Philippe Sagnac qui pensait, en 1898, que la rente perpétuelle avait disparu avec la levée de l'interdiction du prêt à intérêt en 1789.

<sup>313</sup> Répertoire AD Nord, 4Q100/1 à 72. Il manque les conservations de Lille et d'Avesnes.

revanche à Dunkerque et Valenciennes. Ces registres faisaient office de publicité foncière, suivant l'article 108 de la loi de messidor<sup>314</sup>. Les archives de la Meuse n'ont pas eu la même fortune, puisqu'il ne leur reste que les registres des inscriptions de la conservation de Stenay.

Cambrai est d'une autre importance que la cité meusienne, par la population, par son passé de ville archiépiscopale, par un environnement agricole prospère, limité pour Stenay, à ses forêts et à la vallée alluviale de la Meuse. La ville possédait en 1789 un caractère propre se rapportant à sa qualité d'archevêché : le poids du clergé. Sylvain Vigneron l'évalue à 5,5% de la population, auxquels il fallait joindre 37 avocats, souvent occupés à défendre les intérêts du clergé. « En tout, le pouvoir non économique de la ville de Cambrai portait sur plus de 12% des emplois à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle »<sup>315</sup>. En revanche, Cambrai ne comptait que 7,5% de négociants, désavantage par rapport à Lille, située à 52 kilomètres, qui dépassait les 10% en ce domaine. Enfin, elle n'était française que depuis 1678. Le 20 nivôse an IV, le président du tribunal criminel de Cambrai, chef-lieu d'arrondissement, paraphait les livres de la conservation<sup>316</sup>.

Quant à la petite ville de Stenay, à 47 kilomètres au nord de Verdun, dans la vallée de la Meuse, elle était peuplée de 2 340 habitants en 1793 et était alors chef-lieu de district<sup>317</sup>. Elle abritait la conservation, créée le 10 nivôse an IV (31 décembre 1795). Les bureaux qui dépendaient d'elle, Dun (13 kms) et Montmédy (16 kms) avaient été ouverts par le même magistrat, Gillet, juge de paix à Stenay le 2 nivôse an IV pour Dun, et le 23 pluviôse pour Montmédy. Les populations de ces deux bourgs étaient de 1 460 personnes pour Montmédy, et de 960 pour Dun, toujours en 1793. On ajoutera que, françaises depuis 1641 et 1659, ces agglomérations avaient été envahies en 1792, et qu'elles n'étaient plus frontalières depuis l'annexion de la Belgique.

Les trois bureaux meusiens vont fonctionner de nivôse an IV à brumaire an VII<sup>318</sup>, soit 34 mois. Stenay recueillera 338 inscriptions, Montmédy 105 et Dun 140 – au total 583. Ce chiffre, important quand on le compare à celui de Paris durant la même période, doit cependant souffrir un correctif. Les agents des hypothèques prennent une inscription séparée sur l'épouse, ou l'époux, du débiteur, dans le cas où il s'agit d'un bien de communauté pour l'époux, et plus généralement en raison du statut de mineure sous tutelle des femmes

---

<sup>315</sup> Sylvain Vigneron, *La Pierre et la Terre. Le marché foncier et immobilier dans les dynamiques sociales du Nord de la France aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles*, Villeneuve-d'Ascq, Presses du Septentrion, 2007, pp. 39-41.

<sup>316</sup> Il subsiste deux registres pour les mutations, cinq pour les inscriptions, un pour les radiations, un pour les déclarations foncières – et deux tables alphabétiques pour les livres de raison disparus.

<sup>317</sup> Pour Stenay, AD Meuse, 4Q1/2429 ; pour Montmédy, 4Q1/2431 ; pour Dun, 4Q1/2430.

<sup>318</sup> De décembre 1795 à octobre 1798

mariées<sup>319</sup>. On compte 90 inscriptions complémentaires sur le conjoint, auxquelles s'ajoutent 50 autres prises, cette fois, sur les cautions et les indivisaires. Ces précautions sont générales, elles sont demandées dans toutes les conservations de messidor, à Martigues, Péronne, Provins ou Cambrai.

De quoi s'agit-il, plus clairement quelles obligations sont garanties par des sûretés réelles ? À Stenay, sur les 279 contrats (une fois enlevés les 59 « doublons » des épouses et des cautions), on compte 67 rentes, dont 6 viagères, 30 à Dun, dont 6 viagères, et 30 également à Montmédy, dont 5 viagères. Les rentes correspondent à une somme d'argent déterminée (article 16 de la loi de messidor qui contraint à chiffrer l'obligation), remise au désormais débiteur qui devra verser en compensation une somme fixée, à telle date chaque année. Le taux, dans grande majorité des cas, est de 5%, « au denier vingt ». La particularité, par rapport à nos usages, repose dans la durée : il n'y en a pas. À Montmédy, quatre rentes sont déclarées annuelles et perpétuelles, huit sont des « rentes constituées »<sup>320</sup>. Les rentes annuelles et perpétuelles sont généralement assorties de la mention « remboursable à volonté du débiteur ». Il arrive que cette mention manque. Cambrai, ville bien plus importante, n'offre pas cette variété. Sur l'échantillon déjà cité de 564 inscriptions, on compte 543 rentes (471 constituées perpétuelles, 64 foncières, 8 viagères)<sup>321</sup>. Il ne faudra pas chercher dans cette masse compacte les montages qu'Houdez, le conservateur de Stenay, élaborait pour pallier les insuffisances de l'origine de propriété dans les ventes.

Toutes ces rentes, comme tous les actes constitutifs des inscriptions, les « causes », ont fait l'objet de contrats devant notaire. Les études les plus productives (Thibaut à Montmédy, Fontaine, Houdez, à Stenay) n'ont pas laissé de traces, du moins aux Archives. Il subsiste toutefois le fonds de M<sup>e</sup> Guichard, notaire à Stenay<sup>322</sup>, qui a rédigé de nombreux contrats de rente à durée indéfinie. On relève, parmi d'autres, Lemaire, garde forestier, qui s'engage à verser une rente annuelle et perpétuelle de 45 livres, garantie par ses biens présents et à venir, à Christophe Carré, administrateur provisoire forestier, en règlement d'une somme de 900 livres « en assignats au cours du jour ». Carré comme Lemaire peuvent rembourser, ou

---

<sup>319</sup> Ces précautions vont, pour le créancier, jusqu'à exiger la caution du second mari quand la femme est divorcée du débiteur – afin de garantir une rente perpétuelle de 4,5 livres par an, pour un capital de 90, datant de 1766 (Dun, n°30).

<sup>320</sup> « Les rentes constituées à prix d'argent sont rachetables à toujours, se peuvent toujours amortir en remboursant le fonds » article « rente » in Antoine Furetière, *Dictionnaire Universel*, La Haye, Arnout et Reinier Leers, 1690.

<sup>321</sup> Douai (17 855 habitants en 1793) n'a qu'un registre d'inscriptions avec 164 mentions. Sur ce nombre, 143 sont des rentes perpétuelles, dites « héritières », 6 sont des rentes viagères. On ne compte que 7 obligations. (AD Nord, 4Q 100/15).

<sup>322</sup> AD Meuse, 32 E 241, 32 E 242.

demander le remboursement, à tout moment, mais avec un préavis de trois mois. L'acte est du 14 messidor an II. La mention du cours du jour semble périlleuse pour un contrat signé dans la phase terminale de la Grande Terreur : les parties ne font cependant aucun cas du contexte. Paris est loin. La possibilité pour le créancier de demander le remboursement à son gré n'apparaît pas dans les autres contrats : le gré y reste celui du débiteur. Ce type de contrat, pratiqué longtemps avant 1789, était censé, alors, être garanti par une hypothèque générale tacite, sous entendue, sur les biens du débiteur. L'intérêt du créancier était de savoir si personne ne s'était déjà inscrit sur le même patrimoine, puis de bénéficier du droit de suite (en quelque main que le bien se trouve) et de préférence (payé avant ceux inscrits après lui). On peut ajouter que, si les déclarations foncières avaient été rédigées (article 32 du code hypothécaire), Carré aurait su le bien de Lemaire, il en aurait connu la valeur. Cambrai possède un registre des déclarations foncières qui exista probablement à Stenay. En partant du livre de raison – la pièce née de la législation de l'an III la plus répandue aujourd'hui dans les archives -, on pouvait aboutir à la description et à l'estimation des biens. Mais la pratique n'a guère duré : huit déclarations foncières en trois ans, la dernière en pluviôse an IV, un mois après l'ouverture des bureaux.

Dans le régime de messidor, on peut prendre une inscription sur une personne qui ne possède rien. En effet, on peut inscrire sur les biens à venir, ce que fait Carré sur Lemaire. En brumaire an VII, l'opération ne sera plus possible, on inscrit sur un immeuble défini, la spécialité s'oppose à la prise en compte de l'inconnu, de l'avenir.

Si la durée de la rente n'est pas prévue, le contrat d'origine est daté. On en lit d'anciens comme l'inscription n°190 sur Stenay qui remonte à 1733, portant sur 62 livres de capital, rente constituée qui rapporte à l'année 3 livres 2 sols. Ladite inscription porte également sur l'épouse. On se demande la raison d'une double inscription pour une si faible somme, si ce n'est le souci de montrer, dans une communauté de taille réduite, que l'on possède un droit sur telle personne, supériorité à laquelle la publicité des registres donnera un attrait nouveau. Elles ne manquent pas à Cambrai, où Frédéric de Franqueville, sur l'activité duquel on reviendra, en fait inscrire de 1665. La rente foncière de 1620, qui, de par sa nature, ne s'applique pas à un bien particulier, est encore plus ancienne. On en lit également des récentes, comme sur Stenay toujours, constituée<sup>323</sup> pour 1 400 livres de capital à 5%, en l'an

---

<sup>323</sup> « La rente foncière n'avait pas de rapport avec la rente constituée qui avait pour cause non l'aliénation d'un immeuble, ce qui était le caractère distinctif de la rente foncière, mais une somme d'argent que le créancier de la rente avait livré au débiteur et par laquelle ce dernier avait constitué une rente [...]. Les rentes constituées avaient été inventées pour suppléer au prêt à intérêt qu'on croyait interdit par les lois canoniques » : Geneviève

V (n°299), ou bien de 1 000 livres à 4%, annuelle et perpétuelle, le 26 prairial an II(16 mai 1794). Mais la plupart de ces rentes sont antérieures à la législation des hypothèques, les créanciers sont venus assurer une affaire ancienne, y signaler des arriérés, comme à Dun (n°10), le 16 nivôse an V, où il est dû six ans d'arriéré sur une rente de 50 livres, pour un capital de 1 000, contractée en 1782 pour l'achat d'une maison. Les rentes peuvent être payées en nature à Stenay (mais pas à Cambrai). Un capital de 1 000 boisseaux de blé, estimé 2 000 livres, donne lieu au paiement de 50 boisseaux de blé à perpétuité, chaque année (14 messidor an IV, Stenay, n°157)<sup>324</sup>. Outre le souci de suppléer à l'absence de caisse de retraite, les rentes constituées, qui équivalaient aux rentes annuelles et perpétuelles depuis que ces dernières pouvaient être rachetées, étaient utilisées, peu nombreuses, pour régler le prix des immeubles. On en trouve à Stenay, de 1 200 livres le 1<sup>er</sup> frimaire an VII, avec un privilège du vendeur, conservé par la loi de l'an III (n°336), à Dun, de 500 livres de capital, avec privilège (n°93), à Montmédy, de 1 500 livres pour une vente (n°10).

La différence avec Cambrai devient flagrante sur cet objet. Dans la ville du Nord, les rentes sont des placements perpétuels, à Stenay, ils servent souvent d'appoint dans les transactions, le seul moyen de se débarrasser d'une maison étant de concéder un crédit à l'acheteur sous la forme, vénéneuse, d'une pension qu'il remboursera rarement et qu'il versera longtemps, faute d'amortissement. Le résultat peut passer pour identique, mais l'usage n'est pas le même. Ainsi, sur les 471 rentes relevées sur l'échantillon cambrésien, aucune ne bénéficie du privilège du vendeur. Comme pour Charleroi, les rentes ne servent ni à acheter, ni à vendre. Autre particularité cambrésienne, déjà relevée dans la description sommaire de la ville, l'héritage ecclésiastique, en l'occurrence l'hospice. En un seul jour, le 23 vendémiaire an V, ce dernier inscrit 112 hypothèques sur des Cambrésiens et des habitants des localités proches, quelquefois qualifiés de « fermiers ».

La relative abondance des sûretés réelles dans les deux villes éclaire vivement l'inconvénient, qui semble n'avoir inquiété personne à l'époque, sur le crédit tel que nous le connaissons depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, soit l'absence d'amortissement. L'acquéreur qui acceptait de payer le solde du prix d'un immeuble « au denier vingt » pour une durée indéterminée pouvait régler plusieurs fois le prix du bien, et laisser le soin de continuer les versements à ses héritiers. L'affaire pouvait durer des décennies, voire plus d'un siècle, le débiteur n'ayant jamais les moyens de racheter la rente. Ce contrat se transformait dans les

---

Massa-Gille, *Les Rentes foncières sous le Consulat et l'Empire*, Paris, Bibliothèque de l'École des chartes, 1975, tome 133, p.59, note 2.

<sup>324</sup> Le paiement en boisseaux de blé apparaît à plusieurs reprises à des valeurs étonnamment variées : de 2 à 34 livres l'unité (Montmédy, n°94). Usure ou indexation dissimulées ?

faits, en rente foncière. Une loi du 4 septembre 1807 y mettra un terme en n'acceptant plus, pour y être inscrits, que les contrats à durée déterminée, concluant le mouvement inachevé de la loi de messidor qui n'avait accepté que les actes portant sur des sommes dont les montants étaient précisément indiqués.

Le jeu des créanciers diffère également. Si nous prenons deux professionnels évidents du prêt, Frédéric Joseph de Franqueville (1733-1815), maire de Cambrai en 1790,<sup>325</sup> et Pierre Joseph Fontaine, notaire à Stenay, on remarque qu'ils ne gèrent pas le même stock. Leur désir commun est de se protéger comme de pouvoir « exécuter » (au sens de vendre son bien aux enchères publiques) le débiteur s'il advenait qu'il ne paie plus. La loi du 9 messidor de l'an III survient à point nommé, après une période où les créanciers ont été contraints au remboursement en assignats dépréciés. Le 24 messidor, à sa suite, la Convention vote une loi qui suspend provisoirement les remboursements de toutes les rentes contractées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1792<sup>326</sup>. La conservation ouvre ses portes à Cambrai le 20 nivôse an IV, alors que le 12 frimaire, moins d'un mois auparavant, le Conseil des Cinq-Cents a, « considérant qu'il est de son devoir d'arrêter le cours des vols que font journellement à leurs créanciers des débiteurs de mauvaise foi », complété la loi sur les remboursements, en étendant la suspension aux obligations « antérieures au premier vendémiaire »<sup>327</sup>. Les rentes et les prêts ne sont plus remboursables, il faut tirer parti des dispositions de la loi du 9 messidor pour inscrire les créances, puis exécuter les débiteurs qui ne payent plus depuis des années, pour certains. En effet, les lois du 24 messidor et du 12 frimaire, si elles ont interdit de rembourser, n'ont pas fait défense de payer le dû, néanmoins.

Il semble que Franqueville ait agi en fonction du texte de ces mesures législatives et des dates de leur application. Sur le seul échantillon dépouillé sur Cambrai, 23 inscriptions prises par lui apparaissent entre le 20 nivôse et le 14 ventôse an V. Il n'est pas inintéressant de noter leurs dates constitutives, leur nature, comme leur montant.

---

<sup>540</sup> Cousin éloigné de Franqueville d'Aucour, dernier ministre de la Guerre de Louis XVI, assassiné à Versailles en 1792. Sylvain Vigneron (*La Pierre et la Terre, op. cit.*, p. 75) retrace l'historique des trois branches de la famille. « Détachés des ingratitude de la marchandise à partir de la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle », le clan des Franqueville, dans son entier, détenait 1 365 hectares, patrimoine le plus important de la province.

<sup>326</sup> *Bulletin des Lois*, an III, n°966.

<sup>327</sup> *Bulletin des Lois*, anV, n°48.

Inscriptions prises par Frederic-Joseph de Franqueville (1<sup>er</sup> registre, Cambrai), avec la date de l'acte constitutif, la nature du contrat, et son taux (quand il apparaît)

n°	Date	Nature	Montant	Taux
1	1793	RCP	600	
2	1791	RCP	120	
3	1775	RCP	750	
4	1713	RCP	125	
5	1776	RCP	375	
6	1786	RCP	23	
7	1759	RF	88	
8	IV	RCP	6 000	
9	1791	RCP	1 250	
10	1738	RCP	8 281	
11	1665	RCP	5 000	
12	1698	RCP	375	6,13%
13	1787	RCP	125	2,56%
14	1701	RCP	6 000	
15	1715	RCP	500	2%
16	1757	RCP	3 875	
17	III	RCP	2 000	4%
18	1790	RCP	13 000	4%
19	II	RCP	2 000	
20	1779	RCP	5 000	2,5%
21	1743	RCP	1 703	
22	1620	RF	37	
23	1702	RF	37	
<b>Total</b>			<b>57 264 F</b>	

RCP est pour « rente constituée perpétuelle » et RF pour « rente foncière ». Les montants, à Cambrai, sont chiffrés, très majoritairement, en francs. La moyenne des actes s'élève à 2 489 francs.

On note que neuf de ces actes sont antérieurs à 1750, alors que l'intéressé est né en 1733. Les a-t-il acquis sur le marché du « rapport » des titres, soit de deuxième – ou troisième ! – main ? Ou en a-t-il hérité ? L'installation de la famille dans cette ville de

Cambrai remontant au temps du roi d'Espagne, on peut penser à une transmission héréditaire. Toutefois, une politique d'achat judicieuse lors de la crise de l'an III peut également se concevoir. En l'espèce, Franqueville aurait racheté des titres dont les intérêts étaient payés en assignats, menacés d'être remboursés avec la même monnaie. On verra, à Saint-Chamas (Bouches-du-Rhône) en particulier, que le calcul, s'il y a eu calcul, n'a pas tenté que lui. Les différentes lois votées de messidor an III à frimaire an V ne permettent plus aux débiteurs de se libérer à bon compte en achetant des assignats (ou des mandats, bientôt) sur le marché.

La loi du 16 nivôse an VI permettait la reprise des remboursements des obligations. Elle limitait celle de rentes ayant servi aux achats d'immeubles à des remboursements en numéraire. Malencontreusement, il n'apparaît pas que Franqueville ait ce type de rente dans son portefeuille. Mais rien ne lui interdit de refuser les assignats et de poursuivre sur leurs biens les débiteurs qui ne l'auront pas payé en numéraire. Les inscriptions sont indispensables pour lancer les poursuites, qui n'ont plus rien à voir avec les accommodements d'Ancien Régime. Tout débiteur qui n'a pas eu l'esprit, ou les moyens, de rembourser ses créances dans les dix premiers mois de l'an III <sup>328</sup>, se voit désormais refuser le paiement de ses arrérages en papier-monnaie. S'il ne trouve le numéraire, il peut se voir vendu dans les trois mois aux enchères, à son créancier par exemple. Est-ce dans cet esprit que Franqueville a prêté, sous forme de rente, 2 000 livres en l'an II et 2 000 livres en l'an III ? Ce serait lui supposer une grande maîtrise de l'art de discerner les événements. Quant aux quelques taux relevés, en particulier le prêt de l'an III à 4%, ils ne correspondent pas aux pratiques de cette année de dévastation monétaire.

Pour achever avec le maire de Cambrai, on remarquera les trois rentes foncières, dont une de 1620, d'un capital de 37 livres, une du même montant de 1702 et la troisième de 1759. Ce sont des « antiquités » de peu de prix, mais inscrites, elles peuvent faire vendre le patrimoine du débiteur et constituent un danger pour lui. Ce fut sans doute la raison pour laquelle ce créancier avança les frais de l'inscription.

Après Cambrai, passons à Stenay. Dans cette ville, M<sup>e</sup> Fontaine, notaire, inscrit 33 obligations le même jour, le 2 ventôse an IV.(21 février 1796) En y adjoignant les conjoints et les cautions, on atteint 47 mentions au registre, pour un total de 29 889 livres, soit une moyenne par obligation de 905 livres. Toutes sont des obligations à 5% d'intérêt annuel, remboursables sur 2 ans (deux, pour 1 000 livres et 500 livres), 3 ans (deux, 300 livres, n°45), 5 ans (19), 10 ans (deux, pour 1 000 livres et 834 livres, n°39 et 65). Quatre obligations sont

---

<sup>328</sup> Le pic des remboursements, dans la Vienne, est fixé par Pierre Massé à floréal an III (« À travers le dépôt des minutes notariales », *AHRF*, 10-12/1953, p. 308 et sq.).

sans intérêt, dont deux de 1 000 livres et une de 3 453 livres (n°47). Quatre sont des rachats de créance. L'une (n°73) datée du 1<sup>er</sup> août 1766, d'un montant de 165 livres à 5%. Tous les intérêts sont dus depuis 1768. Il est très probable que M<sup>e</sup> Fontaine a acquis cet acte pour faire vendre à la barre un bien du débiteur. Il rachète ailleurs une créance privilégiée de 1 150 livres, qui appartenait à un vendeur d'immeuble, le 2 ventôse an IV (21 février 1796). La loi du 16 frimaire, deux mois auparavant, autorisait de nouveau les remboursements des obligations dues à raison de la vente d'immeubles, mais en espèces métalliques, comme les intérêts.

Les dates des contrats de Fontaine retiennent l'attention : un seul (celui de 1766) date de l'Ancien Régime. Toutes les autres créances remontent à 1793 pour les plus anciennes à vendémiaire an IV pour la plus récente. Six remontent à l'an III : dans cette année de désastre monétaire, on peut signer à 5 ans à 5% l'an à Stenay.

Comparé au portefeuille de M. de Franqueville, celui de Pierre Joseph Fontaine semble autrement « moderne », et surtout autrement récent. Franqueville possède des rentes (23 dans l'échantillon), dont quatre seulement sont postérieures à 1790. Fontaine mise sur des prêts à 5 ans, le plus souvent inférieurs à 1 000 livres, à 5%. Les prêts sont faits très vraisemblablement en numéraire, les quelques emprunts en assignats étant mentionnés dans le registre de Stenay. On peut se demander d'où viennent les fonds de M<sup>e</sup> Fontaine, qu'il prête en 1793, en l'an II, en l'an III, en période d'hyperinflation. On aperçoit ses débiteurs, qui bénéficient quelquefois d'indications qualifiant leur vie professionnelle. Ils sont cultivateurs ou vigneron. On trouve des fermiers dans les registres de Cambrai, ce ne sont pas les mêmes.

Franqueville a hérité de ses rentes, ou il les a achetées à un prix qui lui permettait d'espérer des plus-values sérieuses d'une République qui préférerait les propriétaires. Dans les deux cas, il n'a pas manqué de prendre hypothèque au titre de la loi de messidor, bien que l'on ignore s'il n'avait pas fait déjà opposition sur les biens de ses débiteurs, au titre de l'édit de 1771. De toutes les manières, il a assuré sa position, si du moins – ce qu'on ignore – ses débiteurs possèdent terres ou maisons. Il est très possible qu'en tant qu'ancien maire de Cambrai, M. de Franqueville se soit renseigné à cet égard. Il n'en reste pas moins que l'ancien édile demeure un homme d'Ancien Régime, avec des rentes perpétuelles où il aliène ses fonds, rendus non remboursables (heureusement pour lui !) depuis le 25 messidor an III et le 14 frimaire an IV – mais qu'il ne souhaite pas réutiliser. Il encaisse ses arrérages, il ne cherche pas à réinvestir.

Fontaine, lui, fait du prêt à ses concitoyens de façon intensive, en pleine tourmente politique (1 155 livres le 1<sup>er</sup> thermidor an II, mais sur un an, et sans intérêt, n°35), monétaire

ou supposée telle (7 prêts en l'an III), à des taux en contradiction avec l'avis commun sur la disparition du crédit à l'époque<sup>329</sup>. Surtout, il récupère systématiquement ses capitaux. La perpétuité ne le concerne pas. Cette activité personnelle, sans prendre en compte celle qu'il exerce en tant que notaire, intermédiaire traditionnel entre emprunteurs et prêteurs, suppose une circulation « en métallique » non négligeable à l'échelle de Stenay. Ces prêts ne bénéficient pas de privilège du vendeur, ils n'ont pas, apparemment, servi à financer une vente. On en relève de nombreuses dans les différents registres, sur Paris ou Stenay par exemple, et dans bien d'autres lieux<sup>330</sup>.

### 5-3 Le souci de préserver l'acquéreur : Stenay en avant garde

Un nombre important de rentes n'ont pas de précisions. On prête, dans la très grande majorité des cas à 5%, annuités payables à date fixe, ou par quartiers, pour une durée qui n'est pas fixée. La rente est rachetable au gré de l'emprunteur. Elle n'est pas qualifiée de perpétuelle, ni de constituée — contrairement à Cambrai, où toutes les rentes sont « constituées et perpétuelles ». Il n'est pas certain que les rentes ainsi contractées datent des temps anciens, où régnait la pratique des rentes foncières. Il s'en trouve de 1792 (Montmédy, n°27, pour 1 000 livres). En revanche, des rentes perpétuelles, « à la volonté du débiteur », remontent à 1782 (Montmédy, n°44), voire plus tôt : deux rentes datent du XVII<sup>ème</sup> siècle dans le portefeuille cambrésien de Franqueville.

La rente viagère, toujours présente parmi nous, figure 11 fois dans les trois registres des trois bureaux meusiens, mais 8 fois seulement dans l'échantillon de Cambrai. Classique dans sa forme, elle est contractée, le 23 pluviôse an IV (14 janvier 1796), pour un capital de 1 500 livres, le prix d'une maison acquise en l'an III. Elle est assortie d'un privilège du vendeur (Montmédy, n°13). Le taux n'est pas toujours cité, on se doute que l'annuité dépend de l'âge du créancier<sup>331</sup>. L'inscription précise parfois « payable jusqu'au décès » (Montmédy, n°10, pour la vente d'une maison). Dans une autre inscription, il apparaît que l'hypothèque garantit 320 livres de rente annuelle et viagère pour paiement partiel du prix d'une maison. Est-ce que ce contrat comprend, comme de nos jours un « bouquet », capital versé en sus de la rente

---

<sup>329</sup> « Mais, pour l'essentiel, la situation est partout homogène : partout les créanciers avaient peur et le crédit avait disparu » : Philippe Hoffmann, Gilles Postel-Vinay, Jean Laurent Rosenthal, « Les marchés du crédit notarié en France, 1780-1840 », *Annales HSS*, avril-mai 2004, n°2, p. 401.

<sup>330</sup> « Car le grand mode de crédit qu'utilisent nos paysans, c'est, comme dans une bonne partie de l'Europe occidentale, la rente » : Paul Servais, « De la rente au crédit hypothécaire en période de transition industrielle », *Annales HSS*, novembre-décembre 1994, n°6, p. 1394.

<sup>331</sup> Créancier d'une rente, dont le débiteur est débiteur.

viagère, et dont le prix final tient compte ? L'explication se trouverait en déliassant l'acte (Stenay, n°168). Il arrive, fort rarement, que la rente soit réversible sur la tête de l'épouse (Dun, n°126) — mais le débirentier ayant fait défaut deux ans de suite, l'affaire paraît mal engagée pour le conjoint. Quelques rentes sont circonscrites dans le temps, comme l'inscription n°158 sur Stenay où l'acquéreur d'un bien d'émigré inscrit une rente de 850 livres pour 50 ans, partant du 1<sup>er</sup> août 1791, en paiement du bail emphytéotique qu'il a consenti sur ce bien, à savoir le moulin de Beaufort.

En dehors des rentes, les obligations simples abondent, contrairement à Cambrai. La plus importante concerne le seul créancier connu hors de sa province, J.-A. Poupart de Neuflize, négociant à Sedan, drapier, d'une famille de banquiers renommés, qui prête le 20 décembre 1792 à Jean François Didelot, « commissaire de la liquidation générale », la somme de 136 218 livres, payables le 1<sup>er</sup> janvier 1797 (Stenay, n°98). Le prêt est sans intérêt, mais Poupart a tenu à inscrire une garantie pour cette créance. L'article 25 de la loi de messidor disposant que « le créancier peut faire inscrire son titre partout où il le juge convenable, même dans les arrondissements où son débiteur n'aurait aucune propriété territoriale », son débiteur n'a peut-être aucun bien dans la Meuse. Cette particularité disparaîtra avec la loi de brumaire. On ne lui voit que l'avantage de la discrétion, en allant emprunter loin de son principal établissement, évitant la lecture indiscrete des registres par ses voisins, ou ses associés.

Les hypothèques servent à préserver les prêteurs dans de multiples domaines à Stenay. On peut ainsi énumérer : – pour acquitter la location de fours banaux, dette contractée en 1778 – pour le prix d'une ferme vendue en 1793 pour 142 400 livres (le vendeur, Nicolas de Pouilly est un habitué du registre) – pour « prix de marchandises » auprès d'un marchand tanneur, l'acte datant de 1782 et l'inscription de ventôse an IV, quinze ans plus tard – pour l'achat de 80 verges de terre, 2 000 livres payables sur deux ans – pour 126 11 livres inscrites en faveur d'un marchand-boucher en ventôse pour être payés en juillet – pour 3 770 livres prêtées par Nicolas de Pouilly à un officier de hussards – pour 550 livres, prix d'un jardin, prêté à un général de brigade – pour 79 livres, sans intérêt, payables à la Saint Martin.

Le privilège du vendeur, qui subsistait dans la loi de l'an III, est souvent utilisé pour sauvegarder les intérêts du vendeur dès lors que le paiement ne se fait pas comptant, et qu'il ne sert pas à assurer une rente obtenue en règlement. Un nommé Liebert, armurier-fourbisseur, a acquis une maison en 1776. Il n'a pas fini de payer 21 ans plus tard — ou était-ce une rente ? Son créancier inscrit un privilège (Montmédy, n°88). Ce privilège existait déjà, il eût été opposable aux tiers au titre de l'édit de 1771 si Liebert avait vendu, et sans que le tiers acheteur l'apprenne, si ce n'est trop tard. En vendémiaire an V, quand l'inscription survient,

ce privilège devient public, tous savent, s'ils vont au bureau de Montmédy, que Liebert doit toujours une certaine somme, que s'il vend sans la payer, le créancier concerné bénéficiera du droit de suite et de préférence, qu'il faudra que l'acheteur le dédommage – sous réserve du recours à l'article 25 qui permet d'aller faire ses dettes dans un bureau éloigné, loin des regards. L'avantage, à l'exception de l'astuce de cet article 25, sans doute peu pratiqué, reste considérable pour les créanciers. Ainsi, les privilèges abondent, sur qui paie à crédit : 5 500 livres sur 5 ans (Montmédy, n°61), 3 000 livres sur 3 ans (Dun, n°15), 11 500 livres sur 4 ans (Stenay n°15). L'acte date de 1793, l'inscription de pluviôse an IV, le créancier redoute l'impayé et se prémunit. Le privilège du vendeur n'a aucun succès à Cambrai (comme à Charleroi).

En dehors des privilèges, comme des hypothèques s'appliquant à des créances ordinaires, une particularité apparaît dans les écritures des bureaux de la conservation de Stenay. Le 13 pluviôse an IV (3 février 1796), à Stenay (n°12), un nommé Duvy inscrit une hypothèque sur les biens de Nicolas de Pouilly, de 8 400 livres, parce qu'il a été inquiété par les créanciers dudit Pouilly pour un bien qu'il avait acquis de ce dernier « exempt de dette et d'hypothèque », et qui ne l'était visiblement pas. Comment cette inscription, qui ne semble pas consécutive à un jugement, a-t-elle été prise par le conservateur, fait-elle suite à un accord amiable ? Ou était-ce une clause de l'acte de vente lui-même ? La solution n'est pas fournie.

Il n'en reste pas moins que les inscriptions de sécurité sont assez fréquentes (12 sur les trois bureaux) comme à Stenay, n°253, de 4 300 livres, soit le prix d'une maison vendue par Neckermann à Rodriguez exempte d'hypothèque « pour sûreté et garantie de la vente ». Elles ne s'utilisent que dans les ventes, d'où leur absence à Cambrai. Elles ne peuvent affecter qu'un autre bien du vendeur, non plus celui objet de la translation, qui n'appartient plus au vendeur. Il faut, donc, que le vendeur soit propriétaire de quelque autre immeuble afin de faciliter la cession de celui dont il souhaite se défaire. Ainsi l'inscription n°249, le 14 thermidor an IV, toujours sur Stenay, « garantie d'une vente par le vendeur ». On parvient, en inversant le privilège, garantie du vendeur sur le bien de l'acheteur, à obtenir une hypothèque, garantie de l'acheteur sur un bien du vendeur.

Le système de l'an III permet, on l'a vu plus haut, une inscription sur les biens futurs, c'est-à-dire sur rien. On peut imaginer que le vendeur laissait prendre une sûreté de ce type, qui ne l'engageait pas beaucoup, pour vendre un bien non exempté d'hypothèques qu'il ne jugeait pas nécessaire de rembourser. Dans le canton de Stenay, où chacun – et surtout ses biens – sont connus des autres, cette méthode ne peut fonctionner. Les transactions sûres ne peuvent être le fait que de propriétaires au patrimoine composé de plusieurs biens. Dans

l'exemple cité, de Pouilly vendant à Dufy, ce dernier aurait pu obtenir des lettres de ratification, à supposer que la chancellerie correspondante fonctionnât encore. Mais il n'aurait pu le savoir qu'une fois le bien vendu, le mal était fait. En principe, les titulaires de droits avaient un délai pour aller faire inscrire leurs titres dans les conservations – et le plus grand nombre des inscriptions sont dues à des titres plus anciens que la loi. Mais les retards d'application propres au code hypothécaire, dus à ses adversaires dans les Conseils, ont donné des raisons à nombre de créanciers de s'abstenir. On le verra lors de la ruée sur les registres de l'an VII, ouverts par l'Enregistrement.

Le flottement dans l'application de la loi du 9 messidor, organisé à Paris, a rendu sa mise en œuvre problématique à Stenay. Le principe de la publicité des hypothèques fut contrebattu par les reports successifs des délais accordés aux détenteurs de sûretés pour qu'ils viennent s'inscrire, au risque d'être déchu s'ils ne le faisaient pas. En l'an IV, jusqu'en brumaire an VII, on risquait fort de ne connaître les créanciers que trop tard, parce qu'ils n'encouraient pas la déchéance pour n'avoir pas porté leurs titres à la conservation. Pour ces motifs, aucune vente n'était sûre, et Duvy, face à Pouilly, en fit l'amère expérience. À Cambrai, le registre des mutations immobilières fut sauvegardé (ainsi qu'à Charleroi) mais il remontait à l'an IV, et non au-delà dans le passé.

L'acheteur de biens à Montmédy, Dun ou Stenay pouvait également craindre pire, raison supplémentaire d'aller prendre une garantie sur un bien distinct du vendeur. Il pouvait redouter que son vendeur ne fût pas propriétaire, soit qu'il ne l'ait jamais été, soit qu'il ait cessé de l'être en vendant à un tiers entre la promesse et l'acte<sup>332</sup>. Le prêteur de Stenay était réduit à faire confiance à son vendeur, ou à prendre une inscription « pour sûreté de la jouissance ». Les archives de la Meuse n'ont pas gardé de traces des « déclarations foncières ». Ces dernières, lorsqu'on en usait pour délivrer des cédules, faisaient l'objet d'une recherche de propriété par le conservateur, qui en supportait la responsabilité – motif probable de leur rareté. Le Code civil de 1804, qui se préoccupera des inscriptions et de leur publicité, délaissera les origines de propriété, à l'examen desquelles on retirera la copie des actes de vente sur un livre « *ad hoc* », et les déclarations foncières qui les avaient précédés.

Au-delà des avantages et des inconvénients des différents systèmes de l'an III à l'an XII, on discerne également les hommes qui les ont animés sur le plan local. La conservation de Stenay a été confiée, selon la liste de *l'Almanach national*, à Houdez qui contresigne chaque inscription. De nombreux actes sont passés en l'an III et l'an IV chez M<sup>e</sup> Houdez,

---

<sup>332</sup> On verra plus loin que l'éventuelle solution de ce problème donna lieu à des débats très nourris lors de la rédaction du titre XVIII du Code civil en l'an XII.

notaire à Stenay, à ceci près qu'il ne figure pas sur les listes des études aux Archives départementales<sup>333</sup>.

Au total, le bureau de Stenay cumule pour 279 contrats, un montant de 931 267 livres, soit 3 337 livres par opération. Dun a inscrit 121 958 livres qui donnent 1 244 livres comme chiffre moyen par contrat. Quant à Montmédy, on y relève 125 834 livres pour 1 906 livres en moyenne par opération. Ceux qui signent ces contrats sont supposés être propriétaires d'au moins un immeuble (bien qu'il soit possible qu'ils n'aient que des « biens futurs »). On y trouve des chirurgiens, quelques officiers, des hommes de loi, un « ci-devant procureur au Parlement de Paris ». Parmi les personnes de moindre rang, deux perruquiers, un tailleur d'habits, surtout des cultivateurs, des vigneron, quelques marchands, un horloger, un « instituteur national », quelques curés prêcheurs – mais peu de professions résolument commerçantes, qui puissent se dire négociants (à l'exception de Poupart de Neuflyze), pas de maîtres de forges, ni de marchands de bois, ni de fournisseurs des armées.

En quelle monnaie se font les échanges ? La livre est une monnaie de compte, qui aurait dû d'ailleurs se nommer « franc » en l'an IV, ce qu'elle omet de faire dans les registres. Certains contrats citent le numéraire (Dun, n°63, 115, Stenay, 243, 316), mais ils sont peu nombreux, on n'en lit aucun sur Montmédy. D'autres spécifient des crédits en assignats. Dans les actes de M<sup>e</sup> Guichard, notaire (puisque les actes de Fontaine et Houdez n'ont pas été versés aux Archives départementales), les contrats sont en assignats « au cours du jour ». Or, les conservations ouvrent au début de l'an IV, dans une période où l'assignat se dissout littéralement. Il faut penser, pour imaginer que l'on puisse inscrire une rente de 100 livres à 5%, datant de 1782, en nivôse an IV, que l'on ne tient pas compte de la valeur au pair, la nominale imprimée sur le billet, mais uniquement du cours. D'autres engagements ont été fortement perturbés par la situation monétaire française. Un chirurgien, Barry, emprunte à Neckermann, autre chirurgien (que l'on a vu plus haut garantir par une hypothèque sur ses biens à son acheteur qu'il ne serait pas inquiété par des créances dissimulées) la somme de 20 000 livres assignats, qui font 3 000 livres « réduits en mandats par la loi du 15 germinal an IV ». Le prêt date de messidor, chez M<sup>e</sup> Thiébaud, dont les archives n'ont pas été déposées (Stenay, n°152). Le solde d'un prix de maison, vente de 1791 « réduit à 1 150 livres après l'échelle de proportion » (Stenay, n°314).

Le 29 brumaire an VII, on relève une rente constituée de 40 livres « réduite de 600 livres assignats » faite par acte du 16 messidor an III. La date, alors que la loi de messidor est

---

<sup>333</sup> Également M<sup>e</sup> Thiébaud, très actif en l'an IV, connu aux Archives à partir de... 1858 !

abrogée pour l'avenir, rappelle que le numéraire fait des réapparitions fréquentes en l'an VII, que la monnaie papier n'est plus du tout de mise (Stenay, n°333).

Contrairement à de nombreuses conservations de la loi de messidor où les inscriptions s'interrompent bien avant brumaire an VII<sup>334</sup>, les trois bureaux concernés ne vont pas faiblir en l'an VII. La dernière de Stenay (n°338), de 2 500 livres sur deux ans, est du 1<sup>er</sup> frimaire an VII, alors que la loi de brumaire se trouve en vigueur. Celles de Montmédy s'achèvent, le 30 brumaire, sur un prêt de 22 000 livres, sur huit ans, avec privilège, mais trois cautions (n°102 à 105). Les ultimes inscriptions de Dun ont Houdez comme créancier – dont l'une de 72 livres — le même Houdez dont on ne sait s'il tient le rôle de notaire et de conservateur, simultanément avec celui de prêteur. On peut aussi penser qu'il s'agit de trois membres de la même famille, pour lui laisser, en quelque sorte, le bénéfice du doute.

Autrement, la conservation de Stenay institue, au niveau de la région concernée, le règne du notariat, surtout si l'on ajoute Fontaine, le créancier aux 34 prêts inscrits le même jour, soit 12% du total des contrats passés à Stenay en 34 mois. Il convient d'adjoindre encore à cette mainmise des notaires les perspectives que leur ouvrait l'instauration de la cédule, où le conservateur-notaire-prêteur eût estimé les biens de sa clientèle avant de lui permettre de se financer ailleurs que chez lui en faisant circuler cet effet de commerce d'un nouveau genre, et sous sa responsabilité financière. On comprend qu'Houdez, Fontaine, Guichard et les autres se soient vus fort satisfaits du premier volet, l'estimation, mais assez peu désireux du second, la responsabilité. Hommes de métier, ils avaient mis sur pied à Stenay, Dun et Montmédy, l'hypothèque de garantie, système ingénieux, mais lourd, qui permettait de tourner l'absence pratique de publicité des actes qu'avait entraîné le peu de succès des déclarations foncières. On ne découvre pas ces manifestations d'ingéniosité à Cambrai, où le savoir-faire du praticien a peu d'occasion de s'exercer, limité au salut hypothécaire de rentes perpétuelles.

Si le registre des inscriptions de Cambrai ne contient pas tant de nuances, d'interrogations, comme de soucis de ne pas laisser duper le créancier, le registre des mutations<sup>335</sup>, que la loi de l'an III dénomme « expropriations volontaires », apporte quelques indications sur les pratiques du moment. Sur les 323 mutations enregistrées entre le 1<sup>er</sup> germinal an IV (21 mars 1796) et le 2 frimaire an VII<sup>336</sup> (22 novembre 1798), la n°8 dans l'ordre chronologique date du 14 messidor an IV. Elle porte sur la vente, dans la commune de

---

<sup>334</sup> Le bureau de la Section des Lombards, à Paris, date sa dernière hypothèque de pluviôse an V, celui du Contrat social de messidor de la même année (AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1240 et 1237). En province, on trouve mieux, à Darney, dans les Vosges, qui ouvre son registre en pluviôse an IV et le clôt en thermidor de la même année (AD Vosges, 4Q1 5).

<sup>335</sup> AD Nord 4Q 100/3.

<sup>336</sup> De mars 1796 à novembre 1798

Marcoing (chef-lieu de canton, arrondissement de Cambrai), de 240 ménaudées<sup>337</sup> de terre, constituant la ferme de Prenuy, pour 2 653 000 livres, soit 11 054 livres la ménaudée. Le prix moyen de la ménaudée, dans l'arrondissement de Cambrai, offre des distorsions à la lecture :

Tableau de ventes extraites du registre des mutations de Cambrai (octobre 1796-mars 1798)

N° de vente	date	commune	ménaudées	Prix en F	F/ménaudée	origine
58	26 brumaire V	Bethencourt	48	12 000	250	V.A
131	9 fructidor V	Crevecœur	701	30 000,	43	V.A
244	2 frimaire VI	illisible	174	17 000	98	V.A
293	28 ventôse VI	Paillencourt	7	36 000	2.117	adjudication
295	28 ventôse VI	Paillencourt	14	86 300	6.164	adjudication
296	28 ventôse VI	Paillencourt	20	115 500	5.775	adjudication
297	27 germinal VI	Paillencourt	7	40 200	5.742	adjudication

V.A=vente amiable.

Les trois premières ventes sont l'objet de contrats entre particuliers, qui stipulent que le prix est payé « en numéraire métallique » (58) ou simplement « en numéraire » (244). Le troisième acte (131) concerne Louis Tourton, banquier à Paris, qui vend à Jacques Degals, négociant à Amsterdam. Bien qu'il y ait une forte différence, dans un terroir connu pour être homogène, du moins autour de Cambrai, entre une ménaudée à 43 francs et la même à 250, l'amplitude devient sidérante entre Marcoing (11 054 francs/ménaudée) et Crevecœur (43 francs/ménaudée). Les enchères faramineuses touchent des biens nationaux. Les numéros 295 et 297 sont des biens d'émigrés.

Toutes ces adjudications se sont déroulées sous l'emprise de la loi de brumaire an V. Cette dernière dispose que 10% du prix sera payé en numéraire, dont 5% après les enchères, et 5% dans les six mois. En supposant que le prix payé se fut limité à ces seuls 10%, il était déjà très au-dessus des sommes payées à l'amiable par les acquéreurs locaux. Or, l'adjudicataire souscrivait, pour 40% du prix, quatre cédules payables en quatre ans en numéraire, portant hypothèque sur le bien vendu, que le Trésor mettait aussitôt en circulation en réglant ses fournisseurs avec elles. Il ne restait que la dernière moitié, payable en billets au cours, que l'acquéreur pouvait se procurer à bon compte. On comprend mal les raisons de ces ventes aux enchères, qui n'auraient été justifiables que si les prix étaient payés en mandats, en

<sup>337</sup> La ménaudée de Cambrai vaut environ 0,3546 hectare (S.Vigneron, *La Pierre et la Terre...*, op. cit., p. 409).

bons des deux tiers ou autres effets achetable sur le perron du « Palais Égalité » très en dessous du nominal.

La vente de Marcoing ne s'achève pas à Cambrai. Le vendeur, Benoît Rodet, est représenté par un Parisien, Charles Dubazé, qui a reçu procuration pour inscrire l'acte sur le registre des mutations. La vente a été passée, en fait, à Paris, chez M<sup>c</sup> Perignon, notaire, le 21 ventôse an IV (13 mars 1796), au profit de Salomon Louis Roger, « citoyen de Nion (sic), en Suisse ». L'acte figure au minutier central des notaires parisiens<sup>338</sup>. On y apprend, dans l'origine de propriété, que Rodet, le vendeur, a acquis cette ferme de 80 hectares par adjudication le 1<sup>er</sup> vendémiaire an IV (22 septembre 1795), sous le nom du citoyen Goguet, son fondé de pouvoir. Le présent acheteur, le Suisse Roger, précise qu'il accepte « pour lui et son command<sup>339</sup> qu'il se réserve de déclarer dans le délai ». Dans ce dossier, le vendeur, qui a acheté sous le nom d'un autre, cède son bien à un acheteur qui assure qu'il agit, sans doute, pour le compte d'un tiers. Le prix payé par Roger à Rodet est exactement celui de l'adjudication. Le prête-nom n'était là que pour permettre à son client suisse de ne pas être identifié, ce dernier gardant la possibilité de s'effacer devant une dernière personne, restée inconnue. On ajoutera un dernier détail, qui est la loi du 1<sup>er</sup> frimaire an IV<sup>340</sup> (22 novembre 1795). Cette loi, dans son article 1<sup>er</sup>, autorise les acquéreurs de biens nationaux d'« acquitter ce dont ils restent redevables, en numéraire, ou en mandats au cours ». Le paiement du prix en mandats était donc possible, puisque la vente est postérieure au 1<sup>er</sup> frimaire an IV, mais antérieure à la loi de brumaire an V. L'explication vaudrait pour cette adjudication, qui n'est pas sous le régime de la loi de brumaire an V, mais pas pour les quatre autres, qui s'y trouvent. Dernière hypothèse, qui pourrait être retenue : ce sont les ventes amiables qui sont outrageusement minorées. On n'envisagera pas celle, ultime, où personne ne respecte rien – et où les heureux adjudicataires payent en réquisitions, ou mieux encore, en assignats. À défaut de réponse, on peut penser que les mutations de l'an IV gardent des mystères à élucider.

Elles en lèvent toutefois un, qui porte sur l'absence dans les registres des inscriptions, d'hypothèques prises pour garantir des prêts destinés à l'acquisition de biens nationaux. Si l'on découvre dans ceux de la loi de l'an VII, des sûretés prises par les Domaines pour s'assurer que les adjudicataires paieront les sommes qu'il leur reste à devoir (cas à Montmédy), on peut imaginer que l'inexistence des mêmes inscriptions dans les registres de la loi de l'an III tient à la réticence des agents de l'État à l'encontre de « l'Armée Jollivet ». Il

---

<sup>338</sup>AN, MC/ET/53/693, 21 ventôse an IV.

<sup>339</sup> Command : « on appelle en termes de négoce commandes les procurations ou commission d'acheter ou de négocier pour autrui » (*Dictionnaire de Furetière*).

<sup>340</sup>*Bulletin des Lois*, Loi n°872, 1<sup>er</sup> frimaire an IV.

n'est pas pertinent d'user d'un semblable argument pour les créanciers privés. À la lecture des termes de la vente Rodet à Roger, ci-dessus évoquée, on comprend que l'inscription se prête beaucoup moins à la dissimulation généralisée, où nul ne sait qui est l'acheteur véritable et d'où viennent les fonds, qu'une mutation fantomatique de cette sorte. Roger, comme Rodet, limitent la publicité au strict minimum. Michel Bruguière a su donner l'aune de la méfiance avec laquelle il faut se déplacer dans ces zones facilement fallacieuses :

Il ne faut pas se dissimuler, enfin, que même lorsque des documents peuvent être retrouvés chez les notaires ou à l'enregistrement, leur interprétation reste délicate : les hommes de paille pullulent, selon une pratique déjà bien établie sous l'Ancien Régime ; les actes contradictoires, ventes à réméré, reconnaissances de dettes fictives, actes de sociétés fort temporaires, divorces destinés à mettre à l'abri un patrimoine, transactions dissimulées par des obligations hypothécaires nécessitent une critique rigoureuse de chaque source<sup>341</sup>.

#### **5-4 Lunéville, Lodève, Saint-Chamas, ou les « élèves moyens »**

Les dépôts subsistants, pour l'excellente raison d'avoir survécu, eux et pas les autres, donnent à ces rescapés une grandeur relative qu'ils ne possédaient sans doute pas à l'époque de leur activité. Ainsi des trois villes citées, dont les archives sont examinées au lieu et place de celles de Marseille, Nancy ou Montpellier qui ne nous sont pas parvenues. Il se peut, à l'extrême, qu'aucune conservation de l'an III ne se soit mise en place dans ces grandes villes. Le fait est probable pour Toulouse, il pourrait concerner ces agglomérations également. En attendant d'éventuelles montées au jour de registres oubliés, on prendra pour exemple trois communes situées dans des régions très différentes. Lunéville, ancienne ville de résidence ducale, est française de fraîche date. Saint-Chamas, sur l'étang de Berre, a échappé aux représailles anti-fédéralistes qui ont éprouvé Martigues. Lodève, enfin, principalement rurale, dispose d'une primo-industrie du drap militaire, résiduelle.

##### **5-4-1 Saint-Chamas**

---

<sup>341</sup> Michel Bruguière, « Révolution et finances. Réflexions sur un impossible bilan », *Revue Économique*, 1989, 40-6, p. 994. Accessoirement, on note la vente en fructidor an V, à Lecoulteux de Canteleu de la Maison des Carmes à Paris, pour 288 000 livres, entièrement payées en inscriptions sur le Grand Livre, ce que la loi de brumaire anV ne permettait que pour moitié (AD Seine, DQ<sup>10</sup> 203, doc n°6118). Dans le même genre, Ramel-Nogaret, ministre des Finances, par lettre du 18 messidor an IV, approuvait les administrateurs de la Somme d'avoir accepté 800 000 livres en assignats du citoyen Jolly en paiement du solde d'une vente de seconde origine. Il semble que la loi (mais laquelle ?) ne le permettait plus (AD Somme, 1Q131 Correspondance générale).

Les Archives départementales des Bouches-du-Rhône ont conservé les traces de deux conservations, celle d'Aix, et celle de Salon (toutes deux « de » ou « en » Provence)<sup>342</sup>. Si les livres de raison abondent (20 pour le seul bureau d'Aix, 9 pour Salon), ces registres nominatifs sont d'utilisation décevantes. Les registres d'inscription sont plus révélateurs dans la mesure où ils ont eu plus d'usage que ceux portant revendication de propriété et constitution d'usufruit, ou ceux de radiation. Dans le meilleur des cas, l'application de la loi de messidor aura duré trois ans, espace de temps insuffisant pour que les débiteurs aient irrité leurs créanciers jusqu'à vendre leurs biens aux enchères, ou que les prêts fussent si courts que l'on puisse déjà radier les inscriptions, après extinction de la dette. Les Archives départementales détiennent deux séries (expropriation, inscription, livre de raison) sur Lambesc et Peyrolles, qui dépendaient de la conservation d'Aix, et deux autres séries incomplètes, où il manque le recueil des expropriations<sup>343</sup>, pour Martigues et Saint-Chamas, dépendant de la conservation de Salon-Martigues<sup>344</sup>. Les registres d'inscription pour Aix, comme souvent pour les villes importantes, ont disparu. En revanche, une rareté, un registre des déclarations foncières – la dernière étape pour requérir cédule ! – est consultable pour Salon.

L'analyse qui suit porte sur Martigues et Saint-Chamas, toutes deux sur l'étang de Berre, ayant toutes deux un accès indirect à la mer, toutes deux marquées par de petites activités maritimes, surtout par la pêche. Ainsi, Saint-Chamas est devenu Port-Chamas en 1793. En l'an IV, il a récupéré son préfixe chrétien. Les deux villes se situent à 30 kilomètres au nord-ouest de Marseille pour Martigues, et 37 pour Saint-Chamas. Martigues compte 6 695 habitants en 1793, Saint-Chamas 2 759. La première a pris le parti des fédérés marseillais au mauvais moment, erreur qui lui valut quelques exécutions capitales, dont celle de son maire.

Les deux registres « d'inscriptions de créances ordinaires, réquisitions et délivrances de cédules » ont été ouverts le 14 germinal an IV (4 avril 1796) par Jean Antoine Leydat, juge de paix du canton de Salon. Celui de Saint-Chamas contient 130 inscriptions, celui de Martigues 35. L'*Almanach national* de l'an V donne le nom du conservateur, Dauphin. Il y a lieu de s'étonner de la disproportion entre le registre des deux bourgs : Martigues est plus de deux fois plus peuplée que Saint-Chamas, mais compte le quart d'inscriptions. Le contrat le

---

<sup>342</sup> Les deux conservations ont fait l'objet d'une présentation complète et très claire, de 2001 à 2011, par la Direction des Archives départementales, en particulier sur les traces de messidor.

<sup>343</sup> Dans le lexique de la loi, les expropriations peuvent être volontaires : ce sont nos ventes d'aujourd'hui. Les « forcées » sont les saisies.

<sup>344</sup> Cet excellent répertoire méthodique, réalisé sous les directions successives de M<sup>mes</sup> Playoust et Servant, apprend que la conservation de Salon a été supprimée en l'an VI et ses bureaux rattachés à Aix – avant la mise en œuvre de la loi de l'an VII.

plus élevé est de 12 000 livres à Martigues (un prêt sur 10 ans) contre 50 000 à Saint-Chamas (une dot). On dénombre 62 rentes à Saint-Chamas contre 16 à Martigues. Le contraste vient-il de l'absence de prêteurs à Martigues, due à la prospérité insuffisante du lieu, ou au départ précipité des détenteurs de capitaux, émus par les troubles, peu soucieux de s'exposer à des risques inutiles ? On peut aussi imaginer que la bourgeoisie locale, s'il y en avait une, ne soit plus d'humeur à appliquer une législation nouvelle, œuvre d'Assemblées diversement appréciées dans une Provence agitée par des convulsions politiques durant tout le Directoire.

Dans les deux villes, il s'agit autant de garantie apportée à des contrats anciens que d'engagements nouveaux. À Saint-Chamas, 46 actes ont été passés avant 1790, le plus ancien, un contrat de mariage, remontant à 1731<sup>345</sup>. Si l'on enlève aux 130 inscriptions les 16 qui sont celles des cautions, il subsiste 114 actes, dont 60 sont des rentes. Onze de ses rentes sont au bénéfice de Giraud, notaire à Lançon (de Provence). Il tient, à Saint-Chamas, en quelque sorte, le même rôle que tenait M<sup>e</sup> Fontaine à Stenay, de notaire avisé autant que compatissant. Il inscrit 11 366 livres en l'an IV et l'an V, environ 1 000 livres par acte, toutes à 5%, choix très différent de celui de Fontaine dans la Meuse. En effet, le notaire de Stenay ne prêtait que sur obligation à 5%, mais sur des durées de 2 à 10 ans. À l'échéance, si l'on avait scrupuleusement réglé les intérêts de cet emprunt, sans annuités amortissables, il restait à payer le dû, soit le capital prêté, ou se voir saisi pour défaut de paiement, ou convaincre le créancier de prolonger le prêt, ce que ce dernier ne manquait pas de faire si le paiement des intérêts avaient été fait aux bonnes dates. Dans la Meuse, toutes les rentes sont indiquées comme remboursables au gré de l'emprunteur, ce qu'elles étaient, de toutes les façons, par décision des lois de 1789.

Ce qui n'est le cas ni dans les Bouches-du-Rhône, ni à Lunéville (Meurthe), ni surtout à Paris : on le spécifie beaucoup plus rarement. Pourtant, avant que la loi de 1807 n'impose une durée dans les contrats de prêt, la Législative avait déjà réglé le problème. Dans les faits, la rente dure parce que l'emprunteur ne peut rembourser le capital, il la choisit, de préférence à l'obligation, où il est sommé de payer le capital, pour cette raison.

L'inconvénient pour M<sup>e</sup> Giraud, notaire à Lançon, est de ne pouvoir justement récupérer son capital. Peu importe, car avec ce dernier, il acquiert des contrats auprès de tiers. Il est, par exemple, propriétaire d'une rente qui rapporte 90 livres pour un capital de 1800 livres. L'acte fondateur est de 1733 (Saint-Chamas, inscription n°36). Celle d'avant (n°35), toujours à son bénéfice, porte sur un capital de 4 000 livres et donne 200 livres chaque année,

---

<sup>345</sup> Les registres d'inscriptions sont cotés aux AD Bouches-du-Rhône, 4Q1 4989 pour Saint-Chamas et 4Q1 4990 pour Martigues.

depuis 1748. Une troisième est de 1723<sup>346</sup>. M<sup>e</sup> Giraud n'a pu constituer ces rentes lui-même, il les a achetées à des tiers, ou il en a hérité. Mais M<sup>e</sup> Fontaine peut agir de même avec ses obligations meusiennes, il peut se faire subroger dans les droits du cédant. Son avantage est de pouvoir récupérer le capital à la date fixée, si on juge qu'il est plus judicieux d'aller investir ailleurs, d'acheter des biens nationaux, ou de prendre des parts dans les fournitures aux armées. M<sup>e</sup> Giraud pouvait, également, céder ses rentes. Elles ont l'avantage de ne pas nécessiter, quand on les conserve, de emploi : les débiteurs paient, contents de se placer dans une situation où on ne leur réclame jamais le capital<sup>347</sup>.

Gilles Postel-Vinay écrit que la position de créancier de rentes perpétuelles en période d'inflation constitue la plus imprudente qui soit<sup>348</sup>. Le propos tombe sous le sens. Mais alors que penser de ceux qui se chargent de contrats de ce type en l'an IV, en Provence de surcroît, où l'ordre public est parfois incertain ? M<sup>e</sup> Giraud apporte au bureau du conservateur des contrats datant de la Régence, prend une hypothèque probablement sur les héritiers du débiteur d'origine, pour se faire payer en mandats territoriaux, ou en assignats, peut être au pair ? Par opposition, M<sup>e</sup> Fontaine n'inscrit que des obligations à 5%, toutes prises de 1793 à l'an IV. S'il s'était fait payer au pair, il eût éprouvé des difficultés à régler avec le produit de ses prêts, les seuls frais d'hypothèques. Mais sans doute Fontaine a-t-il fait comme l'administrateur forestier meusien, chez M<sup>e</sup> Guichard, il reçoit les assignats « au cours du jour », s'il les accepte. M<sup>e</sup> Giraud, qui a acquis des rentes sur le marché, fait vraisemblablement de même, ou guette le défaut de paiement, pour peu que la propriété des obligés puisse susciter la convoitise. Il subsiste une dernière hypothèse qui justifierait l'attitude de ces officiers publics, qui serait de parvenir à se faire régler les arrérages, ou les échéances, en monnaie métallique. Mais est-ce la bonne ? Aucune preuve ne transparaît, il ne reste que des présomptions<sup>349</sup>.

Reste à considérer l'impayé. La loi de messidor permet de sommer le débiteur, de rendre le capital exigible, de vendre les immeubles du mauvais payeur, avec une diligence

---

<sup>346</sup> Sur le registre d'Apt (Vaucluse), celui de la loi de brumaire an VII (non plus messidor an III), on relève une rente constituée en 1692, inscrite en prairial an VII, de 409 francs (AD Vaucluse, 20Q 1209, inscription n°437).

<sup>347</sup> Ils tenteront, pour beaucoup, de rembourser en assignats. Cf. l'exemple du Gâtinais dans l'article de Laurent Herment, « Hyperinflation et mouvement de la rente dans les campagnes d'Ile-de-France », art. cit., pp. 139-150.

<sup>348</sup> *La Terre et l'Argent...*, op. cit., p. 138.

<sup>349</sup> Présomptions renforcées par les dispositions de la loi de 16 nivôse an VI qui firent que les échéances des obligations, rentes et autres « dues à raison de vente d'immeubles », fussent désormais réglées en monnaie métallique, ce qui l'avait été en assignats précédemment n'étant pas récupérable (article 5). Les acquéreurs, entre 1791 et 1795, de rentes anciennes sur des particuliers, si elles étaient vendues à vil prix à cette époque, pouvaient réussir là un bel exploit financier, pour peu qu'elles aient été émises en paiement d'un immeuble. S'ils avaient pris hypothèque, dans le cas, sans doute fréquent, où les débiteurs étaient devenus insolubles, il restait la saisie desdits immeubles.

incomparable aux recours d'Ancien Régime. L'apparition de la spécialité à partir de brumaire an VII va écarter quelques inquiétudes : on ne pourra plus inscrire sur des hommes sans bien (plus de biens futurs), on saura quoi saisir (description de l'assiette de la garantie) et la rapidité d'exécution de l'an III demeure. M<sup>e</sup> Fontaine, comme M<sup>e</sup> Guiraud, n'a aucune raison de placer leurs fonds dans des billets, ou des effets de commerce, ou de conseiller à leurs pratiques de le faire. Le seul risque, réparé par la transcription, est la crainte traditionnelle d'être berné, qui était déjà celle de Mengin s'exprimant sur l'édit de 1771, de prêter sur un immeuble qui n'appartient pas à l'emprunteur. M<sup>e</sup> Houdez, notaire-conservateur de Stenay, avait imaginé une parade empirique, en supposant qu'il en fût l'auteur, de prendre inscription sur le bien du vendeur. Il n'est pas difficile d'imaginer les réflexions de ces notaires-prêteurs à lecture du Code civil de 1804, qui leur imposa « le secret des familles » et dissipa leurs probables espoirs d'organiser le crédit hypothécaire avec plus d'ampleur.

Les contrats du même genre représentent l'essentiel des registres, hors des obligations entre commerçants. Parmi celles-ci, on lit 4 000 livres à un négociant, de 1754 (n°18), par une veuve. Cinq inscriptions garantissent des dots, chiffre supérieur à celui de Stenay pour une population de même importance, comparativement à celui de Cambrai où l'on en compte que deux pour une population sextuple. Faut-il y voir la marque du régime dotal, propre au pays de droit romain, qui s'appliquait à Aix ? En régime de droit intermédiaire, il est assez visible que la confusion est courante entre les souvenirs des parlements, d'une part, et la législation révolutionnaire, insolite, d'autre part. Enfin, le « registre des inscriptions » reflète une situation passée. On vient s'assurer que l'on pourra se faire payer sur les biens de l'emprunteur, du mari, du débirentier pour les viagers, en fonction de contrats signés bien des années auparavant, depuis plusieurs décennies quelquefois.

Les rentes, on dit souvent « pension », attirent toutefois le public, ou plutôt attiraient, car elles ne sont pas récentes. Un « capitaine navigant » paye des annuités de 692 livres par an à un négociant, qui lui avait remis 13 846 livres en 1788 (n°29). La commune de Saint-Chamas règle 350 livres par an pour un capital versé de 7 000 livres. L'acte est de 1788 (n°18). La Compagnie du canal des Alpilles, qui semble bien connue sur place, emprunte 23 300 livres en six rentes en 1788, et deux plus anciennes, en 1768 (n°68 à 71,51), toutes à 5%. La prudence paraît s'imposer pour cette compagnie, il est dû quatre ans d'arrérages au contrat n°51. Certains négociants semblent actifs. Ainsi Abraham Bedarrides, de Cavaillon, qui inscrit un jugement du Tribunal de Lyon, condamnant Claude Gros à lui payer 4 900 livres en principal, assorti de 1 470 livres d'intérêt, non compris 330 livres de dépens (n°41). Bédarride œuvre avec des obligations, comme celle de 1 691 livres sur Deloux, payable en deux termes

sans intérêt. Il n'accepte qu'une rente pour le paiement d'une maison qu'il vend à un aubergiste, de 1 100 livres de principal à 5% (n°44).

On ne retrouve le commerçant de Cavaillon qu'une seule fois à Martigues, dans un acte qui apporte une précision intéressante. Le 29 prairial an IV (19 juin 1796), Bedarride inscrit une créance de 373 livres datant de l'an II, surtout passée en l'étude de M<sup>c</sup> Dauphin, notaire à Salon. Or le conservateur nommé par Jollivet à Salon se nomme également Dauphin, selon *l'Almanach National*. Cette personne occupe la même position que M<sup>c</sup> Houdez à Stenay. Il passe les actes, inscrit les hypothèques, et la loi de l'an III appliquée dans toutes ses dispositions lui donnerait le pouvoir d'estimer les biens, comme d'émettre des cédulas. On ne relève pas toutefois d'activité de Dauphin en tant que prêteur, comme le faisait Houdez.

Les rentes viagères sont rares. On en décompte une sur Saint-Chamas, aucune sur Martigues. En revanche, on y constate des prêts à intérêt payables un an après le décès du créancier<sup>350</sup>, type de contrats également présents à Paris (Martigues, n°34). L'inscription la plus importante, de 50 000 livres, garantit la dot de la femme de Me Bernard, notaire. Le contrat date de 1759 (Saint-Chamas, n°16). Autre contrat de mariage, pour 15 000 livres, qui remonte à 1731, inscrit le 12 thermidor an IV (Saint-Chamas, n°48). Les conjoints sont-ils encore en vie, ou la dot a-t-elle été distraite de la masse successorale ? Il eût été, comme dans bien d'autres cas, utile de déliasser l'acte, en supposant qu'il se trouve aux Archives. Parmi les autres contrats du même type, on relève celui du 24 thermidor de la même année, qui concerne une dot avec « avantage de survie », signé en 1787. On se marie moins à Martigues, on y est plus pauvre, ou moins méfiant : deux contrats seulement, dont un s'élève à 1 000 livres.

La conservation de Salon, avec les deux registres évoqués, conserve un des rares recueils de déclarations foncières<sup>351</sup> échappé à la destruction. Il comprend quatre déclarations de propriétés, deux sur Salon, une sur Lançon, la dernière sur Pélissanne. La première, datée du 29 thermidor an IV, porte sur un domaine d'une valeur en capital de 40 519 livres, les trois autres sont plus modestes (un à 10 000, deux à 4 000 livres). Au-delà des estimations, dérivées des déclarations fiscales de revenu, le plus surprenant repose sur l'absence d'application de la loi, en particulier ses articles 32 et 33. En l'absence de registre de déclarations, on peut imaginer qu'ils ont été détruits ; en leur présence, comme à Salon, on ne

---

<sup>350</sup> Le créancier est âgé de 74 ans précise l'inscription. Les tables de mortalité de l'INED lui donnent, pour 1796, une espérance de vie de 6 ans (Jacques Vallin et France Meslé, *Tables de mortalité françaises pour le XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle*, Paris, éditions de l'INED, n°4-2001).

<sup>351</sup> Sur la déclaration foncière, cf paragraphe 1-3.

peut que constater qu'ils sont vides, ou peu s'en faut. On ne peut, cependant, être assuré que cet échec des déclarations était général, un autre exemple le contredit<sup>352</sup>.

Il serait pertinent de connaître les raisons d'une déclaration, puisque l'on peut s'en dispenser sans grand dommage. La lecture des quatre déclarations de Salon donne une réponse. En effet, elles concernent toutes des successions, elles sont faites par les héritiers usufruitiers et attestées par le même notaire, Pasquier, à Lançon. Toutes identifient les surfaces de terre décrites comme appartenant aux « héritiers fonciers », vraisemblablement les nus-propriétaires. Le notaire initiateur, dont l'usufruitier se trouvait vraisemblablement le client, a tenu à assurer la publicité de ce droit, afin que nul n'en ignore. Il l'a fait entre thermidor an IV et vendémiaire an V, pendant trois mois. Ensuite, la pratique a cessé.

#### 5-4-2 La conservation de Lunéville

Lunéville, alors dans le département de la Meurthe, se situe à 30 kilomètres à l'est de Nancy. La ville est française depuis 1766, elle rassemble 11 691 habitants en 1793. Les Archives départementales de Meurthe-et-Moselle possèdent cinq registres d'inscriptions sur Lunéville et les bureaux annexes de Bayon, Baccarat, Einville et Gerbéviller, au titre de l'application de la loi du 9 messidor an III. Celui de Lunéville, siège de la conservation, comprend 131 inscriptions, Baccarat 8, Gerbéviller 13, Bayon 20 et Einville 20 également.

Les cinq registres sont ouverts le 2 nivôse an IV, paraphés par Louis Cuny, juge du Tribunal civil de la Meurthe. Les motifs des inscriptions se retrouvent, à peu près inchangés. L'hypothèque sert, avant tout, à conforter des actes anciens, principalement des rentes, donnant une publicité certaine à des actes qui seraient restés, sans elle, dans les casiers du notaire qui les avait passés, d'une part, et à permettre, d'autre part, d'user de la législation favorable au créancier voulue par la Convention. La deuxième source d'inscriptions tient aux privilèges de vendeur, qui permet de s'assurer que l'acheteur paiera le prix, en fait de pratiquer un crédit vendeur facilitant les négociations. Enfin, le crédit entre hommes d'affaires, pour des montants quelquefois élevés, qui permet de fournir un terme plus éloigné aux paiements que ne l'autorise la lettre de change.

À Einville (9 kilomètres au nord de Lunéville, 814 habitants en 1793)), le registre<sup>353</sup>, à une exception près, n'est cependant ouvert que pour garantir des rentes, ou le paiement du

---

<sup>352</sup> À Péronne, ville de 3 680 habitants en 1793, contre 6 787 pour Salon, le registre de déclarations foncières comporte 23 mentions (AD Somme, 4Q5/216).

<sup>353</sup> AD Meurthe-et-Moselle, 4Q 694.

solde du prix d'un immeuble. En ventôse an IV, une veuve inscrit une rente de 309 livres, « constituée annuelle et perpétuelle », datant de 1775, dont le débiteur, François Lallement est ancien directeur des Fermes Générales. Parallèlement sur les treize actes inscrits, en écartant les inscriptions sur les épouses et les cautions, on note cinq prêts à moins de cinq ans : un de 4 000 livres à un meunier sur deux ans, par acte du 18 thermidor an III inscrit le 21 ventôse an IV (Einville, n°2), un autre de 600 livres à Aubert, directeur des Forges de Habsberg, sur trois ans (n°5). Le dernier enregistré date du 6 prairial an VI, après un vide d'un an. Il s'agit de 800 livres « laissées en crédit 4 ans ». L'acte d'origine est du 22 vendémiaire an II, le délai est passé. Le créancier se précipite dans le bureau d'Einville, où la loi de l'an III achève de dépérir, afin d'y découvrir une garantie finale. Il agit avec raison, puisque la loi de brumaire an VII maintiendra cette inscription (n°20). Dans les quelques pages de ce registre, on lit une seule rente viagère, de 300 livres pour 2 554 livres de capital, acte de 1788, le débirentier est laboureur (n°9).

À Baccarat (25 kilomètres au sud-est de Lunéville, 983 habitants en 1793), on dénombre huit inscriptions, de pluviôse à prairial an IV<sup>354</sup>. Le bureau a donc fonctionné cinq mois. Une veuve est créancière de 1 993 livres, due par Lefebvre, ancien notaire, somme restant due « d'une rente perpétuelle constituée » par contrat de 1773. L'arrérage est de 99 livres 3 sols et 4 deniers, en rapport avec la créance. Le capital d'origine était de 4 000 livres. Qu'est-il advenu, y a-t-il eu un remboursement partiel ? Il n'en est pas fait mention (n°1). Mancenot, cultivateur, devient débirentier, avec son épouse, d'une rente de 533 livres annuelle et viagère, au profit de Drouet, crédirentier. La particularité tient au versement d'une somme de 8 000 livres, payable par Mancenot six mois après le décès de Drouet. On ne discerne pas de contrepartie dans cet acte. À l'habitude, une rente viagère est perçue en paiement d'une vente, ou d'un capital avancé, qui n'est pas remboursable. En l'espèce, Drouet n'a remis aucune somme à Mancenot, il en reçoit une rente, puis un capital – après sa mort, sans doute. Le registre ne donne pas la réponse à la question (n°2).

Le recueil des inscriptions de Baccarat soulève une autre question, que l'on retrouvera dans le registre de Lunéville, celui des monnaies. Par contrat du 17 mars 1790, on inscrit une rente viagère de 4 000 livres « cours de Lorraine, valant celui de France ». On précise aussitôt que ce capital est de 3 096 livres non plus de 4 000 livres, ce qui laisse à penser (on aura la confirmation à Gerbéviller) que la livre locale ne vaut pas celle de Paris. La rente est inscrite

---

<sup>354</sup> AD Meurthe-et-Moselle, 4Q 691.

le 3 prairial an IV, mais elle a été convertie, signe des temps, « en un porc gras de 300 livres » au profit du créancier, pensionnaire de la République (n°6).

Troisième registre, celui de Bayon (20 kilomètres au sud-ouest de Lunéville, 708 habitants en 1793) qui comprend vingt inscriptions<sup>355</sup>. On voit réapparaître les crédits à court terme. Ainsi 20 000 livres « cours de France. Laissé en crédit pendant 3 ans », à 5% (Bayon, n°12), 2 620 livres « au cours de la République » pour six ans, à 5%, signé le 3 juillet 1792 (n°1), 2 500 livres, sur trois ans, à un vigneron. Hormis ces courts termes, que l'on ne retrouve pas à Stenay ou à Saint-Chamas, du moins dans la même proportion, les rentes, les rentes viagères et les privilèges du vendeur remplissent les colonnes. Une inscription porte sur un dû de 55 000 livres, en conséquence directe d'une vente du 20 prairial an III, payable dans l'année du prêt. Or, l'inscription date du 21 thermidor an IV. La dette n'a pas été honorée, elle est importante, le vendeur s'apprête à contraindre l'acquéreur. On retrouve cette créance sur le registre des inscriptions de Bayon (Bayon, n°13), où le débiteur possédait vraisemblablement des biens.

Un emprunteur notable, Claude Ferry, notaire, paye une rente de 2 400 livres « annuelle et viagère non rachetable », sur un capital de 45 000 livres. Le contrat a été signé le 7 fructidor an III, à une époque où il était préférable, pour le créancier, d'éviter l'idée même de rachat<sup>356</sup>, ce qui, toutefois, ne fut jamais le cas pour les rentes viagères, non rachetables par définition.

En période d'inflation accélérée, la rente annuelle et perpétuelle, qui demeure, elle, rachetable, perd son attrait pour le créancier. La rente viagère n'est, elle, pas rachetable « en assignats au cours », comme les rentes perpétuelles l'étaient chez M<sup>e</sup> Guichard, à Stenay. Le créancier de M<sup>e</sup> Ferry a pris la précaution d'inscrire en garantie de sa créance, un privilège (26 thermidor an IV). Il s'agit donc d'une vente, le notaire règle en totalité ou partie le prix de biens immobiliers par une rente viagère (Bayon, n°10).

On en sait un peu plus sur M<sup>e</sup> Ferry par une inscription précédente sur Bayon (n°2). Un homme de loi, Cammerdan, inscrit un privilège de 15 120 livres, garantissant le capital de 14 000 livres « au cours de la République », d'une rente constituée annuelle et viagère à son profit, à la garantie de laquelle « est affectée spécialement une ferme à Moyen ». On apprend que M<sup>e</sup> Ferry est « notaire public, ex-proprétaire de la manufacture de drap de Gerbéviller ». L'inscription est radiée en 1808. Les mentions en marge des registres se montrant d'une

---

<sup>355</sup> AD Meurthe-et-Moselle, 4Q 692.

<sup>356</sup> L'article 1979 du Code Civil actuel a conservé la rédaction de l'original de 1804, qui interdit le remboursement du capital des rentes viagères (espèces ou immeubles).

insigne brièveté, et, de toutes les façons, généralement illisibles, on ne sait si la radiation est due au décès du créancier, ou à l'accord des parties. Quatre autres prêts sont, eux, à court terme, de deux à six ans, tous contractés à compter de 1790. Trois autres forment des rentes à durée indéterminée, reposant sur des contrats de 1787 et 1788, avant l'apparition des assignats.

Avant d'aborder Lunéville, nous achèverons le tour des bureaux secondaires par Gerbéviller (13 kilomètres au sud de Lunéville, 1 812 habitants en 1793). On y dénombre treize inscriptions, dont deux de co-obligés. Deux actes, de 1773 et 1789, garantis par une même inscription, obligent M. O'Hegerty et une dame Corre à verser à un tiers la somme de 50 000 livres « payables après le décès de ladite Corre ». À défaut de pouvoir consulter l'acte, il semble qu'il s'agisse d'une forme dérivée du viager, pratiquée en France jusqu'en 2018, dénommée « prêt viager hypothécaire ». Le débiteur emprunte une certaine somme, qu'il garantit par une hypothèque sur un bien lui appartenant. Il ne paie ni intérêt, ni capital. Le créancier se règle à sa mort du capital prêté et des intérêts courus durant la vie du débiteur en faisant vendre le bien grevé. En tenant compte des difficultés d'évaluation des biens en l'an IV comme de l'impossibilité de disposer de tables de mortalité, l'opération présentait trop de risques pour être tentée pour elle-même. Elle fait sans doute corps avec une autre opération, peut être successorale, comme déshériter un successible, hypothèse envisageable (Gerbéviller, n°2). Les autres inscriptions comprennent deux rentes viagères, M<sup>e</sup> Ferry étant débiteur de l'une d'elles, et trois obligations à deux et trois ans. L'une d'elles comporte une mention complétant les allusions à la monnaie lorraine. L'inscription n°10 concerne un prêt de 1770, de 6 000 livres de Lorraine « faisant 4 645 livres de France », sur trois ans. L'inscription est prise vingt-quatre ans après la date d'échéance.

Des négociants se manifestent, malgré eux quelquefois, comme ce Willemot qui doit 11 386 livres au propriétaire de la verrerie Sainte-Anne à Baccarat (Gerbéviller, n°8), et 8 681 livres à un négociant de Sarrebourg (n°9). Un créancier prudent inscrit un privilège pour le restant du prix d'une maison, soit 2 320 livres, « en espèces métalliques » (n°12). L'inscription est tardive, du 10 frimaire an VI (1<sup>er</sup> décembre 1797), les espèces ont fait leur réapparition pour qu'un créancier s'aventure à exiger qu'on le paie en monnaie sonnante, ce qu'il se serait dispensé de dire, et non de faire, quelques années auparavant.

La conservation de Lunéville (11 691 habitants en 1793) offre un nombre plus important d'inscriptions, en rapport avec la taille de la ville, dix fois plus peuplée que ses bureaux-satellites. Les contrats n'y sont pas différents. Ce sont des rentes viagères, non rachetables, des privilèges en paiement de biens fonciers, et des emprunts à court terme, le tout à 5%, avec quelques rares écarts dans les rentes viagères, quand le créancier prend de

l'âge. Une petite anomalie, déjà relevée à Baccarat, qui est la rente en nature<sup>357</sup>. Le 21 ventôse an IV, on inscrit un privilège pour assurer le paiement d'une rente annuelle et viagère au capital de 4 200 livres consistant « en 4 réseaux de blé, outre plusieurs comestibles, évalués à 200 livres ». Le contrat date de l'an III, où il semble bien que les pénuries aient été sévères. (Lunéville, n°44). Autre rente viagère, du 14 pluviôse anIV, de « 6 paires de réseaux de blé, 4 d'avoine, 1 bichet de pois verts, plus un sac de pommes de terre », pour une rente de 1908 livres et 11 sols (n°2).

Sur 130 inscriptions, 48 s'appliquent à des cautions ou des co-obligés, 25 sont des rentes viagères, 12 des rentes perpétuelles, 39 des obligations à court ou moyen terme, 2 divers. Dans les privilèges, on note une subrogation (Lunéville, n°8), c'est-à-dire que le créancier d'origine a cédé sa place à un autre créancier, qui a repris son titre sous son nom (en fait, un rachat de créance). Le crédit est de six ans, sur 25 000 livres à 5%. Un autre privilège préserve un capital qui ne sera versé aux bénéficiaires qu'à leur majorité (n°37).

Un autre privilège garantit une créance de 15 775 livres qui ne sera pas payée au vendeur, mais à ses héritiers après son décès –le vendeur percevant les intérêts durant sa vie (n°3). Cette formule n'était guère avantageuse pour le débirentier, il n'empêche qu'on la trouve quelquefois. Les montants s'élèvent par rapport aux bureaux-annexes, on atteint 208 000 livres (n°9) en deux rentes constituées, d'un total de 8 000 livres, « prix de biens territoriaux ».

L'inscription n°57 décrit une opération originale. Curien, négociant, tuteur d'une mineure, prête 55 000 livres qui proviennent du patrimoine de sa pupille, à Pillet. Ce dernier prête cette somme à Jeandet, qui achète des terres avec. Curien prend une hypothèque sur « le cessionnaire de la somme » pour garantir sa pupille, soit sur les terres de Jeandet. Pillet perçoit de Jeandet un intérêt égal à celui qu'il verse à Curien, soit 5%.

Le problème des prêts en assignats se repose à Lunéville. De nombreuses opérations sont faites « au cours de la République » (n°50, n°52, n°79 entre autres). Un nommé Garsault emprunte ainsi, le 17 ventôse an III( 8 mars 1795), à une Veuve Ferrier 20 000 livres, à 4%, payable le 17 ventôse an XII(8 mars 1804). On pourrait penser que les parties utiliseront, pour le paiement des intérêts comme pour le versement du capital, une des échelles de dépréciation en usage depuis l'an III. Mais une autre opération (n°126) stipule, pour une rente, « en numéraire au cours de la République ». On peut penser que le prêteur, qui avance des fonds en « livres de France », ne souhaite pas se les voir rembourser en livres lorraines, qui valent

---

<sup>357</sup> On en trouve de nombreux exemples à Lodève, quelques-uns à Stenay, aucun à Saint-Chamas.

moins. Outre l'importance relative du nombre de prêts par rapport à celui, anormalement faible, des rentes (9% des inscriptions contre 78% pour Cambrai), Lunéville se distingue aussi par le nombre des cautions, coobligés, conjoints, conduits à figurer dans le registre pour conforter les créances (36 % des inscriptions sont établies pour ces raisons).

### 5-4-3 La conservation de Lodève

À 45 kilomètress au nord-ouest de Montpellier, au pied du Causse du Larzac, sur l'axe qui traverse le Massif Central et mène à Paris, en évitant la vallée du Rhône, Lodève comptait 7 906 habitants en 1793. Les Archives départementales de l'Hérault conservent deux registres des inscriptions de l'an III, un sur Lodève, ouvert le 7 ventôse an IV(27 février 1796) et clos le 3 prairial an VII(23 mai 1799), l'autre sur Gignac (2 500 habitants, 25 kilomètres au nord-ouest de Montpellier) ouvert et clos les mêmes jours que celui de Lodève<sup>358</sup>. On dénombre, sur vingt-huit mois d'exercice, 157 inscriptions à Lodève et 43 à Gignac. La répartition n'est pas homogène. Sur 157 inscriptions lodévoises, 114 sont faites entre le 7 ventôse et le 30 fructidor an IV, en sept mois. L'an V en compte douze, et l'an VI pour finir, garde le restant, soit 29. Le bureau de Gignac, qui dépend de Lodève, ouvert le même 7 pluviôse an IV, par même le Président du Tribunal correctionnel, aligne 33 actes jusqu'au 30 fructidor, terme de l'année avec les jours complémentaires qui le suivent, puis 5 en l'an V, 4 pour l'an VI – et un seul pour l'an VII. À l'image des quelques régions étudiées, exception faite de la Meuse et du Nord peut être, la fréquentation des bureaux se contracte après l'an IV, qui demeure, au moins pour l'hypothèque, une année fructueuse.

Quels contrats sont garantis à Lodève ? Comme dans les conservations de Salon de Provence et de Stenay, on y voit principalement des rentes. On en dénombre 45, sur 157, 30% du total-contre 18% à Stenay, mais 48% à Saint-Chamas. La ville du Languedoc se distingue par la variété des espèces : on y compte six sortes de rentes. La rente constituée (dans les faits une seule), qui est une obligation remboursable, dont on ne voit guère les stipulations qui peuvent la distinguer de la rente constituée perpétuelle (douze). En revanche, on dénombre treize rentes foncières seules, quinze rentes foncières perpétuelles, dont l'appellation confine au pléonasme puisque ces obligations n'étaient pas, du moins jusqu'en 1790, remboursables.

---

<sup>358</sup> AD Hérault, 47Q 4 /1 pour Lodève, et 47Q 4/2 pour Gignac.

Ces dernières rentes posent un problème au titre de la loi du 9 messidor<sup>359</sup>, parce qu'elles sont payables en nature, et qu'elles ne correspondent pas à une somme mais à un immeuble dont l'usage complet a été cédé contre une rente perpétuelle. L'exemple en est donné par un certain Castan « agriculteur », qui inscrit une rente foncière perpétuelle, le 16 germinal an IV, chiffre auquel est estimée la livraison annuelle de six quartiers de froment. L'acte constitutif est du 27 octobre 1696 (!). De surcroît, Castan prend un privilège de vendeur (L/77)<sup>360</sup>, car il y a eu aliénation du bien, contre le règlement perpétuel de ces six quartiers<sup>361</sup>. Le procédé est identique pour Madeleine Noaille, « épouse libre de Giraud, notaire » qui a cédé une pièce de terre à François Pomier, jardinier, le 24 octobre 1790, contre un capital de 200 livres, chiffre retenu pour la livraison de 6 livres de fraises et de 25 livres de pommes, de poires et de pêches. L'épouse du notaire ne manque pas de prendre un privilège de vendeur (L/48).

Autre rente foncière et perpétuelle, inscrite le 15 ventôse an IV (7 mars 1796), qui date du 1<sup>er</sup> avril 1715. Bourguy inscrit une hypothèque sur les biens de Coste fils pour un montant de 640 livres qui est « l'évaluation d'une rente foncière et perpétuelle de 4 setiers de seigle, mesure de Lodève, par an, » qui donnait 32 livres d'intérêt (L/4). Il n'est pas question de privilège de vendeur dans cette affaire. Qu'a-t-on cédé à l'origine ? Ou bien s'agit-il d'une rente féodale maquillée ? La probabilité de cette dissimulation reste peu probable. Le débiteur ne s'y prêterait pas, d'une part, et, d'autre part, on lit dans le registre que de nombreuses rentes foncières ne bénéficient pas de privilèges. Si quelques propriétaires avisés tirent les conséquences de l'assimilation de la rente foncière à un prix de vente, les autres n'agissent pas comme s'ils le pensaient. Il n'est pas moins vrai qu'ils ne pourraient prendre hypothèque sur leur débirentier s'il n'était propriétaire parfait. Mais ils donnent l'impression de ne le croire que pour la circonstance, qui est d'assurer leur créance.

Les rentes viagères tiennent un rôle modeste dans l'ensemble (3). Deux d'entre elles sont au bénéfice de la même veuve Grimal (L/14 et 15), dont l'une suit une vente, avec privilège. En dehors des rentes, trois prêts remboursables au décès du débiteur figurent dans les livres du conservateur. L'un d'entre eux inscrit le 13 germinal an VI retient, en particulier, l'attention. Antoine Benoist, « propriétaire foncier », prend une garantie de 1 481 livres sur les biens de Guillaume Vaillé, son gendre, pour garantir la dot de sa fille, selon le contrat de

---

<sup>359</sup> L'article 16 de la loi dispose : « Il n'y a plus d'hypothèque indéfinie : en conséquence, tout titre de créance ou portant obligation doit en déterminer le montant ; à défaut de quoi il ne peut conférer hypothèque ».

<sup>360</sup> La lettre est pour la ville (L pour Lodève, G pour Gignac) et le chiffre pour le numéro d'ordre de la sûreté dans le registre.

<sup>361</sup> Rafe Blaufarb a exposé les raisons pour lesquelles l'aliénation par rente foncière est bien différente de la propriété privée telle que la conçoit la Législative : *L'Invention de la propriété...*, op. cit. p.143 à 166

mariage de juin 1771. La somme ne sera payée qu'au décès de Guillaume Vaillé (L/136,137). Il se trouve que le gendre a vendu plusieurs biens à des tiers. Le beau-père, Antoine Benoist, prend hypothèque sur les biens de trois de ces acquéreurs, pour garantir « une créance éventuelle », pour prendre rang au cas où il s'avérerait que ces biens font partie de la « constitution dotale » de sa fille. Sous l'Ancien Régime, puis de nouveau, sous l'emprise du Code civil, le privilège de l'épouse était, ou redevient, occulte. Il primait toutes les autres inscriptions, sans que son importance soit portée à la connaissance du public. Ce n'est pas le cas pour les lois de l'an III et de l'an VII, Benoist agit avec pertinence en inscrivant la dot de sa fille, plus de vingt ans après les épousailles, parce qu'il ne pouvait le faire avant. Le privilège occulte, né du mariage de 1771, pesait sur les biens vendus par Vaillé, le gendre. Les acquéreurs gagnaient de savoir exactement le montant auxquels ils s'exposaient du fait du droit de suite<sup>362</sup>, le montant de la créance étant publié. Malgré les apparences, cette situation était préférable pour eux, l'épouse dotée bénéficiant, en pays de droit écrit, d'une protection supérieure à celle d'un majeur sous tutelle<sup>363</sup>.

Les biens dotaux justifient les surveillances. Compan, voiturier, prend une inscription, pour un montant de 718 livres, le 29 ventôse an IV (L/52), pour se garantir d'une éviction « par la vente de biens dotaux par son beau-père ». Qui est propriétaire, son épouse ou le beau-père ? Ou bien le beau-père n'a-t-il pas cédé les terres promises dans le contrat ? On ne le saura pas. La situation se complique avec le temps, et le milieu ne fait rien à l'affaire. On dote, en effet, dans tous les milieux. Galtier, époux Dejean, cordonnier, prend, le 14 frimaire an V, une inscription sur les biens de Flouyrac, berger, pour 259 francs « payables après la mort du débiteur, provenant de constitution dotale ». L'acte constitutif date de 1753. On peut penser que Flouyrac jouit d'un bien appartenant à l'épouse de Galtier, qui lui-même devra répondre de la gestion des biens de son épouse devant ses enfants – du moins peut-on le supposer (L/116). Le 25 thermidor an IV (14 août 1796), un mari, Vignes, se souvient que le 18 octobre 1791, il a prêté 2 690 livres à sa femme, sans intérêt il est vrai. Il prend une hypothèque sur les biens propres de l'épouse sans doute, puisqu'il ne peut rien inscrire sur les biens dotaux.

Autre créance éventuelle, du 21 germinal an VI (12 avril 1798), celle de Pujol, foulonnier, sur Badelle, cultivateur (L/144). Elle est de 600 francs, destinée à garantir

---

<sup>362</sup> Article 4 de la loi du 9 messidor : « En quelques mains que la chose grevée d'hypothèque soit passée, le créancier hypothécaire a droit de la suivre, et, à défaut de paiement ou d'exécution des obligations stipulées ou prononcées à son profit, de la faire vendre et d'en toucher le prix [...] ».

<sup>363</sup> « La Loi « *Julia de fundo dotali* », défend aux maris d'hypothéquer (sic) la dot de leur femme, même de leur consentement. Cette Loi est suivie dans tous les Parlemens de pais de droit écrit » : Héricourt, *op. cit.*, p. 215.

l'acquéreur (Poujol) sur les biens de Badelle (le vendeur) s'il advenait que l'acheteur fût poursuivi au titre du droit de suite d'un créancier de Badelle, ou pire, évincé par le propriétaire réel du bien acquis, arborant un titre qu'on eût ignoré jusque-là. On découvre également (L/148) un « fabricant de drap », Nougier, qui prend inscription sur la Veuve Bouillon, dont il a acheté un immeuble. Il affronte, en effet, le droit de suite d'un créancier inconnu, en tous les cas de lui, si ce n'est de la venderesse. Étienne, agriculteur, le 14 prairial an VI, hypothèque les biens de Bourgui, autre agriculteur, pour 500 livres, qu'il précise devoir être « métalliques ». La créance est, là aussi, éventuelle, « en cas d'éviction ». À tout hasard, en quelque sorte.

La procédure des « créances éventuelles » ne touche que 5 inscriptions sur 157, ce qui est peu. Cette fréquence est comparable à celle des « garanties » prises par les acheteurs à Stenay, seule conservation étudiée où la méthode se voit utilisée. Cependant, son importance est bien plus grande que sa présence – ou son absence – dans les quelques vestiges de la législation de l'an III entraperçus. Bastide, conservateur de Lodève, et Houdez, conservateur de Stenay, certainement praticiens de terrain (Houdez est fortement soupçonné d'être notaire) ont cherché à contourner l'obstacle de l'absence, ou de l'insuffisance prononcée, de la publicité des actes. Sans cette publicité, systématique et efficace, le crédit hypothécaire à l'échelle de sociétés, est inenvisageable. La constatation de ce principe est déjà nette à la très modeste échelle de la ville de Lodève.

Cinq hypothèques garantissaient des dots – dont l'une de 54 000 livres, contrat de juillet 1785, qui forme la somme la plus élevée du registre (L/20). Ces « reconnaissances de dot » étaient aussi nombreuses à Saint-Chamas (5 sur 130), mais nettement moins à Dun-sur-Meuse (1 sur 140).

Reste la portion la plus forte, les prêts, emprunts, avances, avec ou sans délai de paiement. Les 157 opérations du registre représentent, toutes catégories confondues, 269 645 livres, ce qui correspond à 1 717 livres par inscription (1 939 livres si l'on retire du total des opérations les dix-huit répétitions dues à l'intervention des cautions comme des conjoints). La somme est faible. À Stenay, trois fois moins peuplée, le ratio s'élève à 3 327 livres par opération. Quant à Paris, la Section la moins attirée par le Code hypothécaire<sup>364</sup> donne une moyenne du montant des actes égale à huit fois cette somme, mais pour quinze actes seulement.

---

<sup>364</sup> La Section des Lombards.

Bien que Lodève fût une ville où l'on fabriquait du drap militaire depuis le Cardinal Fleury, le monde des emprunteurs, comme celui des prêteurs, restait dans l'univers des champs. On y était agriculteur (40 mentions), cultivateur (12), laboureur (3), brassier (2) ou berger (2). On croise quelques billets à ordre, que les campagnes connaissaient bien, mais pas d'effets de commerce. L'armée ne s'y montrait guère, sauf exception. Dejean fils, lieutenant-colonel à l'armée du Nord, a prêté le 10 avril 1787 30 000 livres à son père, ancien militaire, qui lui verse 1 500 livres par an de pension. Le 7 ventôse an IV, dès l'ouverture des bureaux, le fils prit une inscription sur les biens du père (L/2). Cet officier supérieur fut le seul personnage d'importance extérieure à la ville à intervenir sur le registre.

Les conditions des contrats demeurent parfois obscures. Molinier, le 8 ventôse an IV, prête 13 616 livres à Arnal « successeur du marchand de fromage ». Le prêt était sans intérêt, remboursable à la volonté du créancier. Il n'y a ni durée, ni délai, le débiteur se trouve à la merci du créancier, tant qu'il n'aura pas remboursé, ce qui n'était pas le cas des rentes, remboursables au seul gré du débiteur. Moins obscures, et nombreuses, sont les inscriptions qui suivent une décision judiciaire. Les jugements pouvaient avoir été rendus sous la Monarchie, ou bien par les juridictions créées après 1790, le créancier prenait une hypothèque pour s'assurer que les biens du débiteur ne disparaîtraient pas. Le 29 vendémiaire an VI, Jean Benoist, en vertu d'un jugement du Tribunal de commerce de Clermont-l'Hérault, prend une inscription pour 5 754 livres sur Rouch cadet, fabricant de drap. Benoist n'est pas cultivateur pour le registre, mais « propriétaire foncier ». On le rencontre plusieurs fois dans les colonnes du livre de la conservation de Lodève, il y était à son aise, avec les fabricants de drap comme avec les agriculteurs.

Ceux-ci se tenaient par d'anciennes avances. Vaillé était sans doute le gendre d'un autre Benoist, Antoine. Ce dernier semblait le soupçonner d'aliéner les biens dotaux de sa fille dans l'inscription n°136. Il devait verser 30 livres par an à Jean, agriculteur pour un capital de 614 livres, par acte de janvier 1769. Le prêt n'était pas amortissable, mais perpétuel tant que Vaillé ne remettrait pas à Jean les 614 livres d'origine (L/22)<sup>365</sup>.

Enfin, quelques applications peu fréquentes de la loi. Il s'agit de l'article 263 du Code hypothécaire qui dispose qu'en cas de perte de l'acte justificatif de l'hypothèque, le bénéficiaire pourra y suppléer par une déclaration devant un notaire public. Le bénéficiaire,

---

<sup>365</sup> Incidemment, on notera qu'à un taux de 5%, les tables financières montrent qu'il aurait fallu environ 54 ans à Vaillé, avec des annuités constantes de 30 livres, pour rembourser Jean, tout en lui versant l'intérêt fixé. Ayant commencé à payer en 1769, il eût été quitte de sa dette en 1797, mais en réglant 41 livres par an, toujours à 5%. Dans l'espèce, à la 54<sup>ème</sup> année du prêt, en 1823, il lui restera toujours la totalité du capital à devoir. Vaillé aurait pu tirer parti de la période comprise entre thermidor an II, et la loi du 25 messidor an III qui les interdisait, pour procéder à un remboursement anticipé en assignats. Mais c'eût été la fin définitive de son crédit à Lodève.

en l'occurrence, est un nommé Montagnol, homme de loi, qui le 29 prairial an IV prend cinq sûretés sur cinq contrats différents. Il utilise les dispositions de l'article 263 pour une rente datant « d'avant 1735 » de 200 livres, rapportant 9 livres par an, « et une paire de poulets ». On peut remarquer qu'il en garantit une autre, de 1746 (700 livres, cette fois, pour 35 livres de rapport), ainsi qu'une de 300, une autre de 100, puis une petite de 80. Ces rentes, qui atteignaient 50 ou 60 ans d'âge, sorties du placard par un homme de loi, paraissent présenter des avantages déjà relevés à Saint-Chamas. Depuis le 25 messidor an III et le 12 frimaire précédent, on ne pouvait les rembourser sans l'accord du créancier, dont on pouvait penser qu'il était inutile de lui proposer des assignats, ou des mandats territoriaux. À partir de la loi du 16 nivôse an VI, les arrérages seront payés en « métallique ». À l'époque, la mesure n'avait pas été prise, mais Montagnol pouvait supputer qu'elle le serait un jour, et que les hypothèques l'aideraient à se faire payer, s'il advenait que ses débiteurs se montrassent réticents. On peut également imaginer qu'il a fait l'acquisition de ces rentes foncières au début de l'an III, la meilleure époque pour leur achat, sans être le seul dans ce cas.

Il est bon de rappeler que toutes ces sûretés, spécialement celles qui figurent dans les registres de l'an III, concernent des actes antérieurs – on en voit datant de 1696 (L/77). Auparavant, quand ils existaient, on allait mettre opposition dans les offices du conservateur de l'édit de 1771. Nul n'en savait rien avant que le propriétaire frappé d'opposition ne vende l'un de ses biens. Le créancier manifestait alors son existence. La démarche à Lodève, comme ailleurs, est désormais différente. On ne paiera rien à celui qui n'est pas inscrit, on peut enfin savoir ce que doivent les uns ou les autres : il n'y a plus (pour l'instant) de secret des familles. Dans les deux ans passés de fonctionnement à Lodève, un acte pour 46 habitants sera publié (contre un pour plusieurs milliers à Paris, mais un pour 21 à Saint-Chamas, pour 9 à Dun-sur-Meuse).

Sur 75 dates d'actes relevées, 19 sont comprises entre 1780 et 1790, 17 entre 1790 et 1794. Seize contrats sont postérieurs au 1<sup>er</sup> vendémiaire an II. Ces derniers présentent la particularité d'être à effet immédiat : on signe, puis on prend une inscription dans la semaine, comme Cavalier fils qui prête à Marc Pelissier 300 francs en monnaie métallique par contrat du 2 thermidor an V, inscrit le 5 du même mois (L/127). Dix-neuf actes sont compris entre 1750 et 1780, neuf entre 1730 et 1750. Enfin, six sont encore plus anciens, dont un de 1682. Ce sont des rentes foncières, une seule bénéficie d'un privilège de vendeur. Les autres créanciers ne suivirent pas cet exemple, pour des motifs qui ne sont pas connus. L'une d'entre elles, qui datait du 9 septembre 1687, fut confirmée par un jugement du 3 frimaire an III (L/17). Elle représentait un capital de 360 livres, qui avait été calculé, comme toutes les rentes

foncières de Lodève, par un cheminement intellectuel inversé. En setiers de froment à l'origine – sous Louis XIV ! – on avait estimé la valeur vénale sur le marché local du produit de cette rente, soit 18 livres en l'an IV. Ensuite, on capitalisait cette rente à un taux, le plus souvent de 5%, voire de 4%, calcul qui donnait un capital que l'on pouvait inscrire dans le registre du conservateur, conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi du 9 messidor.

Sans capital de la dette indiquée, la créance était, en effet, considérée comme indéfinie, la prise d'hypothèque interdite. La rente que Rouquairol, « propriétaire foncier », recevait de Bouis (toujours L/17) était versée depuis plus d'un siècle, rien ne s'opposait à ce qu'elle persistât cent années de plus, puisqu'elle était perpétuelle. La Législative rendit les obligations de ce type remboursables, au gré des débiteurs, mais le fit qui voulut, ou put. Bouis va toutefois perdre un avantage sensible contre Rouquairol, qui était de pouvoir ruser avec la procédure de saisie d'Ancien Régime, favorable aux débiteurs. S'il ne paie pas cette probable rente féodale déguisée, ne correspondant aux yeux de personne à une vente ancienne, puisqu'aucun privilège de vendeur n'a été pris, Bouis verra sa terre vendue aux enchères.

Trois ans plus tard, à Lodève comme ailleurs, la donne est modifiée. Désormais, il faut fournir la date d'exigibilité, la durée du prêt ou de la créance, suivant l'article 17 de la loi du 11 brumaire an VII<sup>366</sup>.

Le registre de Gignac comporte bien moins de mentions de rentes, qu'elles soient foncières ou constituées. Les seules rentes indiquées y sont viagères. Elles ne sont pas toujours claires pour autant. Un bien nommé Chicaneau, qui se prétend mari et administrateur à ce titre des biens de son épouse Jeanne Françoise de Montault-Navailles, elle-même veuve de Gabriel de Cellier, prend une inscription sur le citoyen Gransague-Auterives, qui se trouve être l'héritier de Jean de Calvas. Au titre de cette succession, Chicaneau réclame 10 850 livres formant les arrérages de 1791 à 1794 d'une rente viagère de 3 000 livres due par Jean de Calvas à l'ancien mari de son ex-épouse. En effet, Chicaneau précise qu'il fut marié à Montault-Navailles par acte du 24 avril 1778, mais que les époux ont divorcé le 22 brumaire an III (14 novembre 1795). Il reste à comprendre à quel titre cet époux divorcé demeure administrateur des biens de son ex-femme.

Cinq inscriptions, prises sur Fournier, agriculteur, ouvrent le registre. Elles sont rédigées le même jour, 8 ventôse an IV. Les créances vont de de 38 à 450 livres. Trois d'entre

---

<sup>366</sup> « [...] 4° Le montant des capitaux et accessoires, et l'époque de leur exigibilité » : *Bulletin des lois*, an VII, n°2137.

elles font suite à des jugements, le plus ancien de 1778. Cette décision de justice ancienne bénéficie à un négociant, Cassan, déjà rencontré à Lodève – qui n'est qu'à 22 kilomètres. Le bureau de Gignac se singularise, malgré une activité réduite (Stenay, qui compte autant d'habitants, enregistre huit fois plus d'inscriptions) par le nombre d'hypothèques judiciaires, 15 sur 43 inscriptions. Fournier est frappé en 1778, 1782, 1789. Il n'est pas le seul. Ainsi, Jean Rouquette, dit Lamboise, doit 4 560 livres à Jean Lamouroux, négociant, donnant 228 livres par an d'arrérages. Il est dû également au négociant cinq années d'intérêts impayés, non compris 60 livres qu'a coûtées l'opposition faite « à l'ancien bureau des hypothèques » (G/15). Les titres de Lamouroux sont deux jugements de la ci-devant Bourse de Montpellier, rendus en 1771 et 1775. Jean Lamouroux, le même jour, 29 ventôse an IV, tire parti du déplacement pour prendre inscription sur Connuguet, cultivateur au Pouget, qui lui doit 170 livres, à raison de 8 livres 10 sous par an, et sur Verger, premier maître d'école du Pouget, qui lui est redevable de 192 livres. Le premier en raison d'un jugement de 1775 de la Bourse de Montpellier, le second, d'un autre jugement de ladite Bourse, du 20 octobre 1782. Un autre créancier, Jean Paul Amavielhe, prend hypothèque le 19 ventôse, sur Dupuis, cordonnier, grâce à un jugement de 1789, pour 196 livres 16 sous. Le 25 ventôse, c'est au tour de François Fave, ci-devant procureur du Sénéchal de Béziers, de garantir le paiement de la somme de 240 livres (rapportant 12 livres par an) par Jean Bonnat, officier de santé à Aniane. Le jugement date de septembre 1770, mais il bénéficiait à Amarveille, qui l'a cédé à Fave. Les créances circulent.

Comme celle de Cayrol agriculteur à Plaissan, qui a cédé à J.-B. Coustet, négociant à Montpellier une créance de 1454,10 livres, née d'un acte du 30 floréal an III (d'origine ou de cession de créance ?) inscrite le 29 ventôse an IV, payable le 30 nivôse an V – sans intérêt. Qu'avait à faire Coustet de cette créance sans rapport ? À moins qu'elle ait eu l'utilité d'une lettre de change, de servir à payer un fournisseur, avec le grand avantage de la garantie d'immeubles que les créanciers devaient connaître. La cédule de Mengin ne donnait pas non plus d'intérêt, comme la créance de Cayrol – avec la difficulté pour cette dernière de devoir passer chez le notaire pour la cession, alors que la cédule ne demandait qu'un endos.

Coustet, autrement, ne vint pas à Gignac que pour cette manière d'effet de commerce hypothécaire. Il tira parti du déplacement pour inscrire un privilège de vendeur sur Pierre Lagrifoul, agriculteur, à qui il avait vendu une terre sur la commune de Vendemian, l'acheteur restant à lui devoir 3 190 livres, rapportant 159 livres par an. L'acte datait de ventôse an III, Coustet ne manqua pas de concrétiser son privilège dès que les bureaux du conservateur ouvrirent. Concomitamment, il garantit une rente viagère sur deux têtes de 5 000 livres,

donnant 400 livres par an, par acte du 10 brumaire an IV, contractée par Jean Pascal, également agriculteur. Le notaire, pour cette fois, était de Montpellier (G/20, 21, 22). Il va de soi que les arrérages de la rente seront payés « en métallique ».

Jean Bonnat, l'officier de santé déjà cité, fit l'objet de toute l'attention de trois collecteurs d'impôt d'Aniane, pour les années 1770, 1771 et 1772. Il leur devait, à chacun, avec les intérêts, de 33 à 39 francs, dette constatée par trois jugements de 1782 rendus par l'officier de la temporalité de l'abbaye d'Aniane. Pour l'inquiéter vingt-cinq ans plus tard, il faut croire que les trois collecteurs ont dû, à l'époque, régler les impayés sur leurs deniers – ou que les Domaines, qui ont dû administrer ce bien d'Église, leur ont exigé le paiement à sa place, après analyse.

Comme à Lodève, et Saint-Chamas, les « constitutions dotales » forment les sommes les plus importantes. Les biens d'Antoine Azema, le 15 nivôse an V (5 janvier 1797), sont grevés d'une hypothèque de 30 000 livres par Françoise Cammels, son épouse, en fonction d'un contrat de mariage, passé à Toulouse en 1787 (G/36). Ceux de Barthélémy Pujol le sont de 6 700 livres seulement le 2 messidor an IV (20 juin 1796), par un contrat de mariage signé le 3 brumaire de la même année, dont 200 livres de bijoux. On peut supposer que l'estimation des bijoux n'a pas été dressée en assignats, mais plutôt dans cette livre qui vaut le cinquième d'une piastre, la « métallique » (G/28). Autre dot, celle d'Antoinette Nouvial, de 14 000 livres, qui a épousé le petit-fils de Laurent Combes, agriculteur de Saint-Guilhem. Pour la garantie de sa dot, elle prend une hypothèque sur tous les biens du grand-père. L'inscription est du 29 ventôse an IV, alors que le contrat de mariage date du 13 frimaire an III. Que s'est-il passé entre temps, durant ces quatorze mois ? Nul n'a-t-il succombé parmi ceux dont il était raisonnable d'envisager le décès rapide, à tel point que le mari est demeuré sans biens susceptibles de garantir la dot ? La loi de messidor permettait l'hypothèque sur les biens à venir<sup>367</sup>, il semble que le père du marié, dont le registre ne dit mot, était mort, ou n'avait rien. Dans ce dernier cas, l'épouse avisée se devait de prendre une sûreté sur les terres de l'aïeul, ce qu'elle fit, avant d'attendre que la succession vînt à son mari (G/16).

Le 30 brumaire an VI, Pierre Mirebagues conclut un échange de biens ruraux avec Barthélémy Valette, maréchal-ferrant du Pouget. Les biens fournis à l'échange par Mirebagues dépassent de 900 livres ceux avancés par Valette, somme que ledit Valette lui compte devant notaire, mais en prenant la précaution d'inscrire une hypothèque sur les biens restant à Mirebagues, en cas d'éviction, toujours possible faute de publicité foncière.

---

<sup>367</sup> Article 8 : « Tout citoyen, s'il est majeur, a droit d'hypothéquer ses biens présents et à venir, soit en personne, soit par son fondé de procuration spéciale ».

L'inscription date du 26 ventôse an VI. Il s'agit d'une « créance ordinaire éventuelle ». Le même jour, Louis et André Valette, qui sont frères, également maréchaux-ferrants au même lieu, prennent une inscription, eux aussi pour 900 livres, montant d'une vigne qu'ils ont acquise le 7 nivôse an VI et que Mirebagues leur a vendue. Les frères Valette n'hésitent pas à inscrire « une créance ordinaire éventuelle » de précaution. Qui peut leur affirmer qu'un autre notaire que celui du Pouget, M<sup>e</sup> André, devant lequel ils ont acquis la vigne, ne détient pas un bail à long terme sur ce bien, ou la preuve qu'ils ont affaire à un bien dotal, inaliénable, ou un testament authentique léguant la vigne à un tiers, autre que Mirebagues, si ce dernier en a hérité ? Cette liste est loin d'être exhaustive, elle écarte les différends nés des origines de propriété en absence de cadastre, de la réapparition, en nivôse an VI, de l'action en rescision, et quelques autres difficultés (G/41, 42).

Pour conclure avec Gignac, le total des sommes inscrites s'élève à 108 083 livres pour 43 mentions, et 39 actes (on ne compte que quatre cautions, ou signature de conjoint), soit une moyenne de 2 771 livres par acte, chiffre supérieur à celui de Lodève. Toutefois, à Gignac, la moitié des sommes enregistrées viennent de la garantie de trois contrats de mariage, dont celui de l'épouse d'Azema, qui apporte 30 000 livres avec elle.

### **5-5 Les départements annexés : la conservation de Charleroi**

Les Pays-Bas autrichiens, reconquis après la victoire de Fleurus en l'an II, firent l'objet d'une mesure d'annexion comprise dans la loi du 9 vendémiaire an IV. Désormais partie intégrante de la République une et indivisible, du moins aux yeux du seul gouvernement français à l'époque, les neuf départements belges bénéficièrent de la création de vingt-trois bureaux de la conservation des hypothèques, par arrêté du Directoire du 26 pluviôse an IV. Contrairement aux incertitudes d'application qui avaient suivi le vote de la loi de messidor huit mois auparavant, un arrêté du 2 ventôse an IV ordonnait la publication de cette loi, et surtout sa mise en activité à compter du 1<sup>er</sup> floréal an IV<sup>368</sup>. La situation en Belgique était donc plus claire qu'en France, puisque l'on disposait dans les neuf départements annexés d'une mesure d'exécution. Il n'en restait pas moins que l'arrêté en question dépendait de la loi, et que les mesures de prorogation, qui trahissaient l'embarras des

---

<sup>368</sup> Eléments communiqués par les Archives de Mons. Jules Delhaize (*La Domination française en Belgique*, Bruxelles, Ed. Lebégue et Compagnie, 1909) précise que le corpus des lois applicables fut publié par Boutteville, commissaire général, en deux fois, avant frimaire an IV pour la plus grande partie de la législation, après frimaire pour « les lois sur les ventes, les baux, les hypothèques et celles réglant toute l'organisation notariale » (tome III, p. 123).

Conseils, pouvaient produire le même effet dubitatif dans l'Ourthe, ou en Sambre et Meuse, qu'ailleurs.

Les Archives royales de Mons gardent trois registres d'inscriptions de créances concernant les bureaux de Charleroi, Gosselies (commune contigüe) et Beaumont<sup>369</sup>, communes du département de Jemmapes. Ces registres ont été ouverts pour Charleroi et Gosselies le 29 thermidor an IV(28 aout 1796) par le juge de paix du canton et pour Beaumont le 19 vendémiaire an V(11 octobre1796). Ils ont peu servi. Celui de Gosselies, comme celui de Beaumont, les plus utilisés, comptent 29 inscriptions chacun ; on en dénombre 14 pour Charleroi.

Au-delà de ce faible nombre, il est surprenant de constater les dates des ultimes inscriptions : ventôse an V pour Charleroi, frimaire de la même année pour Gosselies., brumaire an V pour Beaumont. Ainsi le bureau de Charleroi a fonctionné huit mois, celui de Gosselies six mois. Quant à Beaumont, il n'eût que deux mois d'activité. Les trois bureaux ne seront officiellement clos que deux ans plus tard, par Chapel, commissaire du Directoire, le 29 floréal an VII. Nul n'y venait plus.

Que s'est-il passé ? En consultant dans d'autres départements ayant pu garder des documents des conservations nées du Code hypothécaire les livres où on inscrivait, on y voit des durées d'application plus étendues. Dans le cas contraire, il s'agit de bourgs de petite taille, comme Charmes ou La Marche, dans les Vosges<sup>370</sup>. Le contenu des registres n'est pas identique à ceux compulsés dans la France annexante. Sur les 72 inscriptions certifiées par Drion, le conservateur de Charleroi, aucune ne concerne une vente, aucune n'entraîne un privilège de vendeur, un prêt viager hypothécaire ou, plus simplement une opération destinée à procurer, à court ou moyen terme un capital remboursable à échéance à un agriculteur, un entrepreneur du bâtiment ou un architecte. Toutes les hypothèques prises servent à garantir le capital d'une rente constituée, au capital non restituable, à durée illimitée. On a déjà pu relever de nombreux exemples de ces rentes à Paris, Lunéville, Lodève etc. Mais elles n'étaient pas seules. À Charleroi, elles sont exclusives de toutes autres formes d'endettement.

Les inscriptions sont rédigées d'une façon différente, ne distinguant pas dans le capital garanti l'arriéré éventuel et les échéances en cours. Le taux d'intérêt n'est pas précisé, il faut le déduire des mentions faites. Si en France, spécialement à Paris, le denier vingt est la règle, le denier vingt-cinq ou le denier dix étant réservé aux rentes viagères, on découvre à Charleroi des variantes. Le denier vingt reste très présent, mais il y a aussi des contrats aux mesures du

---

<sup>369</sup> Archives d'État de Mons, AEM 07.051, n°9 à 15.

<sup>370</sup> AD Vosges, 4Q3 1 pour La Marche (une inscription), 4Q4 1781 pour Charmes (trois inscriptions).

débiteur. Albert du Chatelet avait contracté une rente de 7 025 livres devant le Grand Bailli en 1784<sup>371</sup>, qu'il payait au denier quinze. Taux élevé, mais le débiteur était « colonel du génie dans l'armée autrichienne », fonction qui, en raison de la situation militaire du moment, ne devait pas faciliter le paiement des échéances au créancier, ni la cession du titre à un tiers. Toujours sur le bureau de Gosselies, un capital de 94 825 livres est aliéné en 1767, contre une rente constituée de 2,5%. À l'opposé, un capital de 734 livres, aliéné en 1771, donne un revenu de 129 livres, ce qui rapporterait du 17,5%, taux improbable<sup>372</sup>.

Si l'on dénombre 72 inscriptions, ces dernières ne correspondent, par l'effet des interventions des cautions, comme de l'épouse du débiteur, amenée à s'engager sur la dette de l'époux, qu'à 47 contrats. Le montant moyen du capital des rentes par contrat s'élève à 17 764 livres à Charleroi, 10 670 à Gosselies – et tombe à 1 611 livres à Beaumont. Par comparaison, on relève un montant moyen à Lodève de 1 939 livres, de 3 337 livres à Stenay. À cet égard, on ne note pas d'intervention des espèces étrangères dans le chiffrage des contrats. Le florin de Liège est cité, pour asseoir la comparaison et bien fixer l'arrérage. Il est pris pour valoir 20 livres.

Il ne faut pas sous-estimer la volonté des créanciers de préserver des contrats anciens, pour ne pas dire antiques. Cette motivation était déjà très présente dans les conservations étudiées, où l'on garantissait des rentes payées (ou non) depuis des décennies. Dans les bureaux subsistant du département de Jemmapes, sur les 47 rentes, huit datent de 1790 et des années suivantes, dont deux de l'an V. Toutes les autres datent d'avant 1790, quatre d'entre elles du XVII<sup>ème</sup> siècle, dont une du 12 octobre 1635. Tous les 12 octobre de chaque année, depuis 160 ans, un nommé Navet, cultivateur, comme ses prédécesseurs, réglait la somme de 185 livres et 46 deniers, créance au « capital non exigible » stipule l'inscription. Le montant du capital n'est pas indiqué<sup>373</sup>. Cette indication figure sur la rente de 9 livres par an, payée depuis 1712 par Caiphath à la Veuve Oité. Ce capital est de 196 livres, on est à peu près au denier vingt – depuis plus de quatre-vingts ans.

L'inscription la plus importante est de 106 000 livres, pour une rente de 5 220 livres contractée en 1787 « devant la Cour féodale d'Enghien »<sup>374</sup>. La plus faible de 98 livres, datant de 1763, d'un rapport de 4 livres à l'année. Comme on a pu le voir en d'autres lieux, le principal motif de faire inscrire une dette de moins de 100 livres, et d'en payer les frais,

---

<sup>371</sup> Gosselies, n°2.

<sup>372</sup> Gosselies, n°14 et 19.

<sup>373</sup> Beaumont, n°5.

<sup>374</sup> Le créancier se nomme De Steenhuys. L'acte passé devant la Cour féodale le 14 mars 1787, est déclaré « enregistré » le 28 vendémiaire an V. L'inscription est du 14 brumaire an V.

repose dans la possibilité de faire saisir les biens immeubles du débiteur, après s'être assuré qu'il en possédait. La loi de l'an III n'ayant pas retenu la spécialité de l'hypothèque, le patrimoine entier du débiteur est à la disposition du créancier impayé.

Outre les registres d'inscription, exactement comparables à ceux de la France annexante, à l'exception de la présence exclusive des rentes en Belgique annexée, la conservation de Charleroi recèle trois autres documents, qui ne figurent qu'aux archives des Bouches-du-Rhône, de la Somme et du Nord. Ce sont le registre de cessions de créances, celui des expropriations et celui des déclarations foncières.

Celui des expropriations<sup>375</sup> constitue une des pièces capitales de la législation de l'an III. Toutes les ventes doivent y figurer, du moins celles réalisées par un notaire se rapportant à des immeubles sis dans le ressort de la conservation considérée. Le registre concerne le bureau de Charleroi<sup>376</sup>, il est ouvert le 28 thermidor an IV. On y compte huit ventes signalées, mêlant les qualifications de « vente » avec celle « d'acquisition ». La dernière vente est du 9 ventôse an V, le système a fonctionné six mois sans qu'aucune indication ne soit donnée sur les raisons de son interruption. On trouve dans le registre les noms des vendeurs, des acquéreurs, les dates des actes, l'identité des notaires, le prix, une désignation sommaire du bien cédé, avec les noms des confronts. On y lit également les dates de publication dans le registre. Par rapport aux actes exposés au greffe que prévoyait l'Édit de 1771, les améliorations sont minces, à l'importante différence près que le registre est consultable de façon permanente dans les locaux de la conservation, et non plus limité aux seuls délais de recours laissés aux créanciers.

Le registre de cession de créance présentait moins d'attrait, excepté peut être celui de contraindre les parties à un acte supplémentaire qui n'était pas nécessaire pour les cédules hypothécaires, endossables sans formalités particulières. Deux mentions y figurent un rachat de rente constituée sur un commerçant et un simple rachat de créance sur une veuve.

Enfin, le registre de déclaration foncière<sup>377</sup>, identique à ceux conservés aux archives des Bouches-du-Rhône et de la Somme, limité à un seul acte, du 20 nivôse an V.

Il reste à comprendre pour quelles raisons, dans un département où les acquisitions de biens nationaux ont été nombreuses autant que fructueuses pour les acquéreurs<sup>378</sup>, on ne relève qu'une activité résiduelle limitée aux rentes anciennes. On peut imaginer que les

---

<sup>375</sup> Il faut entendre par « expropriation » le sens ancien de cession d'un bien, non pas celui donné plus récemment aux ventes faites, de plus ou moins bon gré, à une collectivité publique.

<sup>376</sup> AR Mons, AEM 07.051, n°13.

<sup>377</sup> AR Mons, 07.051, n°15. Une maison au Châtelet y est estimée 700 livres le 20 ventôse an V. Elle a cependant été vendue 505 livres le 5 ventôse (n°7). S'agit-il de l'effet d'un redressement fiscal ?

<sup>378</sup> Mathieu De Oliveira, *Les Routes de l'argent...*, *op. cit.*, notamment les pp. 63-111.

grands amateurs comme Paulée, Virnot, Vanlerberghe ou Lecoulteux achetaient aux enchères, en remettant des effets publics, depuis les bons des deux tiers aux ordonnances de ministres, sans omettre les assignats acquis au « Palais Égalité » au vingtième de leur valeur nominale. Ils n'avaient nul besoin d'offrir des immeubles en garantie, puisqu'ils ne payaient pas l'État en numéraire. Les munitionnaires brillent par leur absence à Paris et dans toutes les conservations étudiées. Toutefois, le problème du refinancement subsistait. Les conservations permettaient, grâce aux hypothèques, d'obtenir des délais plus longs que ne le permettaient des lettres de change, même régulièrement renouvelées. Dans le département de Jemmapes où les financiers français, comme belges, avaient leurs habitudes foncières<sup>379</sup>, les conservations cessent de fonctionner en l'an V, avant la vague d'achat des traitants. Si Lecoulteux acquit des biens nationaux dans le Jemmapes en l'an V, il ne les paya qu'en l'an VI<sup>380</sup>. Mais s'il avait eu le souci d'en user, il est fort probable que ces conservations eussent été ouvertes. Le conservateur, ne voyant que peu de pratiques, a peut-être plus simplement jugé que, tous les frais étant à sa charge, il était préférable d'interrompre la tentative. Il concrétisait de cette façon l'insuccès de l'application de la loi de messidor an III, du moins dans le département de Jemmapes.

### 5-6 Les leçons des Vingt-deux bureaux<sup>381</sup>

L'étude de l'application de la loi de messidor en province porte sur neuf conservations, dans neuf départements (Bouches-du-Rhône, Côte d'Or, Hérault, Jemmapes, Marne, Meurthe, Meuse, Nord et Vosges), qui se subdivisent en vingt-deux bureaux, étant observé que, pour les Bouches du Rhône, seuls les documents de deux bureaux annexes (Martigues et Saint Chamas) de la conservation de Salon sont parvenus à échapper à la destruction, et non pas ceux de la conservation elle-même, qui ont péri. Il en semble de même pour la Côte d'Or, où ne subsiste que le registre du modeste bureau de Seurre. Le département des Vosges offre très peu de chiffres, on y découvre que des bureaux comme Charmes ou Darney, avec peu d'actes et même un bureau comme La Marche avec un seul acte. La Marne est limitée, en matière de registres d'inscription, à Chalons, conservation peu productive sous la loi de messidor. Dans ces neuf départements, sauf pour Charleroi, toutes les villes principales manquent, du moins

---

<sup>379</sup> Vingt-cinq Français achètent, au total, aux enchères 5 030 hectares de terres d'Église dans ce département (*ibid.*, p. 105).

<sup>380</sup> *Ibid.*, p.104.

<sup>381</sup> Deux dans les Bouches-du-Rhône, un dans la Côte d'Or, deux dans l'Hérault, un dans la Marne, cinq dans la Meurthe, trois dans la Meuse, un dans le Nord, quatre dans les Vosges et trois dans le département de Jemmapes.

en ce qui touche aux registres d'inscription. Les appréciations portées sur la signification des échanges, tels que les retranscrivent ces vingt et un registres, s'appliquent à 1 700 mentions, étalées de frimaire an IV à brumaire an VII (novembre 1795 à octobre 1798), soit trois années. Par « mentions », il faut entendre toutes les inscriptions ayant donné lieu à un paiement de droits, qui ne sont pas toutes représentatives d'actes, mais peuvent l'être également de répétitions pour les cautions, où les époux sont entraînés à se porter en garantie de leur conjoint. Le nombre en est fort variable, de 4 à Saint Chamas à 42 à Dun-sur-Meuse et 48 à Lunéville, pour un nombre comparable d'inscriptions.

Un tableau regroupant les vingt-deux bureaux provinciaux dépouillés figure ci-dessous. On a retiré du nombre d'actes considérés les redites, soit essentiellement les cautions. Il faut reconnaître qu'il y manque, en petit nombre, quelques inscriptions qui sont restées indéchiffrables. Le nombre d'actes retenus passe de 1 700 environ à 1 368. Ce chiffre apparaît modérément représentatif, lorsqu'on se rappelle que le seul bureau de Cambrai compte plus de 1 810 inscriptions de l'an III en quatre registres, alors qu'un seul registre – 564 actes – figure dans la présente étude. Egalement pour Dunkerque, où l'on dénombre 585 inscriptions, sans que le registre, unique<sup>382</sup>, n'ait pu être dépouillé.

Dans ce tableau, les actes inscrits ont été regroupés par nature. Ainsi les prêts, consistant en emprunt par le débiteur d'une somme déterminée, remboursable à une date fixée dans le contrat, forme la première colonne. Elle est suivie d'une seconde, regroupant les sommes remises par le créancier au débiteur, portant un intérêt annuel fixé, très souvent définies comme « perpétuelles », au capital remboursable au seul gré du débiteur. La colonne suivante rassemble les créances payables par le débiteur, tant que le créancier vivra, ou son survivant indiqué (« rente à plusieurs têtes »). La cinquième colonne concerne les rentes foncières, très proches, mais non confondues, avec les rentes féodales. La sixième colonne s'applique aux privilèges du vendeur, c'est-à-dire à la garantie spéciale dont bénéficie le vendeur d'immeuble qui n'est pas entièrement payé, tant que le solde du prix ne lui a pas été versé. Les « Divers » rassemblent les inscriptions faites en fonction de motifs différents, comme les tutelles par exemple. On y a joint un tableau complémentaire où sont détaillés les hypothèques prises par jugement, les ventes soldées avec des rentes, viagères ou perpétuelles.

Enfin, il a fallu recourir à des regroupements de bureaux, eu égard à la faiblesse de certains, comme les Vosgiens, ou la contiguïté d'autres, comme les trois bureaux de Charleroi, en limitant les vingt-deux bureaux à neuf centres. De ce fait, les bureaux de Stenay, Dun et

---

<sup>382</sup> AD Nord, 4 Q 100/56.

Montmédy sont fondus dans un seul ensemble, dénommé Stenay. Il en est pareillement pour Saint-Chamas et Martigues, mêlés sous le seul nom de Saint-Chamas, Gosselies, Beaumont et Charleroi rassemblés sous celui de Charleroi.

Cette étude vaut plus par les chiffres absents que par les considérations qui y figurent. Il faut retirer du territoire national la Normandie et la Bretagne, où les contemporains eux-mêmes jugeaient que la loi de messidor, ainsi que l'édit de 1771 avant elle, n'avaient pas connu d'exécution. On peut retirer également Toulouse, où l'administration départementale avait nommé un conservateur qui la supplia de désigner quelqu'un d'autre. En n'envisageant alors que le reste du pays, les seize bureaux représentent bien peu, sur les cinq cents passés que Jollivet annonçait comme ouverts dans *l'Almanach* de l'an V. On a vu qu'il subsistait de nombreuses zones où des vestiges de messidor étaient susceptibles d'éclairer la période, peut-être différemment des éléments mis en relief dans le présent travail<sup>383</sup>.

-Tableau de la nature des contrats relevés sur 22 bureaux-

	actes	Prêts	%	Rentes perpétuelles	%	Rentes viagères	%	Rentes foncières	%	Privilège du vendeur	%	dots
Cambrai	564	19	2,8	471	83,5	8	1,4	64	11	-		2
Charleroi	46	0		46	100	0	-	0	-	0	-	
Stenay	332	109	33,8	121	37,5	13	4	0	-	59	18,3	1
Darney	16	4	26,6	6	40	0	-	0	-	1	6,6	
Lunéville	119	55	47,4	20	17,2	27	23	0	-	7	6	
Saint-Chamas	115	19	17,75	76	71	4	3,7	1	0,9	1	0,9	8
Lodève	143	27	18,8	42	29,3	4	2,8	18	13	16	11,2	9
Chalons	18	2	11,1	8	44,4	3	16,	0	-	3	16,6	
Seurre	15	0	-	11	73,3	0				1	6,60	
Total	1368	235	17,45	801	59,5	59	4,3	83	6,2	103	7,65	20

Le second tableau est complémentaire du premier. Il s'attache à détailler les motifs des inscriptions qui ne correspondent pas aux principales opérations. Il permet de subdiviser dans les privilèges du vendeur inscrits, ceux qui prévoient un règlement du prix de vente par des rentes perpétuelles ou viagères. Il relève les garanties prises contre l'éviction de l'acheteur du fait d'un créancier omis dans l'acte. Enfin, il note la fréquence des jugements entraînant hypothèque.

<sup>383</sup> Au-delà de l'échec parisien et du rejet subi dans le Nord-Ouest, certaines régions semblent n'avoir accordé aucun sérieux à la loi de messidor. Á Chalons (Marne, 12 139 habitants en 1793), le registre des inscriptions en compte 27 de frimaire an IV à vendémiaire an VII, soit en 34 mois. Le premier registre de l'an VII en reçoit, de frimaire à germinal, 708 en cinq mois. Le plaisant tient à la permanence du même conservateur, Merlin-Badonville, pour les deux périodes (AD Marne, 4Q1/472 et 4Q1/473).

	Garantie d'éviction	Solde du prix payé en rentes perpétuelles	Solde du prix payé en rentes viagères	Inscriptions consécutives à jugements
Cambrai				
Charleroi				
Stenay	13	7	3	6
Darney				5
Lunéville		2	2	5
Saint-Chamas		1		3
Lodève	8			19
Chalons		2		1
Seurre				2
Total	21	12	5	41

Quoiqu'il en fût, les quelques conservations de province étudiées avaient des profils différents. Ainsi Saint-Chamas, qui manifestait pour la rente un attrait que l'on ne retrouve pas à ce niveau à Stenay, alors qu'il est exclusif à Charleroi. Le régime du droit écrit régissait l'ancien ressort du Parlement d'Aix, et continuait à inspirer fortement les garanties des régimes dotaux<sup>384</sup>. L'audience rencontrée, eu égard à la population, fut très diverse. Stenay, gros bourg passant les 2 000 habitants, attire contractants et opérations, ce qui n'est pas le cas de Lunéville, peut-être desservie par la proximité de quatre bureaux périphériques. Cambrai compte 60% d'inscriptions de plus que la ville de Paris, alors qu'il y a six conservations dans le département du Nord.

Distinctes des opérations de prêt, les constitutions de rente surprennent. Le mécanisme de base se montre identique, que ce soit dans le Nord et le Sud, où il abonde, que dans l'Est qui s'y montre moins attaché. À Cambrai, 118 inscriptions de rentes au bénéfice de l'Hospice de la fraternité sont prises le 20 vendémiaire an V. Charleroi offre un cas particulier, puisque les registres ne comptent que des rentes. Le principe consiste à recevoir une somme fixe, à date également fixe, sans limite de temps, en compensation d'un bien, ou d'une somme d'argent cédés. On ne trouve pas, dans les registres consultés de service rendu qui entraîne une rente, exception faite des rentes servant à payer le prix d'un immeuble, et garanties par un privilège du vendeur. Il est vrai que le service n'aurait pas pu justifier une hypothèque, cette dernière devant garantir un capital chiffré. On a vu qu'à Lodève, qui comptait six formes de rente, il avait fallu chiffrer les rentes en nature, dont certaines étaient servies depuis un siècle. Devant notaire, on pouvait certainement s'obliger de différentes façons, en nature, en service rendu, à la fantaisie des parties. Mais le problème ne reposait pas dans l'obligation elle-même,

<sup>384</sup> À Lodève, où les contrats de mariage sont les plus présents, ils ne représentent cependant que 6,2% des actes.

mais dans la garantie que l'obligation serait exécutée, car sans cette exécution le bénéficiaire de l'obligation ferait vendre aux enchères un immeuble appartenant au débiteur.

La loi de l'an III va contraindre le créancier prudent à chiffrer des rentes perpétuelles, qui ne cesseront pas de l'être, du moins jusqu'au 11 brumaire an VII, date à laquelle le Conseil des Anciens supprime, sur proposition des Cinq-Cents, la possibilité d'hypothéquer les rentes<sup>385</sup> – pour l'avenir. Ainsi qu'il le fut évoqué précédemment, l'alinéa 4 de l'article 17 de cette loi rend indispensable la déclaration de la date d'exigibilité d'une créance pour qu'elle puisse se voir appuyée d'une hypothèque. Par définition, une rente perpétuelle n'a pas de date d'exigibilité – tant que les échéances sont payées. En l'an VII, on ne peut plus hypothéquer une rente perpétuelle, comme un jardin ou une maison ; on ne peut non plus s'assurer que la rente perpétuelle dont on se trouve propriétaire bénéficiera de la garantie d'une sûreté réelle sur un immeuble du débiteur, car il faudrait pour cela dire au conservateur à quelle date le capital de la rente sera remboursé au créancier, déclaration difficile pour une dette qui n'est devenue remboursable qu'au gré du débiteur – après avoir été pendant des générations irremboursable, voire éternelle dans son principe.

Il n'en reste pas moins que les rentes foncières perpétuelles, constituées, perpétuelles simples abondent toujours, et abonderont au-delà de l'an VII, dans les patrimoines des 22 bureaux et 9 conservations observées dans des proportions rappelées dans le tableau ci-dessus. Les viagères font pâle figure à leurs côtés, exception faite de Lunéville, mais elles sont encore répandues de nos jours, alors que leurs rivales de l'époque ont disparu.

Les obligations à durée limitée, c'est-à-dire les prêts simples, sont au nombre de 55 à Lunéville (47% des inscriptions), 27 à Lodève (18,8%). Ce goût pour les obligations à terme fixe lie les deux seules conservations où les rentes perpétuelles – 29% à Lodève, mais 17% à Lunéville –, voire viagères, se paient en fraises, avoine, blé et porc gras.

Contre le danger que font courir au créancier les lacunes (pour employer une litote) des origines de propriété, quelques conservateurs ont adopté, au bénéfice des créanciers et de l'institution, des procédés de sécurité. À Stenay, comme à Lodève, on s'est organisé. Le procédé, décrit dans les chapitres consacrés à ces actives conservations, est simple, il consiste à hypothéquer les biens restants du vendeur afin de garantir l'acquéreur en cas d'éviction. Chassé de l'immeuble acquis par un tiers détenteur d'un droit de propriété ignoré, ou inconnu lors de la vente, l'acheteur malchanceux se ferait restituer les fonds versés, ou ferait mettre les biens du vendeur aux enchères. Parmi quelques autres, on peut retenir une inscription prise le

---

<sup>385</sup> Article 7 : « Les rentes constituées, les rentes foncières, et les autres prestations que la loi a déclaré rachetables, ne pourront plus, à l'avenir être frappées d'hypothèque ».

14 thermidor an IV, à hauteur de 4 250 livres, comme « garantie de la vente par le vendeur » (Stenay, n°249). L'inscription suivante est du chef de l'épouse du vendeur, rarement omise faute de connaître le régime matrimonial, deux précautions valant mieux qu'une. Ces gardiens de l'orthodoxie sont isolés. Ainsi à Lunéville et Saint-Chamas, aucune précaution n'est prise.

La loi de l'an III avait prévu une publicité des actes si le propriétaire déposait une déclaration foncière, étape nécessaire pour requérir des cédules. Il y avait alors analyse de l'origine de propriété sous la responsabilité du conservateur. Les articles 99 (sur l'obligation sous peine de nullité, d'établir une déclaration foncière à chaque mutation) et 105 (sur l'obligation de remettre copie de l'acte de vente à la conservation, sous peine d'inopposabilité de la vente aux tiers) avaient établi la publicité foncière. Mais le délai laissé aux propriétaires pour publier leurs actes dans les conservations nouvellement ouvertes fût sans cesse repoussé, donnant lieu à des rumeurs d'abrogation telles que les créanciers se gardèrent de se montrer pour payer des droits qui risquaient d'être répétés avec la loi suivante. Cette situation faisait que les conservateurs ne pouvaient savoir si l'immeuble appartenait au vendeur, dans les fréquents cas de privilège, ni si les biens étaient libres d'hypothèque. Cambrai avait appliqué les dispositions de la loi concernant la publicité grâce à un registre de l'article 108, recueillant les principales indications du contrat de vente<sup>386</sup>. La publicité était assurée<sup>387</sup>, mais pour les mutations récentes, pas pour toutes celles antérieures à l'ouverture des conservations, ou alors sous la forme des oppositions dans les conservations sous le Régime de l'édit de 1771. Il n'y en avait pas eu partout, il en subsistait quelquefois (exemple cité d'Épinal), mais beaucoup avaient disparu.

Au-delà des spécificités particulières, les 22 bureaux sont marqués par la prédominance des rentes constituées perpétuelles, toutes remboursables désormais. On continue à inscrire des hypothèques pour garantir 2 700 livres à 5% en thermidor an IV (Saint-Chamas, n°64), ou 500 livres « en rente constituée », en l'an III (Stenay, n°297). Cet entêtement révèle que l'on ne prête pas en papier-monnaie au pair, d'une part, et que la prise d'inscription atteste une autre conduite. Les contemporains ne paraissent pas, à l'exception des députés, avoir été profondément frappés par la présence de la cédule. Pour les gens d'affaires, ils l'utilisaient déjà sous la forme d'obligations à payer le solde du prix, en matière de biens nationaux, garanties par l'assurance de faire revendre l'immeuble grevé en cas de

---

<sup>386</sup> AD Nord, 4Q 100/3. Malgré le principe posé, la réalisation paraît exposer les tiers à quelques risques : la notification de l'acte pouvait être faite « par le porteur dudit contrat » lui-même (article 108). Du 1<sup>er</sup> germinal an IV au 2 frimaire an VII, le registre a reçu 323 mutations.

<sup>387</sup> MM. Henri, Léon et Jean Mazeaud ne partagent pas cette opinion (*Leçons de Droit civil, op. cit.*, tome 3, vol. 1, p. 542).

défaillance. Ils étaient plus sensibles à la rapidité d'exécution du débiteur. Elle permettait, entre autres possibilités, de faire vendre aux enchères un domaine grâce à une dette impayée rachetée au porteur à bas prix lors de la vague de remboursements de l'an III, au moment où leur valeur s'effondrait<sup>388</sup>. D'une façon plus générale, l'application de la loi de l'an III incarne, en pleine débâcle monétaire, la volonté de reprise en main des débiteurs par l'association des créanciers, après la grande secousse des remboursements en assignats<sup>389</sup>. La masse des rentes perpétuelles inscrites, surtout à Cambrai, mais ailleurs également (Lodève, Saint-Chamas) ne provient certainement pas toute du portefeuille des gens de loi, des personnes avisées qui tirèrent parti des possibilités de l'heure. On peut y voir aussi des stocks familiaux<sup>390</sup>, serrés dans des armoires picardes ou provençales, transmis par les générations passées, et dont les propriétaires craignaient fort qu'ils ne valussent plus rien à brève échéance – d'autant que les impayés n'étaient pas rares. Les dispositions de l'édit de 1771 étaient, quant à elles marquées par l'Ancien régime : on pouvait se faire mal voir en s'en réclamant. Il fallait, avec diligence, tirer parti de cette nouvelle loi. Mais la réponse ne fut pas la même partout. M<sup>e</sup> Fontaine, à Stenay, ne prend d'hypothèque que pour une rente de 1768, impayée depuis trente ans, manœuvre lourde de menace pour le débiteur. Hormis cette curiosité, il ne paye des frais d'inscription que pour des obligations à 5%, placées (plusieurs dizaines !) auprès de cultivateurs et de vigneron, depuis 1793 pour les plus anciennes. Elles ont une durée d'un an à dix ans. Il faudra donc rembourser le capital, nouveauté périlleuse pour des emprunts non amortissables. Il est probable que l'emprunteur qui ne retire pas autant de sa vigne qu'il devra payer à M<sup>e</sup> Fontaine dans cinq ans, sera amené à renouveler son prêt, si le notaire le veut bien. Autrement, il sera vendu, ce qui ne lui serait peut-être pas survenu (du moins si vite) sous l'Ancien régime. A Lunéville, les créanciers pensent comme M<sup>e</sup> Fontaine (39 obligations contre 19 rentes). La Convention, avant de disparaître, vota une loi le 25 messidor an III, dont l'application n'entraîna aucune remarque, à l'opposé de celle du 9 du même mois. Elle suspendait les remboursements anticipés. Le 12 frimaire an IV, le Conseil des Anciens confirma en laissant au créancier le droit de refuser les paiements et remboursements.

La riposte des créanciers se porta également sur un des éléments les plus communément relevés dans les vingt-deux bureaux – sauf à Cambrai. Les contrats, y compris

---

<sup>388</sup> « Moins brutale que l'usure, l'hypothèque n'a pas moins contribué à enserrer la paysannerie dans la domination bourgeoise » : Jean Jacques Clere, *Les Paysans de la Haute-Marne et la Révolution française*, Paris, Éditions du CTHS, 1988, p. 354.

<sup>389</sup> « L'hyper inflation des assignats a bien permis l'un des grands transferts révolutionnaires. Le plus grand, peut être » : Gilles Postel-Vinay, *La Terre et l'Argent*, op. cit., p. 144.

<sup>390</sup> On peut leur assimiler les 112 inscriptions prises à Cambrai, le 20 vendémiaire an V, au bénéfice de l'Hospice.

les rentes perpétuelles, font office de paiement des ventes d'immeubles. Ils bénéficient alors du privilège du vendeur. Très nombreux à Paris, ils ne manquent pas dans la Meuse : ainsi une rente viagère de 800 livres, en paiement d'une maison à Montmédy. (Montmédy, n°10), par acte du 18 mars 1791. La loi du 16 nivôse an VI (6 janvier 1798) rend cette rente acquittable en espèces métalliques (article VII). Il en est de même pour les rentes perpétuelles. Bien qu'elle ne concerne que les rentes qui avaient servi à l'aliénation d'immeubles – qui pouvaient très bien être des terres –, la loi contraignait les débiteurs à découvrir des espèces dans une période de déflation, où elles étaient plus rares que lorsqu'ils avaient signé leur achat. Quant au papier monnaie, il n'était plus question d'utiliser le reliquat des 30 milliards en assignats émis, qui circulait encore.

Les leçons des quelques bureaux examinés permettent d'insister sur la résistance de la rente « constituée et perpétuelle », qui continue à être payée, pour la sauvegarde de laquelle les bureaux créés par la loi de l'an III fonctionnent.<sup>391</sup> Ils le font avec des distorsions que n'expliquent qu'en partie les disparités géographiques. La principale remarque pouvant concerner la simple existence des conservations, dues vraisemblablement à la personnalité des conservateurs, comme de leurs relais locaux. Celui de Cambrai, Douaÿ, particulièrement actif auprès de ses concitoyens, au point d'enregistrer plus d'inscriptions que Paris, sera maire de la ville sous l'Empire<sup>392</sup>. Mais dans l'Est du moins, quelques professionnels ont tiré la leçon des événements : pour le notaire meusien, les engagements à perpétuité sont à éviter. Les industriels, que l'on croise à Lunéville, s'étaient déjà convertis aux prêts à court terme pour les besoins de leurs affaires.

Les conservations de province apportèrent plus d'éléments de réflexion, à cet égard, que les dix neuf bureaux parisiens. Ils se montrèrent plus actifs<sup>393</sup>, bien que la loi de messidor ait beaucoup faibli dès l'an VI. La loi de l'an VII y rencontra un égal succès, et l'hypothèque sur soi-même, ainsi que toute la construction cédulaire, s'y évanouirent aussi aisément. Mais les raisons de la disparition de la loi de l'an III demeuraient, elles réapparaîtront en

---

<sup>391</sup> Dans le registre des inscriptions de Dunkerque, on voit apparaître les « rentes héritières ». Furetière, dans son Dictionnaire (*op.cit* à l'article « Rente ») écrit que « les rentes viagères ou à vie sont opposées aux rentes héritières ». Il s'agit donc des mêmes rentes perpétuelles, seules connues à Cambrai ou Charleroi.

<sup>387</sup> En fait, deux Douaÿ seront maires de Cambrai : Alexandre en 1790 et Pierre-Joseph de 1801 à 1808. Pierre Joseph, avocat d'origine, fera le fondé de pouvoir pour des acquéreurs de biens nationaux, en gérant leurs propriétés sous l'Empire (Matthieu De Oliveira, *Les Routes de l'argent...*, *op. cit.*, p 72). Mais la famille paraît nombreuse : qui fut conservateur ? Pierre-Joseph fut arrêté en juillet 1794, semble-t-il pour avoir conseillé, autrefois, un ecclésiastique devant le Parlement (Louis Trenard, *Histoire de Cambrai*, Lille, Ed. PUL, 1982, p. 194). On trouve un Douaÿ acquéreur de biens nationaux : peut être Pierre Joseph ? (*ibid.*, p. 202).

<sup>393</sup> Chalons (cf. ci-dessus) constitue un parfait contre-exemple.

triumphatrices quand le Consulat leur donnera la main, aux dépens, cette fois, de la loi de brumaire.

## Chapitre 6 : La conservation de Paris

Les preuves de l'application du Code hypothécaire de la Convention, les différents livres et registres dont il prévoyait l'usage, se découvrent, le plus souvent, dans des localités d'importance moyenne (Lunéville, Stenay, Thionville, Lodève, Péronne, Martigues) ou médiocre au point qu'il faut les situer sur la carte pour les identifier, comme La Marche dans les Vosges, Seurre, dans la Côte d'Or ou Gerbéviller dans l'ancien département de la Meurthe. Les agglomérations de plus grande taille sont, le plus souvent, dépourvues de traces de la loi de messidor an III. Rien à Rennes, Rouen, Lille, Nancy, Bordeaux, Montpellier, Marseille, Metz et bien d'autres encore.

Il subsiste des traces à Lyon (deux registres d'inscription), l'une des rares cité d'importance à en avoir gardé, semble-t-il. Toulouse, ville agitée sous le Directoire, qui ne dispose pas de vestiges hypothécaires pour 1796-1799, a connu une nomination de conservateur par l'assemblée départementale, et non par le conservateur général comme le prévoyait la loi. Les conséquences de cette prise en main par l'administration furent de portée réduite puisque le conservateur n'était pas candidat et refusa le poste<sup>394</sup>. Autour de villes d'importance, du moins certaines d'entre elles, placées généralement à l'est, au nord et au sud-est de Paris, on relève des éléments. À Marseille, rien à consulter, mais des registres assez complets à Lambesc, Martigues, Saint-Chamas. Rien à Montpellier, mais deux registres d'inscription à Lodève et Gignac. Rien à Dijon, mais un registre à Seurre. Rien à Amiens, mais des registres à Albert et à Péronne. L'ouest et le sud-ouest sont nettement moins

---

<sup>394</sup> Il semble que l'administration départementale ait voulu organiser un jury, vérifiant les mérites très divers qu'elle avait décidé seule d'exiger des conservateurs : « le véritable littérateur ressemble à l'abeille qui ne peut produire le miel sans parcourir auparavant une infinité de fleurs, le juriste dont l'imagination est désertée par un travail aride ne connaît et n'est propre qu'à son état », écrit d'Orliac, désigné alors qu'il n'était pas candidat, le 27 nivôse an IV, et qui s'empessa de refuser. Jollivet nomma Marcillac, qui était déjà conservateur, mais au titre de l'édit de 1771. En l'an VI, ce dernier décrit son état de conservateur modèle 1771 comme peu lucratif : « Les remises se sont portées à cinq cents livres année commune et fournissaient à peine au frais du bureau. L'assurance qui lui avait été donnée qu'il aurait la propriété de l'office l'avait seul soutenu [...] ». Nul ne s'entretient de la loi de messidor, qui est complètement hors sujet, nul ne s'en préoccupe. (AD Haute Garonne, 1 L 776, pièces 1 et 3).

représentés. Sauf à Nantes, qui n'a rien, mais où Guérande et Savenay ont des registres. La liste est loin d'être exhaustive, des recherches systématiques permettraient très vraisemblablement de consulter plusieurs milliers d'inscriptions prises entre 1796 et 1799.

La loi du 11 brumaire an VII, suivie de celle du 7 ventôse de la même année, n'a point connu ces mécomptes. L'Enregistrement s'en est vu confier la mise en œuvre, les nouvelles conservations se sont ouvertes dans ses bureaux, et ses employés sont devenus conservateurs, au débotté pourrait-on dire.<sup>395</sup> Le législateur avait prévu la difficulté, annoncée par Real aux Cinq-Cents. Il avait organisé, avec l'article 55 de la loi de brumaire, une transition, durant laquelle les conservateurs nommés par Jollivet poursuivaient leur office, jusqu'à plus ample information. Cette disposition laissa en place, parmi d'autres peut-être en d'autres lieux, le conservateur de Paris, Eustache Antoine Hua (1759-1836). Également administrateur de la Conservation générale, ancien député à l'Assemblée législative<sup>396</sup>, Hua décida de ne pas ouvrir de nouveaux registres pour la nouvelle loi, poursuivant ses tâches sur les anciens, qui étaient de surcroît peu adaptés aux nouvelles indications. Cette mesure valut aux archives de la 1<sup>ère</sup> conservation de la Seine de n'être pas détruites afin de sauvegarder les actes de brumaire an VII inscrits à leur suite. Il est difficile de savoir si Hua agit consciemment ou plus prosaïquement, s'il manqua de papier dans une époque de pénurie. Il n'en reste pas moins que les Archives de la Seine détiennent vingt registres « d'inscriptions d'hypothèques ordinaires et de réquisition de cédules »<sup>397</sup>, et que selon toutes apparences, il s'agit de la seule série sauvegardée concernant non seulement une grande ville, mais encore la plus grande de toutes.

Victor de Saint-Genis, conservateur des hypothèques, révéla l'existence de ces documents dans un article des *Annales de l'enregistrement* de 1893<sup>398</sup> où il annonça la découverte de 8 827 cédules. Il n'avait probablement pas ouvert ces registres, ou simplement pour en faire le décompte total en bas de page. S'il en eût été autrement, il eût constaté que 1 137 inscriptions avaient été faites sous la loi de messidor an III, aucune n'étant une cédule. À l'opposé, toutes les autres, soit 7 757 inscriptions, étaient prises après l'abrogation de cette dernière loi, et ressortaient de l'application de celle du 11 brumaire an VII, dont nul n'avait jamais prétendu qu'elle n'avait pas été mise en activité.

---

<sup>395</sup> Employés aisés faut-il le préciser : le volontaire pour Montmedy doit consigner 30 000 francs. Il ne les récupère que dix ans après son départ du poste.

<sup>396</sup> Il fut l'un des sept députés à ne pas voter la déclaration de guerre « au roi de Hongrie », en 1792, avec Robespierre.

<sup>397</sup> Référencés AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1231 à DQ<sup>16</sup> 1250.

<sup>398</sup> « Les vieilles archives d'un bureau des hypothèques à Paris », *Annales de l'Enregistrement*, 1893, pp. 52 et sq.

Le simple examen de ces registres montre aussi que la loi de messidor avait, en tous les cas à Paris, connu un grand échec public. En trois ans, Hua retint 1 137 inscriptions de messidor ; en trois mois, de brumaire an VII à nivôse de la même année, il en inscrit 7 757. Dans les premiers jours de l'ouverture des registres « loi de brumaire », on prit des centaines d'inscriptions quotidiennes. Les créanciers attendaient ce changement depuis des mois. Dans le bureau de la rue Pavée, qui couvrait la Section des Droits de l'Homme et de la Fidélité (l'Hôtel de ville)<sup>399</sup>, on décompte 43 inscriptions entre frimaire an IV et fructidor an VI. Après un vide complet de six mois, les opérations en conformité avec la loi du 11 brumaire débutent le 24 pluviôse an VII (14 février 1799). Le 25 ventôse, lorsque le registre, entièrement rempli, est clos, soit un mois plus tard, on compte 555 inscriptions nouvelles – c'est-à-dire treize fois plus en un mois que l'ancienne pratique n'avait fait en deux ans. L'analyse parisienne des réalisations du mouvement cédulaire devient celle d'un échec complet, bien proche du désastre. On a vu qu'il n'en était pas tout à fait de même en province, dans la mesure où l'on peut retrouver des traces. Mais la loi de messidor a contre elle l'important défaut d'avoir été rejetée par la seule agglomération où l'on possède le plus grand nombre de registres<sup>400</sup>, et celle qui domine toutes les autres par la masse de sa population.

## 6-1 État des lieux

Ces vingt registres sont issus des vingt bureaux<sup>401</sup> qui se sont répartis la superficie de Paris. Chaque registre donne en page de garde l'adresse du bureau (rue de Cléry, Pavée, de la Sourdière, etc.) et l'identification des Sections couvertes. Ils portent chacun la signature du magistrat qui les a paraphés, certifiant le comptage exact des pages, sans double numéro et omissions. Pour les vingt registres, il s'agit du même homme, Pierre Augustin Hemery, président du Tribunal du 3<sup>ème</sup> arrondissement. On dénombre 1 137 inscriptions, mais elles ne correspondent pas au même nombre d'actes. En effet, à Paris comme en province, les créanciers font très fréquemment intervenir les épouses – ou les époux – contre lesquels inscription est également prise, les indivisaires en cas de succession, souvent les cautions solidaires. En écartant du décompte tous ces porte-fort, on identifie 747 contrats, assez diversement situés, l'un des plus grands nombres (66) dans les livres de la Section des Piques et le plus petit (15) dans celle des Lombards. La section des Piques comprend la place

---

<sup>399</sup> Selon le plan des sections parisiennes retenu par Albert Soboul (*Les Sans-culottes*, Paris, Le Seuil, 1968).

<sup>400</sup> Mais, curieusement, pas celui du plus grand nombre d'inscriptions. Cambrai fit beaucoup mieux, sans compter les registres détruits dont on ignore tout.

<sup>401</sup> Dix neuf effectifs, le vingtième n'a pas fonctionné.

Vendôme, abritant les bureaux et les domiciles de nombreux négociants et banquiers. La section des Lombards s'étend sur la rue du même nom et les rues Beaubourg et Saint Denis. Les besoins à l'évidence n'y sont pas comparables, ni les activités. On retrouve cette différence dans les montants des sommes garanties par des inscriptions, privilèges ou hypothèques. Le bureau de la section des Piques enregistre pour 4 469 745 livres de créances diverses, soit 67 723 livres par acte. La section des Lombards, 215 001 livres, ou 14 333 livres par acte. Au chiffre d'affaires, le bureau des Piques fait vingt fois celui des Lombards.

Mais on ne peut guère dissimuler la faiblesse de l'activité. Le bureau qui recueille le plus d'actes parvient à 66 actes en trois ans, 22 à l'année, moins de deux par mois. Les conservateurs payaient eux même leur personnel sur les frais perçus à inscrire les privilèges ou délivrer les copies, dont il est évident que le montant ne pouvait suffire à supporter lesdits salaires, du moins à Paris. Il ne semble pas inconvenant de supposer que, dans ces conditions, un conservateur aurait refusé de délivrer des cédules, s'il était arrivé qu'on lui en demandât, soucieux de ne pas ajouter des risques sans profit notable à des pertes certaines. Quant au bureau des Lombards, la fonction ressortait du bénévolat : un acte tous les deux mois.

Dès que la loi de brumaire an VII fut applicable, le rythme des visites aux bureaux de la conservation prit une toute autre ampleur. Aux Piques, rue de la Sourdière, du 26 brumaire an VII (18 novembre 1798) au 8 pluviôse an VII (28 janvier 1799), c'est à dire en deux mois et demi, 503 inscriptions furent prises, près de sept par jour. Aux Lombards, du 13 pluviôse an VII au 26 ventôse an VII, soit un mois et demi, ce fut un chiffre de 570 – une cadence de treize inscriptions par jour. Cette frénésie hypothécaire se révèle plus marquée dans la section la moins riche que dans la plus aisée.

Ce n'est pas une anomalie isolée, car la section du Faubourg du Nord, c'est-à-dire le Faubourg Saint Denis, qui n'est pas compté parmi les moins pauvres, avait enregistré 32 inscriptions en trois ans. Du 2 pluviôse an VII au 4 germinal an VII (un mois), 602 hypothèques et privilèges remplissent les registres, vingt par jour. Ces deux sections étaient peuplées de républicains certainement plus farouches que les habitants des places Vendôme et de la Madeleine<sup>402</sup>. Ils montrèrent leur absence de confiance dans une loi, et suivirent avec enthousiasme la suivante.

Au niveau du public parisien des propriétaires, condition *sine qua non* pour avoir à faire dans une conservation, à moins d'être créancier, les distinctions entre les deux lois tenaient à la spécialité, d'une part, et à la tenue des registres par des fonctionnaires de

---

<sup>402</sup> Appellations actuelles !

l'Enregistrement, d'autre part. On retrouvait les « ronds de cuir », à 3 000 livres par an, écartés des hypothèques par Real<sup>403</sup> en raison de leur incompétence supposée<sup>404</sup>, que le monde des artisans-commerçants préférait aux titulaires de charge, dépourvus de chefs visibles, aux émoluments nécessairement excessifs.

Les sections de l'Arsenal, de Popincourt et des Quinze-Vingts, regroupées en un bureau couvrant le Faubourg Saint-Antoine, ne partagèrent pas ce point de vue. De brumaire au 20 germinal an VII, pendant cinq mois, il y eut 105 inscriptions, moins d'une par jour. On peut penser que la population, plus modeste, s'intéressait moins aux prêts ainsi qu'aux façons d'en assurer le paiement. Mais le montant total des sommes inscrites sous la loi de l'an III (1 650 018 livres) est huit fois supérieur aux sommes inscrites aux Lombards pour la même période, et le montant par acte est du double (33 036 livres). Ils n'étaient donc ni moins riches, ni plus pauvres. Un autre bureau, celui de l'Homme armé, de Bondy, du Temple, a fait preuve d'une certaine activité, du moins par rapport aux Lombards. Il correspond approximativement au secteur Turbigo-Francis bourgeois. On y dénombre 90 inscriptions, pour 72 actes, totalisant un montant de créances de 2 704 930 livres (37 568 livres par acte). Le décompte des inscriptions de brumaire an VII commence le 22 pluviôse. Il s'achève lorsque le registre est plein, le 26 germinal. En deux mois, 478 inscriptions sont prises, 8 par jour.

Avec un attrait plus ou moins fort, les Parisiens ont manifesté un intérêt bien plus marqué, dans l'ensemble, pour la loi nouvelle que pour l'ancienne. La province, pour le peu qu'on en sait, n'a pas eu la même réaction. On a vu que Stenay, petite ville de 2 200 habitants, avait enregistré 279 actes (338 avec les cautions), chiffre égal à trois fois celui du bureau parisien le mieux fourni, pour un montant de 931 267 livres, que n'atteignent pas sept des dix-neuf bureaux de Paris<sup>405</sup>. En revanche, le montant unitaire des actes dans cette ville de la Meuse s'élève à la modeste somme de 3 327 livres, bien éloignée des 67 723 livres des Piques, ou des 33 036 livres de l'Arsenal. Chiffres à comparer au traitement annuel d'un employé du ministère de l'Intérieur, que l'on a fixé plus haut, arbitrairement, en interprétant l'échelle fournie par Catherine Kawa, à 3 000 livres à l'année. Les engagements, même ceux des Lombards à 14 333 livres, n'appartiennent pas au même niveau de redevables et de créanciers.

---

<sup>403</sup> *Projet de loi sur le crédit hypothécaire* par Real, député de l'Isère, fructidor an IV, *op. cit.*, p. 13 : « Le système cédulaire ne permet pas que la conservation des hypothèques soit confiée à l'enregistrement ».

<sup>404</sup> Sur les salaires des employés de l'État (de l'intérieur en l'occurrence), cf. le livre de Catherine Kawa, *Les Ronds-de-cuir en révolution*, Paris, Éditions du CTHS, 1996, pp. 286-289.

<sup>405</sup> La distorsion entre les vingt bureaux annoncés et les dix-neuf visités tient à la présence d'un registre vierge pour le vingtième bureau.

Si l'insuccès de la loi de messidor dans la capitale est patent, ceux qui en ont utilisé les dispositions n'ont pas fait semblant de s'en servir. Il peut être judicieux de mettre en cause, dans l'insuccès de messidor, les rumeurs que n'ont pas dû manquer de faire courir ses adversaires, maîtres de la place de Paris, et qui le montreront avec la Banque de France. On pourrait relever également une raison moins évidente, qui tiendrait à la baisse de fréquentation des études de notaires. Député par le Puy-de-Dôme aux Cinq-Cents en vendémiaire an IV, Jean Antoine Huguet (1751-1819), membre d'une commission sur le notariat, intervint au Conseil sur la résolution du 24 thermidor an VI qui rognait les attributions de « l'armée Jollivet »<sup>406</sup>. Son intervention est relayée par l'impression qui en est tirée. Apparemment bien au fait de la question, il écrit : « Le notaire de Paris le plus occupé fait quinze actes par mois susceptibles d'inscriptions hypothécaires : obligations, contrats de mariage, vente ».

Il ajoute qu'il existe 120 notaires à Paris. Huguet laisse entendre que l'activité totale du notariat de la capitale ne peut dépasser 1 800 actes par mois, susceptibles d'inscriptions hypothécaires, ou 22 000 par an, ces derniers chiffres supposant que tous les notaires parisiens œuvrent autant que ceux d'entre eux qui sont « les plus occupés », proposition à exclure. Le but de la remarque était de limiter le nombre des conservations à une par département, densité jugée suffisante par Huguet pour assurer le service. La tonalité de l'intervention suppose une activité déclinante des études. Cette constatation est reprise par des analyses plus précises : « Naturellement, peu d'épargnants se fièrent ensuite à des contrats de rentes pour placer leurs capitaux. Mais surtout nombre d'entre eux se tinrent durablement à l'écart du marché financier »<sup>407</sup>.

La particularité des contrats figurant dans les registres des conservations repose dans l'exigence d'un acte authentique, passé devant notaire. Or, si, à Paris, en trois ans, on a pris 1 137 inscriptions, qui font 747 actes, de pluviôse à germinal, soit en trois mois au plus, pour appliquer la loi de l'an VII, on en compte 7 300, à peu près 5 000 actes. Encore faut-il ajouter que ce dénombrement ne s'achève qu'en raison de la pagination limitée des dits registres. Si les conservations, désormais confiées à l'Enregistrement, avaient poursuivi sur ce rythme, elles seraient parvenues à 20 000 actes par an, très au-dessus des estimations d'Huguet. Les Parisiens n'ont donc pas oublié le chemin des études, il suffit que le législateur leur offre des motifs pour s'y rendre.

---

<sup>406</sup> J.-A. Huguet, *Opinion de Théodore François Huguet sur la résolution du 1<sup>er</sup> brumaire relative à l'organisation du régime hypothécaire*, Paris, Imprimerie nationale, an VII.

<sup>407</sup> P. Hoffman, J.-L. Rosenthal, G. Postel-Vinay, *Les Marchés du crédit à Paris, 1750-1840*, op. cit., p. 90.

On verra, en détaillant les opérations, qu'à Paris, comme à Stenay, Saint-Chamas ou Lunéville, les rentes sont nombreuses qu'elles soient viagères ou sans durée précisée, perpétuelles à l'ancienne. Le souci de s'assurer un revenu pour l'avenir, alors que l'on ne peut plus, pour l'instant, prêter à un État dont la conduite financière confine à l'indécence, passe tous les autres<sup>408</sup>.

Sans doute faut-il voir dans la ruée des usagers sur les bureaux de la conservation, une régularisation des actes anciens. La nuance qui manque à cet assaut se trouve vraisemblablement dans les dates des actes que l'on inscrit en masse. Les notaires ne les verront pas, ils ont fréquemment été passés devant leurs prédécesseurs. En retournant en province, on prendra un exemple sur les livres de la conservation d'Apt (Vaucluse, 5 594 habitants en 1793). Il ne s'applique qu'à la loi de brumaire an VII, les registres concernant la loi de messidor ayant disparu, à l'exception des livres de raison. Les inscriptions débutent le 25 floréal an VII<sup>409</sup>. (15 avril 1799) Au soir du 26 floréal, en deux jours, 231 inscriptions figurent sur le livre de la conservation. Au 16 prairial, en vingt-et-un jours, le bureau aura enregistré 583 inscriptions – une pour dix habitants. Sur ce nombre, 64 concernent des rentes et 315, de toutes les catégories, sont des accessoires d'actes passés avant 1790. On peut imaginer qu'il s'agit, à l'occasion, d'actes déjà inscrits sous l'empire de la loi de messidor, mais que la prudence commandait de réinscrire sous celui de la loi de brumaire. Ce n'est pas le cas. Les articles 37 et 38 de la loi du 11 brumaire an VII disposent que « les droits d'hypothèque ou privilège existants lors de la publication de la présente, qui n'auraient pas encore été inscrits en exécution et dans les formes de la loi du 9 messidor an III, le seront pour tout délai dans les trois mois qui suivront ladite publication » (article 37). Le législateur a bien voulu dire qu'il maintenait, sans qu'il soit besoin qu'on y revienne, les actes passés avant l'abrogation de la loi de messidor. À l'opposé, il restait trois mois aux contractants pour faire inscrire leurs suretés, s'ils n'avaient pris cette utile précaution auparavant. Il ajoutait immédiatement : « Les inscriptions déjà faites, ainsi que celles qui le seraient dans ledit délai, conserveront aux créanciers leur hypothèque ou privilège, et le rang que leur assignait les lois antérieures » (article 38).

La ruée sur les bureaux ne prend pas source dans la volonté de défaire les formalités effectuées sous l'emprise de la loi de messidor, au profit de la nouvelle loi. Elle rassemble dans une mêlée que l'on devine furieuse (231 inscriptions à Apt en deux jours !) des

---

<sup>408</sup> Ces constatations paraissent ne pas concorder avec celles tirées des analyses des documents fiscaux, conservés par l'Enregistrement (« les baux perpétuels sont dorénavant proscrits et les expériences de l'an III ont dû vacciner les amateurs » : G. Bauer, *L'Immobilier et la Révolution*, Paris Armand Colin, 1994, p. 83).

<sup>409</sup> AD Vaucluse, 20 Q 1209.

créanciers qui attendent depuis des mois, ou des années, de prendre des garanties réelles afin de protéger, si faire se peut, leurs opérations de prêt<sup>410</sup>. Le maintien de Hua à Paris, du moins pendant quelques mois, en l'an VII, permet une comparaison immédiate, sur les mêmes registres. En province, les documents de messidor sont épars, dépareillés, disparus pour la plupart. On ignore, pour retourner dans le Comtat, quel était le rythme des inscriptions à Apt avant brumaire. Était-il soutenu comme à Stenay, voire très élevé comme à Cambrai, ou exsangue, ainsi qu'à Paris ?

Les dix neuf registres parisiens, par comparaison avec les livres de province consultables sur l'application de la loi de messidor, sont singuliers. Ils le sont par le montant des contrats, la notoriété de certains contractants, qui sont des caractéristiques que l'on pouvait s'attendre à voir exposées. Ils le sont également par la nature de certains contrats, qui tentent de pallier, par quelques détours, l'insuffisance des assurances sur la vie, comme la rareté des pensions réversibles. Ils le sont surtout par les réticences éclatantes des Parisiens, habitants d'une capitale où aucune section ne réunit un nombre d'inscriptions égal à celui de Dun-sur-Meuse, encore moins de Lunéville, en trois ans.

Tableau récapitulatif des registres d'inscriptions de la conservation des hypothèques de Paris dans le cadre de l'application de la loi de messidor an III

AP	Section	Situation	Montant an III	Nombre an III	Nombre an VII
1231	Des Tuileries et des Champs Élysées	Tuileries, Champs Élysées	3 001 777	41 (31)	555
1232	Des Piques et de la République (5, 3)	Place Vendôme, Saint-Augustin, Madeleine	4 469 685	77 (66)	503
1233	De la butte des Moulins	Palais Royal	1 588 531	42 (29)	543
1234	Du Mont blanc, Le Pelletier (6,7)	Bd Haussmann, Parc Monceau	3 080 831	86 (58)	309
1235	Des gardes françaises, du Muséum (8, 9)	Louvre, rue Saint-Honoré	1 213 314	60 (41)	542
1236	Du Contrat social et du Bon Conseil (11, 16)	Montorgueil, rue Montmartre	496 447	32 (20)	558
1237	De Guillaume Tell, la	Halles, Place des	1 841 079	55 (26)	538

<sup>410</sup> On peut rappeler que les rentes sont souvent, pour les plus anciennes, des opérations de prêt dissimulées.

	Halle au blé (10, 12)	Victoires			
1238	Brutus, Poissonnière, BonneNouvelle (13, 14, 21)	Richelieu Drouot, Bourse, Sentier	852 909	77 (40)	527
1239	Des Amis de la Patrie, du Faubourg du Nord (28, 15)	Faubourg Saint Denis	340 141	32 (20)	602
1240	Des Lombards (18)	Rue St Denis, rue Beaubourg	377 601	22 (15)	570
1241	De la Réunion, des Gravilliers (19, 27)	Réaumur, Art et Métiers	797 677	90 (48)	419
1242	De l'Homme armé, de Bondy, du Temple (22, 23, 30)	Rue de Turbigo, Archives	2 704 870	90 (72)	478
1243	Des Droits de l'Homme, de la Fidélité (31, 32)	Célestins, Saint-Paul, Place des Vosges	383 753	43 (51)	555
1244	Indivisibilité, Arsenal, Quinze-Vingts (24, 25, 26, 34)	Faubourg Saint Antoine	1 649 958	77 (50)	105
1245	Panthéon, Thermes, Observatoire, Jardin des Plantes (44, 45, 46, 47, 48)	Jardin des Plantes, Gobelins	1 669 149	88 (59)	354
1246	De la Cité, de la Fraternité (35, 36)	Ile de la Cité, Ile Saint-Louis	599 201	34 (22)	174
1247	Du Théâtre français (41)	Saint-Sulpice	705 664	44 (25)	219
1248	De l'Ouest, des Invalides, du Luxembourg (38, 42, 43)	Luxembourg, bd Raspail, Invalides	1 030 596	65 (38)	182
1249	De la Fontaine Grenelle, de l'Unité, du Pont neuf (39, 40, 47)	Pont neuf, Bd Saint-Germain	2 544 243	82 (56)	

- colonne n°1 : références des registres aux Archives de la Seine, dans la série DQ<sup>16</sup>
- colonne n°2 : sections se trouvant dans le ressort du bureau de la Conservation.
- colonne n°3 : localisation actuelle approximative des sections concernées.
- colonne n°4 : total des sommes garanties par les inscriptions prises sur le registre de frimaire an IV à brumaire an VII, durée d'application de la loi de messidor – en livres.

- colonne n°5 : le premier chiffre correspond au nombre d'inscriptions relevées, le second à celui des actes concernés-la différence entre les deux étant dues aux inscriptions prises sur les cautionnants, les indivis et les conjoints.
- colonne n°6 : nombre d'inscriptions relevées sur les mêmes registres, mais au titre de la loi du 11 brumaire an VII, à compter de frimaire an VII, jusqu'à la clôture du registre, achevé, en ventôse ou pluviôse de la même année suivant les bureaux,-soit en quatre mois au plus.

## **6-2 Les contrats<sup>411</sup>**

La division originelle dans les registres repose sur la nature de la sûreté, qui est ordinaire ou privilégiée. Le privilège passe la créance ordinaire, il est payé avant celle-ci, s'il survenait une vente sur saisie. Le privilège est, exclusivement, celui du vendeur. Le vendeur qui n'a point reçu la totalité du prix de vente des immeubles négociés bénéficie de ce privilège pour les sommes restant dues. Il lui permettra d'être payé avant les créanciers qui pourraient s'inscrire sur l'immeuble en question, dès que l'acheteur aurait été investi de sa qualité de propriétaire. On ne voit pas, dans les livres des dix-neuf bureaux parisiens, qu'un créancier se soit préoccupé, à l'instar de ceux de Stenay ou de Montmédy, de prévoir la perfidie du vendeur qui eût pu céder un bien appartenant à un tiers ou se défaire d'une maison dont il n'avait, en réalité, que l'usufruit. La pratique meusienne était de n'accepter la vente que si le cédant offrait une garantie complémentaire sur un autre immeuble<sup>412</sup>. En raison de la nouveauté de la procédure de prise de sûreté, et surtout de l'absence des transcriptions des actes de vente avant l'an III, l'origine de propriété restait très incertaine, les hypothèques, privilèges et autres droits réels qu'on entait sur elle, étaient à la merci de cette obscurité. Il n'apparaît pas que semblable inquiétude ait traversé les prêteurs parisiens, quoiqu'elle fût cependant fort justifiée.

Le contrat privilégié peut revêtir des formes différentes. Celle, la plus simple, du vendeur inscrivant pour une somme qui lui reste à percevoir, sans modalité ni date. Ainsi la somme de 14 410 livres due pour une maison (11/57), sans que l'on sache quand le vendeur

---

<sup>411</sup> Pour faciliter le référencement, les inscriptions citées portent deux chiffres, le premier étant celui donné à chaque registre par les Archives (ex : le n°1 correspond au registre DQ<sup>16</sup> 1231, le n°2 à DQ<sup>16</sup> 1232 etc.). Le second chiffre est celui de l'inscription dans le registre.

<sup>412</sup> Cf. ci-dessus chapitre 5-1.

doit être payé. De même, une inscription de 10.000 livres pour la vente d'une maison, en 1789 (7/25). Le 16 ventôse an IV, un nommé Bidault inscrit un privilège du vendeur pour 36 450 livres sur un immeuble cédé le 2 thermidor an III à Guirin, grainetier, payable en trois versements de cinq ans en cinq ans, portant intérêt à 5% (14/35). Le 20 juin 1776, Antoine Verne a prêté 15 845 livres à Victor Riquetti de Mirabeau<sup>413</sup> pour acquérir une maison rue de Seine. La dette est ancienne, aucune échéance n'est stipulée – mais le créancier fait inscrire son privilège de vendeur le 1<sup>er</sup> nivôse an IV (18/7).

Moins évidente, une inscription du 21 vendémiaire an IV pour un acte du 6 prairial an III, portant sur 34 833 livres, contre une rente de 1 500 livres/an « au denier 22,5 ». Cet acte est assorti d'une promesse d'emploi sur deux maisons « rue Jacques, 391 à 394 » (15/42). En consultant l'acte notarié au minutier central des notaires parisiens<sup>414</sup>, il apparaît que les époux Griffon, marchands de sayons, ont emprunté 30 000 livres au sieur Tempete, qui doivent servir au paiement de deux biens nationaux contigus, rue Saint Jacques, dont les époux Griffon se sont rendus adjudicataires, sous un prête-nom, les deux mois précédents. Cette somme a été payée en espèces « à la vue des notaires ». Les débiteurs s'engagent à servir une rente annuelle et perpétuelle de 1 500 livres, qui passera aux héritiers. La rente sera payée en espèces au cours du jour. Le notaire précise toutefois que « le principal de la constitution (le prêt) – dont 5 700 livres d'apport de Griffon », a été payé en assignats, et que les espèces au cours du jour qui serviront à payer la rente ne pourront, en aucun cas, comprendre des assignats supérieurs à 500 livres. Le sieur Tempete prend une hypothèque générale sur tous les biens présents et à venir, des Griffon. Cette affaire se distingue de beaucoup d'autres pour deux raisons : les créanciers n'ont pas choisi de privilège de prêteur de deniers sur les maisons de la rue Saint-Jacques, d'une part<sup>415</sup>, et, d'autre part, la transaction se fait en assignats, vraisemblablement parce que les Griffon ont pu payer les Domaines de cette façon. Les créanciers se raviseront en ventôse an IV en inscrivant sur une promesse d'emploi des fonds prêtés sur les immeubles de la rue Saint-Jacques, peut-être le seul patrimoine des débiteurs.

De nombreux emprunts, souvent faits par des incontournables « entrepreneurs du bâtiment », sont déclarés en attente d'emploi, c'est-à-dire d'une transaction : or, justement, le prêteur n'est pas le vendeur. Tous ces actes sont accompagnés d'un privilège qui semble abusif (on lit ainsi de nombreuses mentions d'immeubles précis qui serviraient de garantie à

---

<sup>413</sup> Victor Riquetti, marquis de Mirabeau (1715-1789). Célèbre disciple de Quesnay, auteur de *L'ami des hommes*, père d'Honoré, comte de Mirabeau (1749-1791), grande figure de la Révolution.

<sup>414</sup> AN MC/ET/82/677, 6 prairial an III.

<sup>415</sup> Que la loi de l'an III n'avait pas retenu, mais que la clientèle des conservations continuait à utiliser.

la créance, alors que la loi de messidor a écarté la spécialité de l'hypothèque). Aucune durée n'est précisée, et le Code civil de 1804 n'y remédiera pas. Il faudra attendre la loi de septembre 1807 pour que les hypothèques ne puissent être renouvelables sans fin. La vente d'une ou de plusieurs maisons est fréquemment payée avec une rente. Cette rente est souvent viagère : 5 400 livres/an pour 56 700 livres de créance inscrite le 23 vendémiaire an V, la vente datant de 1780 (13/55). En matière de paiement par rente, on peut lire des montages plus complexes. Ainsi, par acte de juin 1765, Berton, maçon, s'est engagé à verser au sieur Chapellier « une rente perpétuelle de 500 livres, payable à la femme Chapellier puis à son mari, après le décès du survivant, aux héritiers de ladite femme Chapellier », rente garantie par un privilège sur une maison « faisant partie du prix pour lequel cette maison a été vendue ». La somme inscrite est de 10 250 livres. Aucun arrérage échu n'étant spécifié dans l'inscription, qui est du 16 ventôse an IV, on peut supposer que Berton paye régulièrement depuis trente-trois ans à 5% cette rente qui est vraisemblablement remboursable au gré du débiteur – et qu'il n'a pas tiré profit de la vague des remboursements antérieurs à la loi du 25 messidor an III, qui l'interdit.

On lit des montages complexes, à tel point qu'il semble bien qu'il y ait des contre-lettres, des accords implicites ou dissimulés justifiant l'étrangeté des stipulations. Au 4<sup>ème</sup> bureau, l'inscription n°58 apprend qu'un terrain, bâti en partie, de 347,5 toises<sup>416</sup> dans le faubourg Montmartre, rue Bleue, a fait l'objet d'une licitation en 1789, sous la forme d'une vente aux enchères. Il est vendu le 27 avril 1792 à un nommé Garnier. Le 31 mai 1793, celui-ci revend 50 toises prises sur ledit terrain à Bouteiller, maçon, pour un prix de 15 000 livres. La vente est faite en réméré, c'est-à-dire en gardant la possibilité pour le vendeur durant dix ans de racheter le terrain vendu à un prix convenu. Bouteiller obtient du vendeur un pacte de préférence sur le reste du terrain : si Garnier vend les 30 toises restantes, il devra les proposer d'abord à Bouteiller, au prix auquel il le vend à un tiers. Bouteiller construit sur les 50 toises acquises. Le chantier avancé, Garnier exerce sa faculté de réméré : il annonce à Bouteiller qu'il rachète le terrain vendu en 1793. Ce bien est repris pour être revendu, dans sa totalité, soit 347,5 toises, à Jean François Millet pour 450 000 livres. Bien entendu, Bouteiller entend se faire indemniser du coût des bâtiments qu'il a construits rue Bleue. Un expert établira le montant de la plus-value.

La vente a lieu chez M<sup>e</sup> Gibert de l'Isle le 25 thermidor an III<sup>417</sup> (14 août 1795). Millet emprunte, sans intérêt, les 450 000 livres à Garnier, le vendeur, sur cinq mois, contre un

---

<sup>416</sup> Sans doute des toises carrées, soit environ 700 m<sup>2</sup>.

<sup>417</sup> AN, MC/ET/121/568.

privilège du vendeur portant sur tous ses biens présents et à venir. Millet est autorisé à régler dès réception de l'ouvrage les entrepreneurs qui ont travaillé pour Bouteiller, ainsi que ce dernier, avec le montant du prix de vente. Millet obtiendra les lettres de ratification<sup>418</sup>, faisant son affaire des oppositions, s'il s'en trouve. Nul ne semble se souvenir du droit de préférence accordé à Bouteiller. Pour finir, on apprend que Millet se réserve la possibilité de déclarer command, c'est-à-dire de donner le nom de celui pour lequel il a monté cette vente, ou qu'il a, en tous les cas, convaincu de racheter le projet constitué par ses soins. On comprend, en lisant le contrat, que le législateur ait choisi, en brumaire an VII, de faire copier l'intégralité des actes de vente, non un simple extrait comme en messidor an III, et d'en assurer la communication, afin d'éviter que des stipulations de ce genre échappent aux yeux du public. Dans le présent exemple, si le réméré est signalé, on ignore le sort du droit de préférence, qui, « oublié », pourrait se retourner contre Millet ou son commanditaire. Comme souvent, le lecteur ignore l'identité réelle du principal protagoniste.

Les sommes peuvent devenir importantes. Claude François Bellanger « 39 ans, né à Saint Domingue », prête à René Imbert la somme de 249 600 livres utilisée pour l'achat de « 9 arcades de la Maison Égalité ». On ne sait si Bellanger (déjà rencontré parmi les créanciers, notamment l'inscription 15/9, où il est qualifié d'entrepreneur de bâtiment) est le vendeur, ce qui paraîtrait nécessaire pour le faire bénéficier d'une créance privilégiée. Il reçoit en échange une rente de 13 686 livres (5,5%). Bellanger semble avoir participé au dépeçage du Palais-Royal, après la mort de Philippe Égalité. Il a sans doute obtenu les délais légaux de paiement des biens nationaux, il n'est pas certain que la rente couvrira les échéances. Mengin, en l'an VI, tentera d'acquérir l'Élysée Bourbon aux enchères, pensant en payer le prix grâce aux loyers des établissements de plaisir que Bathilde d'Orléans y avait elle-même installés avant d'en être dépouillée – mais l'affaire finira sur folle enchère.

On relève des montages plus élaborés, comme celui où un certain Mongirod prête à Lafosse, charpentier, la somme de 82 500 livres, qui fait le capital de l'acquisition de l'usufruit de deux maisons sises rue du Faubourg Poissonnière, louées par bail 8 000 livres par an à Lafosse, l'acheteur. Ce montant sera versé, sa vie durant, à Mongirod. L'inscription est du 26 frimaire an IV, l'acte « du 11 floréal dernier » (7/2). S'agissant d'un droit réel (l'usufruit), il peut être hypothéqué, le créancier préfère un privilège de vendeur, le seul, avec celui attaché au paiement de la contribution foncière, que l'article 24 de la loi de messidor ait conservé. Dans cette affaire, il semble que le créancier ait vendu l'usufruit des deux

---

<sup>418</sup> Conformément aux dispositions de l'édit de 1771, qui s'invite dans la transaction, alors que la vente et les inscriptions sont sous la loi de messidor. L'opacité complète est visiblement recherchée.

immeubles à Lafosse, qui était locataire. Ce dernier paiera la même somme comme débiteur que comme locataire. Mongirod dispose d'un privilège pour faire vendre l'usufruit s'il advenait que Lafosse cesse de régler, qui est une arme plus puissante que l'action contre le locataire commercial. Il ne craint plus le départ du preneur qui, de toutes les façons, devra continuer à régler les 8 000 livres convenues par an. Lafosse trouvera grand intérêt dans le décès rapide de Mongirod, puisque les versements cesseront à la mort du créancier. Ce dernier, qui a imposé une rente au denier dix, taux courant pour les viagers, doit vraisemblablement disposer d'une espérance de vie limitée, sans la supputation de laquelle Lafosse eût sans doute choisi de demeurer locataire.

De nombreux privilèges garantissent le paiement de prix de vente effectués par des rentes, souvent viagères. Les exemples sont multiples, au point que l'on puisse considérer qu'il s'agit de suppléer l'absence des caisses de retraite. Un simple tableau portant sur quatre bureaux en donne un aperçu intéressant :

Procédés de paiement du prix de vente d'un immeuble à Paris :

Bureau	Privilège, avec rente viagère	Rente viagère	Rente foncière	Rente perpétuelle	Rente	Total	Nombre d'actes du bureau	Montant des inscriptions en livres
8	2	3	1	2	1	9	40	852 969
19	2	6	-	2	4	14	56	2 544 307
11	4	8	-	2	9	23	48	797 737
15	-	10	-	5	8	23	41	1 669 209

Toutes ces ventes sont payées à crédit. La différence tient aux instruments de paiement, la rente perpétuelle ou la rente viagère, seule la première étant rachetable.

Les bureaux retenus sont les Sections de Brutus-8 (Poissonnière), de la Fontaine Grenelle-19 (Faubourg Saint-Germain), des Gravilliers-11 (Arts et Métiers) et du Panthéon-15. Aucune des rentes inscrites ne stipule de durée, différence principale avec les obligations. On peut les confondre avec les perpétuelles. Sur les quatre bureaux, on note douze rentes perpétuelles, qui sont réputées ne pas s'éteindre tant que le capital ne sera pas remboursé par le débiteur. Ce sont des rentes qui traversent les générations : elles datent de 1754 (15/48), 1749 (« avec privilège sur une maison rue St Victor », 15/73), 1739 (11/1). Cette dernière forme un capital de 670 livres, pour une rente de 26 livres (3,88 %). Elle est inscrite en

pluviôse an IV. Pour quelle raison a-t-on exposé des frais pour cette créance au rapport si faible, au titre si ancien, et pour quel motif le débiteur n'a-t-il pas apuré cette dette en assignats ? On a vu que dans les Bouches-du-Rhône, le rachat par des tiers de ces créances anciennes (à Saint-Chamas) était très probable, aux vues d'inscription sur le registre des hypothèques. L'attrait de ces dettes était nul si leurs arrérages étaient payés en assignats<sup>419</sup>. Pour établir la rationalité de la conduite, on peut imaginer que les échéances, ou les arrérages, étaient réglés « en valeur métallique », ou, comme chez M<sup>e</sup> Guichard à Stenay, « en assignats au cours du jour ».

Dans le bureau de la Section de Brutus, la 8<sup>ème</sup> dans le classement de la conservation, on voit apparaître un des contrats les plus controversés de l'époque, une rente foncière (8/6). Établie à l'origine sur un bien déterminé, elle pouvait en être totalement détachée :

le bail à rente foncière simple emportait une aliénation absolue du fonds ; tout passait au preneur qui était aussitôt pleinement propriétaire sans aucune autre charge que celle de la rente stipulée dans le bail.<sup>420</sup>

Par définition, la rente foncière n'était pas rachetable. Elle devait le devenir. Dans la loi de messidor an III, les rentes foncières et constituées, considérées comme des immeubles, pouvaient être hypothéquées. La loi du 11 brumaire an VII trancha la question, dans son article 7 : « Les rentes constituées, les rentes foncières et les autres prestations que la loi a déclarées rachetables, ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèque ». Déclarées de nature féodale et abolies en juillet 1793, les rentes foncières avaient fait l'objet de nouvelles considérations lorsque le ministère des Finances, son titulaire Ramel-Nogaret et certains députés firent le compte des rentes dont l'État, pour en avoir notamment dépouillé l'Église, se trouvait détenteur. Le chiffre dépassait les cent millions d'assez loin. On en vint aussitôt à vouloir faire payer les débiteurs, les porteurs reprirent espoir.

Comme Antoine Duchêne, qui prit une inscription sur l'ensemble de la succession Albouy en frimaire an IV (novembre 1795) pour garantir un capital de 8 000 livres, rapportant 400 livres par an. Il prit hypothèque sur cinq héritiers. Immédiatement après Antoine, ce fut au tour de Michel Duchêne, d'opérer de façon identique sur les cinq ayants droit de la même succession, toujours pour une rente foncière, de 4 940 livres cette fois (8/6 à 16). Le registre ne donne pas d'indication sur les éventuels arriérés de paiement, soit qu'il n'y en ait point, ou bien qu'il soit entendu que nul ne réglait plus les échéances des rentes foncières. On peut

---

<sup>419</sup> C'est moins vrai pour les rentes viagères (cf. paragraphe 6-4).

<sup>420</sup> Geneviève Massa-Gille, *Les Rentes foncières sous le Consulat et l'Empire*, op. cit., p. 61. Voir également Rafe Blaufarb, « Propriété, politique et délimitation des groupes sociaux : le débat sur les rentes foncières, 1786-1811 », *AHRF*, 3/2010, p. 121.

supposer que la manœuvre envisagée reposait sur la généralité de l'hypothèque sous l'empire de la loi de l'an III. En cas – probable – d'impayé, il était possible de procéder à la saisie d'un autre bien dépendant de la succession Albouy, qui se révélât mieux négociable aux enchères qu'une rente foncière, dont la réputation avait beaucoup pâti des décrets de 1793, les assimilant aux droits féodaux. Avec la loi de brumaire an VII, qui instaurait la spécialité, il eût fallu saisir les rentes elles-mêmes pour s'en faire payer le produit, alors qu'elles n'étaient plus hypothécables ; opération au résultat aléatoire.

La rente viagère est, elle, de tous les arrangements. Elle se présente souvent sous sa forme simple. Un débirentier reçoit, sa vie durant, chaque année, fréquemment en quatre versements, un par trimestre, un certain montant, contre le versement unique d'une somme. La rente viagère est garantie par un privilège si elle sert au règlement d'une vente, ou par une simple hypothèque, dite « ordinaire ». Le versement, dans les deux cas, s'interrompt à la mort du crédentier, le débirentier est alors quitte de son engagement. Le 26 frimaire an IV, Colson, avocat, inscrit une hypothèque ordinaire sur Brulée, architecte, pour la somme de 4 000 livres. Brulée versera à Colson 400 livres/an tant que Colson vivra. L'acte notarié qui les lie a été passé devant M<sup>e</sup> Garnier à Paris le 26 juillet 1781-quinze années auparavant. Brulée a donc versé 6 000 livres pour en avoir emprunté 4 000, et Colson est toujours vivant. Or le contrat est signé au denier dix, taux plutôt réservé aux crédentiers chenus. Colson, gagnant dans ce contrat, fait préciser par l'employé : « garanti par un immeuble à prendre sur l'ancien Hôtel de Condé acquis par Brulée le 15 juillet 1780 » (7/3). Mention qui n'ajoute rien, parce que le capital de la rente n'a pu servir à payer le prix de vente de ce bien, acquis un an auparavant. Il ne peut s'agir d'un privilège. Or la loi de messidor n'a pas instauré la spécialité de l'hypothèque. Le créancier le croit peut-être, mais sa créance, qui n'est donc pas un privilège de vendeur, n'est pas couverte par un immeuble particulier – ce qui sera le cas à compter de brumaire an VII –, mais par l'ensemble du patrimoine du débiteur.

Autre viager celui par lequel Denisot, tabletier, remet à Dabrion, cordonnier, la somme de 5 100 livres, contre une rente viagère de 200 livres/an. L'acte, déposé chez M<sup>e</sup> Leron le 27 brumaire an IV (20 novembre 1795), fait l'objet d'une inscription le 24 frimaire de la même année (16/1). Cet acte comme beaucoup d'autres, fait douter qu'il s'agisse d'assignats au pair à la date à laquelle le viager est signé, en période d'hyperinflation. Ces deux artisans ne peuvent avoir considéré la livre que comme une monnaie de compte en brumaire IV<sup>421</sup>.

---

<sup>421</sup> Le 30 brumaire, lors de la clôture de l'emprunt à 3%, l'assignat de 100 livres en vaut 3 en numéraire (G. Lefebvre, *La France sous le Directoire*, op. cit., p. 114).

Le viager est principalement utilisé comme procédé de règlement, partiel ou total, du prix de vente d'un ou de plusieurs immeubles. Parmi d'autres, on relève une « rente à vie au denier 25 », pour un capital de 9 800 livres investi dans l'achat d'une maison en 1767, inscrit le 25 vendémiaire an V-17 octobre 1796 (14/57). Ce même jour, on inscrit également pour 56.700 livres de capital ayant servi à l'achat d'une maison, le 23 mai 1780. Ce capital donne lieu au paiement d'une rente viagère de 5 400 livres /an (14/55). Autre vente, celle d'une maison sise rue Carême prenant, en 1793, pour 19 337 livres, inscrite le 16 ventôse an IV, contre une rente viagère à 7,5% (12/37). On retrouve, plus complexe, une rente viagère de 1 600 livres pour un capital de 25 000 livres (6,4%) pour la vente de plusieurs maisons. L'acte est de l'an III, l'inscription de ventôse an IV. Le créancier, un nommé Arsандаux, fait inscrire le même jour une rente de 1 200 livres pour un capital de 30 600 livres (3,92%) prêté à Gery, entrepreneur, pour lui vendre deux maisons sises à Paris, cul-de-sac de la Marine. Il s'agit d'une rente classique, sans durée précisée, le taux est plus faible. L'avantage de la rente viagère est de se trouver la seule de son espèce à connaître une durée, celle de la vie du crédientier. Contrairement aux autres (constituée, perpétuelle, ordinaire etc.), la rente viagère n'est pas rachetable. Arsандаux, qui vend des blocs de maisons à un entrepreneur du bâtiment et à un marchand de meubles, exerce à titre principal ou accessoire, visiblement, le métier de marchand de biens (16/9 et 10). Il semble étonnant qu'il accepte des rentes en paiement, et non du capital lui permettant de réinvestir aussitôt dans une autre négociation. Mais a-t-il la possibilité d'agir autrement ?

On peut imaginer que la culture de la rente, qui a marqué la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle en France<sup>422</sup>, perdure en dépit de sévères intempéries financières. Car on trouve des capitaux à emprunter, ou du moins certains en trouvent, en usant d'obligations classiques, à durée définie. On verra plus loin que Leroy-Camilly (1757-1840), mettant en avant son titre d'expayeur des rentes de l'Hôtel de ville, deviendra un très gros emprunteur hypothécaire sur Paris, avant de tomber en faillite en l'an VI<sup>423</sup>.

Un des avantages de la rente repose dans la faculté des contractants d'en faire bénéficier plusieurs personnes. La réversion sur la tête du conjoint, au décès du chef de famille se rencontre de nombreuses fois, comme le contrat dans lequel Pierre Nicolas Sommé avance le 11 thermidor an III (30 juillet 1795) 52 277 livres à Salle contre une rente viagère

---

<sup>422</sup> En particulier les patrimoines des différentes familles du clan Lecoulteux, analysés par Richard Flamein, dans *La société fluide, une histoire des mobilités sociales (XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècle)*, Paris, CTHS, 2018, pp. 208 et sq.

<sup>423</sup> Il a fait l'objet d'une importante monographie par Denis Woronoff (« Un homme d'affaires à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, Jean-Baptiste Le Roy de Camilly », *Mémoires publiés par la Fédération des Sociétés Historiques et Archéologiques de Paris et de l'Ile-de-France*, tome X, 1964, pp. 113-251), utilisée dans le prochain chapitre.

de 2 000 livres « sur deux têtes ». L'inscription est du 5 messidor an IV (24 juin 1796). Pourquoi Sommé a-t-il attendu six mois pour garantir sa créance, alors que les bureaux fonctionnent depuis janvier ? (16/30). On retrouve Arsandaux qui a prêté, le 18 prairial an III, 31 125 livres à Leroy-Camilly contre une rente viagère de 2 205 livres sur sa tête « et sur le survivant » du couple. L'inscription date du 19 ventôse an IV, le créancier n'a pas attendu, mais il est vraisemblablement déjà trop tard pour sa rente, elle disparaîtra dans la faillite du débiteur, avec bien d'autres. Le 9 nivôse an IV (30 décembre 1795) une hypothèque est prise sur les biens de Bellanger, « bon client » de la Conservation, entrepreneur en bâtiment, pour la somme de 21 350 livres, payable par une rente viagère de 1 800 livres, réversible à raison de 800 livres sur la tête de la fille du créancier. L'article 14 de la loi du 9 messidor ne permet de retenir dans la somme garantie par la sûreté réelle qu'une année d'arrérage et l'année en cours, soit deux ans au total. Le capital de la dette est de 18 000 livres, le rapport est de 10%, habituel pour un viager. Il suppose un créancier déjà âgé. La rente de réversion de sa fille est à 5%, effet de l'âge (15/9). Il peut y avoir, également, dans le contrat une réversion des débiteurs. M. Gillet, le 5 pluviôse an III (inscrit le 12 brumaire an V), prête à M. Labatte, marchand-épiciier, la somme de 6 000 livres contre une rente viagère de 600 livres par an. Si Labatte, meurt, un tiers désigné s'engage à suppléer le défaillant malgré lui (9/28).

Il est probable que l'ingéniosité des notaires met en œuvre certains contrats de viager. M<sup>e</sup> Charet passe le 5 mai 1792 un acte dans lequel un nommé Chapelle reçoit de quatre indivisaires la somme de 16 500 livres. La rente versée par le débiteur s'élève à 1 500 livres. Mais si le premier indivisaire meurt, le second qui prend sa suite, ne percevra que 750 livres, de même du troisième. Le quatrième indivisaire est, lui, exclu de la perception (15/14).

Incidemment, il ne semble pas inintéressant de relever que les entrepreneurs du bâtiment sont nombreux parmi les emprunteurs. Les opérations dans lesquelles ils apparaissent sont des acquisitions d'immeubles, qu'ils payent avec des rentes. On voit dans les obligations à terme fixe survenir les négociants, maintes fois les artisans, également « bons clients » des rentes, qui donnent l'impression de chercher des pensions de retraite auprès de confrères plus jeunes. Mais l'absence d'emprunteurs qui auraient pu avoir des profils d'industriels surprend, on en trouve moins qu'à Lunéville ! Paris va pourtant devenir, à la fin du Directoire, une grande ville cotonnière, évoquée par Louis Bergeron<sup>424</sup>. Les hommes du textile sont peut-être restés des adeptes des crédits court terme permis par la lettre de change.

---

<sup>424</sup> *Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens...*, *op. cit.*, pp. 546 et suivantes.

Ou alors ils attendaient la législation suivante, celle de la loi de brumaire an VII, pour s'intéresser au crédit hypothécaire.

L'époque connaît également un contrat qui s'apparente singulièrement à l'assurance décès. Le créancier remet à son débiteur un capital, assorti d'un intérêt, qui ne sera versé, capital et intérêt, à lui-même ou à ses héritiers qu'après le décès du débiteur. On retrouve le mécanisme du viager, mais inversé : c'est le créancier qui attend la mort du débiteur. Toutefois, on ne peut lui reprocher, cette fois, de l'espérer, puisqu'une longue vie du débiteur lui apporterait des intérêts plus importants. Un nommé Bizemont prête à un certain Butard la somme de 3 000 livres « remboursable lors du décès du débiteur, » sans intérêt (8/35). Cette inscription est curieusement répétée dans plusieurs bureaux, aux frais avancés du créancier, qui ne perçoit pourtant pas de produit de son prêt. Un prêt de 3 000 livres, mais avec intérêt cette fois, sera remboursable au décès de la débitrice, dans une autre affaire (19/45). La veuve de M. de Saint-Sauveur emprunte 140 000 livres le 29 frimaire an III (inscrit le 17 frimaire an IV), somme remboursable avec les intérêts trois mois après le décès de la débitrice (3/2). On peut envisager la situation inverse. M. Lanthome, sculpteur, prête 23 000 livres le 26 septembre 1791, par acte de M<sup>e</sup> Duchesne, inscrit le 19 frimaire an IV (15/3). On lui servira une rente de 850 livres par an, soit du 6,50%, taux un peu élevé par rapport à l'habituel 5%. S'il meurt, les débiteurs verseront 17 000 livres s'ils remboursent le capital dans les cinq ans de la notification du décès. Dans le cas où ils paieraient ce capital avant les cinq ans, le montant serait de 23 000 livres. Sous réserve de ce que la lecture du contrat pourrait apprendre, celle de l'inscription laisse entendre que les héritiers de Lanthome continueront à recevoir la rente tant que le capital ne sera pas payé. Cinq années à 850 livres par an font un total de 4 250 livres, les débiteurs gagneraient à payer cinq ans de plus.

Hormis le vaste rayon des rentes, où l'on verse tant par an, sans limite de temps, si ce n'est la date imposée par le décès d'un contractant, quand ces versements ne sont pas perpétuels, les registres décrivent, concurremment, le monde des obligations, où l'on paie à date fixe une somme déterminée. Ainsi, Devouigny prête à Ancelet, libraire, la somme de 15 000 livres, rapportant 600 livres d'intérêt à l'année, par acte du 14 ventôse an IV, passé par M<sup>e</sup> Larcher. Le 16 ventôse, Devouigny prend, en conséquence, une hypothèque générale sur les biens d'Ancelet. L'échéance est fixée au 1<sup>er</sup> germinal an VII (6/17). Le 27 nivôse an II, Sizeron prête à Varin, entrepreneur du bâtiment, 20 154 livres, à 5%, remboursable dans dix ans. L'acte est rédigé par M<sup>e</sup> Dosne, l'inscription est prise le 27 ventôse an IV. Bien qu'elle ne puisse être que générale, l'employé des hypothèques précise qu'elle est garantie « par un immeuble sis cul de sac de la Marine » (16/15). Cette inscription se situe, dans le registre, en

dessous de celle où Arsандаux, marchand de biens probable, déjà rencontré (cf ci-dessus), vend « plusieurs immeubles » à Dubail, marchand de meubles. Dubail payait le vendeur avec une rente viagère de 1 600 livres. Varin, autre entrepreneur, règle à dix ans. Il faut croire que Sizeron ignorait qu'en période d'hyperinflation, on ne prête pas à dix ans. Comme Arsандаux ne savait pas qu'on n'accepte pas des rentes viagères lorsque la monnaie tend à disparaître. Nous ne savons pas, en revanche, d'où viennent ces maisons du cul-de-sac de la Marine, dont il semble bien qu'Arsандаux et Sizeron, les deux vendeurs, ont grande hâte de se défaire.

La créance de Sizeron sur Varin retient l'attention. Elle se rapproche singulièrement des obligations hypothécaires modernes, qui fleuriront au siècle suivant, en particulier après 1855. La durée est connue (dix ans), avec le taux (5%) et le montant (20 154 livres). Si la loi de messidor avait été appliquée avec plus d'empressement, le public aurait pu avoir communication de l'origine de propriété, par la déclaration foncière. On ne dispose d'aucune trace de ce recueil de documents sur Paris, quoiqu'il en existât ailleurs. La garantie reste générale, malgré l'indication de l'immeuble du « cul de sac de la Marine ». Elle demeure dangereuse pour le prêteur, car elle ne porte pas sur un bien que l'on puisse appréhender avec pertinence et précision, et faute de déclaration foncière vérifiée, il n'est pas certain que Dubail en soit propriétaire. Dans les faits, parce qu'il s'agit d'une opération entre professionnels qui se connaissent, Sizeron s'est très vraisemblablement renseigné. Mais on ne saurait industrialiser le procédé, multiplier la pratique sans s'exposer très rapidement à de sévères déconvenues. Une banque ne pourrait prêter à guichets ouverts de cette façon. La cédule, garantie de toutes parts, eût pu tenir ce rôle. Dubail aurait remis 20 000 livres de cédules à Sizeron, payables à dix ans, que ce dernier aurait cédé à la Caisse hypothécaire, prévue par Mengin. Il eût été payé par la Caisse en billets, échangeables en espèces aux guichets de ladite Caisse.

Il eût fallu cependant constituer une encaisse métallique d'une certaine importance pour couvrir au moins une partie de ces billets<sup>425</sup>. La loi de brumaire an VII palliera ces inconvénients : les actes de mutation seront publiés, ce qui était déjà théoriquement le cas, et l'hypothèque sera spéciale. En revanche, la cédule disparaîtra, et Sizeron ne pourra que garder

---

<sup>425</sup> La disette monétaire affectait surtout l'État. Depuis la paix signée avec l'Espagne, la Banque Saint-Charles avait repris ses exportations de piastres (à partir d'avril 1796). Mais la maison Lecoulteux ne représentait plus la Banque à Paris (Michel Zylberberg, *Une si douce domination. Les milieux d'affaires français et l'Espagne vers 1780-1808*, Paris, CHEF, 1993, pp. 459 et sq.)

sa créance en attendant 1807, puisque le prêt est de dix ans, pour percevoir le remboursement du capital prêté<sup>426</sup>.

D'autres obligations – bien moins nombreuses que les rentes sous toutes leurs formes – apparaissent dans les registres. On prête 6 000 livres, à Boyer, mécanicien, à 4% remboursable en quatre ans, inscrit le 8 ventôse an IV (4/19). Antheaume, notaire, prête à un nommé Legrand 3 000 livres le 19 frimaire an IV sur trois ans (15/1). Certaines inscriptions, dans cette catégorie, tiennent plus du précontentieux que des avances de fonds. Robinet, maître jardinier, a prêté à Stinville 2 200 livres le 16 août 1790. Le remboursement devait intervenir dans les trois ans. Il n'est pas venu, puisqu'une inscription est prise le 12 vendémiaire an VI-3 décembre 1797 (14/73). Un autre prêt de 5 620 livres à 5%, remboursable le 24 août 1795, inscription prise le 6 ventôse an IV -25 février 1796 (8/20) – après l'échéance. En frimaire an IV, on garantit par hypothèque un prêt, sans intérêt, de 21 000 livres, remboursable le 15 juillet 1789 – et qui ne l'a pas été, à l'évidence (18/5). Autre emprunt, d'une toute autre importance, celui contracté par Jean Charles (de) Montalembert auprès d'Antoine Joseph de Beaumont et d'Agathe Greffier, son épouse. La dette, inscrite en germinal an IV se monte à 721 034 livres, qui se décomposent en un capital de 550 000 livres, 157 294 livres d'intérêts courus depuis 1790 – et le terme en cours de 13 750 livres (2,5%). L'acte datait du 20 mai 1790<sup>427</sup> (19/38). Nous retrouvons Montalembert (mais est-ce le même ?) qui a emprunté 23 000 livres à un dénommé Breton, par acte du 25 janvier 1791, remboursable en 1793, échéance reportée à janvier 1797 (14/61). L'inscription est de vendémiaire an V-septembre 1796.

Les prêts sans intérêt ne sont pas rares. Le 29 ventôse an III, Nogaret, homme de loi, prête à Constans, entrepreneur du bâtiment, la somme de 10 000 livres, sur dix ans, sans intérêt. Antoine Garnier prête à J.-C. Milliet négociant, la somme considérable de 450 000 livres, sans intérêt, payable dans les cinq mois « portant vente d'un terrain et d'un bâtiment sis à Paris rue Bleue, faubourg Montmartre ». Comme l'acte, rédigé par M<sup>e</sup> Gibert de l'Isle, a été signé le 25 thermidor an III(14 août 1795), et que l'hypothèque est prise le 29 ventôse an IV(28 mars 1796), il apparaît que l'échéance n'a pas été respectée.<sup>428</sup> Le 16 vendémiaire an IV, Papillon, marchand épiciier, emprunte 10 000 livres à Moreau, remboursables le 1<sup>er</sup> germinal an VIII, sans intérêt (14/22).

---

<sup>426</sup> Il existait une procédure pour céder une créance, la subrogation, plus complexe que la cédule dans son principe, puisqu'elle réclamait un acte notarié, contre un simple endossement pour la cédule.

<sup>427</sup> Jean Charles de Montalembert (1757-1810) est émigré, depuis 1792, combattant aux côtés des Anglais aux Antilles. L'importance de la dette justifiant l'inscription pouvait dissuader les autorités de saisir des biens dont il ne subsisterait rien à partager quand les créanciers hypothécaires se seraient servis.

<sup>428</sup> Montage complexe évoqué p. 218.

### 6-3 Débiteurs et créanciers

Par acte du 16 nivôse an III, devant M<sup>e</sup> Delarue, un certain Jacques prête à Hersant, sans intérêt, la somme de 38 000 livres, « payable le 16 nivôse an XV (6 janvier 1808) ». Comme le contrôle n'exclut pas la confiance, le créancier précise que cette généreuse mesure est garantie par un terrain à Paris, sans tenir aucun compte de l'absence de spécialité de l'hypothèque. Il n'est pas superflu de noter que ce prêt, d'un montant équivalent à douze années de traitement d'un employé moyen du ministère de l'Intérieur – quand il est payé – donne un délai supérieur à dix ans au débiteur pour honorer son engagement, sans intérêt, dans une époque de dévaluation quotidienne de la monnaie (14/8).

Enfin, quelques contrats exposent des mécaniques juridiques moins répandues. Le 1 frimaire an V, Femy, conservateur des hypothèques à Nantes<sup>429</sup>, inscrit une sûreté pour garantir un acte du 3 mai 1781, à l'encontre d'un nommé Maton qui a l'apparence d'être son gendre, auquel il a confié 5 460 livres, « somme reçue en usufruit du beau-père, payable quatre ans après le mariage », ce qui ne paraît pas avoir été fait (14/1). Le 11 thermidor an IV, Beaudoin, chirurgien, fait inscrire un privilège du vendeur, dans lequel il s'est fait subroger dans les droits du vendeur, c'est à dire qu'il a racheté à ce dernier sa créance, de 31 600 livres, garantie par un immeuble rue Notre-Dame de Nazareth. L'affaire dut bien s'achever, puisque le privilège fut radié en 1813 – seize ans plus tard (10/16). Plus étrange est l'hypothèque prise par Millon sur les biens de Lachy, le 22 pluviôse an IV, de 12 600 livres pour un capital de 4 000 livres produisant une rente de 200 livres, mais assortie de « quarante années d'arriérés de rente » (17/6). L'article 14 de la loi de messidor limite à un an l'arriéré susceptible d'hypothèque. Ni le notaire, ni le conservateur n'ont considéré cette disposition. En l'an IV, section du Pont neuf, une créance de 24 000 livres en principal, est payable, d'une part, avec une première rente de 12 000 livres, à 5%. Cette rente disparaîtra si la débitrice meurt avant le créancier, sans descendance. La deuxième somme, également de 12 000 livres, sans intérêt celle-là, sera, d'autre part, remboursable au décès du créancier. Si le créancier venait à disparaître sans descendance, la somme restera au débiteur (9/43). La section Fontaine Grenelle-Pont Neuf regroupe des milieux plus fortunés que celle des Lombards ou du Faubourg du Nord : la complexité des montages financiers s'en ressent.

---

<sup>429</sup> Il figure sur la liste publiée par Jollivet dans *L'Almanach national* de l'an V, pour la Loire-Inférieure, ville de Nantes.

Quelques créanciers, bien qu'il soit très improbable que les contractants que l'on rencontre dans les registres d'inscription aient pris la livre-assignat pour mesure, ont tenu à donner à leur prêt la valeur qu'il pouvait avoir dans les étalons métalliques du moment, le marc d'argent et la piastre « forte ». À cet effet, Gerbu, marchand orfèvre prête, par obligation du 28 prairial an IV (18 juin 1796), la somme de 35 984 livres représentant 692 marcs d'argent, soit 52 livres le marc (19/35). Le 19 fructidor an III, Lutin emprunte à Morice, négociant, 25 333 livres, correspondant à 500 marcs d'argent « au titre de Paris », le marc étant évalué, dans le contrat, à 50 livres 13 sols 4 deniers (15/60). Ces deux dernières opérations témoignent de la relative stabilité du marc entre fructidor et prairial, soit sept mois, où il est passé de 50 à 52 livres, alors que la chute de la livre-assignat est abyssale. Elles confirment l'utilisation d'une livre de compte n'entretenant pas de rapports avec l'assignat.

Le 26 pluviôse an IV, Lincoln, négociant de Nantes, prête à Mouton, membre de l'Administration centrale de la Loire-Inférieure, par acte passé devant M<sup>e</sup> Frondat, notaire à Nantes, la somme de 955 livres, « somme à laquelle sont évalués 191 piastres fortes d'Espagne ». Le prêt, sans intérêt est payable dans deux ans. On peut s'interroger sur les raisons qui conduisaient Mouton, qui avait des responsabilités publiques, à supporter une inscription d'un négociant nantais à Paris, où les Nantais n'en pouvaient rien savoir, plutôt qu'à Nantes, où ils l'eussent appris aisément (15/52). Dans cette opération, la piastre forte est évaluée à 5,2 livres. Elle est très proche du cours des échanges massifs d'argent espagnol entre 1783 et 1790, où la piastre valait en moyenne 5 livres tournois<sup>430</sup>. Lincoln, qui a sans doute versé la somme convenue en piastres, ne fait à Mouton d'autre faveur que de ne lui pas en compter l'intérêt. Certains créanciers stipulent, sur le registre, qu'ils entendent bien recevoir leur rente « valeur métallique » (11/10), afin qu'il n'y ait pas de confusion possible. D'autres renforcent l'indication de la rente qu'ils s'assurent de recevoir en précisant « 2 400 livres de rente en monnaie métallique, valant 250 quintaux de froment » (18/36).

Peu d'inscriptions évoquent les assignats. Dans le registre n°4, qui compte 86 inscriptions, la 84<sup>ème</sup> concerne un dénommé Thery, qui a prêté à Armand Jamart le 17 pluviôse an IV (8 février 1796). Quand le créancier s'inscrit, le 6 vendémiaire an VI (28 septembre 1797), l'employé de la conservation peut écrire : « 8 000 francs, valeur métallique, à quoi a été restreinte celle de 40 000 livres assignats, produisant 400 francs de rente viagère, devant continuer à courir jusqu'au 16 nivôse an IX ». Il semble difficile de concevoir une

---

<sup>430</sup> Michel Zylberberg, *Une si douce domination...*, op. cit., p. 315.

rente viagère dont le terme est fixé par avance, mais sur ce sujet, comme sur quelques autres, la conservation vit une période de mise au point, vite écourtée par la loi de brumaire.

Quelque peu isolées par leur nature comme par leur histoire particulière (le Code civil les rendra de nouveau occultes) se situent les hypothèques des femmes mariées, garantissant les dots d'une part, et les douaires<sup>431</sup> d'autre part. Une épouse se signale à l'attention, une demoiselle Belissart qui, ayant épousé Henry Arthaud, fait inscrire son hypothèque dans tous les bureaux parisiens, le même jour, (excepté le 9<sup>ème</sup>, celui du faubourg du Nord), par méfiance précoce à l'égard du conjoint, ou pour des raisons moins personnelles. Cette pratique des inscriptions multiples apparaît pour d'autres personnes, peu nombreuses, sans que les motifs soient connus.

Les 747 contrats, sur 1 137 inscriptions (les 390 autres représentant des cautions) de la Conservation de la Seine livreraient des indications plus complètes, autant qu'instructives en consultant les actes figurant au minutier central. Hors de cette étude, il n'en reste pas moins que la connotation générale demeure immobilière. On emprunte le plus souvent pour acheter des maisons ou des terrains que l'on paye avec des rentes. Les professionnels qui gravitent dans ce milieu sont des entrepreneurs du bâtiment, des architectes (on voit même des « architectes-experts »), tous marchands de biens, si l'expression avait alors existé. En dehors de cet univers de la transaction immobilière, où les biens nationaux apparaissent peu, si ce n'est sous la forme des « neuf arcades du Palais Égalité » que Bellanger revend, coexiste un marché de la rente sous toutes ses formes. Rentes fréquemment anciennes, que l'on s'empresse de conforter avec des hypothèques, ou même des privilèges, pour s'assurer qu'elles seront payées dans l'avenir – car la plupart n'ont pas de limite et sont des perpétuelles de fait -, ou alors que l'on pourra se payer sur le débiteur déloyal. Les obligations, qui prendront le dessus dans les décennies suivantes, se découvrent parfois, mais il faut les chercher, comme la 6/15 Sizeron/Varin évoquée ci-dessus. Elle semble presque contemporaine par contraste avec ses voisines. Il lui manque toutefois la spécialité, sans omettre une précieuse vertu, celle d'être amortissable, de permettre de payer intérêts et capital par des annuités constantes.

Le millier d'inscriptions recueillies à Paris, en trois ans, diffère de celles des conservations de province pour plusieurs motifs. Le premier, déjà constaté, tient au faible succès – pour ne pas dire plus – de la loi de messidor à Paris. Elle rencontra une audience plus vaste dans la Meuse, la Somme, l'Hérault, le Nord, pour ne citer que ceux-ci, départements

---

<sup>431</sup> « Ce que le mari donne à sa femme en faveur du mariage qu'il contracte avec elle, et pour en jouir au cas qu'elle lui survive » (*Dictionnaire de l'Académie française*, 1786, *op. cit.*).

qui ont gardé des traces de son application. À l’opposé, les inscriptions picardes ou languedociennes ne concernent pas de personnages fameux, de financiers célèbres, d’acteurs connus des événements révolutionnaires. Au mieux, la liste des notables locaux, du moins ceux qui n’ont pas fui, ou ne se terrent pas comme à Martigues, s’égrène au fil des transactions. Des exceptions confirment la règle, comme Poupart de Neuflize à Stenay, qui ne cherche pas, de surcroît, à informer le public de sa présence.

Mais à Paris, le ton change. Le 29 thermidor an IV (17 août 1796), Marcel Durazzo, un riche Génois, inscrit une créance de 170 800 livres, qui se décompose en 130 000 livres de capital restant dû, 40 800 livres d’intérêts à 5% courus depuis le 27 avril 1791. L’acte date du 28 février 1786, passé devant M<sup>e</sup> Duclos du Fresnoy, notaire à Paris. Le prêt est remboursable en dix ans. Étienne Clavière, « ex-ministre des finances », est le débiteur. Marcel Durazzo possède les attributs de l’homme important. Il fut Doge de Gênes de 1767 à 1769, le huitième de sa famille à occuper la fonction depuis le XVI<sup>ème</sup> siècle. Le Président de Brosses, qui visita son palais dans cette ville, en reçut une grande impression<sup>432</sup>. Il garantit sa créance en août 1796, dans un contexte difficile, les premiers succès français de la Campagne d’Italie ayant enflammé les esprits. Or la ville de Gênes, indépendante en principe, est considérée par les Autrichiens comme faisant partie de leur ligne de défense. Sa neutralité va devenir improbable. Durazzo, que ses origines comme ses propriétés placent dans l’aristocratie génoise, n’a rien à espérer de l’irruption, incertaine alors, des troupes françaises dans sa ville. Il se préoccupe d’une créance parisienne qu’il se reproche peut-être d’avoir consenti. Étienne Clavière s’est, en effet, suicidé le 8 décembre 1793<sup>433</sup>. Le prêt est venu à échéance, le débiteur, passablement connu, s’est tué. Une inscription serait du meilleur effet, en tous cas bien utile si la succession de Clavière comprenait quelque immeuble qui ne soit déjà vendu (4/68).

Étienne Clavière, outre sa brève carrière politique, était un financier fort actif. Il fut l’un des fondateurs de la Compagnie d’Assurance sur la vie, l’une des premières sur Paris. Il se trouve que cette dernière est débitrice, dans l’inscription n°66 très proche, d’un principal de 48 000 livres, au profit de Madeleine Corbière. Celle-ci est curieusement domiciliée chez Hua, conservateur des hypothèques pour Paris. La dette, selon les indications du registre, incombe « aux actionnaires composant la ci-devant compagnie des assurances sur la vie », le

---

<sup>432</sup> « Le plus beau de tous les palais de Gênes est, à mon gré, celui de Marcel Durazzo » Charles de Brosses, *Lettres familières écrites d’Italie* Paris, Poulet Malassis, 1858, tome IX, p. 49.

<sup>433</sup> Sur Clavière, voir la notice que M. Dorigny lui a consacrée dans *Dictionnaire historique de la Révolution française*, Paris, PUF, 1989, p. 226. Clavière s’est poignardé à la lecture de la composition du jury du Tribunal révolutionnaire devant lequel on allait le faire comparaître.

contrat est du 21 brumaire an II. Entre ces deux suretés, l'inscription n°67, où le créancier se trouve être un Durazzo, prénommé « J.P. » cette fois, sans précision. La créance est de 236 000 livres, par contrat chez M<sup>e</sup> Pezet, du 26 décembre 1792. Elle pèse sur Jean-François Viesseux<sup>434</sup> et est remboursable en trois versements, en 1794, 1795 et 1796. Elle est garantie par une maison qui semble avoir été incluse dans la nouvelle salle du Théâtre-Italien « à côté du boulevard », construite en 1783. Comme il est indiqué que la sûreté a rang de privilège, que la loi de messidor n'en connaît qu'un, celui du vendeur, on peut imaginer que Viesseux a acquis un bien à cet endroit. Le prêt n'est pas échu, semble-t-il, puisque l'inscription date de floréal, soit avril, alors que l'emprunt a été contracté en décembre 1792. Du moins pour le dernier versement, car on ne sait rien des précédents : pour que J. P. Durazzo survienne grever l'immeuble, il n'est pas impossible que son débiteur se soit montré défaillant en 1794 et 1795. L'acte du 26 décembre 1792<sup>435</sup> apporte des précisions. Le Marquis Durazzo a prêté 200 000 livres à Viesseux « en assignats et monnaie ayant cours » pour régler à la succession de M. Choiseul d'Amboise (l'ancien premier ministre) totalité ou partie d'un ensemble immobilier « qui avoisine la nouvelle salle de théâtre », vendu le 29 juillet 1788. Viesseux fournira à Durazzo la quittance des fonds versés aux vendeurs, avec mention qu'ils ont servi à régler tout ou partie du prix de vente, afin de se voir transmettre le privilège du vendeur. La somme sera remboursée à Durazzo en trois versements sur trois ans, à 4,5% « à rendre en assignats, billets ou autre monnaie ayant cours ». L'acceptation des assignats par Viesseux qui les a reçus, par le duc de Choiseul qui en a été payé, comme par Durazzo, qui entend qu'on les lui rende à 4,5 %, paraît curieux en 1792, alors que la chute de ce billet a débuté.

Autre curiosité apparente, la présence de plusieurs ventes des mêmes terrains – ceux de l'hôtel de Choiseul – sous réserve de ventes partielles, ou de la présence de vendeurs intermédiaires, c'est-à-dire de marchands de biens. En effet, on s'élève encore dans les montants avec un troisième génois, Dominique Sera, banquier celui-ci, qui le même jour, 29 frimaire an IV, inscrit une créance de 570 000 livres, « reste de 1 250 000 livres de Gênes, ou un million de livres de France, garanties par le Théâtre Italien », et empruntées par Étienne François de Choiseul d'Amboise (1719-1785), ancien ministre de Louis XV. La veuve de Choiseul, née Crozat<sup>436</sup>, fait, selon la pratique qui associe l'épouse aux dettes de son conjoint, l'objet d'une inscription. On sait<sup>437</sup> que la succession du Duc de Choiseul fut difficile, le

---

<sup>434</sup> Genevois, associé de Johannot dans ses activités d'import-export à partir de 1800 : L. Bergeron, *op. cit.*, tome 2, p. 452.

<sup>435</sup> AN, MC/ET/VII/519.

<sup>436</sup> Louise Honoré Crozat du Chatel (1737-1801).

<sup>437</sup> *Dictionnaire des Ministres des Affaires étrangères*, Paris, Fayard, 2005.

ministre étant mort ruiné. En l'espèce, la dette est assortie d'un privilège, qui porte sur le Théâtre Italien. Ce dernier a été construit de 1781 à 1783 par l'architecte Heurtier sur un terrain dépendant de l'Hôtel de Choiseul, offert au roi, contre l'usage perpétuel par les descendants mâles du ministre d'une loge jouxtant la loge royale<sup>438</sup>. L'inscription de Sera est prise le 29 thermidor an IV, le même jour que celle de Marcel Durazzo sur Clavière. L'opération étonne, dans la mesure où le théâtre appartenait à l'État, et non plus au débiteur du banquier génois. L'hôtel de Choiseul, dans le jardin duquel la future salle Favart fut édifiée, a lui aussi été vendu. Cette vente serait intervenue au décès du Duc, en 1785<sup>439</sup>. Le privilège de Sera ne porte sur rien en l'an IV, sous réserve qu'il y eût des raisons de faire valoir un droit de suite. Il paraît toutefois curieux qu'Hua, le conservateur, ait accepté l'inscription d'un privilège sur un immeuble appartenant à une collectivité publique (4/69). La spécialité de l'hypothèque datant de l'an VII, l'inscription de Sera ne pouvait être que générale.

Louise Honoré Crozat, ci-devant Duchesse de Choiseul, revient dans le registre de la Section Le Pelletier à deux autres reprises. Le 26 frimaire an IV, Simon Chevalier, dit Duchêne, « homme de confiance du défunt Choiseul-Amboise », prend une hypothèque en sureté d'un prêt de 4 800 livres, pour lequel la veuve du duc lui versera une rente viagère de 400 livres. Le 5 pluviôse de la même année, « Crozat-Duchatel, veuve Choiseul » emprunte 14 208 livres à Claude Legrand, créance exigible le 2 germinal an VI.

Dominique Sera intervient de nouveau, dans la Section des Tuileries cette fois, où il inscrit – le même jour que pour le Duc de Choiseul, le 12 thermidor an IV – une créance de 995 685 livres sur Laurent Grimod de la Reynière (1758-1838). Sur cette somme, 885 000 livres correspondent à un emprunt de 1 228 000 livres, avec ses intérêts depuis le 20 avril 1794, ledit emprunt ayant fait l'objet d'un acte à Paris le 25 mars 1789. Il était partiellement remboursé, et l'affaire paraît s'être achevée le mieux du monde, puisque l'hypothèque fut radiée le 27 janvier 1806. L'auteur de *L'Almanach des Gourmands* passait pour être interdit de séjour à Paris à la date de l'acte, mais il pouvait donner procuration.

---

<sup>438</sup> Ce privilège a été attaqué par l'État, propriétaire de l'Opéra-Comique, successeur du Théâtre des Italiens, à plusieurs reprises (dont 2 août 1882, 12 juillet 1911), sans aboutir. La Cour de Cassation a eu à en connaître en 1979 et a confirmé que la loge des Choiseul, toujours utilisée par les descendants du Duc, n'appartenait pas au domaine public. (Décision de la 1<sup>ère</sup> Chambre Civile, 2 mai 1979, *Bulletin des arrêts* 1N.123).

<sup>439</sup> Duc de Praslin, *Les Choiseul*, Paris, éditions du Papyrus, 1988, p.144. Il convient de ne pas confondre deux opérations de lotissement proches : celle du Duc, qui donnera la salle Favart, et celle du Comte de Choiseul-Gouffier, (hôtels de Choiseul, d'Aligre et de Police). Cette dernière opération est décrite par Natacha Coquery (*L'Hôtel aristocratique. Le marché du luxe à Paris au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1998, pp. 257 et sq.).

Autre Génois, Pompée Rocca « et autres intéressés » qui a (ont) prêté 1 000 000 livres à 5% le 1<sup>er</sup> septembre 1785 devant M<sup>e</sup> Carrozio, notaire à Gênes, acte ratifié devant M<sup>e</sup> Silly à Paris le 4 novembre 1785, à Ernest Frédéric III de Salm Kyrburg<sup>440</sup>. L'emprunteur ayant péri sur l'échafaud, l'inscription est faite sur les biens de son fils unique, Ernest Frédéric IV, âgé de 7 ans à l'époque<sup>441</sup>. La dette s'élevait à 1 250 000 livres (16/19). Elle n'était pas la seule contractée par Ernest III de Salm Kyrburg. On découvre dans le registre des hypothèques de l'an III à Provins une inscription du 30 thermidor an IV au profit de Christophe Spinola, « ledit Spinola représenté par J.-F. Canac, vice-consul de Gênes », pour un montant de 200 000 livres de Gênes, « réduites en monnaie de France à 160 000 livres ». Le contrat avait été passé à Bruxelles le 17 novembre 1788. Une seconde inscription, toujours du 30 thermidor an IV, reprend les termes de celle de Paris, avec le même montant (1 250 000 livres<sup>442</sup>), les mêmes notaires à Gênes comme à Paris. Le bénéficiaire n'est plus Pompée Rocca, mais un nommé Longhi, banquier génois, représenté par J.-F. Canac, domicilié à Paris « rue Dominique, 126 ». On apprend, toutefois, que ce prêt de 1785 était sur dix ans, « en quatre termes juin 1792, 1793, 1794, 1795 »<sup>443</sup>.

C'est du moins ainsi que se présente le dossier à la seule lecture de l'inscription. Il en est un peu différemment à l'examen de l'acte de ratification passé chez M<sup>e</sup> Silly le 4 novembre 1785<sup>444</sup>. Le minutier conserve l'acte original, en italien, signé à Gênes, accompagné d'une traduction en français, par l'abbé Desfrancois, interprète. Il apparaît que le « Très haut et très puissant seigneur et Sérénissime Prince, Frédéric III, par la grâce de Dieu prince régnant de Salm-Kyrburg » ne dispose d'aucun crédit à Gênes. Pour obtenir 1,250 millions de livres de Gênes (environ 1 000 000 de livres tournois) des citoyens de cette république, il donne procuration à Longhi, banquier, d'emprunter cette somme « soit par des virements ou bien des cartulaires de la Maison St Georges » et de faire parvenir ces sommes à Messieurs Terine, banquiers à Paris. Ce dernier sera autorisé à l'employer « en partie à des objets privilégiés ». Il faut entendre que le banquier parisien ne débloquera les fonds que s'ils sont affectés aux objets du prêt, des immeubles hypothéqués à cet effet. Ce banquier versera,

---

<sup>440</sup> Frédéric Ernest III, prince de Salm Kyrburg (1745-1794). Officier au service de la France. Rendu suspect par sa conduite désinvolte, alliée à son incompétence militaire (Biographie Michaud), il fut condamné et guillotiné le 5 thermidor an II, avec Alexandre de Beauharnais. La principauté, incluse dans la Confédération du Rhin, fut annexée par la France d'abord, puis par la Prusse en 1815, ensuite.

<sup>441</sup> Frédéric Ernest IV (1789-1835) se distingua dans les campagnes de 1807, 1808, 1809 et 1814 – qu'il termina comme colonel du 14<sup>ème</sup> régiment de chasseurs à cheval, mais sans avoir récupéré la principauté de son père.

<sup>442</sup> Plus de quatre siècles d'appointements annuels d'un employé moyen du ministère de l'Intérieur – à titre indicatif.

<sup>443</sup> AD Seine-et-Marne, 4Q5 2/1/C.

<sup>444</sup> AN, MC/ET/9/802, 4 novembre 1785.

par trimestre, l'intérêt de 5%, à Gênes, en espèces sonnantes. Le prêt est de dix ans, remboursable en quatre termes, en 1792, 1793, 1794 et 1795.

Le montant du prêt doit être utilisé pour payer :

1°) 200 000 livres au marquis d'Argenson, ministre d'État, sur le canal de Provins « qui doit rendre la rivière Voulzie ( ?) navigable jusqu'à la Seine et augmenter la circulation des grains et autres denrées du royaume ». Longhi a pris la précaution, en l'an IV, d'inscrire deux hypothèques au bureau de Provins, l'une spécifique au canal, dont on apprend qu'il a été cédé par d'Argenson à Salm le 13 mai 1780, l'autre générale sans indication de créance particulière.

2°) 235 000 livres au prince de Conti, à Magon de la Balue et quatre particuliers moins connus pour le terrain sur lequel Salm-Kyrburg fait édifier son palais, rue Bourbon.

3°) 180 000 livres, dus à un fermier général sur le château de Croix Fontaine, sis entre Melun et Corbeil.

4°) 385 000 livres qu'il reste à verser pour que les entrepreneurs achèvent la construction de l'Hôtel de Salm.

Salm s'engageait à obtenir de d'Argenson et du prince de Conti une quittance de remboursement sur laquelle il serait bien indiqué que la somme à eux versée provenait du prêt fait par les Génois, afin que ceux-ci bénéficient du privilège du vendeur. Salm assurait les dits prêteurs que ces deux immeubles étaient libres d'hypothèque. Les Génois prenaient une hypothèque sur les terres appartenant à Salm et sises en Artois, soit le comté de Bailleul et la seigneurie de Calonne. Ils avaient fait faire une étude par deux avocats d'Arras qui avaient étudié les droits de Frédéric de Salm sur ces deux terres. Elles rapportaient 104 000 livres à l'année, et furent donc évalués à 2 500 000 livres. Longhi devait obtenir subrogation de l'hypothèque prise sur ces biens d'Artois par le marquis d'Argenson, qui avait préféré une hypothèque conventionnelle sur les bonnes terres du Nord qu'un privilège sur un canal dont il s'était débarrassé. Enfin, il fallait que Longhi obtienne des entrepreneurs de l'Hôtel de Salm quittance des factures, afin que le syndicat des créanciers soit subrogé dans le privilège des dits entrepreneurs. Ce privilège qui était reconnu par les coutumes de Paris et de Normandie<sup>445</sup> en 1785, lors de la signature du contrat, n'avait pas été maintenu par l'article 24 de la loi de messidor. Mais il revint en brumaire an VII

Il semble bien que Longhi ait été dans cette affaire le débiteur aux yeux des Génois, ou du moins le cautionnant de Salm. Deux clauses, ajoutées à l'acte stipulent que les fermages

---

<sup>445</sup> Hericourt *Traité de la vente des immeubles...*, *op.cit.*, tome 1, p. 203.

seraient saisis pour payer les intérêts, et que Salm rembourserait les prêteurs génois avec le produit de tout nouvel emprunt qu'il ferait : si ces clauses n'étaient pas respectées, le prêt génois serait remboursé par Longhi.

Cet acte, très détaillé pour l'époque, rédigé par un notaire italien, avec des règles de sécurité inusitées (Spinola, ministre de Gênes à Paris<sup>446</sup>, intervient à l'acte pour témoigner que Carozio est un vrai notaire et que l'acte a vraiment été passé en son étude) a l'avantage d'arborer ses failles. L'absence de spécialité fait porter l'inscription sur tous les biens du prince de Salm, ce qui, en soi, n'est pas un mal, eu égard à l'importance de la somme empruntée. L'absence de désignation, liée à l'inexistence du cadastre, fait que les créanciers ignorent tout du canal de Provins, comme du château de Croix Fontaine. En revanche, pratique peu fréquente mais judicieuse, ils ont fait faire une étude par deux avocats des biens d'Artois, comme des droits féodaux et autres, dont Salm avait la propriété. Salm déclare que ses biens sont libres d'hypothèque – sauf en Artois. Les débiteurs n'ont que sa parole, les inscriptions (à l'époque du prêt, en 1785, ce sont des oppositions) n'auraient été révélées que lors d'une vente, pas d'un emprunt. Tout le dossier repose sur la connaissance que Longhi, qui fait office de chef de file du syndicat des prêteurs, a des affaires du prince. L'absence de publicité rend le prêt particulièrement risqué. Salm déclare dans l'acte, qu'il a déjà dépensé un million de livres sur le canal de Provins « sans aucune dette ». Sans doute évoque-t-il les travaux, puisqu'il devait 200 000 livres à d'Argenson. Il paraît intéressant de remarquer qu'un investissement aussi lourd, typique de ceux consommés dans les infrastructures lors des révolutions industrielles, nécessite un emprunt à l'étranger, faute vraisemblablement de découvrir en France l'équivalent du syndicat génois. Il n'était, d'ailleurs, dans l'intérêt d'aucun créancier important, comme une caisse hypothécaire par exemple, de se lancer dans cette aventure sur les seules déclarations de l'emprunteur, sans publicité. Longhi avait paré la difficulté en faisant étudier les droits de Salm-Kyrburg sur le comté de Bailleul et la seigneurie de Calonne, le véritable gage, constatant les 104 000 livres de revenus par deux avocats qui avaient dû visiter les notaires concernés pour certifier les titres de propriété<sup>447</sup>. Mais il n'était pas à l'abri d'un acte, même ancien, aux mains d'un tiers, inconnu de tous si ce n'est de son bénéficiaire, qui aurait réduit à rien sa garantie, comme une cession d'usufruit, pour ne citer qu'elle.

---

<sup>446</sup> On retrouve un Christophe Spinola « ministre plénipotentiaire de la République de Gênes en Angleterre » dans un acte de M<sup>e</sup> Pezet du 29 thermidor an IV (MC/ET/VII/534). Il déclare avoir racheté une rente de 9 000 livres (pour 200 000 livres de capital) sur Salm-Kyrburg, faite à Bruxelles en 1788. Les articles 258 et 263 de la loi du 9 messidor sont cités par Spinola, qui en réclame le bénéfice, pour inscrire.

<sup>447</sup> L'inscription est prise postérieurement à la condamnation du prince, dont les biens en France ont dû être confisqués. Les créanciers ont lieu de redouter la vente aux enchères des biens du condamné.

Cette situation juridique générale, qui rendait le fonctionnement des prêts en nombre peu pertinente, pour dire le moins, avait été celle de l’Ancien Régime. Les Génois avaient compris tout l’intérêt de la loi de messidor an III qui leur permettait, dorénavant, d’informer les éventuels créanciers postérieurs de leur existence, sauvegardant ainsi leurs droits de préférence –du moins pour l’avenir. Après l’an XII, la publicité des actes de mutation disparaîtra, éloignant de nouveau les investisseurs prudents des grandes initiatives privées.

Encore un Génois, dans la Section Guillaume Tell, J.-B. Cambioso, qui a prêté 700 000 livres à Étienne Delessert, banquier, à 5% l’an d’intérêt, par acte passé à Gênes le 11 septembre 1788 et ratifié à Paris chez M<sup>e</sup> Gerardin le 10 janvier 1789 (7/47). Étienne Delessert (1735-1816) était homme d’importance. Le *Grand Dictionnaire du XIX<sup>ème</sup> siècle* de Pierre Larousse narre ses origines protestantes, puis ses activités textiles et ses premières créations, la Compagnie d’assurances contre l’incendie ainsi que la Chambre des assurances contre l’incendie. De 1781 à 1783, puis en 1791, il fut l’un des administrateurs de la Caisse d’escompte. Après sa sortie des prisons où le Comité de sureté générale l’avait jeté, il se préoccupa, avec pertinence, des 6 000 moutons mérinos livrés par l’Espagne lors du traité de 1795. Régent de la Banque de France, il fut le seul à laisser à son décès une fortune supérieure à 10 millions de francs, alors que Lecoulteux de Canteleu, qui n’était ni le plus pauvre, ni le moins actif, ne fut compté que pour moins d’un million<sup>448</sup>. Richard Flamein note également que sa banque sut être l’une des huit qui traversèrent la Révolution sans y périr. Ce personnage emprunta 700 000 livres à J.-B. Cambioso, Génois de Saint-Domingue, où il paraît comme l’un des principaux négociants<sup>449</sup>. L’inscription fut radiée le 23 frimaire an XIII, on n’en lit rien de plus.

Au-delà des affaires de négociants et de banquiers, il subsiste des traces de l’ancien monde de la finance, celui de la Cour. Jean Joseph de Laborde, guillotiné en avril 1794, banquier de celle-ci, a laissé son nom dans le registre de la Section Le Pelletier. Il avait emprunté 355 000 livres le 28 février 1793 à J.-B. Gillet-Lacaze, conseiller du roi, Premier Président du Parlement de Navarre, demeurant à Mont-de-Marsan (4/32). On ne sait pas les conditions, si la garantie est prise le 15 ventôse an IV(6 mars 1796). En revanche, la situation fut régularisée par acte passé à Toulouse en 1810 : les héritiers ont, peut-être, payé.

---

<sup>448</sup> Richard Flamein, *La Société fluide...*, *op. cit.*, pp. 63 et 102.

<sup>449</sup> *Further Studies in the History of Construction: the Proceeding of Third Annual Conference of the Construction Society, 8-10 April 2016*, Cambridge, 2016, p. 340.

Il serait peu judicieux de ne pas évoquer un cas particulier, celui de Jean Baptiste Leroy-Camilly, qui va sillonner les colonnes des registres parisiens afin d'y laisser les traces de ses multiples emprunts. Ses procédés, limités à trois bureaux (les plus riches et les plus confiants) sont l'œuvre d'un homme qui a fait l'objet d'une étude complète de Denis Woronoff en 1964<sup>450</sup>. Le Roy de Camilly (1757-1840) avait acquis deux offices de payeur des rentes de l'Hôtel de Ville, puis s'était lancé dans des opérations financières importantes, au temps où il était profitable d'en réaliser, entre 1783 et 1789. Jusqu'aux ultimes actions qu'il entreprendra, jusqu'aux derniers mois de l'an V, du moins si l'on en croit les registres, il sera paré du titre d'ancien payeur des rentes, deux ans après la suppression de la fonction par la Convention. Leroy-Camilly n'est pas Delessert, ni Lecoulteux, ses affaires sont essentiellement parisiennes, les piastres n'y entrent pas en abondance, il ne fournit pas, ou peu, aux armées. Il achète et revend des rentes, en particulier des « genevoises »<sup>451</sup>, très recherchées. Il multiplie les allers et retours sur les valeurs d'État, à l'ancienne, en achetant dans les périodes de crise, et revendant dans celles où l'enthousiasme des épargnants domine, épisodes que les événements vont singulièrement raréfier. Leroy-Camilly alimente ses fonds par l'emprunt essentiellement. Mais en frimaire an IV, dès l'ouverture des registres, il apparaît bien que sa situation se dégrade.

De frimaire an IV à messidor an V, on enregistre 25 inscriptions sur son nom dans la Section des Piques, pour un montant total de 1 912 997 livres. Ces prises d'hypothèques sont renouvelées dans le registre de la Section du Temple, puis pour trois d'entre elles, les plus importantes, dans celui de la Section des Tuileries. Cette pratique n'est pas isolée à Paris, puisque l'on rencontre des contrats de mariage (mariage Arthaud), ou des rentes (Robergé), publiées dans seize à dix-huit des dix-neuf registres. En ce qui concerne l'ancien payeur des rentes, ses emprunts représentent 6,60% du total des prêts hypothécaires sur Paris sur 26 ou 27 mois, durée d'application de la loi de messidor dans la capitale. En effet, ces derniers s'élèvent au total de 28 958 390 livres, toutes sections confondues et corrigés de la plus importante répétition – le contrat Arthaud pour 166 600 livres dans dix-huit sections.

Dans les opérations de Leroy-Camilly, deux se distinguent par leur montant, supérieur à 400 000 livres. La première consiste en une obligation de 450 000 livres, à 4%, au profit de Gabriel Louis Périer, ancien notaire. Elle est remboursable le 1<sup>er</sup> juillet 1800. À l'origine

---

<sup>450</sup> D. Woronoff, « Un homme d'affaires parisien... », art. cit.

<sup>451</sup> La valeur d'une rente viagère augmente avec l'âge du crédientier, qui en bénéficiera moins longtemps, mais la rente à lui verser s'accroît également. D'un autre côté, vu de celui dudit crédientier, la valeur de son contrat s'affaiblit avec le temps. Les banquiers suisses conçurent la division de plusieurs contrats en parts, assemblées puis vendues ensemble, de façon à homogénéiser les risques comme les avantages.

signée le 5 juillet 1793 au bénéfice d'un nommé Valmalete, devant M<sup>e</sup> Lefebvre (notaire habituel de Leroy-Camilly), elle a été rachetée par Périer le 9 août 1793, qui s'est subrogé au premier créancier. La seconde est récente, du 9 prairial an III, devant M<sup>e</sup> Mathieu. La somme de 408 500 livres est avancée par Saladin de Crans. Si l'on peut hésiter à rattacher Gabriel Périer aux Périer de la Compagnie des Eaux<sup>452</sup>, ce Saladin créancier, grâce à la terre suisse dont il a eu la fantaisie de faire suivre son nom, est bien identifiable. Louis Bergeron<sup>453</sup> a laissé une esquisse du personnage. Antoine Charles Benjamin Saladin, citoyen de Genève, est un des principaux actionnaires de la Compagnie des Glaces. Il laisse à son décès, survenu en 1814, un portefeuille d'obligations internationales, en France, Italie, Hollande, Suède, Saxe, Grande-Bretagne et États-Unis, sans oublier la Suisse. Ses intérêts en France comprennent une obligation hypothécaire de 85 000 francs, des rentes viagères et perpétuelles. Pourquoi a-t-il prêté en l'an III une telle somme à Leroy-Camilly, dont la situation ne pouvait lui être inconnue ? Denis Woronoff a relevé, dans le dossier de faillite de Leroy-Camilly, une masse de 3 600 000 livres contractée en l'an III<sup>454</sup>. Le seul registre des Piques permet d'énumérer 862 265 livres d'emprunts faits en l'an III, non compris les prêts consentis en 1792, 1793 et en l'an II, puis ceux de l'an IV.

À l'exception de Saladin, sur lequel nous sommes instruits par Louis Bergeron, les créanciers de Leroy sont des inconnus. On trouve parmi eux des veuves, avec rente viagère réversible sur la tête de leurs enfants (2/54), l'une suivie par sa fille, qui prête aussi (2/65 et 66). Elles n'ont pas résisté à « l'ancien payeur des rentes de l'Hôtel de Ville, ancien administrateur de la Caisse d'Escompte ». Mais ces prêts sont déjà anciens, les veuves sont devenues créancières en 1792, 1793, en l'an II. L'état des créances établi le 22 ventôse an VII, annonce 547 créances avec hypothèque générales, de 1784 à l'an IV, pour un total de 2 007 587 livres<sup>455</sup>. Ce chiffre ne semble pas correspondre à ceux du registre des inscriptions de la Section des Piques, où l'on compte 25 inscriptions pour 1 912 997 livres. De nombreuses hypothèques ont certainement été prises par des oppositions de l'édit de 1771, ou ailleurs qu'à Paris pour les sûretés au titre de la loi de messidor, probablement. Si l'on se tient au nombre total de créanciers hypothécaires annoncé, soit 547, 25 auraient prêté 1 912 997 livres, et les 522 autres 94 590 livres, soit 181 livres par créancier, faible somme même en numéraire,

---

<sup>452</sup> Sur les Perier, cf l'ouvrage de Sylvain Turc *Les élites grenobloises des Lumières à la Monarchie de Juillet*, Grenoble, PUG, 2009

<sup>453</sup> *Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens...*, op.cit., tome 2, pp. 842-843.

<sup>454</sup> D. Woronoff, art. cit, p. 226.

<sup>455</sup> *Ibid.*, p. 234.

surtout pour aller l'assurer d'une garantie réelle. Il est possible que tous n'aient pas produit à la liquidation.

En dehors de ce meilleur client de la conservation de Paris, Leroy-Camilly, les registres de quelques sections comprennent des représentants de l'ancienne Cour. Outre Choiseul, déjà cité, on y lit les noms de Richelieu, Laval-Montmorency, Montesquiou, Montalembert. Des familles anciennes, comme les Joyeuse. Un certain Claude de Saint-Simon, né en 1723, ne peut être le célèbre théoricien et marchand de biens, né en 1760. L'ancienne magistrature est représentée par les Lefebvre d'Ormesson, les Le Pelletier de Rosambo, un d'Aguesseau.

Outre ces personnes marquées par leur nom, qu'il arrive que l'on puisse identifier grâce aux généalogies, les anonymes qui ne figurent dans aucun dictionnaire ont, quelquefois, fait suivre leur patronyme de la mention de leur profession. Les entrepreneurs *du* bâtiment, ou *de* bâtiment, sont les plus nombreux. Ils sont suivis des « hommes de loi », sans autre précision. On lit également que de multiples notaires prêtent, achètent, ou empruntent. Des docteurs en médecine, des ex-membres de l'Académie des sciences (Adamson, créancier). Contrairement à l'Est, peu d'officiers, mais à Paris comme ailleurs, jamais de sous-officier ou de simple soldat.

Les artisans se rencontrent dans les registres. Ils sont tonneliers, serrurier, charpentier. Les architectes suivent les artisans et les entrepreneurs : il n'est pas difficile de les voir liés, dans des activités immobilières qui, en l'an IV du moins, semblent avoir suscité de nombreuses vocations. Quoiqu'il en soit, ces indications ne sont pas systématiques, nombre d'intéressés ne donnent que leurs noms. On peut en tirer l'esquisse d'un climat des affaires, sans extrapolation sérieuse possible. Dans d'autres lieux, à l'opposé, il arrive que la mention du métier soit quasi systématique, à Lodève en particulier.

#### **6-4 Espèces métalliques ou papier monnaie ?**

Une question capitale ne cesse de se poser, de l'an III à l'an VI, celle de la monnaie<sup>456</sup>. L'assignat joue le rôle central dans sa légende noire. Les parlementaires le situent dans leurs discours pour déplorer la perte constante et continue de son pouvoir d'achat, et pour autoriser l'impression de masses importantes de billets – quand on leur demande leur avis. On lit que Johannot, Crassous, Veirieu, estiment le billet de 100 livres à 5, 4 ou 3% du nominal. Les

---

<sup>456</sup> Elle ne se pose plus après vendémiaire an VI, lorsque le mandat territorial est retiré, après l'assignat.

témoignages abondent sur sa défaveur, les échelles de dépréciation apparaissent dès la fin de la Convention.

Il n'en reste pas moins que, au début de l'an IV, s'ouvrent des registres où des contemporains prêtent à 5% par an (et non par semaine, comme on pourrait s'y attendre), à des débiteurs qui n'ont qu'un point commun, celui d'être propriétaire, ou de se donner l'apparence de l'être, voire de le devenir. On prête, on vend des terres, des maisons surtout, en se faisant payer avec des rentes viagères ou perpétuelles, dont on peut remarquer qu'elles ne sont pas constituées sur l'État, mais sur des particuliers. L'activité des conservations des hypothèques aussi limitée soit-elle (c'est le cas à Paris, mais pas en province) n'est pas concevable dans une économie sans monnaie.

Depuis les décrets de la Convention des 11 avril et 1<sup>er</sup> août 1793, tous les paiements doivent se faire en assignats, sous peine de six ans de fers, mais il y a loin de la théorie à la pratique. La Convention thermidorienne, qui a précipité elle-même la chute de l'assignat, a fourni quelques moyens de ne pas être entraîné dans le précipice. Le 25 messidor an III, elle a suspendu les remboursements anticipés, en particulier ceux des rentes constituées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1792, et ceux des sommes dues au titre des contrats de mariage<sup>457</sup>. Le 14 fructidor an III, elle a également suspendu l'action en rescision pour lésion des sept douzièmes. Le vendeur, suivant en cela la tradition romaine, seul en bénéficiait. Dans le délai requis, si le prix avait été payé en assignats, il s'estimait grugé puisque les valeurs en monnaie papier ne cessaient de monter. Le juge et les experts fixaient un prix plus élevé au motif qu'entretemps l'assignat avait perdu une bonne partie de sa valeur, et annulaient la cession pour cause de lésion. Le vendeur remboursait le prix reçu, qui avait fondu sous l'effet de l'hyperinflation, et revendait à un tiers avec lequel il s'était, entretemps, entendu. Les ventes étaient devenues incertaines, tant que le délai de l'action, qui était de deux ans, n'était pas tombé.

Les commerçants s'étaient adaptés à la situation. Claude Périer, membre de la célèbre famille grenobloise, pratiquait l'emprunt en assignat, avec promesse de restitution, avec un intérêt de 5%, à la valeur du jour de l'emprunt. Les sommes étaient consacrées à des opérations d'achat et de revente de produits à un mois de terme. Périer parvenait à dégager un profit qui couvrait son bénéfice, la dépréciation sur un mois et l'intérêt de 5%, toujours sur un mois-soit, théoriquement, 60% sur un an. L'art de cette transaction reposait dans sa rapidité, de plus en plus accentuée au fur et à mesure de l'affaiblissement de l'assignat. Les résultats des dernières opérations de cette période ne permirent d'ailleurs pas à Claude Périer de tenir

---

<sup>457</sup> A. C. Guichard, *Traité méthodique et complet des lois sur les transactions pendant le papier monnaie*, Paris, Garnery, Thermidor an VI, ainsi que *Bulletin des Lois*, an III, n°966.

ses engagements auprès des prêteurs<sup>458</sup>. Mais il devenait extrêmement délicat, pour ne pas dire plus, de pratiquer ainsi avec les rentes-auxquelles le public tenait tant-comme qu'avec les ventes d'immeubles. Il fallait extraire les espèces des lieux discrets où on les avait ensevelies, ou découvrir un équivalent, qui fût « franc comme l'or ».

Le Directoire cette fois, le 12 frimaire an IV<sup>459</sup> – quand ouvrirent les bureaux de Jollivet –, permit aux créanciers, qui s'estimaient lésés par un remboursement, de le refuser. Rien ne s'opposait à se faire payer d'un immeuble par une rente, solution bien souvent choisie. La rente plaisait beaucoup, en avoir des particuliers devenait la seule façon d'en acquérir. Il fallait seulement, d'une part, qu'il n'y eût pas de remboursement anticipé en assignats, ce que la loi du 25 messidor an III interdisait justement pour les rentes, confortée par celle, plus directe, du 12 frimaire ; d'autre part, qu'il ne restât rien à percevoir en papier-monnaie, et tout en espèces métalliques. Ces dernières sont censées disparues, enterrées quelque part ou évanouies chez Pitt. Thiers pensait le contraire au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Michel Bruguière, il y a moins longtemps<sup>460</sup>, remarquait :

Quant à l'histoire monétaire, en particulier métallique, de la Révolution, c'est un mystère complet [...] on ne sait à peu près rien de la quantité de métal qui fut effectivement monnayée, ni sur le fonctionnement des institutions spécialisées [...]. Il semble en tous cas qu'à partir de 1792 toute archive de la commission des Monnaies ait disparu, ce qui ne peut être l'effet du hasard.<sup>461</sup>

Si la livre – dont la valeur reste à 1/5<sup>ème</sup> de piastre forte durant toute la Révolution – demeure la monnaie de compte, il n'apparaît pas que l'assignat-livre entre dans les calculs des clients des bureaux des hypothèques. Un certain Doré, négociant, prête, le 22 ventôse an III à Fourchy, notaire, auquel il vend une maison, la somme de 82 000 livres payable par rente viagère de 8 000 livres (6/2). Doré fait inscrire le 19 brumaire an IV, une semaine après la loi du 12 frimaire. Il est toutefois protégé par la nature de l'acte, qui n'est pas remboursable. Il paraît contraire au bon sens d'imaginer qu'un négociant parisien ait pu prêter à un notaire, également parisien, la somme de 82 000 livres, égale à vingt-sept ans de salaire annuel d'un

---

<sup>458</sup> Boris Deschanel, « Assignats et stratégie marchande : l'exemple de la famille Périer et de ses relations d'affaires », *Colloque des 7 et 8 juin 2018. Les dynamiques économiques de la Révolution française*, Paris, CHEFF, 2021, pp. 378-392.

<sup>459</sup> *Bulletin des Lois*, an IV, n°9. La loi ne s'applique pas aux effets de commerce « de négociant à négociant » qui ne devaient, de toutes les manières, guère être payables en assignats - bien que Claude Périer ne néglige pas les opérations à un mois dans cette monnaie (Boris Deschanel, « Assignats et stratégie marchande... », art. cit.).

<sup>460</sup> Michel Bruguière, « Révolution et finances. Réflexion sur un impossible bilan », *Revue Économique*, 1989, 40-6, p. 995.

<sup>461</sup> À titre anecdotique, on relève que Roettiers, ancien directeur de la Monnaie, inscrit le 29 ventôse an IV, un prêt consenti le 28 juillet 1793 de 200 000 livres, « payable en biens patrimoniaux », contre 8 000 livres de rente (18/29). En assignats ?

employé, autrement qu'en espèces métalliques et qu'il en ait espéré une rente qui ne lui fût pas versée dans la même monnaie.

Si, pour trancher le débat, on recoure au Minutier Central des notaires parisiens<sup>462</sup> pour en obtenir l'acte cité, on s'aperçoit que la circulation métallique parmi les particuliers n'est pas aussi évidente qu'on eût pu l'imaginer. Dans ledit contrat, ci-dessus évoqué, Mathieu Doré, ancien négociant, vend à François Fourchy, notaire, une maison louée à un marchand de drap par bail de 9 ans pour un loyer de 4 300 livres par an. Le prix convenu est de 100 000 livres, sur lesquels 20 000 livres en assignats sont versés sur l'heure au vendeur. Le reste du montant de la vente est constitué d'une rente viagère de 8 000 livres par an, non remboursable. Il n'est pas précisé que cette rente est payée en monnaie d'or ou d'argent. Le beau-père du notaire acquéreur se porte caution hypothécaire de son gendre, en offrant en garantie deux immeubles rapportant 8 000 livres de loyer par an. Une clause stipule que la rente viagère versée à Doré, le vendeur, « ne pourra jamais être diminuée ou altérée ». Face au gouffre de la dépréciation prochaine de l'assignat, le vendeur pourrait soutenir que l'altération est établie. Mais encore faudrait-il plaider, et gagner le procès !

Autre exemple, une vente d'un immeuble rue des Vieux Augustins, le 3 nivôse an IV, 24 décembre 1795(7/10). L'ensemble comprend une boulangerie, louée 1 300 livres par an. La vente<sup>463</sup>, au locataire, est assortie de conditions : fournir au vendeur 60 livres de farine pur froment par mois, « jusqu'à ce que pareil pain ne se paye plus en numéraire que quatre sous la livre » ; faire construire aux frais de l'acquéreur un four à pain chez le vendeur ; payer « à titre de pot-de-vin 30 000 livres « en assignats nationaux » au vendeur ; verser 4 000 livres à l'épouse du vendeur après le décès dudit ; enfin payer à Regnier Miromini, le vendeur, une rente viagère de 15 000 livres par an « tant qu'il y aura des assignats », mais que Leroux, l'acheteur, pourra convertir en « 6 000 livres en or ou en argent ». Le vendeur, en sus du privilège du vendeur sur l'immeuble vendu, prend hypothèque sur trois maisons à Meulan, les frais d'inscription « à la conservation des hypothèques du code hypothécaire », étant, ainsi que ceux de délivrance des lettres de ratification au titre de l'édit de 1771, à la charge de l'acquéreur.

Non seulement les assignats sont toujours utilisés dans les transactions d'immeubles, mais les contractants lui consentent une valeur très éloignée que celle que Johannot ou Crassous veulent bien lui concéder à la tribune de la Convention ou des Cinq-Cents. Regnier Miromini accepte un équivalent de 15 000 pour 6 000 livres-argent, soit 40 %, alors qu'au

---

<sup>462</sup> Acte de M<sup>c</sup> Quatremère du 22 ventôse an III (AN, MC/ET/II/766).

<sup>463</sup> Acte de M<sup>c</sup> Huguet du 3 nivôse an IV (AN, MC/ET/LXXXVI/952).

même moment, Eschasseriaux aux Cinq-Cents lui reconnaît une valeur de 2,5 % du nominal. Dans les deux mutations précédentes citées, il paraît bien improbable que les ventes se soient faites, malgré la nouvelle réglementation sur les paiements de messidor an III et de l'an IV, au prix fixé – si les vendeurs avaient pris les assignats pour 2,5 % du nominal. Mais alors pour quelles raisons ont-ils agi ainsi ? Est-il possible qu'ils aient anticipé le renversement de l'an VI, le retour de fortune des créanciers ?

Il n'apparaît pas, quoiqu'il en soit, que cette relative tolérance à l'égard de la monnaie-papier ait été généralement partagée. Si Regnier Mironimi traite la vente de son immeuble au début de l'an IV (nivôse), on relève une opinion très différente chez la citoyenne Vielle qui verse 6 000 livres à la citoyenne Marion, six mois plus tard (12 thermidor an IV-31 juillet 1796) contre une rente viagère de 600 livres. Elle sera payée « en espèces d'or ou d'argent sans aucun papier monnaie, billet, ni effets nationaux ou autre, dont le cours pourrait être introduit dans le commerce et le paiement publié en vertu des loix et autorités supérieures, aux bénéfices et faveurs desquelles la citoyenne Marion renonce expressément ». Il est très probable que le capital de la rente a été versé, déjà, en monnaie métallique pour que la citoyenne Vielle en exige les arrérages « en espèces d'or ou d'argent »<sup>464</sup>.

La législation de l'an VI prit, dans cet état d'esprit, acte de la fin du papier-monnaie. La loi du 16 nivôse an VI décida que, si le contrat était antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1791, le reste à payer, s'il y en avait, était dû en espèces métalliques. En revanche, on ne revenait pas sur ce qui avait été réglé en assignats : reçu ou payé, l'affaire était close. Quant aux contrats qui se perpétuaient (les rentes, par exemple), ils étaient payables également en argent. Comme en frimaire an IV, il était devenu possible de refuser les remboursements, les pertes des créanciers étaient limitées<sup>465</sup>. Malencontreusement pour les débiteurs, ceux qui avaient cru faire de grands profits en payant en assignats à des particuliers en rentes, perpétuelles ou viagères le prix des immeubles acquis, le paiement obligatoire des sommes dues en pièces sonnantes, alors que la baisse des prix en rendait la possession plus délicate, les mettait dans une situation difficile. On pouvait raisonnablement s'attendre à bien des impayés, il devenait pertinent d'assurer son contrat en prenant inscription sur le débiteur, d'autant que la loi du 9 messidor permettait des saisies dans les deux ou trois mois.

---

<sup>464</sup> Acte de M<sup>e</sup> Pezet, 12 thermidor an IV (AN, MC/ET/VII/534).

<sup>465</sup> La loi du 25 messidor an III ne suspendait toutefois que les remboursements anticipés des contrats de mariage et ceux des rentes constituées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1792. Les créances ordinaires pouvaient donc l'être à volonté du débiteur.

Les rentes anciennes sur des particuliers, rachetées<sup>466</sup>, à bon prix certainement, en l'an III, lorsqu'elles valaient peu de chose, justifiaient les espérances que les « agioteurs » avaient placées dans leur essor. En effet, elles étaient désormais payables en écus, s'il y avait privilège du vendeur, avec la possibilité de contraindre le mauvais payeur en lui vendant son bien.

Mais si cette loi favorisait les créanciers, elle ne multipliait pas, dans le même élan, le nombre des enchérisseurs, que la déflation diminuait, simultanément. Malgré cette compression économique, qui ne s'évanouit pas comme un enchantement lors du Consulat, les créanciers parisiens se précipitèrent en rangs serrés sur les conservations en l'an VII, après la profonde défiance qu'ils manifestèrent à « l'armée Jollivet ». Les nombreux motifs de prendre hypothèque sur ceux qui devaient n'avaient pas changé depuis l'an IV, ils s'accrurent même, alors que cette loi de brumaire jouissait de l'approbation générale, en tous les cas de celle du Conseil des Anciens, qui avait tant manqué à la précédente.

### **6-5 La comparaison Paris/ Province**

On a pu voir ci-dessus un tableau récapitulatif sur vingt-deux bureaux de province, éparpillés de Charleroi à Lodève. Le tableau parisien semble plus homogène, dans la mesure où ses dix-neuf bureaux, dissemblables quant à la composition sociale des résidents, ne comprennent pas pour autant des masses compactes de créanciers ne pratiquant qu'un seul type de contrat – comme ce fut le cas pour Cambrai et Charleroi, où l'on ne connaissait que la rente perpétuelle.

---

<sup>466</sup> L'exemple de M<sup>e</sup> Giraud, notaire à Lançon de Provence, au bureau de Saint-Chamas. Le phénomène est moins visible à Paris, où l'on joue moins, mais gros jeu cette fois.

Tableau de la nature des actes passés sous le régime de la loi de messidor à Paris

Sections	Actes	Prêts	%	Rentes perpétuelles	%	Rentes viagères		Privilège du vendeur		Dots	Prêts viagers
1 Champs Élysées	30	11		8		2		6		1	2
2 Piques	67	28		17		14		6		-	2
3 Butte des Moulins	25	8		10		2		4		1	-
4 Mont Blanc	62	16		20		11		14		-	1
5 Museum	32	8		11		7		4		-	2
6 Contrat Social	22	3		6		3		9		-	1
7 Halle au Blé	28	5		11		3		6		2	1
8 Fbg Poissonnière	31	6		10		8		6		1	-
9 Fbg du Nord	20	3		10		4		2		1	-
10 Lombards	11	1		3		-		7		-	-
11 Gravilliers	39	3		14		4		18		-	-
12 du Temple	61	17		21		7		16		-	-
13 Droits de l'Homme	25	3		8		2		11		-	1
14 Arsenal	47	12		5		7		22		1	-
15 Panthéon	53	12		11		8		20		1	1
16 Cité	19	1		3		5		8		1	1
17 Théâtre français	20	1		5		7		6		1	
18 Luxembourg	30	9		8		8		3		2	
19 Pont Neuf	55	15		21		8		10			1
<b>Total</b>	<b>677</b>	<b>162</b>	<b>23%</b>	<b>202</b>	<b>30%</b>	<b>110</b>	<b>16%</b>	<b>178</b>	<b>26%</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

La lecture du tableau entraîne une première remarque, s'appliquant au nombre total des actes concernés<sup>467</sup>. Sur les dix-neuf registres parisiens, figurent 1 137 inscriptions au titre de la loi de l'an III. De nombreuses inscriptions s'appliquent à un seul et même contrat : il s'agit des engagements des cautions et des conjoints. Cette soustraction opérée, il subsiste 747 contrats. Parmi ces derniers, on relève plusieurs dizaines de contrats propres au droit des successions, ou sept inscriptions judiciaires destinées à l'exécution d'un jugement par exemple (contre dix-neuf pour le seul bureau de Lodève !) ainsi que d'assez fréquentes mentions s'appliquant à la constitution de douaires pour la conjointe survivante. En revanche, on ne dénombre que deux rentes foncières, contre dix-huit, toujours à Lodève. Ces mentions au registre étant d'une catégorie éloignée des opérations de crédit, au sens large du terme, ont été écartées. Il reste 677 opérations, toutes passées en fonction des dispositions de la loi du 9 messidor an III, qui s'ajoutent aux 1 368 inscriptions prises en considération dans les vingt-deux bureaux de

<sup>467</sup> Les Archives de Paris gardent vingt registres, mais l'un d'entre eux, le vingtième (DQ<sup>16</sup> 1250) est vierge de toute inscription. Il en subsiste donc dix-neuf utilisables.

province relevés – sur plus de 500 officines ayant peu ou prou fonctionné, soit une proportion très faible, sur le plan simplement arithmétique, de ce qui exista<sup>468</sup>.

La seconde remarque tient à la composition particulière des inscriptions prises au titre du privilège du vendeur. L'article 24 de la loi a, en effet, supprimé tous les privilèges (faculté d'être payé de sa créance avant un créancier hypothécaire inscrit à la même date) sauf celui du vendeur, qui est d'être réglé en priorité de la somme qu'on lui doit encore sur le prix de l'immeuble qu'il a vendu. Sur le total des inscriptions pour Paris, 26% sont des privilèges. Ils supposent qu'il y a eu vente, d'une part, et que cette dernière s'est faite à crédit. Dans nos pratiques contemporaines, le vendeur est subrogé (remplacé) dans son privilège par un établissement de crédit qui paie le solde du prix au vendeur, et recueille à sa place principal et intérêts – avec le grand avantage d'user de prêts amortissables, ce qui ne pouvait être le cas en 1797 à Paris. Sous le Directoire, le vendeur ne conçoit pas la transaction de façon identique. Dans le tableau ci-dessous, qui reprend celui consacré aux vingt-deux bureaux de province, appliqué cette fois à la capitale, on observe que les choix sont différents :

Tableau relevant le paiement du solde des prix de vente des immeubles à Paris

	Garantie d'éviction	Solde du prix payé en rentes perpétuelles	Solde du prix payé en rentes viagères	Inscriptions consécutives à des jugements
Paris	-	115	20	7

La garantie d'éviction garantissant que le vendeur est bien propriétaire du bien vendu, si présente en province, n'intéresse personne à Paris : apparemment, la confiance règne.

Entre les 202 rentes perpétuelles proprement dites (tableau de la nature des actes, colonne 4), et les 115 souscrites en paiement du solde d'un prix d'un immeuble (tableau ci-dessus, colonne 3), on parvient à 317, chiffre représentant plus de 46 % des actes figurant aux registres parisiens. La rente dite perpétuelle est caractérisée par son absence de limite dans le temps. Elle est remboursable, depuis 1790, au seul gré du débiteur. Elle suppose une confiance forte dans la stabilité de l'unité monétaire. Elle est transmissible aux héritiers, ou à un tiers qui serait subrogé au créancier. Le remboursement ne paraît pas la règle générale : Franqueville, à Cambrai, percevait des arrérages de rente initiée en 1665, M<sup>o</sup> Giraud faisait de même à Saint-Chamans grâce à un contrat de 1723. Au niveau des vingt-deux bureaux

<sup>468</sup> On rappellera brièvement, pour toujours l'avoir à l'esprit, que cette existence est niée par l'élite juridique de l'époque, y compris par le conservateur de Paris lui-même, qui a, néanmoins, apposé sa signature sur ce millier passé d'hypothèques dans la capitale.

provinciaux, 59 % des actes sont des constitutions de rentes perpétuelles, auxquels il convient d'ajouter douze soldes du prix de vente payés avec la même rente. Ce triomphe est dû à Cambrai et Charleroi, mais surtout à la seule cité archiépiscopale du Nord qui hypothèque les terres avoisinantes au profit de rentes perpétuelles à raison de 83,5 % des très nombreux actes passés.

La proportion, élevée, de privilège du vendeur sur Paris (26,2% des actes) marque, il faut le souligner, la vitalité du marché immobilier. Les « entrepreneurs du bâtiment » foisonnent. On y acclimata une étrange pratique, qui permet de contourner l'absence de privilège du prêteur de deniers, écarté par la Convention. Le créancier avance au débiteur une certaine somme dont les parties conviennent qu'elle est « en attente d'emploi » parce que destinée à l'achat d'un terrain ou d'une maison. Le créancier, qui n'est pas le vendeur, bénéficie d'un privilège de complaisance, parfaitement illusoire (neuf exemples sur 178 créances privilégiées à Paris, aucune en province). En revanche, nul ne se préoccupe des risques de voir son hypothèque tomber parce qu'elle était assise sur un bien n'appartenant pas au débiteur : aucune inscription n'est passée pour garantir le créancier contre son éviction (contre 13 à Stenay et 8 à Lodève).

Les rentes viagères ne connurent pas un si grand succès. Bien qu'elles ne fussent pas remboursables, elles semblent avoir manqué de souplesse, assez uniformément fixées sur un taux de 10% : le crédit-rentier percevait, chaque année, le dixième de son capital, déterminé en livres ou immeubles. En province, la rente viagère est peu demandée, elle ne concerne que 4,3% des actes. On peut objecter à cet insuccès l'absence des données statistiques sur la durée de la vie humaine dont disposent aujourd'hui les sociétés spécialisées<sup>469</sup> : le débiteur devait se fier à la mine de son créancier, critère parfois trompeur.

Il n'empêche qu'une rente perpétuelle à 5% (en général, mais souvent moins), sans aucune indexation, en l'an IV – année de la fin de l'assignat, et des débuts calamiteux du mandat territorial – formait un contre-sens économique et financier parfait. La Reveillère Lepeaux, qui prit ses fonctions de Directeur au début de cette année, brossa un tableau lugubre de la situation :

Tout crédit public était mort et, par contrecoup, toute confiance éteinte ; rien ne se faisait qu'au comptant dans les transactions particulières, ou qu'avec des intérêts qui rendaient toute négociation impraticable ou ruineuse.<sup>470</sup>

---

<sup>469</sup> Par le canal des publications de l'INED (Institut national des études démographiques), notamment.

<sup>463</sup> La Reveillère Lèpeaux, *Mémoires*, Paris, Ed. Plon et Nourrit, 1895, tome 1, p. 348.

Conçus avec plus de recherche, les jugements sur la situation financière des premiers mois de l'an IV ne se sont guère modifiés depuis. Ainsi Philippe Hoffmann, Gilles Postel Vinay et Jean Laurent Rosenthal écrivent-ils :

En retenant l'année 1797, par exemple, on aurait mesuré la situation des marchés du crédit lorsqu'ils touchèrent le fond, au lendemain de l'hyperinflation [...]. Mais pour l'essentiel, la situation est partout homogène : partout les créanciers avaient peur et le crédit avait donc partout disparu. [...] Et, de fait, à en juger par les marchés dont on connaît l'activité à cette date, les transactions sont alors réduites à presque rien<sup>471</sup>.

Louis Bergeron exposait, quelques années plus tôt « que les établissements de crédit à la fin du Directoire pratiquaient jusqu'à 2, 3, et 4% pour ceux qui n'étaient pas actionnaires, soit des taux annuels véritablement usuraires de 24 à 48 % »<sup>472</sup>.

La lecture des registres d'inscriptions hypothécaires, ouverts à compter de frimaire an IV, ne permet pas de parvenir aux mêmes conclusions, à Paris, et encore plus en province. On a relevé, dans la seconde partie de cet essai, quelques exemples. On pourrait en évoquer bien d'autres, comme ces trois derniers :

- Section du Museum n°37 : le 3 prairial an IV-23 mai 1796, Lanterne, vice-président du Tribunal de Commerce de Paris, prête 60 200 livres à un nommé Lesage, remboursables par une rente viagère à 4%.
- Section du Panthéon n°28 : le 29 pluviôse an III -18 février 1795 (inscrit le 12 ventôse an IV), un nommé Prudhomme, maçon, achète une maison 175 rue St Jacques contre une rente perpétuelle de 300 livres par an au taux de 3,75%.
- Section des Piques n°32 : le 9 vendémiaire an IV-1er octobre 1795, Adamson, « membre de l'Académie des Sciences », verse 550 000 livres à un particulier contre une rente viagère à 5%.

Ces trois contrats, symboliques, ne correspondent en aucune façon au comportement d'individus soucieux de leur intérêt. Au contraire, ils agissent à l'opposé des enseignements dispensés par un certain nombre d'auteurs sur l'économie de la période. Ainsi Lanterne est rémunéré à 4% pour sa rente viagère, ce qui est déjà peu à toutes les époques, à moins qu'il ne fût fort jeune, fait improbable eu égard à sa fonction. Il verse 60 200 livres, en numéraire à l'évidence<sup>473</sup>, à un particulier, et s'en garantit par une hypothèque sur tous les biens de cette personne, alors que le marché immobilier est réputé saturé. Le membre de l'Académie des

---

<sup>471</sup> « Les marchés du crédit notarié en France, 1780-1840 » *Annales, HSS*, 2004 /2, p. 401.

<sup>472</sup> « Profits et risques dans les affaires parisiennes à l'époque du Directoire et du Consulat », *AHRF*, n°185, 1966, p. 368.

<sup>473</sup> Les rares sommes en assignats sont généralement signalées dans les registres.

Sciences fait mieux : cette fois, il s'agit de 550 000 livres, en viager, à 5%, à tel point que l'on peut se demander s'il ne s'agit pas d'une donation déguisée. Le troisième contrat, beaucoup plus modeste, s'applique à un maçon qui achète une maison contre une rente perpétuelle de 300 livres au taux de 3,75%. On eût considéré ce taux comme excellent pour l'emprunteur dans les années 1770, les troubles civils et les inondations d'assignats ne l'ont nullement perturbé. Par ailleurs, le créancier, qui est le vendeur, ne doute pas que le maçon acquéreur le paiera, si ce n'est à perpétuité, du moins le temps de rénover la maison, de la revendre et de rembourser ledit vendeur, ou du moins de solliciter la possibilité de rembourser (loi du 29 messidor an III). Sans doute est-il judicieux de signaler que le plus grand nombre d'inscriptions garantissaient des contrats anciens, souvent antérieurs à 1789. Sur les vingt-trois inscriptions de Frédéric Joseph de Franqueville à Cambrai prises comme échantillon, sept sont postérieures à 1789 – une seule de l'an IV, mais assez importante, de 6 000 livres. Le flux de remboursements anticipés ne les a pas touchés, la loi du 29 messidor an III réclame d'avoir, dorénavant, l'acquiescement du créancier – qu'il doit être malaisé d'obtenir. Les deux ans et six mois, d'activité des bureaux parisiens comptabilisent vingt-neuf millions de livres<sup>474</sup> d'inscriptions, en « monnaie métallique » pour sa quasi-totalité. Entre les nouveaux contrats et la protection des anciens, l'activité hypothécaire ne fut pas dérisoire, quoiqu'il faille ne pas omettre que Paris s'est montrée peu réceptif au Code hypothécaire de la Convention, beaucoup moins que certaines villes dont on sait quelque chose, sans compter toutes celles dont on ne sait rien.

Il n'en reste pas moins qu'en parcourant les 2 000 inscriptions examinées, que l'on pourrait porter à 3 000 en raison des trois registres simplement feuilletés à Cambrai, identiques à celui dépouillé, il n'apparaît pas qu'en l'an IV et l'an V, si l'on se trouvait dans une zone où une des conservations de Jollivet était ouverte, s'il advenait que l'on fût propriétaire d'un bien enviable, on puisse ne pas découvrir de prêteurs. On recevait du numéraire métallique, contre une rente perpétuelle à 5%, double mystère puisque l'un était supposé introuvable et l'autre réputée disparue. Si « l'armée Jollivet » se dissipa en l'an VI, ses successeurs, ceux de la loi de l'an VII, connaîtront un triomphe populaire quant à l'affluence, qui montre que les capitaux ne manquaient guère, pour surgir ainsi, à l'instant, des poches, jusque-là closes, des citoyens.

---

<sup>474</sup> 29 168 693 livres, exactement.

## 6-6 L'énigme des taux d'intérêt

Les taux utilisés par les parties dans les documents étudiés méritent l'attention. Avant que les Assemblées ne se réunissent, « le taux du Roy », c'est à dire l'intérêt des rentes constituées fût fixé au denier dix huit en 1634,<sup>475</sup> puis au denier vingt en 1665. Le 3 octobre 1789, la Constituante décrétait que « tous les particuliers [...] pourront à l'avenir prêter l'argent à terme fixe, avec stipulation d'intérêt, suivant le taux déterminé par la loi, sans entendre rien innover aux règles du commerce »<sup>476</sup>. Jusqu'au 5 thermidor an IV, le pouvoir législatif ne se manifesta plus sur le sujet. Il était, toutefois, bien écrit que le taux était déterminé par la loi : le denier vingt resta en usage, sans doute par habitude.

Le 5 thermidor an IV-24 juillet 1796, le Conseil des Anciens adopta une proposition d'urgence des Cinq-Cents, qui modifiait sensiblement l'esprit des ordonnances royales précédentes. L'article premier énonçait : « À partir de la publication de la présente loi, chaque citoyen sera libre de contracter comme bon lui semblera : les obligations qu'il aura souscrites seront exécutées dans les termes et valeurs stipulés »<sup>477</sup>. Jusqu'à la fixation d'un taux plafond en 1807, durant onze années environ, il fut possible de rémunérer librement les prêts, comme d'ailleurs de montrer toute l'ingéniosité voulue dans la rédaction des actes, puisque la loi trouvait pertinent d'y inciter (« comme bon lui semblera »). Il n'apparaît pas que les prêteurs hypothécaires des vingt deux bureaux en ait tiré partie pour exiger du denier seize (6,25%), ou du dix huit (5,50 %) – sans parler du denier cinq (20%) que l'on rencontre dans les propos de Le Coulteux. Pour nombre d'entre eux, qui confortaient des obligations ou des rentes anciennes, le taux figurait dans l'acte, il n'était pas modifiable-avec ou sans hyper inflation.

Ainsi à Lodève, 113 inscriptions furent prises en l'an IV. En retirant les rentes viagères, les opérations diverses (garantie d'éviction, jugements, dots, etc.), on parvient à quarante rentes perpétuelles ou obligations remboursables. Trente de ces contrats sont au taux de 5%, huit à moins de 5%, deux à plus de 5%. Mais un seul a été passé après 1790-tous les autres datent de temps meilleurs, ou supposés tels, quand les taux étaient proches de l'immobilité.

À Lunéville, on dénombre, toujours en l'an IV, onze obligations. Passées en l'an III ou l'an IV, elles sont de courte durée (de 1 à 5 ans). Leur taux est de 5%, sauf la plus importante,

---

<sup>475</sup> Antoine Furetière, *Dictionnaire Universel ...*, *op. cit.*, article « Taux ».

<sup>476</sup> *Lois et actes du gouvernement*, Paris, Imprimerie Nationale, 1806, tome 1, p. 19.

<sup>477</sup> *Bulletin des lois*, *op.cit.*, an IV, n°561. La formulation s'approche de celle de l'article 1134 du Code civil, selon lequel : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » (1804).

de 50 000 livres, qui est à 5,5%. À Stenay, Pierre Joseph Fontaine prend hypothèque le 2 ventose an IV (donc avant la loi du 5 thermidor sus visée) pour garantir 33 prêts, dont il est seul créancier, à courte durée, souvent à cinq ans, contractés de 1793 à l'an IV – soit en pleine tourmente financière. Ils sont tous à 5%. Une rente perpétuelle est souscrite à Cambrai au profit de Frederic de Franqueville en l'an IV, de 6 000 livres. C'est la seule à cette date, mais il s'agit d'une des plus importantes.

À Paris, Leroy-Camilly « ancien payeur des rentes » emprunte, principalement dans la section des Piques, 1 912 987 livres durant la même période, rentes viagères comprises cette fois, qui disparaîtront dans sa faillite de l'an VI, à 5% pour les rentes perpétuelles et les obligations à terme, parfois moins. Les inscriptions, dans son cas, sont postérieures aux actes, mais ceux ci sont récents, ils se situent dans les temps de difficultés monétaires et financières françaises. L'ancien payeur des rentes utilise souvent les rentes viagères, mais ne néglige pas les rentes perpétuelles. Le 21 prairial an III- 11 juin 1795, par acte de M<sup>e</sup> Perignon, notaire à Paris, Leroy-Camilly emprunte 88 700 livres à un nommé Bauldry, contre une rente à 4%. L'inscription correspondante est du 3 ventôse an IV-22 février 1796 (2/45). Les deux dates se situent dans une période d'inflation débridée. Les escroqueries se caractérisent, à l'accoutumée, par des offres de rapport exceptionnel, éveillant la cupidité de l'épargnant abusé. Leroy-Camilly n'a eu qu'à proposer un taux inférieur à celui que ses dupes auraient découvert à Lunéville ou à Lodève, ce qui tendrait à prouver, accompagné de nombreux exemples, que les fonds ne manquaient pas, que les emplois proposés étaient les bienvenus.

Cette brève énumération de contrats déjà relevés conduit à souligner l'anomalie qu'ils constituent. Dans la vision courante de la situation des finances publiques ou privées du Directoire, on ne prête pas à 5%. François Crouzet écrit : « Il est bien connu que les taux d'intérêt étaient très élevés sous le Directoire. »<sup>478</sup> L'auteur s'appuie, en particulier, sur un opuscule publié par Le Coulteux en l'an VII. « Selon lui, le taux de l'intérêt était très communément en France de 2% par mois sur dépôts. Il était plus élevé si l'on voulait emprunter sur des biens immobiliers ». En matière « d'interêt de l'argent sur prêt avec privilège ou hypothèque utile », la Chambre des notaires de Paris certifia en 1806 « que le cours [...] s'était maintenu comme l'année précédente à 12% et au dessus »<sup>479</sup>. Philip Hoffman, Gilles Postel Vinay et Jean Laurent Rosenthal jugent que « partout, les créanciers

---

<sup>478</sup> *La Grande Inflation, op. cit.*, pp. 502-506.

<sup>479</sup> *Ibid.*, p. 503.

avaient peur et le crédit avait donc partout quasiment disparu. »<sup>480</sup>. Ces évocations offrent le spectacle d'une France où rien ne se vend, où rien ne s'emprunte : les transactions sont suspendues.

Une réponse à cette contradiction serait d'imaginer que les taux hypothécaires sont factices : en réalité, ils sont beaucoup plus élevés, mais on a choisi de les dissimuler, jusqu'à la loi du 5 thermidor an IV au moins, puisqu'après cette mesure, chacun fera comme bon lui semble. Le défaut de conformité du taux réel avec celui reproduit par le conservateur, qui vérifiait les actes lors de l'inscription, aurait permis en ce cas au débiteur d'attaquer l'acte en nullité pour dol et de faire disparaître l'hypothèque : le danger était trop grand pour le créancier. Il avait fallu que les Conseils du Directoire légiférassent à plusieurs reprises sur les procédures abusives de rescision pour lésion lancées par des vendeurs, il n'était pas nécessaire d'ajouter à cet épisode juridique un second volet portant sur les mentions fallacieuses dans les actes. Elles auraient été néfastes aux prêteurs : les taux des registres sont nécessairement authentiques.

La seconde option serait de penser que les contrats figurant dans les livres des conservations de messidor sont des prêts en assignats. Il reste à résoudre la question du taux : peut-on avancer des fonds à 5% en une monnaie qui diminue tous les jours (au point que l'on édite des index de cette dilution), prêts de surcroît perpétuels, remboursables longtemps au seul gré du débiteur ? Les contrats en assignats sont signalés dans les actes, ils font, pour les inscriptions, l'objet de réductions. Enfin, on peut également concevoir que cette anomalie des taux ne vaut que pour quelques endroits isolés, oubliés des grands courants de l'économie, à l'évidence peu nombreux. La réponse tient au chiffre cité (avec les conjoints et les cautions, plus de 5 000 actes constatés), à la faiblesse des recherches entreprises pour atteindre ce total, ainsi qu'à la grande probabilité de retrouver des dépôts sauvegardés, malgré les destructions opérées, en y consacrant des délais plus importants.

On peut en tirer deux conclusions. La première tient à la coexistence de deux mondes : celui de l'assignat, frappé en pleine face par l'hyper inflation, et celui des détenteurs d'espèces métalliques, qui vivent sur une autre planète, où l'on prête en 1795-1796 au même taux qu'en 1780. L'un s'expose à mourir de faim, l'autre pas. La seconde conclusion ressort du maintien des taux du début de l'an IV à la clôture des registres de messidor. La circulation métallique a été maintenue, car sa réduction eût entraîné l'élévation automatique des taux<sup>481</sup>. Ce qui ne fut pas le cas.

---

<sup>480</sup> « Les marchés du crédit notarié en France, 1780-1840 », *Annales HSS*, 2004, p. 401.

<sup>481</sup> Libres officiellement depuis l'an IV, officieusement depuis 1790 au moins.

Les campagnes des « romanistes » (adversaires du mouvement céduliste) ont vidé la plupart des conservations de messidor en l’an VI. Le faible nombre des transactions depuis le début de cette année peut fausser l’appréciation des taux de l’époque. Pourtant, on voit peu de changements lorsque la loi de brumaire, qui bénéficie d’un grand succès, s’applique. À Chalons-sur-Marne, entre le 4 frimaire et le 17 nivôse an VII, on relève cent inscriptions représentant 80 actes<sup>482</sup> (cautions déduites). Parmi ceux-ci, 52 sont des rentes ou des obligations, hors rentes viagères. L’une des obligations est à 30 ans, une autre à 10 ans, toutes les deux au denier vingt. Les rentes remboursables au gré du débiteur restent largement majoritaires (37), toutes à 5% – sauf une à 4,5%. Dans les registres de Chalons, encore tenus dans cette période intermédiaire par Merlin-Badonville, le conservateur nommé par Jollivet (et pas encore par l’Enregistrement<sup>483</sup>), apparaissent également des contrats particuliers. Ils reprennent, en les assortissant d’une hypothèque, des prêts antérieurs faits en assignats-alors démonétisés depuis trois ans. Au nombre de sept, les actes datent tous de 1793 ou de l’an II, ils ont tous subi une réduction, qui a ramené par exemple, une créance de 4 000 livres le 29 avril 1793 à 3 000 francs le 2 nivôse an VII. Pour un autre contrat, la réduction est plus sévère : 5 000 livres le 8 messidor an II équivalent à 1 950 francs le 2 nivôse an VII. Les parties utilisent une table de réduction, prévue par la loi de l’an VI sur les emprunts en papier-monnaie.

À Montmedy (où a été transporté la conservation qui se trouvait à Stenay jusqu’à brumaire an VII), le taux des prêts ne figure plus sur le registre, ne nourrissant guère les comparaisons. Si les sûretés suivant la vente de biens nationaux sont devenues prépondérantes dans les cent premières mentions sous l’emprise de la loi de brumaire, les rentes ont disparu.

Il n’en est pas de même à Paris. Le registre n°12<sup>484</sup> concerne les sections 22, 23 et 30, de l’Homme Armé, de Bondy et du Temple. Les cent premières inscriptions garantissent des rentes ou des obligations souscrites le plus souvent avant 1790. Hors rentes viagères, on dénombre six rentes ou prêts passés depuis cette date-tous à 5%. Les rentes anciennes n’ont pas été toutes remboursées avant les lois de l’an III qui en limitèrent la possibilité. Le 26 pluviôse an VII, on voit un nommé Lardin (12/29) prendre une inscription pour garantir une rente constituée perpétuelle de 3 000 francs de capital pour un revenu de 150 francs – donc à 5% – sur un nommé Lejeune, rente reposant sur un contrat du 4 juin 1756 – quarante quatre

---

<sup>482</sup> AD Marne, 4Q1/473.

<sup>483</sup> Il en est de même à Paris où Hua tient les registres jusqu’en germinal an VII.

<sup>484</sup> AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1242.

ans plus tôt. L'inscription est renouvelée en 1808<sup>485</sup>, pour dix ans de plus, démarche qui laissa penser que Lardin, en l'an VII comme en 1808, n'imaginait pas qu'il puisse découvrir ailleurs un rapport beaucoup plus élevé, et qu'un 5 % valait les frais d'inscription et de renouvellement. À défaut d'enseignements suffisants apportés, après l'an VII, par des registres moins éloquents, les éléments recueillis tendent à confirmer la pratique de taux très différents de ceux évoqués par Le Coulteux, soit plus de 24 % l'an pour des prêts garantis par des immeubles. Le denier vingt règne sur la période, du moins dans les bureaux de la Conservation générale, à tel point que l'on peut s'interroger sur les motifs réels des opposants à cet établissement, qui aurait pu souhaiter des rapports plus élevés pour leurs créances, interprétation parmi d'autres pour trouver une explication à cette très forte distorsion du rapport de l'argent, dans des lieux et des époques identiques.

On a pu noter ainsi que le monde des conservations de messidor ne correspondait pas en totalité avec la description de la situation économique et financière par de nombreux témoins, sans omettre surtout le tableau, plus général il est vrai, brossé par Georges Lefebvre<sup>486</sup>, pour ne citer que l'un des plus grands spécialistes de la période. Si les documents font défaut pour juger l'ampleur de cet univers du prêt sur immeuble, qui fait, quoiqu'il en soit, déjà pâle figure affronté à l'importance de l'application de la loi de brumaire an VII, il reste à se pencher sur les principaux protagonistes, les 527 conservateurs, coiffés par l'équipe dirigeante (Jollivet, Mengin, Laclos, les deux Hua). Comme pour les archives des conservations, les lacunes sont multiples pour les « conservateurs particuliers ». Il subsiste toutefois des indications sur une centaine d'entre eux.

L'équipe dirigeante, comme il se doit, a laissé des traces et ne s'est pas restreinte à la seule tentative céduliste. Elle a fait son possible pour ne pas être omise par la postérité, aisément pour Laclos, plus difficilement pour les autres. Les chapitres suivants seront consacrés à leurs personnes, comme à leur échec final, suivi de la parenthèse heureuse de la loi de l'an VII, qui dura sept ans, avant d'être remaniée dans le Code de 1804. Cette reprise codifiée avait des raisons sur la nature desquelles nous émettrons une hypothèse.

---

<sup>485</sup> Dans les lois de messidor an III et de brumaire an VII, l'hypothèque doit être renouvelée tous les dix ans. La règle est toujours en vigueur.

<sup>486</sup> G. Lefebvre, *La France sous le Directoire*, réédition de 1984, Éditions sociales, pp. 168-176. Albert Mathiez a marqué peu d'intérêt pour le Directoire.

## Troisième partie

### Le mouvement céduliste face au secret des familles : l'échec final

La dernière partie est celle de la description des troupes cédulistes, de leur expansion méconnue, de la nature ambiguë de l'échec final puisque la loi de brumaire, hormis la cédule, porta les valeurs de celle de messidor durant sept ans, avant de disparaître, victime d'un acte prémédité lors de la rédaction du Code civil. À cette occasion, les législateurs mutilèrent volontairement la publicité foncière, interdisant pour un demi-siècle la création de banques hypothécaires – ultime victoire sur les idées de Mengin et de son mouvement.

Passée la loi de brumaire an VII, la cédule disparaît comme dans une trappe. Ses partisans se sont amplement exprimés en l'an IV, les écrits théoriques de Mengin, puis les interventions de Real, pour ne citer qu'eux, peuvent suffire à nous éclairer sur leurs intentions. Les pièces qui nous sont parvenues sont éparées, incomplètes, mais elles existent. Dans ce cas particulier, le souci de nier le phénomène en le dissimulant, en se gardant de vérifier (voire de constater) les traces conservées aux archives, est allé assez loin. On peut même dire qu'il persiste.

Cette insistance, toutefois, dessert le plan qui serait de nier l'application du code de la Convention, car elle suscite une attention sur le mouvement céduliste. Il n'en aurait sans doute pas joui si des personnages comme Favard, Portalis, Treilhard, Persil, Troplong et quelques autres ne l'avaient volontairement occulté, ou ne s'étaient efforcés de décrire les horreurs que l'on eût connu si la cédule avait circulé<sup>487</sup>. Il en résulte que les seules investigations parmi les cédulistes seraient insuffisantes.

Ces tentatives de discernement des intentions vont porter, en premier, sur le corps des cédulistes déclarés, enrégimentés dans « l'armée Jollivet », c'est-à-dire les 527 conservateurs

---

<sup>487</sup> On retrouve la formule chez Louis Wolowski, acteur-clé du crédit hypothécaire, 50 ans plus tard : « La terreur superstitieuse qu'excite généralement le seul nom de la loi de messidor an III », *La réforme hypothécaire et l'organisation du crédit foncier*, Paris, 1844, p. 20.

nommés par le Conservateur Général,<sup>488</sup> dont le nom comme l'affectation géographique figurent dans l'Almanach National de l'an V. Ce chiffre ne comprend pas les conservateurs inscrits, dans l'Almanach de l'année suivante au titre des départements annexés, ni les administrateurs parisiens, à l'image de Mengin, Laclos et Jollivet lui-même, qui mènent les troupes. Qui sont-ils, d'où viennent-ils, comment Jollivet les a-t-il découverts en un temps aussi bref, des grandes villes éprouvées comme Lyon, aux bourgs difficilement accessibles en cet an IV ? Si l'on peut supposer qu'il a connu Laclos chez Philippe d'Orléans, Hua pour avoir siégé avec lui à la Législative, qui lui a donné les noms d'Houdez à Stenay, Lejeune à Lunéville, Bastide à Lodève, Dauphin à Salon, Douaÿ à Cambrai, et de plusieurs centaines d'autres ? Ce seront les questions au programme des premiers chapitres, dont le plus grand nombre restera non résolu, les identifications en particulier.

En effet, sur 527 noms, 133 peuvent être présumés connus, dont 33 qui furent élus dans le cadre de l'une des trois constitutions (Législative, Convention, Directoire). La présomption s'étend sur 113 personnes, 20 sont nettement identifiés par une source complémentaire pour avoir été nommés par Jollivet. Certains ou incertains, ces personnages sont à peu près tous juristes, non dénués d'expérience professionnelle. Ils appartiennent à l'univers des acteurs de la Révolution, situés au deuxième ou troisième rang de la scène. Ils ont accompagné les mouvements de foule, avec une bonne volonté certaine, suivi les changements de régime (à deux rétifs près). Ils ne rechignent pas à modifier leur texte, à condition qu'y figure toujours le paragraphe sur l'anarchie et celui sur le fanatisme, aussi brève soit la durée de leur intervention. En l'an VII, l'Enregistrement prend leur place sans ménagement. Chassés des bureaux qu'ils louaient, ils poursuivirent sous le Consulat et l'Empire, une seconde, troisième ou même quatrième carrière – puisqu'on en retrouve certains servant le fils de Philippe-Égalité, après 1830.

Cette dispersion d'une troupe, désunie après trois ans de rassemblement, est provoquée par l'échec final du mouvement céduliste, abordé après les tentatives d'identification de ses membres actifs. Il perd l'appui de la majorité aux Cinq-Cents en l'an VI, celui des Directeurs qui le soutenaient lors du Premier Directoire. Il est noyé dans l'ambiguïté du défaut de promulgation par les assemblées d'une loi votée par la Convention sous la constitution précédente, qui ne demandait pas de promulgation, mais n'était pas respectée. La partie semble achevée avec le vote de la loi de l'an VII. Elle supprime la cédule, que nul n'avait entrevue, à la fois imaginative et imaginaire. Toutefois, cette loi a conservé et

---

<sup>488</sup> Hors départements annexés.

fortement amélioré le principe de la publicité foncière, legs conservé de l'an III. Les adversaires de la mobilisation des immeubles, qui avaient réagi trop tardivement en messidor, comprirent que le maintien de cette disposition menait à l'entrée dans la course aux capitaux de nouveaux venus, qui pourraient trouver du soutien dans les nouveaux propriétaires, peut être ambitieux.

Ils ne pouvaient se tenir pour satisfaits de la loi du 11 brumaire an VII qui l'avait remplacée. La publicité des ventes y était assurée par la transcription, d'une manière encore plus claire qu'en l'an III. Les ventes des immeubles des débiteurs s'y trouvaient aussi simplifiées qu'en messidor. Enfin, et peut être surtout, le succès fut considérable. Il était prévisible que de grands changements dans la propriété des sols, qui n'en avaient guère connu jusque là-puisque la vente des biens de première et seconde origine avait profité à ceux qui disposaient des moyens d'y participer, allaient se produire, grâce aux nouvelles facilités d'emprunt.

La loi de l'an VII annonce la disparition de la cédule, mais le mouvement céduliste, promoteur ardent de la publicité foncière, n'a pas, pour autant, perdu toute la partie. On le verra avec les comparaisons faites entre les premières applications de la loi de l'an VII, dans des chefs lieu où l'on peut suivre, quelques mois plus tôt, les inscriptions prises sous l'empire de la loi de l'an III. La foule qui se pressait dans les conservations avait, par définition, connaissance des ventes, donc des origines de propriété. On pouvait, avec un peu de soin et d'attention, résoudre des mutations énigmatiques se rapportant aux biens nationaux de première et de seconde origine que leurs acheteurs avaient voulu dissimuler par des cascades de cession à des prête-noms. Dix ans plus tard, la vérité sortait du puits, parfois bien dévêtue<sup>489</sup>.

Le dénouement se joua au Tribunat et Conseil d'État, en l'an XII, lors des travaux préparatoires du Code civil, dans un domaine qui ne sera qu'esquissé, parce qu'il sort des limites de ce travail par la spécialité, et par la période concernée. À cette occasion, s'appuyant sur le second Consul, Cambacères, les jurisconsultes Portalis, Tronchet, Bigot, Mandeville après l'épuisement, pour la galerie, de quelques sacoches de sophismes, étranglèrent dans le secret de ce que Troplong, qui pensait pourtant comme eux sur de nombreux points, nomma « un escamotage », la publicité des actes de vente.

Il reste à savoir si cette forte volonté de laisser les propriétaires à leurs travaux agricoles, pour résumer le propos, fut concertée ou naquit d'un réflexe de classe, partagé par

---

<sup>489</sup> Un exemple est donné en seconde partie, chapitre 5, avec une vente de plus de deux millions à Marcoing (Nord), où l'acheteur réel reste inconnu, après quatre mutations.

les hommes d'affaires au point de le considérer comme un mouvement naturel. On peut d'ailleurs, entendre ce réflexe de deux manières, soit qu'il préservât les intérêts des banquiers parisiens et des industriels normands, soit qu'il sauvât de la ruine les agriculteurs du Bassin parisien en les détournant d'investissements contraires à leur candeur naturelle. Troplong, qui fut nommé en 1852 simultanément Premier président de la Cour de cassation et Président du Sénat, s'illustra dans ce répertoire<sup>490</sup>. Il n'est pas sûr, en vérité, que les rédacteurs des préliminaires du Code n'aient pas été de bonne foi en redressant sur la route des emprunteurs des obstacles que le législateur de brumaire an VII avait aplanis. Troplong expose qu'il existe une différence essentielle entre les capitaux enterrés dans les pratiques agricoles, et ceux, d'une fugacité proche de l'inconvenance, consacrés aux entreprises commerciales. Les premiers forment les assises de la société, le Code civil leur manifeste un grand intérêt. Les autres tiennent des gens du Code de commerce, qu'il faut laisser à leurs mystères.

---

<sup>490</sup> Dont la fameuse envolée du traité de 1856 *De la vente* (*op. cit.*). En instituant la cédule, le législateur « créait un abîme pour y précipiter le propriétaire après l'avoir ruiné par les facilités désordonnées mises sous sa main ». On lit le même lyrisme sur le même sujet dans *Des privilèges et hypothèques* qui date de 1833 (Paris, Hingray).

## Chapitre 7 : L'armée Jollivet

Le Conservateur général avait levé, d'une façon subite et par des moyens à peu près ignorés, une troupe de plus de cinq cents personnes en France, comme dans les départements annexés, rapidement baptisée l'armée Jollivet par ses adversaires aux Conseils. Comme toutes les formations de cette ampleur, elle comptait des chefs et des exécutants. Si beaucoup restent, dans l'état actuel des recherches inconnus, on dispose toutefois d'indications biographiques sur les chefs ainsi que sur une centaine de leurs collaborateurs.

### 7-1-Les dirigeants

La Conservation générale parisienne, qui gérait cet ensemble, comprenait un conservateur général, Jollivet, un secrétaire général, Choderlos de Laclos, quatre agents principaux : Mengin, Hua, Lefebvre, Durand.

#### 7-1-1 Mengin

Philippe-Martin Mengin de Montmirail, du nom d'une terre qu'il avait acquise dans la Sarthe, mais qu'il ne put payer après sa ruine de 1787, était devenu Mengin de Bionval en 1789. Dans la décennie qui intéresse la tentative céduliste, il n'est plus que Mengin.

Il était né en 1754, fils de Gabriel Martin Mengin, seigneur de Bionval, et de Marie Jeanne Cuisy, fille d'un fermier général. Le grand-père de Philippe-Martin, Louis Martin, était receveur des tailles aux Andelys. Dans cette dernière paroisse, à la même époque, on voit un maître chirurgien, Philippe Cuisy, devenir fermier général<sup>491</sup> (de 1744 à 1764). Sa fille épouse le fils de Louis Martin Mengin. Ce sera la mère de Philippe Martin.

En 1779, Philippe Martin était écuyer, secrétaire du roi, conseiller à la Cour des Aides, Grand Audiencier de France. On peut penser que ce foisonnement de titres, comme de charges, venait du mariage de l'intéressé, en 1777, avec Marie Salomon Delahaye de Launay. Les Delahaye formaient une famille plus ancienne, qui parvenait à sa quatrième génération de noblesse<sup>492</sup>. Marc Antoine André Delahaye de Launay, beau-père de Philippe Martin, avait été receveur général des Aides de Montdidier, en 1749, puis directeur des Aides de Crépy-en-Valois, en 1753. Il épousa, la même année, Marie Bertrande Thoré, fille de M<sup>e</sup> Thoré, huissier

---

<sup>491</sup> Yves Durand *Les Fermiers généraux au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, PUF, 1971, p. 283.

<sup>492</sup> *Ibid.*, p. 298.

ordinaire du Roi au Parlement. Marin Delahaye, écuyer, seigneur de Draveil, fermier général, son oncle, assiste à la cérémonie<sup>493</sup>. Ensuite, il devint directeur des correspondances de la Ferme de l'équivalent en Languedoc (1755). Enfin, sa carrière prit le large : il devint associé à la Compagnie des Hôpitaux militaires en Allemagne durant la guerre de Sept ans. Après cette guerre malheureuse, il se mit au service de l'ancien adversaire et se transforma, sur la recommandation d'Helvétius, en conseiller intime des finances du roi de Prusse, directeur général des Droits dudit roi de 1766 à 1786<sup>494</sup>. Il perdit sa place à la mort de Frédéric II. « J'ai eu l'honneur de servir ce grand roi durant vingt ans, il était ma boussole et ma lumière », écrira-t-il en 1796<sup>495</sup>. Ce beau-père avait un oncle, Charles Marin Delahaye de Launay, qui fut fermier général de 1718 à 1753, que l'on a vu assister au mariage de son neveu, en 1753. Cette cérémonie nuptiale, d'un assez vif éclat, rassembla un secrétaire d'État à la Direction des finances, un autre fermier général, Dupin de Chenonceau, le Directeur général des fermes, deux directeurs des Aides, et quelques secrétaires du roi. À la mort de Charles Marin, le fils du fermier, les filles de Marc Antoine – dont la femme de Philippe Martin Mengin – furent ses héritières.

La mère de Mengin était une Cuisy, fille d'un homme qui laissa cinq millions à sa mort en 1772<sup>496</sup>, ainsi que la réputation d'un travailleur infatigable, l'un des piliers sur lesquels reposait la Ferme. Incidemment, Charles Marin avait également un autre neveu, Pierre Guillaume Delahaye de Launay, commis à l'ambassade de France à Berlin, puis commis du régisseur des Droits du roi de Prusse. On peut imaginer que Marc Antoine Delahaye de Launay l'avait nommé. On retrouvera Pierre Guillaume manufacturier à Montmirail (Sarthe), député à la Convention, puis aux Cinq-Cents (1796, 1799).

La première remarque que l'on peut faire à la lecture de cette énumération tient aux raisons que pouvaient avoir Philippe Martin de préférer les finances anciennes, dans les caisses desquelles il avait été élevé, aux nouvelles, nées de la disparition du régime. Elles ne cessèrent pourtant de l'inspirer. Son hérité chargée de petit-fils de fermier général, aux yeux des hommes des Comités, ne lui interdit cependant pas de multiplier les communications aux autorités.

Philippe Martin Mengin partit à Berlin en 1776. Qui l'y envoya ? Il n'avait à l'époque qu'une lointaine parenté avec son futur beau-père, qui éclairait Frédéric II sur ses finances.

---

<sup>493</sup> *Inventaire sommaire des archives départementales, Seine-et-Marne*, Fontainebleau, tome III, p. 122, n°1752, 1875.

<sup>494</sup> Les Delahaye comme les Cuisy ne faisaient pas partie des (rares) familles réformées de la Ferme générale, suivant Yves Durand.

<sup>495</sup> Fonds Delahaye-De Launay, AN, 16 AP2 et 3.

<sup>496</sup> Yves Durand, *op. cit.*, p. 134.

Sans doute y rencontra-t-il Marie Salomon Delahaye, qu'il épousa à Paris le 5 juillet 1778. La charge de grand Audienier de France, revendue 465 000 livres en 1791<sup>497</sup>, paraît avoir été acquise en décembre 1779, peu de temps après le mariage. Jusqu'en 1786, où Mengin se lança dans sa grande affaire bordelaise, les années heureuses vont se succéder. Le baron Thiébault<sup>498</sup> cite l'achat à M. de Boisguilbert (à crédit, on le saura plus tard) d'une baronnie du Perche, la seigneurie de Montmirail, avec ses terres et son château, pour 200 000 livres. Mengin prit aussitôt le titre, fit creuser un canal qui lui permit d'effectuer des coupes claires dans des futaies alors inexploitable, vendit les grumes avec un grand profit. La présence du cousin Pierre Guillaume à Montmirail laisse supposer que Philippe Martin agit sur des terres de famille, et non pas sur celles qu'il venait d'acquérir. S'il avait coupé les bois du vendeur, celui-ci, qui fit annuler la vente, n'aurait pas manqué de réclamer au syndic de faillite la restitution des gains retirés des coupes. Or il ne paraît pas l'avoir fait. Toutefois, Pierre Guillaume aurait suivi Philippe Martin dans la Sarthe, après l'achat de la terre de Montmirail, selon le *Dictionnaire des Parlementaires français* de Robert et Cougny. Il aurait également participé à la vente des bois du château. Il figure parmi les créanciers de Philippe Martin lors de sa liquidation.

Mengin de Montmirail avait précédemment acquis, le 18 mai 1784, d'une certaine M<sup>me</sup> de La Ferronnays un domaine à Saint-Domingue, dit « de la Belle Hôtesse »<sup>499</sup>. On ne sait ce qu'il en advint. À compter de 1785, Mengin s'investit dans l'affaire du Château Trompette, qui s'achève en catastrophe. Le 16 février 1787, par sentence du Châtelet, il se séparait de sa femme<sup>500</sup>. Le 24 juillet, il empruntait 40 000 livres à sa mère « en espèces sonnantes et monnaie ayant cours », payable en novembre. Sa mère lui fit signer une reconnaissance de dette, avec hypothèque sur tous ses biens présents et à venir. En attendant, les fermages de la terre de Montmirail iront à la créancière. Sa charge de conseiller aux Aides fut vendue pour 50 000 livres la même année, qui allèrent aux créanciers<sup>501</sup>. Ces derniers, en 1789, lui laissaient contre l'abandon de tous ses biens, une pension annuelle de 2 400 livres.

---

<sup>497</sup> M<sup>e</sup> Silly, notaire de la liquidation, percevra, le 3 mai 1792, 469 818 livres en assignats (AD Seine, DQ<sup>10</sup> 205, dossier 8067).

<sup>498</sup> Général baron Thiébault, *Mémoires*, *op. cit.*, p. 119.

<sup>499</sup> *Généalogie et histoire de la Caraïbe*, site Internet, source sans référence. On trouve cependant, aux Archives de la Seine (DQ<sup>1</sup> 205, dossier 8067) une lettre du 19 floréal an IX, du vérificateur des Domaines destinée au directeur du service, Girard, précisant que Boisguilbert était rentré en possession de la terre de Montmirail en 1789 et que, en ce qui concernait La Belle Hôtesse : « on ne savait rien ». Sur la liste des propriétaires de Saint Domingue, indemnisés par la loi du 30 avril 1826 (*État détaillé des liquidations opérées par la commission chargée de répartir l'indemnité attribuée aux anciens colons de Saint Domingue 1828-1834* publiée par Oliver Glied sur le site Domingino-Verlag), on ne trouve le nom de Mengin sous aucune de ses deux orthographes. Il avait fait abandon de ses biens au syndic de ses créanciers en 1789.

<sup>500</sup> AD Seine, DC6 30 f<sup>o</sup> 179 V.

<sup>501</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 205, dossier 8067, pièce 4.

Mengin, qui n'avait et n'était plus rien, dans son ancien milieu comme dans tous les autres, se mit à écrire sans cesse, jusqu'à convaincre Veirieu, député à la Constituante, de l'intérêt de ses propositions.

Relayés avec une grande adresse par des hommes influents, amendés rapidement par de bons praticiens, les projets de Mengin aboutirent au Code hypothécaire de la Convention. On créa la Conservation Générale à l'extrême fin de l'an III et au début de l'an IV<sup>502</sup>.

Philippe Martin fut nommé agent général des Hypothèques par Jollivet, au début de l'an IV. Il avait en charge la Première Division, soit vingt-et-un départements, répartis de la Seine inférieure à la Loire-Inférieure et de la Seine-et-Oise au Calvados<sup>503</sup>. Il ne s'agissait pas des meilleures zones pour y répandre la cédula hypothécaire. Elles comprenaient la Normandie et la Bretagne, résolument hostiles à l'édit de 1771, encore plus à la loi de l'an III. Les départements « réceptifs », comme la Marne, la Seine-et-Marne, la Moselle, la Meuse, la Meurthe, sont dévolues à un autre Agent principal, Durand. Pour administrer une Division rétive, Mengin est assisté par un chef de bureau, nommé Vielle.<sup>504</sup> Ses émoluments ne sont pas connus. Pris directement sur les droits et taxes perçus par les conservateurs, ils dépendent de l'importance des dépôts et inscriptions. On peut supposer que Mengin était payé par le Conservateur général, qui était, quant à lui, intéressé à l'ensemble des transactions nationales. Il semble que Philippe Martin ait dû se satisfaire de cette position. Elle eût pu se révéler d'un grand profit, si la loi de messidor avait connu le succès. Ce ne fut pas le cas.

Mengin, qui n'avait d'autre état que sa fonction auprès de la Conservation générale, ne manquait pas de créanciers. Il y avait surtout la masse Saint-James, elle-même composée des principaux créanciers du Trésorier de la Marine. Vandenyver l'avait représentée, avant son exécution comme ancien banquier de la Cour. D'un naturel fondamentalement entreprenant, Mengin pensa, avec quelques associés, tirer parti des conséquences du coup d'État du 18 fructidor an V, en achetant l'actuel palais de l'Élysée, alors communément nommé l'Élysée Bourbon.

Cet édifice, construit en 1720<sup>505</sup>, appartenait en l'an V à Bathilde d'Orléans (1750-1822), sœur du défunt Philippe d'Orléans, dit « Égalité ». Ne sachant que faire d'un si vaste immeuble, qui attirait l'attention sur elle, la propriétaire le loua par bail du 16 pluviôse an V

---

<sup>502</sup> Jollivet fait à Reubell un rapport « sur la réunion, les divisions et le placement des bureaux de la Conservation des Hypothèques dans l'étendue de la République » le 16 frimaire an IV : *Recueil des actes du Directoire exécutif* (AN, AF/III/\*/1).

<sup>503</sup> *Almanach National*, an V, p. 165-166.

<sup>504</sup> Parent d'Eustache Hua, cf. infra 7-1-4.

<sup>505</sup> Sur l'Élysée, parmi une importante bibliographie, cf. Georges Poisson, *Histoire de l'Élysée*, Paris, Librairie académique Perrin, 1997, pp. 35-41, qui décrit les activités d'Horvyn et surtout, C. Leroux Cesbron *Le Palais de l'Élysée, chronique d'un palais national*, Paris, Librairie Académique Perrin, 1925, pp. 93-116.

passé chez M<sup>e</sup> Guillaume, notaire à Paris, à Horvyn, négociant de Courtrai, pour un loyer de 18 000 livres par an, auxquels il convenait d'adjoindre 3 200 livres pour les meubles, soit 21 200 livres au total. Le 1<sup>er</sup> messidor, Bathilde d'Orléans autorisait Horvyn à donner des fêtes sur les lieux, contre un supplément de loyer de 8 000 livres, qui fut porté à 15 000 livres quand la propriétaire étendit la location aux locaux qu'elle avait continué à occuper dans le palais. On en était à 36 000 livres, les circonstances pressaient.

Peu après le coup de force d'Augereau et des trois Directeurs, Bathilde fut contrainte à l'émigration, ses biens furent confisqués. Six mois plus tard, le palais était vendu aux enchères, le 29 ventôse an VI (20 mars 1798), pour le prix de 10 300 000 francs. Les acquéreurs étaient au nombre de quatre : Augustin Benoit Horvyn, le locataire en place, Casimir Laroche, Jean François Bonafède-et enfin Mengin fils, prénommé Martin Philippe comme son père. Ces quatre protagonistes se répartirent l'immeuble, en recevant chacun un quart de l'usufruit, Mengin fils étant seul nu-propiétaire, avec un usufruit limité cependant à 24 ans. Le 9 germinal an VII (30 mars 1799), les trois premiers assignèrent Mengin fils devant le bureau de paix de la Division des Champs Élysées, au motif d'obtenir le partage du prix d'adjudication en fonction des droits des parties respectives. Les copropriétaires désiraient faire nommer un expert pour estimer le prix à payer par chacun. L'homme de l'art, en l'occurrence, était Gabriel, architecte expert « demeurant rue de la croix princesse », peut-être membre de la célèbre famille d'architectes<sup>506</sup>. Mengin fils, quant à lui, n'apparaît, vraisemblablement, qu'en raison de la faillite de son père. D'où venaient donc les fonds ?

La loi du 16 brumaire an V permettait déjà d'entrer en possession après avoir réglé 10% du prix d'adjudication en numéraire (article XI). Les quatre dixièmes suivants étaient réglables en quatre ans, en quatre cédules annuelles-dont on savait qu'elles allaient circuler. On ne précisait pas en quelle monnaie elles seraient réglées, le numéraire n'est pas spécifié, contrairement à l'acompte d'origine. Quant à la moitié restante, on pouvait remettre des ordonnances de ministre, des bons de réquisition, des inscriptions sur le grand livre de la dette, etc...une grande collection de valeurs mortes que l'on pouvait se procurer, au cours, à bon compte<sup>507</sup>. Il fallait tout de même payer un million de francs en numéraire pour entrer dans les lieux, 250 000 francs chacun. Il est vrai qu'Horvyn y était déjà, et qu'il entendait bien ne plus payer de loyers. Les assignations des quatre propriétaires entre eux, à raison de trois

---

<sup>506</sup> AD Seine, D1 U 11, pièce n°163.

<sup>507</sup> Lecoulteux de Canteleu avait obtenu des Conseils la vente des maisons religieuses situées en ville. En fructidor an V, il en tirait parti pour se porter adjudicataire de la maison des Carmes, Section du Luxembourg, contre 288 000 livres, entièrement payées en inscriptions sur le Grand Livre. On lui réclamera le prix des glaces en l'an XIII, les Domaines considérant les miroirs réfléchissants comme des meubles, et non comme des immeubles par destination. On retrouve cette controverse juridique à l'Élysée (AD Seine, DQ<sup>10</sup> 203, pièce 6118).

contre Mengin seul, puis des quatre contre des locataires dont on ne sait rien (excepté pour l'un, qui est marchand de vin), sauf qu'ils avaient pour la plupart payé un an d'avance entre les mains du receveur des impositions, vont donner lieu à de vives explications, aigries par la cohabitation des bailleurs comme des preneurs dans l'Élysée Bourbon<sup>508</sup>.

De ces éléments partiels, il apparaît que Mengin souhaitait payer le prix de vente du palais avec le montant des loyers, qui étaient sans doute « en métallique », développer les activités, ou mieux, revendre en appartements. La régie des Domaines avait mis des locataires immédiatement après l'expulsion de Bathilde d'Orléans, en leur faisant régler un an de loyer d'avance (à l'exception d'une citoyenne Bourgnier qui était persuadée d'être logée gratuitement<sup>509</sup>), ce que Mengin n'avait peut-être pas prévu. Augustin Horvyn avait d'autres objectifs, ceux d'un commerçant actif, « entrepreneur des fêtes de l'Élysée », qui plaçait des attractions dans le parc, restaurait ses clients, leur offrant à danser, ainsi qu'à coucher. Le succès fut certain, la clientèle était influente. Lorsque Mengin fils lui fit remarquer qu'il n'avait plus rien réglé depuis trois ans, Horvyn lui répondit qu'il n'était pas propriétaire et qu'on ne lui devait rien. Outre le peu de maîtrise que des usufruitiers indivis, qui n'avaient passé aucune convention d'indivision entre eux, avaient de leurs rapports réciproques, faisait-il aussi allusion à l'ambivalence père-fils par rapport aux créanciers du père ? Ou plus simplement à l'insolvabilité de l'Agent général des hypothèques ?

La renommée de l'établissement de plaisir, objet des critiques des quelques Parisiens restés prudes, entraîna Ramel à dénoncer le 23 frimaire an VII, le bail des meubles qui avait été passé par Bathilde d'Orléans en l'an V. Le ministre en ordonna la vente immédiate, façon inélégante de contrarier Hervyn, contraint de se remeubler rapidement. À cette occasion, le ministre des Finances fit démonter et vendre les glaces de l'Élysée, qu'il considérait comme meubles, ce qu'Horvyn, à juste raison puisqu'elles s'intégraient aux lambris, contesta<sup>510</sup>. Le 6 pluviôse an VII (26 janvier 1799), le mobilier fut cédé aux enchères pour 77 736 francs. Sur cette somme, 6 662 francs furent versés dans les caisses publiques, l'huissier paya 1 584 francs de timbre fiscal. La plus forte part, les meubles meublants, fut adjugée pour 47 019 francs au citoyen Hardy, fournisseur de la Marine, qui remit en échange une ordonnance de paiement « suivant l'autorisation du ministre des finances ». On peut penser que la volonté du ministre avait été de payer Hardy des avances faites aux armées avec ce qu'il avait trouvé sous la main de l'État, sans se préoccuper des baux passés, ni se soucier de

---

<sup>508</sup> AD Seine, D1U11, pièces 181, 182, 136.

<sup>509</sup> AD Seine, D1U11, pièce 181.

<sup>510</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 307, pièce 2883. Girard, directeur des Domaines, soutint également qu'il s'agissait de meubles.

« l'entrepreneur des fêtes de l'Élysée ». Quant aux miroirs, ils trouvèrent preneurs à 16 877 francs, mais l'adjudicataire ne paya point. Le 28 floréal, il était décidé de les employer à l'emménagement du Directoire exécutif.

Comment allait être payé le prix de vente principal, celui des murs ? La lecture des pièces qui subsistent aux Archives de la Seine ne facilite pas la compréhension de cette opération. On y apprend, par lettre du 21 ventôse an IX (13 mars 1801) que le prix de vente fut soldé le 23 floréal an VII (13 mai 1799) par le versement de deux rescriptions des 5 et 6 germinal an VII, pour un montant de 202 628 francs « en remplacement des deux tiers à 2% acquittant la somme de 10 131 250 francs en bons de deux tiers ». Cette considération imprécise apparaît alors que l'Élysée fait l'objet d'une procédure de saisie, le 19 pluviôse an IX, pour le recouvrement d'une obligation de 213 960 francs, due à des tiers. La vente sera repoussée, mais on se retrouvera au même point le 3 nivôse an X<sup>511</sup> (25 décembre 1801).

Le paiement de cette somme – énorme – de 10 millions de francs laisse perplexe. Les bons des deux tiers correspondent aux dispositions des lois des 9 vendémiaire et 24 frimaire an VI, mieux connues sous l'appellation évocatrice de « banqueroute des deux tiers ». Ramel depuis le coup d'État du 18 fructidor n'avait plus les mains liées par les majorités au Conseil des Cinq-Cents. Il en avait tiré parti pour capitaliser à 5 et 10% les rentes perpétuelles et viagères inscrites sur le Grand livre de la Dette publique, et les rembourser, à raison des deux tiers, avec des bons du même nom, utilisables pour le seul paiement des biens nationaux « pour la partie de ceux-ci payables en effets »<sup>512</sup>. Il semble que la totalité du prix du Palais ait été payée en bons. La cession de l'Élysée aux enchères survenait trois mois après la banqueroute, Mengin et ses acolytes avaient fait diligence pour rassembler un tel amas de créances sur un État résolu à ne pas payer ses dettes comme à faire honorer celles des autres.

L'affaire paraissait mal en point depuis le début. S'il semble avéré que la loi de brumaire an V n'était pas respectée, puisque l'on payait la totalité du prix avec des rescriptions ou des inscriptions, comme l'avait fait Lecoulteux lui-même avec sa maison des Carmes, il n'en restait pas moins que cet investissement particulier ne rapportait rien à Mengin, si ce n'est d'être logé dans un lieu hors du commun, en voie de dégradation physique et morale.

Ne parvenant pas à s'entendre avec ses associés, surtout avec Horvyn, il souhaitait sortir de cet usufruit indivis. Le 16 prairial an VIII (7 juin 1800), il manifestait son intention d'obtenir la licitation, la vente aux enchères publiques des usufruits permettant de résoudre la

---

<sup>511</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 307, pièces 11581 et 1547.

<sup>512</sup> François Crouzet, *La Grande inflation*, Paris, Fayard, 1993, pp. 466-468.

situation. Le peu d'attrait que pouvait avoir sur le public des enchères l'achat d'un quart d'usufruit, limité à vingt-quatre ans, d'un immeuble où les locataires s'imaginaient occupants à titre gratuit, eut raison de cette démarche. La nue-propriété du palais apparaît dans les assignations<sup>513</sup>, Mengin en est seul propriétaire. Dans une autre assignation devant le Bureau de paix, le 4 messidor an IX, Mengin fils<sup>514</sup> est aussi propriétaire de la nue-propriété et du quart de l'usufruit. Il est vrai que la nue-propriété ne lui est d'aucun secours pour être payé et qu'un usufruitier indivis dispose de peu d'autorité.

Mengin père et fils conservèrent cette prestigieuse adresse, au moins jusqu'à l'an XII. En frimaire, Martin Philippe Mengin (père ou fils) céda à la demoiselle Horvyn son quart d'usufruit. Le 29 ventôse an XIII (21 mars 1805), M<sup>lle</sup> Horvyn racheta les droits subsistants (sans doute la nue-propriété) et revendit l'ensemble en fructidor de la même année à Joachim Murat<sup>515</sup>. Le document indique que Mengin père était alors mort<sup>516</sup>.

Avec la fin de la Conservation générale en l'an VII, Mengin quittait les grandes affaires. On le poursuivait le 19 ventôse an VIII pour 600 francs dus par billet souscrit le 24 ventôse de l'année précédente<sup>517</sup>. Il est cité, à cette époque comme « ancien directeur des hypothèques ». D'autres citations à comparaître peuvent être relevées, le 4 pluviôse an X pour 1 033 livres, le 9 pluviôse an X pour 564 francs « de marchandises » dus depuis le 24 prairial an IX. En l'an X, il est, simplement (si l'on peut dire) « propriétaire de l'Élysée Bourbon ». Mengin se retrouvait alors bien seul. Laclos dînait avec Bonaparte et Lecoulteux. L'homme d'affaires normand montrait dans son propos qu'il connaissait bien le Premier Consul<sup>518</sup>. Jollivet était entré au Conseil d'État, et l'on garde la trace de ses interventions dans la rédaction du Code civil. Hua débutait une carrière de magistrat qui le conduira assez loin dans les honneurs. Tous avaient une place, un siège, des émoluments, mais pas lui.

Mengin ne renonçait pas. Il envoyait le 24 messidor an VII à Sieyès un plan pour rétablir les finances de la France, puis un *Mémoire sur l'établissement d'un conseil auprès du ministère des finances* en fructidor, suivi d'un plan général des finances « pour les encouragements à apporter aux établissements de banque ». Dans le texte, il est précisé que le

---

<sup>513</sup> Celle du 9 germinal an VIII, pièce 163 déjà citée.

<sup>514</sup> Ingres a tracé son portrait, au crayon. Le dessin, à la National Gallery de Washington, est daté de 1812.

<sup>515</sup> AD Seine, DQ 10 307 1547 Lettre du 27 germinal an XII reproduisant un acte de frimaire an XII, où Mengin vend sa part d'usufruit à la fille d'Horvyn.

<sup>516</sup> Mengin père meurt en l'an XIII, avant fructidor, à Provins. Du moins peut-on le déduire de la lecture des actes, car son nom ne figure pas dans le registre décennal (1802-1813) d'état-civil de la commune de Provins aux AD de Seine-et-Marne.

<sup>517</sup> AD Seine D1U1 n°122.

<sup>518</sup> *Mémoires du sénateur Le Coulteux*, Paris, Bibliothèque des Mémoires relatifs à l'Histoire de France, 1875, tome XXX, p. 229.

ministre des Finances l'a reçu et « qu'il se propose d'en faire la discussion par des banquiers et des financiers »<sup>519</sup>. La production de Mengin s'achève avec des *Recherches historiques sur le principe des finances et du crédit public*, datées du 1<sup>er</sup> vendémiaire an VIII. Il paraît surprenant que, dans un fonds d'archives aussi filtré, limité à quelques débris, on puisse découvrir plusieurs des nombreux plans de Mengin. La réponse, de Sieyès, s'il y en eut, n'est pas connue.

Les créanciers de Mengin, qui avaient constitué une union en 1789, ne restaient pas inactifs. Marie Salomon Delahaye de Launay, son épouse dont il était séparé de biens, avait acquis conjointement avec sa belle-mère, la mère de Philippe Martin, le domaine de Courtavaut, proche de Barbuise (Aube), le 6 avril 1792. Il avait été acquis de Morel de Vindé (petit-fils des Dijonval de Sedan, fameux filateurs ardennais). Le 2 thermidor an XII-21 juillet 1804, cette propriété de 300 hectares était vendue à Arnaud Bignon. Sur le prix de vente, non précisé à l'acte (« convenu entre eux »), mais qui semble être de 250 000 francs, une somme de 125 000 francs servait de garantie au douaire de Marie Salomon, soit une rente de 5 000 francs. Le fils de Philippe Martin, que l'on a déjà vu affronter Horvyn au prétoire, pourrait percevoir ladite somme deux ans après le décès de sa mère. Les créanciers de Philippe Martin obtenaient le versement d'une rente perpétuelle de 5 000 francs sur la seconde partie du prix de vente<sup>520</sup>.

On apprend dans cet acte que Marie Salomon est veuve. Son mari demeurait à Provins au moment de sa mort. Son fils est héritier sous bénéfice d'inventaire, par acte passé au Tribunal d'instance de Provins le 8 prairial an XII. Philippe Martin était donataire en usufruit de la somme de 300 000 francs reçue de sa mère, par acte du 13 septembre 1792. Son fils sera donataire de la même somme, mais en nue-propriété cette fois<sup>521</sup>.

La fin de vie du théoricien de la cédule valut l'existence qui avait précédé. Il reste les transcriptions des mutations, faites dans le cadre de la loi de brumaire an VII, actes difficilement lisibles, témoignages de montages complexes, voire obscurs, marqués par le souci permanent d'échapper aux poursuites des créanciers.

Le fils unique de Mengin, né en 1778, était négociant à Bordeaux en l'an XIII. Il avait participé avec son père à l'affaire de l'Élysée Bourbon. Son portrait par Ingres est daté de 1812, date à laquelle le peintre séjourna à Rome. En 1826, sur l'acte de naissance de son fils,

---

<sup>519</sup> AN, 284 AP 13 (Fonds Sieyès), dossier 15.

<sup>520</sup> AD Aube, Hypothèques, 4Q 14544, volume 9, case 88.

<sup>521</sup> AD Aube, Hypothèques.

Marie Hyppolite, il est négociant dans l'Aisne<sup>522</sup>. On retrouve Marie Martin Mengin au cimetière d'Amiens, où il est enterré, mort en 1843, à 64 ans. Son épitaphe porte qu'il était ancien employé supérieur de la Recette générale<sup>523</sup>. Le petit-fils de Mengin, Marie Hyppolite Mengin de Bionval, retourna à la magistrature que son grand-père avait délaissée. Il était substitut en 1852, procureur en 1858. Il acheva sa carrière comme avocat général à la Cour d'appel de Grenoble et mourut en 1907, chevalier de la Légion d'honneur.

Il y eut au moins une avanie que Mengin n'eut pas à subir. Son décès lui évita la lecture du décret pris en Conseil d'État, mettant un terme à l'affaire du Château Trompette, du 28 mai 1806<sup>524</sup>. Le décret, « vu la quittance simulée donnée aux sieurs Mangin et consorts par le garde du ci-devant trésor royal le 17 octobre 1786 » et la loi du 21 fructidor an V, en ce qui concernait les sous-acquéreurs, donnait, contre l'État qui les avaient chassés ou se promettait de le faire, raison à ceux qui avaient acheté des terrains à Mengin. L'article 3 dispose que « ceux des sous acquéreurs qui seront reconnus avoir acquis de bonne foi, du 17 octobre 1786 au 22 janvier 1789, et qui auront fait des constructions sur les terrains par eux acquis, pourront être confirmés et réintégrés dans la jouissance et propriété de leurs acquisitions, en faisant, dans le délai de trois mois, leur déclaration et leur soumission, conformément aux articles 13 et 14 de la loi du 14 ventôse an 7 ». En revanche, après cet article qui paraissait de bon sens autant que de bon droit, l'article 6 ne laissait guère d'espoir à Mengin de rétablir un jour sa fortune « les concessionnaires seront poursuivis, à la diligence de l'agent du Trésor public, en restitution de la valeur des biens qui seront laissés aux sous acquéreurs, dans le cas de l'article 3 ». Il fallait ajouter, à ces propriétaires installés, ceux qui avaient payé, mais n'avaient rien reçu. Ceux-là seraient indemnisés « conformément aux lois sur la liquidation générale », ce qui ne promettait pas de versements rapides, ou aucun versement. Au cas, fort éventuel, où il y en eût, le montant versé était placé à la charge des concessionnaires.

Le rapporteur du décret est Jaubert (1758-1822), qui sera gouverneur de la Banque de France l'année suivante. Le premier ouvrage de Jean Charles Persil, consacré aux hypothèques, le premier à taire la loi du 9 messidor, est dédié à Jaubert, né dans le Gers comme lui. Persil lui-même, lorsqu'il était garde des Sceaux de Louis-Philippe, favorisa la carrière d'un natif de Saint Gaudens, Troplong, virulent adversaire de la cédule. Quant à

---

<sup>522</sup> Base, Leonore, dossier LH 1825/39.

<sup>523</sup> *Promenades au cimetière de la Madeleine*, Amiens, 1847.

<sup>524</sup> [Napoleonica.org/collection/conseil\\_d\\_etat](http://Napoleonica.org/collection/conseil_d_etat)

Jaubert lui-même, il dut son entrée au Tribunat à Cambacérès, enfant de Montpellier, qui eût tant voulu, au temps des Cinq-Cents, qu'on lui confiât le réexamen du Code hypothécaire. Il n'y avait pas que les normands de Lecoulteux qui eussent mauvaise opinion des projets cédulistes.

#### 7-1-2 Jollivet

Si Mengin, mis en avant lorsqu'il fallait trouver une origine à l'hypothèque sur soi-même, faisait figure de théoricien, Jean Baptiste Moïse Jollivet tenait le rôle du maître d'œuvre. Il n'appartenait pas au milieu des financiers proches de la Cour, qu'elle soit de France ou de Prusse. Né en 1753 à Turny, aux limites septentrionales de la Bourgogne, Jollivet est qualifié d'avocat au Parlement, quand il se fait concéder par bail à ferme le greffe du baillage de la ville de Nemours par le régisseur des domaines du duc d'Orléans<sup>525</sup>. Il succède à Robert Antoine Pierre Jollivet, son frère, à l'office de notaire du baillage de cette ville de mars 1786 à juillet 1788 (son frère avait tenu l'étude de 1780 à 1786, le successeur de Jean Baptiste Moïse la gardera jusqu'en 1808)<sup>526</sup>. Il publie le premier de ses nombreux ouvrages en 1776, portant sur la *Méthode des terriers ou Traité des préparatifs et de la confection des terriers*<sup>527</sup>. Les archives de Seine-et-Marne conservent de lui plusieurs tracés de parcelles et d'esquisses de relevés planimétriques. En 1790, il est élu maire de Grez-sur-Loing, puis en 1791, membre du Directoire du Département. La même année, il devint député à la Législative, avec Dupont de Nemours. Il s'y employa à promouvoir la rénovation de la contribution foncière, ainsi que la réalisation d'un cadastre.

Arrêté, il fut détenu à la prison de l'Abbaye à Paris, à compter du 21 brumaire an II. Il écrivit aux membres de la section parisienne de l'Unité qu'il avait été incarcéré sur dénonciation, par ordre de Pierre Dubouchet, représentant en mission en Seine-et-Marne<sup>528</sup>. Il y fit la rencontre de Destutt de Tracy « M. de Tracy fut attiré vers lui, et dès lors la conformité d'une vie studieuse l'unit à M. Jollivet »<sup>529</sup>. Jean Baptiste demeura onze mois à l'Abbaye. Sorti de cette retraite involontaire, il devint adjoint à la commission des poids et mesures et employé du cadastre, en brumaire an III. Il est singulier de noter que la rubrique nécrologique

---

<sup>525</sup> AD Seine-et-Marne, 76 J 1.

<sup>526</sup> Alice Roger, *Dictionnaire des notaires de Seine-et-Marne*, AD Seine-et-Marne.

<sup>527</sup> « Recueil de reconnaissances des vassaux ou tenanciers d'une terre seigneuriale, qui contiennent les rentes droits et devoirs dont ils sont tenus envers leurs seigneurs » : Antoine Furetière, *Dictionnaire*, *op. cit.*

<sup>528</sup> AD Seine-et-Marne, 76 J 125. Dubouchet (1737-1825), conventionnel régicide, médecin, député de Rhône et Loire.

<sup>529</sup> L. Vacheron, *Antoine de Tracy, souvenirs historique et littéraire d'une grande famille du Bourbonnais*, Paris, A. Lemerre, 1901, t. 2, pp. 4-21.

que lui consacra en 1822 le baron de Gérando, son collègue au sein de la Société d'encouragement pour l'Industrie dont Jollivet était membre, ne dise un mot des démêlés de Jean Baptiste avec la justice révolutionnaire, à une époque (1822) où le séjour en prison sous la Terreur était une marque de considération. Gérando, lui-même baron d'Empire alors que Jollivet en était comte, maître des requêtes au Conseil d'État quand Jean Baptiste y était conseiller, avait été engagé dans les rangs des fédéralistes lyonnais, avant de fuir en Suisse attendre l'amnistie. Il aurait pu appuyer le trait, ce qu'il ne fit pas. Jollivet, en revanche, se voit attribuer, dans l'éloge funèbre rédigé par son confrère, la rédaction du Code hypothécaire, le mérite d'avoir défendu la propriété face aux menaces de l'impôt progressif et la paternité de travaux sur le cadastre. Gérando confie à une longue citation de Destutt de Tracy sur le tronc commun de tous les essais de Jollivet, qui eussent mérité un grand ouvrage de synthèse, jamais écrit, le soin d'achever l'évocation de cette période de sa vie. L'éloge semble court, justifié dans son principe par la donation, que Gérando déclare généreuse, faite par Jean Baptiste à la Société – mais la sympathie ne transparaît pas dans ce travail de commande, expurgé de nombreux éléments.

On y lit, toutefois, quelques rares appréciations sur le personnage : « il se fit remarquer par son esprit de méthode, par une précision singulière, par une exactitude scrupuleuse : sa manière de procéder, son langage, son style, quel que fût le sujet qu'il embrassât, étaient toujours empruntés aux formes des géomètres ». Gérando ajoute que son épouse, image de toutes les vertus « fut presque l'unique société de toute sa vie »<sup>530</sup>.

Pour un homme qui aurait rédigé le seul code de la Convention, avait été député, mis en prison à une époque où ce séjour ne passait pas pour un moyen assuré de rester en vie, avait participé aux travaux du Code Civil en présence de Bonaparte, s'était illustré auparavant par un libelle soutenant un coup d'État, et finit par tenir les finances d'un frère de Napoléon, écrire qu'il s'était limité, en tant que vie sociale, à la seule compagnie de son épouse, semble une excessive litote. Gérando était un esprit distingué, membre de plusieurs académies, l'un des fondateurs de l'anthropologie en France, à l'origine de la création, sous la Restauration, de l'École des chartes, œuvrant dans la même institution que Jollivet, le Conseil d'État<sup>531</sup>. Sa rubrique nécrologique, quatre ans après le décès de son collègue, doit à l'évidence tout au legs de la fortune de celui-ci à la Société d'Encouragement. Elle dénote un éloignement à l'égard

---

<sup>530</sup> *Bulletin de la Société d'encouragement pour l'industrie*, Paris, XXI<sup>ème</sup> année, avril 1822, pp. 145-148.

<sup>531</sup> Gérando fut surtout, comme Jollivet, l'un des administrateurs de l'Europe occupée par les Français, étudiés par Aurélien Lignereux (*Les Impériaux, administrer et habiter l'Europe de Napoléon*, Paris, Fayard, 2019). Intendant de Haute-Catalogne, ce « promoteur d'un cosmopolitisme éclairé » (p. 231) suivit une carrière moins politique et plus modeste que celle de Jollivet, qui fut trésorier d'un frère de l'Empereur. D'où, peut-être, l'aigreur voilée de son propos funèbre.

du personnage, qui avait cessé de plaire, s'il avait plu un jour<sup>532</sup>. Mais surtout, de la part d'un homme qui avait vécu les temps difficiles comme Gérando, elle montre un souci d'éteindre les lumières, laissant la pénombre et l'oubli l'emporter.

Lorsqu'il sort de la prison de l'Abbaye, au début de l'an III, Jollivet ne s'employa pas qu'aux poids et mesures. Sergio Luzzatto lui a consacré deux pages dans son ouvrage sur la France thermidorienne<sup>533</sup>. Sous les pseudonymes de Baralère, ou de Baraly, Jollivet devint « l'un des publicistes les plus actifs et les plus intelligents de Thermidor, un spécialiste de l'adaptation aux fluctuations politiques ». Jollivet, sous son nom d'emprunt, rédigea deux pamphlets antijacobins, sans lieu ni date, mais publiés peut être en fructidor an II pour le premier, intitulé *Le Coup de grâce des Jacobins, conseils aux braves citoyennes pour qu'elles laissent les tribunes de la pétaudière et veillent à leur ménage*. Le second titre est plus court, il s'agit de *La Queue de Robespierre*, paru après un attentat manqué contre Tallien. Ils sont tous deux très marqués par leur période de parution, la volonté d'écarter les jacobins de toute forme de pouvoir, et de les marquer d'infamie aux yeux du public.<sup>534</sup> Baralère récidiva lors d'un événement qui va devenir symbolique, le procès Carrier, ouvert en frimaire an III. Il publia l'acte d'accusation de l'ancien représentant en mission. Il n'était pas encore dit que les modérés l'avaient emporté, les comités étaient encore présents, bien que fort affaiblis. Jollivet se déporta à droite. En ventôse an III, il devint membre de la commission extraordinaire des finances, bien que revêtu d'aucun mandat électif.

On peut penser qu'il ne manqua pas d'y faire l'éloge de son projet de code, ainsi que du plan cédulaire, bien esquissé par Veirieu. Le code hypothécaire fut voté cinq mois plus tard en messidor. Entretemps, les faubourgs sans culottes avaient été maîtrisés. Jollivet était nommé conservateur général. Il s'efforça, avec l'appui des Directeurs au début de l'an IV, de mettre en œuvre cette réforme hypothécaire d'un genre bien nouveau. Le mouvement céduliste fut pris dans les remous de l'histoire du nouveau régime constitutionnel. L'opposition au code hypothécaire était proche de celle qui gagna les élections. Le Directoire exécutif trancha le 18 fructidor an V. Jollivet se déporta à gauche.

Baralère diffusa, à cette occasion, un libelle, *Journée du 18 fructidor*<sup>535</sup>, qui se présente comme l'évocation des événements, les raisons qui en ont commandé le

---

<sup>532</sup> Dans le *Dictionnaire biographique des membres du Conseil d'État* de MM. Drago, Imbert, Tulard et Monnier (Paris, Fayard, 2004), on trouve à son nom la notation laissée par un contemporain dans l'institution : « Le ridicule attaché à sa personne et à ses paroles ». C'était un peu court.

<sup>533</sup> S. Luzzatto, *L'Automne de la révolution*, op. cit., pp. 83-84.

<sup>534</sup> Ces productions lui sont attribuées par le *Catalogue général des livres imprimés de la Bibliothèque Nationale*, Paris, Imprimerie Nationale, 1923, tome 78.

<sup>535</sup> *Journée du 18 fructidor*, Vesoul, impr. J.-B. Poirson, s.d.

déroulement, et les heureuses conséquences qu'elles ne manqueront pas d'avoir pour la France. Les 32 pages de l'opuscule, destinées à des convaincus, selon la loi du genre, fourmillent de précisions sur les menées des royalistes. On y lit que Dumolard, Boissy d'Anglas, Jourdan préparaient le retour de Louis XVIII, et qu'il ne s'en fallût de peu que leurs intrigues ne réussissent. Baralère-Jollivet offre à l'exécration les noms de Thibaudeau, puis de Portalis (qui devait être, cinq ans plus tard, son collègue au Conseil d'État) et de quelques autres, laissant à penser que sa documentation lui avait été fournie, au vu de son abondance, par de généreux inspirateurs. Il ne manque pas de les citer, sans les nommer : « Guerrier-magistrat que le 9 thermidor vit marcher à la tête de la force armée, tu la commandais encore en ce jour ; & ton courage était secondé par un héros alors naissant, dont une heureuse inspiration t'avait fait pressentir & deviner les hautes destinées. Tous deux vous avez vaincu au 13 vendémiaire, tous deux nous vous retrouverons au 18 fructidor. »<sup>536</sup>

Jollivet reproche aux fructidorisés d'avoir argué de la souveraineté du peuple, qu'ils n'avaient cessé de nier en tant que royalistes, pour réclamer l'exercice du pouvoir, les urnes ayant tranché en leur faveur. Il ne s'étend guère sur l'incompatibilité entre la République qu'il conçoit et la démocratie, qui ressort de son aisance à trouver bon que l'on cassât les élections dans 53 départements parce que leurs résultats déplaisaient. Ce libelle nous confirme toutefois que Jollivet bénéficiait très vraisemblablement du soutien de Barras, et sans doute de Reubell et La Reveillère. Ce triumvirat momentané manifestera un regain d'insistance pour faire appliquer la loi du 9 messidor après le coup de force du 18 fructidor. Pour Bonaparte, Baralère fait dans son texte plusieurs fois l'éloge du « héros de la campagne d'Italie ». Quand Jollivet perdit la Conservation générale et qu'il n'eut plus de rôle, ni de fonction, le Premier Consul ne l'oublia pas, dès qu'il fut en état de rendre des services et de nommer aux emplois.

En effet, une seconde carrière, contrairement à Mengin, s'ouvrit pour Jean Baptiste. Il entra, parmi les premiers<sup>537</sup>, au Conseil d'État dès sa formation. Il participa à l'élaboration du Code civil, en particulier aux modifications de la loi du 11 brumaire an VII, sans intervenir dans un sens qui puisse rappeler sa paternité supposée de la loi de l'an III. Il devint préfet du Mont-Tonnerre, se vit chargé de l'organisation des quatre nouveaux départements dits du Rhin, soit la Roër, la Sarre, le Rhin-et-Moselle et le Mont-Tonnerre. En 1807, il était régent du royaume de Westphalie (ministre des Finances). Conseiller d'État honoraire, il se retira à Turny et mourut à Melun ou à Paris, suivant les sources. Il fût commandeur de la Légion d'honneur, comte d'Empire en 1808. Sa situation de fortune était plus enviable que celle de

---

<sup>536</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>537</sup> 3 nivôse an VIII, deux mois après le coup d'État.

Mengin. En 1793, il acheta aux enchères les biens, terres et bâtiments dépendant de la Commanderie de l'Ordre de Malte sise à Grez-sur-Loing, dont il était maire depuis 1790<sup>538</sup>. Entre 1799 et 1812, il est réputé avoir acquis des propriétés pour un montant total de 311 600 francs<sup>539</sup>.

M. Bruguière le considère comme une créature de Philippe d'Orléans<sup>540</sup>. Cette opinion est fondée sur sa brève fonction notariale. Georges Poisson, dans sa biographie de Choderlos de Laclos, assure que la charge de notaire à Nemours, qu'il occupa de 1786 à 1788, lui avait été donnée par le Duc d'Orléans<sup>541</sup>. Elle appartenait à son frère, Robert Antoine Jollivet, qui la tint de 1780 à 1786. Le prince acquiesça sans doute au transfert, mais n'avait probablement pas le pouvoir d'en faire don. Jollivet est considéré comme orléaniste sans que l'on puisse aller dans la preuve au-delà de sa présence à Nemours, apanage des Orléans – indice bien mince. Il n'en est pas de même pour Laclos, dont Jean Baptiste fit le secrétaire général de la Conservation.

### 7-1-3 Laclos

Pierre Ambroise François Choderlos de Laclos (1741-1803) était officier d'artillerie, passé par l'école de La Fère. Sa famille, d'origine ardennaise<sup>542</sup>, était noble depuis l'acquisition d'une charge de conseiller-secrétaire du roi en 1725. Après une carrière sans guerre, ni distinction particulière, quelques garnisons telles Grenoble, Besançon, Valence, le capitaine de Laclos était arrivé à Paris, doté d'un congé. Il publia, en 1782, un livre qui produisit (et produit toujours) un effet considérable, qu'il nomma *Les Liaisons dangereuses*. Ce livre unique de son auteur n'appartient pas, par sa nature, au sujet traité. On peut toutefois noter que Laclos sera marqué par les personnages du roman, à tel point qu'on ne cessa, à l'époque, de penser qu'il était fait à l'image de ses créatures. Le comble semble avoir été que, grand lecteur de Rousseau, il avait créé des caractères en tout opposés aux idées du célèbre citoyen de Genève, pour mieux dénoncer leurs vices, mais que son génie littéraire en avait fait des puissances intemporelles, qu'il n'était certes pas à la portée de *La Nouvelle Héloïse* de maîtriser.

---

<sup>538</sup> Monographie sur Grez-sur-Loing, AD Seine-et-Marne.

<sup>539</sup> *Dictionnaire des Législateurs*, sous la direction d'Edna Le Nay, Ferney-Voltaire, 2007, tome 2.

<sup>540</sup> *Gestionnaires et profiteurs de la Révolution*, op. cit., p. 118.

<sup>541</sup> Georges Poisson, *Choderlos de Laclos ou l'obstination*, Paris, Grasset, 1985, p. 390.

<sup>542</sup> De Renwez, selon Georges Poisson (op.cit. p 9). La famille de Jules Michelet est, également, originaire de Renwez (Yanny Hureaux, *Le Guide des Ardennes*, Lyon, La Manufacture, 1987, p. 261).

Devenu secrétaire privé de Philippe d'Orléans en janvier 1789, sur recommandation du vicomte de Ségur, fils du ministre de la Guerre, Laclos avait rédigé les *Instructions aux baillages*, au nom du Duc. Ces instructions portaient sur la façon de voter aux États dans les terres et apanages de Philippe d'Orléans, ainsi que sur la manière de remplir les cahiers de doléances. Les *Instructions*, tirées à 100 000 exemplaires, eurent un grand succès, mais ailleurs qu'à Orléans, où le Duc ne fut pas élu. Soupçonné d'avoir fomenté les émeutes d'octobre 1789 qui virent le départ du roi de Versailles, pour le compte de son maître, Laclos le suivit sur les lieux de sa disgrâce, à Londres. Par la suite, membre du club des Jacobins, il fit quelques efforts pour pousser Philippe d'Orléans en avant, lors de la fuite du roi<sup>543</sup>, sans grand succès, le Duc n'ayant rien qui puisse passer pour l'étoffe d'un homme d'État.

Poursuivi lors de la chute de Philippe Égalité, conduit à la prison de La Force, où l'on mourait beaucoup sur l'échafaud, Laclos fut envoyé à Picpus en frimaire an II, où l'on ne fournissait pas la guillotine. Cette intervention salutaire, dont Georges Poisson ignore l'auteur<sup>544</sup>, sauva Laclos, qui risquait fort de connaître la même fin que beaucoup d'« Orléanistes ». Sorti de prison comme Jollivet, Laclos cherchait un emploi. Ils n'avaient pas été détenus ensemble, Jollivet avait dénoncé les Jacobins à la tribune de la Législative, quelques heures avant le soulèvement du 10 août<sup>545</sup>, Laclos avait géré la correspondance du Club avec la province<sup>546</sup>, avant de se retrouver général à Chalons, lors de la bataille de Valmy. Il reste à imaginer des connivences orléanistes, que l'on prête aisément. Laclos était très impliqué dans la stratégie de Philippe d'Orléans, il avait été son salarié. Michel Bruguière accorde la même filiation à Jollivet, qui ne connaissait le Duc que pour avoir été deux ans notaire à Nemours. Cependant, un élément attire l'attention : il tient à la constitution d'un réseau de plus de 500 personnes, toutes solvables, dans toute la France, en trois mois, les conservateurs des hypothèques. Jollivet ne les a pas « tirés de son chapeau » en proférant quelque formule secrète. Hua, qui l'a beaucoup secondé à la Conservation générale, connaissait un peu de monde à l'assemblée pour avoir été député, mais pas dans le pays entier. Il faut ajouter que les initiateurs du mouvement céduliste n'ont guère eu l'occasion de multiplier les visites en province, faute de temps, et faute de sécurité<sup>547</sup>.

On dispose toutefois d'un exemple de nomination, bien isolé sans doute (1 sur 500 !) mais assez explicite, et surtout susceptible d'avoir été répliqué à de nombreuses reprises. Cet

---

<sup>543</sup> *Ibid.*, pp. 294-296.

<sup>544</sup> Le biographe de Choderlos pense à Danton, mais sans preuves.

<sup>545</sup> Suivant l'article qui lui est consacré dans la *Biographie Universelle* de Michaud.

<sup>546</sup> Activité soulignée par Roger Vailland, *Laclos*, Paris, Le Seuil, rééd.1991, pp. 166-167.

<sup>547</sup> Valérie Sottocasa, « Le Directoire face au brigandage », art. cit.

exemple nous ramène dans le département de la Meuse, où la loi de messidor an III n'était pas passée inaperçue. La Constitution de l'an III avait créé, auprès des municipalités d'une certaine taille, des commissaires du Directoire exécutif. À Verdun, comme ce fonctionnaire n'avait pas été nommé instantanément, la place avait été occupée par l'ancien secrétaire du district, échelon supprimé par la même constitution, Louis Mondon, un modéré, en tant que commissaire provisoire. Il prit sa fonction précaire le 13 brumaire an IV. Le 22 nivôse, il était remplacé par Clément Pons, ancien Jacobin, ancien administrateur du département, marqué par son rôle dans la répression qui suivit la reprise de Verdun aux Prussiens en 1792 (38 exécutions). Clément Pons avait jusque-là trouvé place au Comité de Législation de la Convention, dont son propre frère, député, était membre. Quant à Mondon, le prédécesseur de Pons, il « recevait en compensation de sa place perdue, une commission de conservateur des hypothèques de Verdun »<sup>548</sup>. Il semble que l'attribution des conservations ait fait l'objet de concessions réciproques, Jollivet ne pouvant se passer de l'appui du Comité de législation. Sur les trois frères Pons, il apparaît qu'au moins un, le député, était membre des Jacobins, son frère ayant été correspondant sur place. Les nominations ne pouvaient se faire que de Paris, sur des listes fournies par des appuis, ou bien sur des propositions faites sur place par les commissaires du Directoire, ce qui revenait au même dans la mesure où les commissaires du Directoire étaient désignés de la même façon.

Laclos était resté suffisamment longtemps dans son poste de correspondancier aux Jacobins pour connaître Pons, et bien d'autres membres des sociétés populaires au temps où les modérés en faisaient partie. Dans cette hypothèse, Laclos était l'homme de la situation. Il avait un carnet d'adresse très fourni, il ne pouvait espérer de retour de fortune en raison de son passé orléaniste, il n'était, en rien, royaliste. Il souhaitait revenir à l'uniforme, mais il fallut attendre que Bonaparte lui en donnât l'occasion. Esprit scientifique et homme de méthode il promettait un secrétariat hors de pair. Enfin, comme Mengin, mais pour d'autres raisons, il lui fallait nourrir une famille. Était-il l'homme des listes, qu'il aurait extraites des notes prises aux Jacobins ? De nombreux conservateurs, pour ne pas dire la plupart, n'ont pas d'opinion connue, excepté d'avoir tranché les liens avec l'Ancien régime. Étaient-ce d'anciens membres de la coterie orléaniste ? Ou les deux ?

Les archives de la Conservation générale ayant brûlé lors des incendies de 1871 à Paris, avec bien d'autres, il est délicat de connaître le rôle exact de Laclos dans les bureaux de la rue de l'Oratoire. Ses biographes ne s'y sont pas intéressés. Le seul, peut-être, qui évoqua

---

<sup>548</sup> Guy-Edmond Frémont, *L'Administration municipale de Verdun sous le Directoire (1795-1799)*, Nancy, Thèse Droit, 1964, sous la direction de M. le Professeur Sautel, pp. 122-123.

cette partie de sa vie en dit bien peu. Il s'agit d'Étienne Pariset (1770-1847), médecin aliéniste, qui sera secrétaire de l'Académie de Médecine en 1822. Pariset a écrit une notice<sup>549</sup> sur Laclos, en 1804, après sa mort. Esprit distingué, il fut, selon Georges Poisson « ami des Laclos et témoin oculaire ». Pariset déclare dans sa notice :

On lui accorda la possibilité de faire ses essais à la Fère et à Meudon [il s'agit du boulet à charge creuse]. Le succès justifia ce qu'il avait avancé ; mais on ne lui permit pas de pousser ses recherches plus loin ; il fut repris et mis de nouveau en prison, il n'en sortit que le 11 brumaire [an III], après le 9 thermidor. Ce fut alors qu'on le nomma secrétaire général de l'administration des hypothèques : et telle était l'heureuse facilité de son esprit, que ce genre de travail, tout nouveau pour lui, parût néanmoins lui être familier<sup>550</sup>.

De ce bref passage, on peut retirer que la nomination de Laclos est publique au début de l'an IV, le 16 frimaire, lorsque Jollivet exposa devant le Directoire exécutif, présidé par Reubell, l'organigramme de la Conservation générale. Reubell, qui avait été membre des Jacobins, et un temps accusé de collusion avec le Duc d'Orléans<sup>551</sup>, qu'il voulait nommer régent en cas de déchéance du roi, ne paraît y avoir vu aucune objection. Laclos, qui n'avait rien à espérer des royalistes, comme des « anarchistes », sinon de mauvais traitements, dont les sans culottes lui avaient déjà administré un aperçu, avait la trempe d'un parfait thermidorien en l'an IV. Il serait aussi judicieux de considérer une autre hypothèse qui, comme celle des correspondants du Club des Jacobins, aurait l'avantage d'apporter une solution avantageuse au problème posé par le recrutement rapide, autant que national, des conservateurs : celle de la franc maçonnerie.

Le Duc d'Orléans était Grand-Maître du Grand Orient. Son secrétaire était également initié. Rose croix, ex-maître de la loge du régiment de Toul Artillerie, Laclos conserva sa signature maçonnique bien après 1793. Alain Le Bihan le juge « fidèle à la maçonnerie »<sup>552</sup>. Il n'était pas dépourvu d'adresses dans ce domaine, surtout par sa position auprès de Philippe, plutôt que par son orient militaire, limité à un régiment dans une province éloignée, encore « à l'instar de l'étranger effectif », suivant la formule consacrée pour les nouveaux territoires de l'Est. On peut relever que les conservations sont fréquemment situées dans des villes ayant une loge maçonnique constituée, mais ce sont généralement des agglomérations suffisamment importantes pour supporter des services quels qu'ils soient. De nombreuses conservations sont créées dans des bourgades sans loges, l'analogie est insuffisamment fondée. Ni Hua, ni Jollivet ne paraissent avoir été maçons, du moins n'ont-ils laissé aucune trace de leur

---

<sup>549</sup> Étienne Pariset, *Notice sur le Général de Laclos*, s.l., 14 frimaire an XII.

<sup>550</sup> *Ibid.*, p.

<sup>551</sup> Jean René Suratteau et Alain Bischoff, *Jean François Reubell...*, *op.cit.*, p. 69.

<sup>552</sup> Alain Le Bihan, *Loges et chapitres de la Grande Loge...*, p. 354.

appartenance, ni de leur fidélité maçonnique. On peut se poser la question pour le bourg de Gignac, dans l'Hérault, qui avait une loge, fille (au sens maçonnique du terme) de Montpellier, ce qui expliquerait que malgré la petite taille de l'agglomération (2 500 habitants), il y ait eu un bureau de la conservation. L'argument ne tient pas, car Stenay, plus petite encore, avait une conservation, non un bureau, d'une part – qu'il n'y avait pas de loge à Dun et Montmédy, où étaient des bureaux de Stenay. La remarque est la même pour Lunéville, qui irradie plusieurs bureaux (Baccarat, Bugnéville, etc.), dont aucun ne compte de loge. Enfin, l'état de division qui régnait dans des loges, d'ailleurs inactives depuis au moins deux ans, ne permettait guère d'y lever des responsables de la propriété foncière en nombre significatif. Le réseau de la Conservation générale n'est pas copié sur celui du Grand Orient.

L'exemple de Verdun laisserait penser que les commissaires, tout entier dans les mains du Ministre de l'Intérieur qui les nommait à sa convenance, et ce dernier à la disposition parfaite du Directoire, qui pouvait le démettre à discrétion, choisissaient à leur gré. Jollivet avalisait les listes fournies, et alla les récapituler devant Reubell quand elles furent suffisamment fournies. L'hypothèse n'est pas sans faiblesse. En effet, aux élections de l'an V, Reubell vit élu dans le Bas-Rhin, G. J. Keller, qui était conservateur des hypothèques à Wissembourg. On apprend à cette occasion qu'il s'agissait d'un « contre révolutionnaire avéré »<sup>553</sup>, dont l'élection aurait dû être cassée en fructidor. Reubell, qui connaissait très bien l'Alsace et ses hommes politiques, n'aurait pas choisi Keller si on lui avait demandé son avis. Or, la liste lui a été présentée en frimaire an IV. Keller y avait peut-être été ajouté postérieurement. Lors de la deuxième et dernière publication de la liste des conservateurs, dans l'*Almanach National* de l'an VI<sup>554</sup>, G. J. Keller figure toujours comme affecté au poste de Wissembourg. Il faut croire que Reubell n'attachait plus beaucoup d'attention à l'application du code hypothécaire, puisqu'il y supporte les adversaires du régime.

Si l'on ne retient pas l'intervention exclusive des commissaires du Directoire dans le choix des conservateurs, s'il a appartenu au personnel de la Conservation générale, il apparaît que Laclos, au croisement des Jacobins et du Grand Orient, était en mesure de présenter un nombre important de candidats potentiels-en tous les cas un plus grand nombre que Hua et Jollivet. Son sort personnel pâtit, en l'an VII, de la disparition de la Conservation Générale. Il ne resta pas, toutefois, longtemps sans emploi. L'intérêt que lui portait Bonaparte en fit un

---

<sup>553</sup> J. R. Suratteau et A. Bischoff, *Jean François Reubell...*, *op. cit.*, p. 219. Il ne sera toutefois pas fructidorisé sans doute grâce à la protection de Reubell.

<sup>554</sup> *Almanach National*, an VI, pp. 190-205.

général. Il mourut très rapidement en Italie (1803), sans avoir eu l'occasion de prouver ses mérites de tacticien sur le terrain

#### 7-1-4 -Ernest Antoine Hua

Eustache Antoine Hua (1759-1836) prend une importance certaine dans l'étude du mouvement céduliste grâce à son autobiographie, intitulée *Mémoires d'un avocat au Parlement de Paris* et publiée en 1871 par son petit-fils, Eustache François-Saint Maur, magistrat comme son grand-père. Cet ouvrage, qui n'avait été écrit par Hua que pour ses familiers, fut composé vers 1827. Resté inédit durant près d'un demi-siècle, François-Saint Maur le tira de ses archives familiales dans l'époque de repentance qui suivit la défaite de 1870 et les tueries de la Commune de Paris. On y lit, en effet, sous une plume alerte et bien trempée, le récit de troubles plus anciens, où il s'était trouvé, à le lire, que les méchants se situaient du même côté que les vaincus parisiens de 1871. Parvenu aux Archives nationales où il est déposé<sup>555</sup>, le manuscrit d'Eustache Antoine a fait l'objet d'une édition critique, elle-même incluse dans le mémoire de thèse de fin d'études de l'École des Chartes d'Alice Pérésan Roudil<sup>556</sup>.

La famille Hua était implantée depuis longtemps à Mantes (Yvelines). Eustache affirme qu'un de ses ancêtres, échevin, y accueillit Henri IV. Les Hua étaient marchands tanneurs avec établissement en périphérie sud-est de la ville, en bord de Seine. Eustache reprendra, un temps, l'entreprise. Éduqué à Paris, au collège du Plessis, Hua devint avocat au Parlement de la capitale, après quatre ans de stage en 1783. En 1790, il fut élu juge au Tribunal de district de Mantes, puis député à l'Assemblée Législative en 1791<sup>557</sup>. En 1792, ses prises de position passées le mettant en danger, il se réfugia dans l'Aisne, d'où il n'émergea d'une semi-clandestinité qu'en 1795.

Les *Mémoires* publiés en 1871 s'achèvent en 1795, mais ce n'est pas le cas du manuscrit. François-Saint Maur avait en effet retranché du texte les périodes thermidorienne, consulaire et impériale, au cours desquelles Hua avait cherché à faire carrière. En ce qui concerne le mouvement céduliste, l'édition critique de Mme Pérésan-Roudil comprend six pages précieuses (328 à 334) consacrées à la Conservation générale. On y apprend qu'il n'y a pas qu'un Hua, mais deux. Outre Eustache Antoine, on découvre Nicolas Louis Hyacinthe

---

<sup>555</sup> 621 AP..

<sup>556</sup> Alice Pérésan-Roudil, *Eustache Antoine Hua (1759-1838) Mémoires et papiers d'un magistrat et député*. AN Pierrefitte, Thèses de l'École des Chartes, AB/XXVIII/1617. M<sup>me</sup> Pérésan-Roudil m'a bien aimablement autorisé à consulter sa thèse.

<sup>557</sup> Où il fut l'un des sept parlementaires (avec Robespierre) à ne pas voter la guerre à l'Autriche.

Hua, dit Bellebat, qui est, à la fois, cousin germain et beau-frère, pour avoir épousé sa sœur. Ce Hua est administrateur de la Conservation générale, où Eustache Antoine est conservateur de Paris. Si l'on sait que Jollivet a connu Hua sur les bancs de la Législative, on ignore par quel canal Nicolas Hyacinthe a pu approcher Jollivet. Eustache Antoine ne donne pas d'éclaircissements sur ce point. Son beau-frère, cousin germain, qu'il ne supporte qu'avec grand peine, voire qu'il déteste, suivant les circonstances, jouissait du titre d'« agent principal [...] chargé de la direction et de la correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départements qui suivent »<sup>558</sup>. Lesdits départements (22) vont de la frontière espagnole à la Haute-Vienne. Ce ne sont pas les plus productifs, à l'exception du Lot – semble-t-il.

Les quatre pages qu'Eustache Antoine Hua consacre à la Conservation générale forment le seul témoignage direct qui subsiste sur le fonctionnement de cet organisme. Ces pages ne sont pas exclusivement destinées aux travaux, on y narre quelques détails sur la journée du 13 vendémiaire en particulier. Durant les combats, Hua déjeunait avec l'un de ses parents, Vielle, qui obtiendra la place de chef de bureau de Mengin, lui-même agent principal<sup>559</sup>. Cet épisode pulvérisateur donne le calendrier de la mise sur pied de la Conservation. La loi est du 27 juin, on était le 4 octobre. À cette date, la conservation de Paris est installée, mais il restait des places à pourvoir rue de l'Oratoire, chez Jollivet, puisque Vielle s'efforçait d'en obtenir une. Les registres de province sont ouverts, pour les plus précoces, en frimaire, c'est-à-dire novembre dans l'ancien style. On peut penser que la constitution de cette administration particulière avait nécessité cinq mois, délai qui n'attire pas l'attention dans un temps où la lenteur n'était pas de mode, mais qui ne résout pas pour autant le problème posé par le recrutement en province des cinq cents notables solvables, uniformément répartis – y compris dans les zones incontrôlées.

Hua nous entretient des occupants des bureaux centraux de la rue de l'Oratoire Saint-Honoré. « Là siégeait le grand Jollivet qui avait tous les pouvoirs »<sup>560</sup>. On y trouve Hua-Bellebat, le seul juriste selon son beau-frère. On y rencontre Mengin, bien sûr. On y trouve également un nommé Le Fèvre, agent principal, comme les deux précédents. Eustache Antoine le décrit en deux mots « ancien génovéfain qui parlait toujours de fonder le crédit et qui n'avait pas le sou ». Alice Pérésan-Roudil a identifié un certain Jean Laurent Lefebvre, ancien agent général de la Société d'agriculture et membre du Lycée des Arts de Paris. Le

---

<sup>558</sup> *Almanach national*, an V, p. 166.

<sup>559</sup> En rentrant de déjeuner, qui se tenait rue des Bons Enfants, Hua échappa de peu aux effets d'une dernière canonnade, rue Saint-Honoré.

<sup>560</sup> *Mémoires...*, *op. cit.*, p. 329.

*Dictionnaire biographique des savants et gens de lettres* de J.-M. Querard (1833) précise qu'il fut « agent général de la troisième division de la Conservation générale des hypothèques », titre effectif de Lefebvre dans la liste de *l'Almanach national* de l'an V. L'identification paraît pertinente, d'autant qu'il fallait bien, à lire Mengin, que, dans une entreprise qui se promettait de donner aux cultivateurs les moyens d'investir en empruntant, on trouvât un responsable qui se piquât d'agriculture. Hua cite d'autres personnes, ses collaborateurs à l'hôtel de La Tremoille, que l'on ne connaît que par lui, comme Bezard, Sert, Mallion, Petit, Hemar. Curieusement, on ne lit pas le nom de Bergeon, qui contresigna toutes les inscriptions de Paris de l'an IV à la fin de l'an VI, avec Hua. Ledit Bergeon disparut lorsque l'Enregistrement reprit le contrôle des conservations, maintenant Eustache Antoine à son poste.

Il manque également à cette énumération une personne : le Secrétaire général, qu'Eustache Antoine, à la tête de la première conservation de France par l'ampleur de la population du ressort ne pouvait ignorer. Il s'agit de Laclos. Hua s'illustrera par ses omissions dans l'avenir, ou quelques contre-vérités surnagent de l'oubli, telle l'absence d'application de la loi de messidor affirmée dans *De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire*, publié en 1812 et dédié à Cambacérès<sup>561</sup>. En 1827, date que retient Alice Pérésan-Roudil pour la rédaction des *Mémoires*, qui ne sont destinés qu'à nourrir l'histoire familiale du clan Hua, Choderlos de Laclos n'est plus connu, encore moins lu<sup>562</sup>, des honnêtes gens. Il a, de surcroît, servi le père du Duc d'Orléans, mal vu de la cour de Charles X – toujours au pouvoir. Il disparaît des écrits d'Hua.

En revanche, ce dernier consacre sa plume – acérée – à décrire Jollivet :

Avant la Révolution, Jollivet était commissaire à terrier à Nemours, état modeste qui le faisait vivre, et n'exigeoit pas de grands talens [...]. Il fut nul à l'Assemblée législative ; car il ne savoit ni parler, ni écrire ; mais dans le comité de liquidation où on l'avoit fourré, il s'étoit acquis la réputation d'un homme instruit et d'un grand travailleur. Sa place dans l'Assemblée étoit marquée à l'endroit où il ne pouvoit pas être apperçu (sic), au centre des Impartiaux, des muets. Il n'avoit garde d'être du côté droit ou du côté gauche, car alors il auroit déclaré une opinion, ce qu'un ambitieux qui sait se conduire doit soigneusement éviter.<sup>563</sup>

Eustache Antoine savait certainement que Jollivet, décrété d'arrestation en l'an II, avait séjourné onze mois à la prison de l'Abbaye. On lui accorde la paternité de plusieurs

---

<sup>561</sup> L'ouvrage est repris dans la Conclusion du présent mémoire, 10-2.

<sup>562</sup> Attitude qui dure encore. Un ouvrage très répandu dans l'enseignement secondaire *Les grands auteurs français du programme, XVIII<sup>e</sup> siècle* d'André Lagarde et Laurent Michard (Paris, Bordas, 1980) lui consacre sept lignes en petits caractères (p. 404) contre deux pages à Vergniaud.

<sup>563</sup> *Mémoires...*, *op. cit.*, p. 329.

pamphlets et d'une apologie du coup d'état du 18 fructidor an V – qui lui restait encore à écrire lorsqu'il nomma Hua conservateur de Paris. Hua l'enviait d'avoir été le « monarque » des hypothèques, de s'être introduit dans des coteries qui le menèrent au Conseil d'État, d'être parti gérer les finances de la Westphalie afin de libérer ledit Conseil, qui n'en voulait plus, de sa présence – et de revenir en France avec les regrets de ses administrés. Eustache Antoine n'en avait pas fait autant, malgré ses grands mérites.

L'ancien conservateur de Paris donne à l'échec – du moins dans son ressort – de la loi de messidor, une raison, retrouvée chez de nombreux auteurs contemporains<sup>564</sup> :

À son début elle fut imprégnée d'un esprit de finance qui, s'écartant de toute idée législative, la livrait aux spéculateurs comme un nouveau moyen de faire entrer les immeubles eux-mêmes dans la circulation rapide de l'argent. L'auteur de la loi était ensorcelé de ce projet dont il avait promis monts et merveilles, et qui au contraire effaroucha tous les esprits qui crurent voir renaître dans les cédules hypothécaires la renaissance du système de Law si fatal à la France.<sup>565</sup>

Hua est l'auteur d'une brochure de huit pages, parue sous son nom, imprimée comme une grande partie des publications cédulistes par Dupont de Nemours, intitulée *Réflexions sur le rapport relatif aux moyens de pourvoir aux dépenses de l'an 5*. Elle n'est pas datée, la Bibliothèque Nationale fixe 1797. L'auteur trouve au plan que Johannot avait présenté à la Convention en l'an III (i.e. cédule les biens nationaux et s'en servir comme monnaie) de grands avantages, dont il faudrait s'inspirer fortement dans les modifications que la commission, où Real était rapporteur envisageait de faire. Il gardait alors toute confiance dans la cédula : « la cédula a un caractère qui ne permet plus de douter du succès » (p. 6), « Déjà il en a été délivré plusieurs, ainsi rien ne peut retarder le plan proposé » (p. 7). Dans ce court texte, Eustache Antoine laisse planer le doute sur la qualité de l'application de la loi. Il reconnaît que son développement est entravé, mais il ne s'exprime que pour les cédules. Hua, juriste expérimenté, craint l'ambiguïté de la situation. On devine que si sa foi dans le système cédulaire est entière en l'an V, il préfère laisser le risque d'émettre des cédules à quelque autre conservateur. En attendant, il reçoit les inscriptions.

Eustache Antoine Hua avait des intentions précises quant à sa fonction. « J'allais être retiré dans ma place de conservateur, comme le rat de La Fontaine dans son fromage. J'y aurai prospéré et refait ma fortune ». Il prévoyait recevoir 150 000 francs des anciens contrats, passés avant la loi de messidor, et que cette dernière contraignait de faire enregistrer auprès des nouveaux conservateurs pour les rendre opposables aux tiers, incommutables, ou simplement pour éviter la péremption. Hua écrit que Jollivet, dans son tarif, « n'avait pas à

---

<sup>564</sup> En particulier, les contemporains des faits cités dans l'introduction de ce mémoire.

<sup>565</sup> *Mémoires...*, *op. cit.*, p. 329.

compter avec l'État »<sup>566</sup>. L'article 278 de la loi de messidor comprenait la tarification du salaire du conservateur, mais ne disposait pas quant aux taxes. L'article 15 de la loi du 21 ventôse an VII était réservé à cet effet.

La question de savoir si l'« armée Jollivet » se remplissait les poches aux frais du public ayant agité les Cinq-Cents de façon récurrente durant l'an VI, il n'est pas dépourvu d'intérêt d'essayer de savoir ce qu'il en a été réellement. On prendra à ce titre un exemple précis, comprenant vente et hypothèque. Un immeuble est vendu, en l'an IV, pour 10 000 francs, moitié comptant, moitié avec un crédit du vendeur de 5 000 francs, entraînant l'inscription d'un privilège du vendeur. L'acquéreur publie son acte, afin qu'il soit opposable aux tiers, puis règle les frais d'hypothèque sur les 5 000 francs dus au vendeur. En l'an IV, il aurait payé 8 francs pour la publication de la vente, 7,50 francs cinquante pour l'inscription du privilège, soit au total 15,50 francs. En l'an VII, avec la nouvelle loi, il aurait payé 0,50 francs pour l'inscription et 0,25 francs par page de l'acte à publier. Les actes de vente ne dépassant que rarement six pages à l'époque, l'ensemble revient à 2 francs. Dans les deux cas, il reste à adjoindre à l'ensemble les taxes dues à l'État. Si le public avait eu vent, lors des débats de l'an VI, que le salaire du conservateur allait se voir réduit des six septièmes dans la loi future, il paraît évident qu'il aurait mis en attente les actes dépourvus d'urgence. Ce serait une des explications que l'on pourrait donner à la désertion brutale des bureaux à Paris et dans quelques autres villes (mais pas à Stenay ou Cambrai) au cours de l'an VI. Sur ce point, Hua dit fort justement : « Puissante par sa position, par ses relations, [l'Administration de l'Enregistrement] était une ennemie d'autant plus redoutable qu'elle offroit de faire, pour la plus mince rétribution, le service qui devenait fort cher dans nos mains »<sup>567</sup>. On peut noter, en effet, qu'à 2 francs la vente et le privilège, l'Enregistrement ne faisait pas ses frais.

Hua, qui resta en poste de brumaire à ventôse, avant que le commissaire départemental ne lui retire ses registres<sup>568</sup>, récupéra 18 000 francs en six semaines<sup>569</sup>. Il note, amèrement, le succès de la loi de brumaire<sup>570</sup>. Il déclare avoir laissé 20 000 francs dans l'aventure, ce qui, compte tenu des salaires à sa charge, paraît probable<sup>571</sup>.

---

<sup>566</sup> *Ibid.*, p. 328.

<sup>567</sup> *Ibid.*, p. 332. L'Administration ne facturait pas ses soins au prix réel, une manière de déconsidérer ses prédécesseurs libéraux.

<sup>568</sup> Le 26 germinal an VII.

<sup>569</sup> *Mémoires...*, *op. cit.*, p. 333.

<sup>570</sup> Plus de 7 000 inscriptions de pluviôse à germinal.

<sup>571</sup> Le cautionnement du conservateur de Paris s'élevait à 40 000 francs. (*Mémoires...*, *op. cit.*, p. 331). Il pouvait offrir des immeubles en garantie. Le montant fut porté, toujours pour Paris, à 100 000 francs par la loi du 21 ventôse an VII.

Désormais sans emploi, l'ancien conservateur se rapprocha de son beau-frère et cousin germain, Nicolas Hyacinthe Hua, dit Bellebat, qui était resté au 136 rue de l'Oratoire Saint-Honoré, où il avait fondé une agence de créances hypothécaires avec un ancien procureur au Parlement de Paris, Guillaume François Martin d'Anzai<sup>572</sup>. Il tirait parti du réseau des anciens conservateurs déchus pour constituer un cabinet qui donnait des conseils, sans doute avisés. L'affaire parut alléchante à Eustache Antoine, qui ne put toutefois obtenir de Nicolas Hyacinthe qu'il s'associât avec lui ; Martin d'Anzai l'avait devancé, en lui versant un « pas de porte », en quelque façon, de mille écus. Ce refus du beau-frère s'agrégea au souvenir de tous les mauvais tours subis par Eustache Antoine de la part de ce cousin infâme – si on l'en croit l'auteur.

Redevenu avocat au sortir de cet intermède hypothécaire de trois ans, Hua reprit la tannerie paternelle en 1802. On le nomma maire de Mantes. Il s'était lié avec Favard, bientôt « de Langlade », qui présida le Tribunal, puis fut nommé à la Cour de Cassation, ainsi qu'avec Grenier, membre du Tribunal, puis président de la Cour d'Appel de Riom. Il fut associé, également aux travaux préliminaires du Code civil. Eustache Antoine assure aux lecteurs – c'est-à-dire ses filles<sup>573</sup> dans son esprit – que le titre VII du Livre I dudit Code serait de sa composition à peu près exclusive (« De la paternité et de la filiation »). Remis en selle, exposé de nouveau à la vue des puissants, procureur impérial en 1807, Hua commit l'erreur de refuser le poste de préfet de l'Eure, au motif que les appointements n'étaient que de 8 000 francs par an, somme qu'il estimait ne pas permettre de couvrir les frais de représentation afférents à la fonction. Cette insuffisance salariale devait, de fait, être corrigée rapidement, au regret de Hua qui n'avait pas eu la patience d'attendre. Il se procura une charge d'avocat à la Cour de cassation, qu'il entreprit de relever (p. 346). Il revint aux sûretés réelles en rédigeant, en 1812, *De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire*<sup>574</sup>, petit ouvrage de 82 pages sans la préface, qu'il envoya à Cambacérès. Ce dernier, qui l'avait en estime, lui en sut gré. Il lui répondit, quant aux critiques qu'Hua formulait sur l'application du Code par les tribunaux, en particulier sur la multiplication des nullités d'inscription pour des fautes vénielles, que le temps ferait son œuvre, qu'il ne s'agissait pas de modifier le Code, après tant d'efforts et de travaux pour le concevoir. En 1815, dès la Restauration survenue, Hua était nommé Avocat général à la Cour d'Appel de Paris. Il requit, et obtint, la peine de mort contre Lavalette, ministre des Postes de Napoléon et

---

<sup>572</sup> On retrouve cet épisode dans la correspondance du Service des Domaines (AD Paris, DQ<sup>10</sup> 388, Maison de l'Oratoire). Les Domaines, qui veulent récupérer les lieux, expulsent l'agence en floréal an VIII.

<sup>573</sup> « *Il est vrai que j'écris pour mes enfants* » : *Mémoires...*, *op. cit.*, p. 328.

<sup>574</sup> Paris, Ed. Le Normant, 1812.

ancien collègue de Cambacérés<sup>575</sup>. Mais il n'eut pas l'avantage d'assister à l'exécution, puisque le condamné réussit à s'évader.

Eustache Antoine poursuivit sa course aux honneurs de la magistrature, mieux rémunérée à l'époque que la Préfectorale – selon lui. En 1818, il était Avocat général à la Cour de cassation. En 1819, il devint membre des jurys du concours d'agrégation en Droit, ainsi qu'inspecteur général des écoles de Droit, places qu'il perdit après la révolution de 1830. Il ne manqua point de souffrir une dernière fois de l'absence de scrupules de son beau-frère Nicolas Hyacinthe. Eustache Antoine Hua avait médité le projet de marier sa fille à son neveu, le fils de Bellebat, entre cousins germains. Pour éviter de déboursier une dot, il fit nommer son neveu juge, sous condition morale (un écrit n'aurait guère eu de valeur) de devenir son gendre. Le fils de Bellebat prit le poste, pas la fille, et refusa de démissionner. Eustache Antoine, tombé dans un piège digne d'une scène du *Chapeau de paille d'Italie*<sup>576</sup>, ne put que maudire sa sœur, son inique beau-frère, et trouver ailleurs des gendres.

## 7-2 « Les Conservateurs particuliers »

### 7-2-1 État des incertitudes

La liste des conservateurs n'apparaît que sur l'Almanach national pour l'an V et sur celui de l'an VI. La première liste, précédée d'une présentation du Code hypothécaire par Jollivet, porte sur 87 départements, divisés en 527 conservations, non compris les deux départements corses (le Golo et le Liamone) qui n'ont pas de conservateurs nommés. Cette énumération comprend le Mont Terrible, rendu par la suite à la Suisse, et le Mont Blanc, anciennement Savoie. En l'anV, certains départements ne bénéficient pas d'un effectif complet, quelques postes n'ont pas de titulaires. Ainsi dans le Morbihan, l'Ille-et-Vilaine, les Deux-Sèvres (Bressuire), la Mayenne (Craon, Ernée). La Vendée compte trois conservations sur six sans titulaires, le Finistère, quatre sur huit. On peut soupçonner une situation encore difficile-mais des départements aux sentiments républicains plus assurés, comme la Moselle ou les Vosges, comportent également des vides.

---

<sup>575</sup> Le président de la Cour d'assises dans ce procès était Cholet, ancien conservateur des hypothèques de Versailles en l'an IV, sous Jollivet. Il avait été fait sénateur sous l'Empire.

<sup>576</sup> Comédie d'Eugène Labiche (1851).

En l'an VI, il faut rajouter les neuf départements belges aux 87 du projet initial, avec 23 conservateurs. Si certains titulaires ont changé depuis l'année précédente, les défections n'apparaissent pas. Au contraire, des villes comme Nîmes ont trouvé le conservateur qu'elles n'avaient pas encore en l'an V. Il est rare de constater qu'un titulaire ne soit pas remplacé, comme à Savenay en Loire-Inférieure, conservation cependant active, malgré les tumultes. Cette constance des volontaires levés par Jollivet est d'autant plus notable que, dans le plus grand nombre des registres consultés, l'an VI constitue l'année de la dislocation : les inscriptions sont peu nombreuses, les attaques du Code hypothécaire aux Cinq-Cents deviennent très fréquentes, les partisans de la cédule lâchent pied dans les assemblées, quelques conservations ferment. On voit pourtant du renfort survenir, comme Robouam, ancien député des Deux-Sèvres à la Législative, qui vient combler un vide à Bressuire.

On ne peut comprendre, dans les deux listes, le curieux choix des implantations de certaines conservations, que si l'on intègre la nécessité pour Laclos de prendre les hommes disponibles là où on les trouve, où ils ont leur principal établissement. Le choix de Barjols dans le Var se justifie car Trucy père y est notaire, donc connu. Serres, dans les Hautes-Alpes, parce que Meissas y réside, qui est député, après avoir été administrateur du département. Tartas, dans les Landes, parce que le conservateur nommé, administrateur du département, fut député sous la Législative. Martel, dans le Lot, car Judicis, qui y est nommé, est Président du Tribunal criminel du Lot. Un Judicis est président de la Société populaire locale. On peut citer d'autres exemples de la prise en compte des influences des hommes, plus importantes que les données démographiques. Encore faut-il connaître à quel personnage on a affaire, ce qui n'est généralement pas le cas.

Les deux listes, donnent des noms et des lieux, sans autre détail. Si les lieux sont déterminés, à quelques maquillages révolutionnaires près (Port Brioux pour Saint-Brieuc), les individus se découvrent beaucoup plus difficilement. Leurs fonctions les trahissent, grâce aux sites généalogiques, surtout grâce aux revues des sociétés savantes locales, les bulletins des sociétés historiques et archéologiques départementales, voire d'arrondissement. Il n'en reste pas moins qu'une part d'incertitude subsiste quelquefois, à l'intérieur des familles où plusieurs frères s'illustrent dans leur canton – y compris en se faisant élire à la Convention.

Les assurances de ne pas faire erreur sont plus prononcées lorsqu'il apparaît, dans les notices ou documents consultés, que la personne considérée fut conservateur des hypothèques entre l'an IV et l'an VII. C'est le cas de 20 noms sur les 133 auxquels on a pu penser avoir accolé un profil, aussi bref soit-il. Les 113 autres sont considérés comme probables, mais cette probabilité ne présente pas une homogénéité constante. Dans un premier temps, on

s'attardera sur les fonctions professionnelles. Des métiers reviennent, que l'on retrouve chez les 20 conservateurs « certains », comme chez les 113 « probables ». À quelques exceptions près, le Conservateur général choisit des juristes, bénéficiant d'une expérience de la basoche ou des offices de notaire. Les identifications éventuelles ne portent que sur une partie-un quart environ-des patronymes cités, en ne retenant que l'ancienne France à l'exclusion des départements annexés.

Le premier trait commun aux membres de cette surprenante légion, qui en a d'autres attirant moins l'attention, est d'avoir pu payer le cautionnement. L'article 236 de la loi de messidor dispose qu'« il ne pourra être choisi, pour remplir les fonctions de conservateur de district, et celles attribuées à ses agents, que des citoyens âgés de plus de vingt-cinq ans, intelligents et capables et qui puissent soit par eux-mêmes, soit par autres, et dans les formes qu'elle sera demandée, une caution en immeubles francs et quittes de toutes hypothèques ; elle sera fixée par le gouvernement ». Les textes qui devaient établir ce montant n'ont pas paru. Leur absence n'a pas découragé la Conservation générale de répandre les nominations.

Il est intéressant de remarquer que le cautionnement se fait en immeubles : le conservateur était issu du monde des propriétaires, son rôle ne permettait pas qu'il en fût autrement. S'il ne l'était pas, il pouvait fournir l'appui d'un tiers, qui sût se porter caution pour lui. Un jeune homme de vingt-cinq ans, même intelligent et capable, pouvait ne pas avoir eu le temps d'acquérir ou d'hériter de biens d'une suffisante valeur. On peut penser à la dot de l'épouse, mais elle était bien trop protégée pour connaître cet usage. Il restait la famille, les avances d'hoirie, les donations, les voies utilisées autrefois pour fournir des offices aux enfants méritants. On peut aussi ajouter que les conservateurs, du moins ceux dont on a gardé les dates de naissance, ne sont pas dans ce cas de figure, mais plus âgés. Outre le souci de maintenir le candidat dans l'univers de la propriété foncière en exigeant qu'il en possède lui-même, le texte écarte la caution en effets de commerce – concurrents de la cédule – ou en espèces métalliques, dont la même cédule devrait apprendre à se passer. Le métier n'est pas fait pour les manieurs d'argent, on ne trouve d'ailleurs qu'un négociant sur 133 conservateurs.

#### *- Les incompatibilités*

Les articles 237 et 239 de la loi du 9 messidor dresse une liste des incompatibilités : « percepteurs du droit d'enregistrement, de juges, de greffiers, de membres des directoires, agents nationaux et secrétaires des administrations de départements et de districts ». Quant

aux citoyens revêtus de fonctions publiques, ils devront s'en démettre dès qu'ils seront nommés.

À l'examen des titres et fonctions incompatibles, on prend l'échelle des libertés prises par Jollivet avec le texte d'une loi dont il est l'auteur. Le conservateur de Stenay, Hodez (ou Houdez), est maire. Jean Michel Dubouloz devient conservateur à Thonon, alors qu'il vient d'être élu député du Mont-Blanc aux Cinq-Cents le 27 vendémiaire an IV. Également Jean Baptiste Chamborre (1761-1837), député de Saône-et-Loire, conventionnel maintenu aux Cinq-Cents<sup>577</sup> ; Georges Keller, député du Bas-Rhin jusqu'à l'an VII, conservateur à Wissembourg<sup>578</sup>.

Mais la désinvolture des nouveaux conservateurs ne forme pas un principe universel. Claude François Gonnet, titulaire du poste à Péronne, y renonce pour celui de commissaire près le département de Jemmapes<sup>579</sup>. Il y est nommé par Bouteville, commissaire du gouvernement pour la Belgique. Il est vrai que, de toutes les façons la distance avec Péronne ne lui aurait pas permis de ruser. Antoine Fabien Cholet (1744-1822) était, quant à lui, conservateur des hypothèques à Versailles depuis 1782, au titre de l'édit de 1771 nécessairement, titulaire d'un office qu'il avait acquis. Il fut nommé le 4 messidor an IV conservateur, mais au titre de la loi de l'an III. Prenait-il les inscriptions des deux façons, à la demande des créanciers ? On remarque que le conservateur d'Épinal, Jean Nicolas Derazey, enregistrait toujours des oppositions de l'édit<sup>580</sup>, mais on ne connaît pas les pratiques de celui de Versailles. Toujours est-il que Cholet nommé juge en Seine-et-Oise le 2 frimaire an VI, résilia sa commission reçue de Jollivet. Keller, toujours lui, a-t-il gardé sa commission reçue de Jollivet une fois que les électeurs (royalistes !) l'aient envoyé aux Cinq-Cents ?

À la décharge des 133 titulaires, il faut relever que les indications manquent, en général, sur la durée des fonctions électives qu'ils exerceraient, éventuellement, en sus de leur charge de conservateur. À l'exception des législateurs, dont les dates d'élection sont connues, ainsi que celles de départ des assemblées, la dite nature élective des fonctions, ainsi que leur brièveté en période révolutionnaire, ne permet pas d'être assuré que le conservateur ne cumule pas sa charge avec celle d'accusateur public, comme on peut soupçonner Derazey, des Vosges, de le faire. Claude Le Gorrec, conservateur à Pontrioux (Côtes du Nord) était

---

<sup>577</sup> E. Demaiziere, « L'émeute du port de Macon », *Annales de l'Académie de Macon*, 1920, p. 210.

<sup>578</sup> J. R. Surateau et A. Bischoff, *Jean François Reubell...*, *op. cit.*

<sup>579</sup> A. Debidour, *Recueil des actes du Directoire exécutif*, tome III, 1910-1917, p. 601. Louis Ghislain de Bouteville du Metz, détenu sous la Terreur, député de Péronne aux Cinq-Cents, commissaire en Belgique, d'une famille qui en était originaire, n'avait pas procédé à de longues recherches pour découvrir son collaborateur.

<sup>580</sup> Le registre des oppositions, modèle 1771, d'Épinal comporte la signature du titulaire de l'office, qui, bien qu'illisible, ne paraît pas être celle de Derazey. Y aurait-il eu deux conservations à Épinal, fonctionnant simultanément, avec deux législations distinctes ? Probablement.

secrétaire du district de Pontrieux lorsqu'il fut nommé conservateur le 9 brumaire an IV. Les districts ayant été supprimés par la Constitution de l'an III, on peut penser qu'il s'est limité aux hypothèques. Mais on le retrouve secrétaire du département cette fois, alors que son frère est élu député en l'an VI. A-t-il résilié ? D'autant que ces fonctions nombreuses se répartissent auprès des citoyens qui manifestent un intérêt pour la chose publique, passion de moins en moins partagée si l'on suit le nombre de refus figurant dans les procès verbaux du Directoire exécutif, d'une part, et, qui, d'autre part, avaient besoin de ressources complémentaires dans une période difficile. Enfin, ainsi que Bouteville l'affirme de Gonnet qu'il entraîne à Mons parce que « les sentiments républicains et les qualités administratives lui sont connus »<sup>581</sup>, il pourrait s'agir de personnes sûres qui passeraient difficilement chez l'adversaire, « l'anarchiste » qui a manqué d'en tuer quelques uns, faute de temps, et le « fanatique », qui n'a pas été souvent en mesure de le faire, mais qu'on soupçonne d'en garder l'intention. Le conditionnel est à employer, toutefois, pour les sentiments républicains. Les ex-conservateurs, qui se trouvaient députés en brumaire an VIII, ont tous approuvé le coup d'État.<sup>582</sup> Les plus nombreux ont fait carrière sous l'Empire, quelques uns sous la Restauration, et même Louis-Philippe pour ceux qui vécurent le plus longtemps.

Les 527 titulaires devaient donc avoir plus de vingt-cinq ans, condition la plus facile à remplir<sup>583</sup>. Pour ceux qui furent députés dans l'une des assemblées qui précédèrent le Consulat, ils avaient au moins trente ans pour siéger (quarante au Conseil des Anciens). Les seize conservateurs, sur ces vingt et un, dont on a les dates de naissance grâce aux dictionnaires des législateurs<sup>584</sup>, ont un âge moyen de 41 ans en 1796.

La loi exigeait qu'ils fussent « intelligents et capables ». En l'occurrence, face au vaste ouvrage qu'eût représenté la mise en œuvre de la loi de messidor, si le Code hypothécaire avait pu s'imposer, il fallait nommer des praticiens expérimentés. Jollivet, qui connaissait bien le notariat pour en avoir été membre à Nemours, ne rend pas l'occupation de cette charge incompatible avec celle de conservateur. On pouvait espérer de ces officiers publics – mais le Code fait silence sur le fait que les notaires sont des officiers d'État civil<sup>585</sup> – fussent à même de rédiger les inscriptions et d'en assurer l'exécution, d'émettre des cédules après avoir estimé les biens qui les garantissaient. L'une des particularités de la loi de messidor était d'attribuer au notaire retenu comme conservateur des pouvoirs considérables. En effet, il

---

<sup>581</sup> AN, AF III 401, dossier 2175.

<sup>582</sup> Une exception toutefois avec Declercq, député du Nord, qui s'y opposa et fut détenu à Rochefort pour cette raison. Il avait été conservateur à Bailleul.

<sup>583</sup> C'est l'âge retenu par la Constitution pour les administrateurs (30 ans pour les juges).

<sup>584</sup> Spécialement celui de Robert et Cougny, *op. cit.*

<sup>585</sup> Du fait des reconnaissances d'enfant naturel, souvent par testament, nombreuses à l'époque.

gardait le monopole des actes authentiques, il le prolongeait avec la maîtrise des garanties réelles prises à l'appui de ces actes, suivi d'un rôle dans les procédures d'exécution. Il assurait la publicité foncière, estimait les immeubles en certifiant leur valeur, puis émettait en les garantissant des cédules que le législateur promettait au rôle de moyens de paiement, en concurrence avec le numéraire et les effets de commerce. La place se montrait enviable, on pouvait penser qu'il y aurait affluence.

Les promoteurs de la loi de messidor n'avaient sans doute guère le choix : les hommes juridiquement capables dans les cantons éloignés ne pouvaient se recruter que parmi les notaires, si l'on exceptait les magistrats et les agents de l'exécutif. Pour pallier cette pénurie, ils s'exposaient cependant à des oppositions malaisément surmontables. Un tel rôle accordé à des hommes nommés par un seul individu, inconnu de la quasi-totalité de la population française, ne pouvait que déclencher des oppositions. Les notaires eux-mêmes ne montrèrent que peu d'enthousiasme : 15% de volontaires (18 sur 132 identifiables), alors que le poste avait été taillé à leurs mesures, ne constituait pas un succès.

## 7-2-2 Les hommes de loi

### - *Les notaires*

Les notaires formaient la profession la mieux représentée parmi les 133 personnes identifiables de la liste Jollivet, bien qu'ils fussent moins nombreux que le Conservateur général eût pu le souhaiter. On en dénombre 18. Mais qu'en est-il des notaires, en l'an III, après six ans de révolution, qui semblèrent six siècles, suivant l'expression de Boissy d'Anglas à la tribune des Cinq-Cents ? Le Dictionnaire de Furetière donnait une définition en 1690 qui n'est pas très éloignée de la pratique en l'an III : « Officier dépositaire de la foy publique, qui garde les notes et minutes des contrats que les parties ont passé devant lui, et qui en délivre des extraits qui sont authentiques et obligatoires, et portent hypothèque »<sup>586</sup>. Après l'édit de 1771, il n'était plus vrai que la seule rédaction d'un acte portait hypothèque. Le notaire perdait ce pouvoir.

La loi du 6 octobre 1791<sup>587</sup> allait modifier le statut de ces officiers de façon sensible. L'article 1<sup>er</sup> supprima la vénalité et l'hérédité des offices. Les suivants firent du notaire un fonctionnaire public nommé à vie, tenu de prêter son ministère lorsqu'il en était requis. Le

---

<sup>586</sup> Antoine Furetière, *Dictionnaire universel...*, *op. cit.*, article « Notaire ».

<sup>587</sup> *Lois et actes du gouvernement*, tome IV, Paris, Imprimerie impériale, 1806.

nombre des notaires et « leur placement » était fixé par l'Assemblée, en fonction de la population et de l'éloignement des confrères. Ils étaient tenus de résider dans les lieux où ils avaient été établis. Ils ne pourraient « exercer leurs fonctions hors des limites des départements dans lesquels ils se trouveront placés ». La loi du 6 octobre créait un fonds de responsabilité, abondé par les notaires en fonction de la population de la ville où ils se trouvaient implantés, soit de 40 000 livres pour Paris à 2 000 livres pour les villes, bourgs et villages inférieurs à 2 000 âmes. Enfin le titre IV de la loi précisait la façon dont les nouveaux notaires seraient désignés, par concours public annuel, réservé aux clercs ayant huit ans de pratique, ou aux hommes de loi ayant exercé cinq ans. Les reçus au concours devaient ensuite attendre une démission, s'il y en avait, ou un décès.

Le titre II, le plus intéressant pour les fonctionnaires en place, concernait la manière dont on allait exclure les notaires en excès. On les classait en trois classes, la seule première ayant de bonnes chances de conserver sa fonction, les autres bénéficiant d'une préséance au cas de la mort d'un confrère, ou de son départ. En attendant la mise en œuvre de cette réforme, qui ne vint pas<sup>588</sup>, les études fonctionnèrent comme autrefois. On peut, toutefois, imaginer que la pensée de se prémunir contre une application litigieuse de la loi, s'il advenait au législateur de reprendre son ouvrage, devait être présente chez d'anciens notaires seigneuriaux (les plus menacés), et parmi les notaires royaux de village. En ce sens, la perspective de devenir conservateur des hypothèques pouvait complaire aux notaires inquiets. D'autant que la loi du 6 octobre 1791, les qualifiant de fonctionnaires, ne comptait pas de tarif pour le paiement des actes, n'indiquait pas qu'ils fussent payants, et ne prévoyait aucun salaire. La loi de messidor avait l'avantage de fixer un tarif. Le problème principal était qu'il fallait que les conservations restassent ouvertes, alors que les études étaient actives et que la menace législative restait confuse et incertaine<sup>589</sup>.

Les notaires avaient manifesté auparavant assez peu d'intérêt pour les différentes fonctions que les assemblées législatives et constituantes avaient créées – du moins sur l'échantillon consulté. Sur les dix-neuf qui acceptèrent la commission de Jollivet, trois seulement occupaient un poste. Attanoux, à Fréjus, était administrateur de district<sup>590</sup>, Nicolas Auguste Delatremlais était juge suppléant à Preuilly (Indre-et-Loire)<sup>591</sup> et Julien Hardouin,

---

<sup>588</sup> Selon le *Dictionnaire universel du XIX<sup>ème</sup> siècle*, édition de 1866, le concours ne se tint qu'une seule fois, à Paris, en l'an II, où 22 études étaient vacantes, dont 8 pour cause d'exécution du titulaire et 2 en raison de son suicide (article « notariat »).

<sup>589</sup> La loi de l'an XI, à la rédaction de laquelle collabora Real, important céduliste, dissipa ces nuages.

<sup>590</sup> J. Salvarelli, *Les Administrateurs du Var (1790-1897)*, Draguignan, Olivier-Joulian, 1897, p. 57.

<sup>591</sup> M<sup>me</sup> Guichard-Monguers, « La famille Delatremlais », *Bulletin de la Société archéologique de Touraine*, 1972, p. 70.

agent national du district de Mamers (Sarthe). Encore le premier avait perdu son poste avec la fin du district, le second n'a, peut-être, été notaire qu'après avoir été juge, et le troisième avait préféré son étude à la fonction, incompatible, d'agent national du district, qu'il aurait de toutes les façons perdue avec la suppression de cette unité administrative<sup>592</sup>.

Les seize autres, à l'exception d'Hodez, maire de Stenay, et de Vachat, maire de Gex, se satisfirent de leur seul titre de notaire, ou de « notaire public », dénomination officielle depuis la loi de 1791. Un seul, Jean Moreau, à Dorat (Haute-Vienne), se qualifia de « notaire arpenteur », spécialité notariale créée sous la monarchie pour en vendre la fonction. On peut relever que ces seize notaires exerçaient dans des villes dont la population, en 1793, allait à 2 000 habitants, guère plus, à l'exception de Saint-Omer<sup>593</sup>. Aucun titulaire d'office dans une ville de 10 000 habitants n'est intéressé (sauf Thuillier à Saint-Omer), encore moins dans les agglomérations plus importantes. Les études volontaires sont celles qui couraient le plus grand risque avec la redéfinition de la carte notariale prévue par la loi du 6 octobre 1791.

Au regard des avantages de compatibilité que la loi de messidor donnait aux notaires, ainsi que de leur technicité dans la vérification des actes de propriété, indispensable, entre autres, à la rédaction des cédules, on peut s'étonner que ces officiers publics ne se soient pas précipités sur la liste. Mais il est certain que les défauts de la loi, l'absence de spécialité et la responsabilité insuffisamment garantie du conservateur, entre autres faiblesses, leur apparaissaient aussi, du fait de cette pratique même, plus éclatants. Enfin, nul ne devait ignorer dans ces milieux fermés, que la loi rencontrait de fortes résistances et que l'on pouvait discuter la légalité de ses applications.

#### *- Les juges*

Sous la Constitution de l'an III, les juges sont élus. Les juges de paix font l'objet de votes par la première assemblée électorale. Les juges civils, par la seconde assemblée électorale, composée de propriétaires d'un bien immobilier d'une valeur égale ou supérieure à 200 journées de travail – ou locataires d'un bien de même valeur. L'accusateur public est désigné de la même façon, toujours par la seconde assemblée. Une fois élus, les magistrats

---

<sup>592</sup> Gabriel Fleury, *La Ville et le District de Mamers durant la Révolution*, s.n.l., 1909, p. 315. Julien Hardouin renonça à son poste d'agent national le 6 brumaire an III, avant que Jollivet nomme les conservateurs.

<sup>593</sup> Il s'agit de Fréjus, Bellac, Saint-Pol, Meallet (15), Saint-Léonard (87), Stenay, Mamers, Libourne, Marcigny, Châteauneuf (49), Mauléon, Cusset (03), Besse (63), Saint-Omer, Barjols (83) et Gex (01).

doivent être confirmés dans leur poste par le Directoire exécutif, qui contrôle ainsi les éventuels choix impertinents des citoyens. Ils sont payés par l'État<sup>594</sup>.

Certains juges, qui ne pouvaient faire partie du corps des conservateurs, semblent être parvenus à cette situation, quelquefois, comme Jean Baptiste Bouchon, président du Tribunal civil de Toul. Mais était-il déjà conservateur au moment de sa nomination comme Président, ou l'a-t-il été après ? Il ne faut pas omettre que l'activité des conservations s'est montrée brève, deux ans dans la plupart des cas, parfois huit mois, comme à Charleroi. Il n'en demeure pas moins que l'on compte, dans la liste de *l'Almanach national*, cinq présidents de tribunaux civils, deux présidents de tribunaux criminels, et douze juges. On parvient à 19 magistrats<sup>595</sup>, ce qui est surprenant pour une fonction légalement incompatible. Aussi peut-on envisager qu'ils l'aient été très peu de temps, dans les zones où la loi de messidor n'avait pas réussi à prendre racine. L'un des exemples de ces incertitudes apparaît dans le cas de Jean François Charles Le Roy (1762-1831). Jollivet indique qu'un Le Roy est conservateur en l'an V et l'an VI à Évreux (Eure). Est-ce celui-ci ? Il été président du Tribunal civil de l'Eure, puis député aux Cinq-Cents, élu le 26 germinal an VI<sup>596</sup>. Sa très courte biographie n'indique nulle part qu'il ait été conservateur, mais on en est sûr pour d'autres, ailleurs, qui l'ont rayé de leur historique personnel, dès le Consulat. L'Eure, où il aurait exercé sa courte fonction, était une terre peu réceptive aux dispositions du Code, comme toute l'ancienne Normandie. Autre exemple, celui de Jean Charles Leopold Henrys-Marcilly (1761-1856), juge civil au Tribunal de Chaumont, après avoir été président du district de Bourmont (Haute-Marne). Il apparaît sur la liste Jollivet de l'an VI pour Bourmont. Or, on sait qu'il était toujours juge civil puisque, nommé administrateur central (donc non élu, puisque nommé !) le 2 brumaire an VI, il refusait et préférerait demeurer juge, plutôt qu'administrateur le 13 frimaire<sup>597</sup>. Un simple juge de paix, comme Jacques Pambrun, réélu en l'an VI à Aucun, dans les Hautes-Pyrénées<sup>598</sup>, figure toujours comme conservateur des hypothèques à Bagnères. Jean Nicolas Derazey (1760-1843), déjà croisé en tant que conservateur œcuménique selon l'édit de 1771 et le Code hypothécaire à la fois à Épinal, avait été élu accusateur public près le Tribunal des Vosges en l'an VI. Pour Jollivet, il était toujours conservateur.

Il serait possible de citer quelques autres cumuls incompatibles probables, dans le seul segment de 133 personnes retenu. Monbrun était conservateur à Lectoure (Gers). Il y a

---

<sup>594</sup> Jacques Godechot, *Les Institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, Paris, PUF, 1951.

<sup>595</sup> Toujours sur les 131 titulaires traités.

<sup>596</sup> Robert et Cougny, *op. cit.*

<sup>597</sup> *Procès-verbaux du Directoire*, tome III, p. 116.

<sup>598</sup> L. Ricaud, « Les juges de paix de l'an VI », *Bulletin de la Société Académique des Hautes-Pyrénées*, 1909, p. 415.

malencontreusement deux Monbrun dans cette ville. L'un, Dominique, était notaire. Il acquit le 21 février 1793, aux enchères, des bâtiments et un jardin ayant appartenu au Carmel pour 2 650 livres<sup>599</sup>. L'autre, Joseph, magistrat, acheta pour le compte de Lannes, alors commandant de la garde consulaire (et natif de Lectoure), l'évêché de cette ville pour la somme – inouïe dans la région – de 524 000 francs<sup>600</sup>. Lequel des deux Monbrun avait été conservateur ?

Les maires posent le problème de l'administration communale, puisque sous le Directoire, les municipalités ont été réunies. Les maires sont, en fait les présidents de l'administration municipale, à partir de l'an III. Il n'y a, apparemment que les commissaires pour les désigner ainsi, le commun les nomme toujours maires. Ils sont au nombre de dix parmi les conservateurs<sup>601</sup>, non compris ceux qui atteindront cette dignité sous le Consulat, après l'abrogation de la loi de l'an III<sup>602</sup>. Les textes les désignent comme maires ou président de l'administration municipale après brumaire an IV : ainsi Chantereyne à Cherbourg, qui semble avoir cessé d'être conservateur quand il fût élu président

*- Agents, commissaires et administrateurs*

Il y avait un choix qui ne s'imposait peut-être pas, mais le fut sans doute par les ministres de l'Intérieur : celui des commissaires et des agents nationaux. On en dénombre neuf, dix avec un agent national, onze si l'on y ajoute un « commissaire à l'exécution des fêtes républicaines »<sup>603</sup>, parmi les conservateurs – bien que ce dernier n'ait connu qu'une désignation locale et que, se nommant Le Breton à Quimper, il puisse s'agir d'un homonyme. Ces commissaires se subdivisent en deux siégeant auprès des tribunaux, quatre chargés des municipalités, un nommé auprès des districts (supprimés au début de l'an IV), deux auprès des départements. La nomination est exclusive de toute autre fonction. On peut donc supposer que leur choix d'être conservateur précède leur désignation comme commissaire, ou agent, et qu'ils ont renoncé aux hypothèques pour les ordres du Directoire exécutif. Claude François Gonnet (1752-1815) offre un parcours intéressant à cet égard. Avocat à Péronne, il fut élu

---

<sup>599</sup> A. Plieux, « Le carmel de Lectoure », *Revue de Gascogne*, Auch, 1887, tome 28, p. 133.

<sup>600</sup> André Lagarde, « La vente de l'évêché de Lectoure », *Bulletin de la Société archéologique du Gers*, 1965, quatrième trimestre, pp. 585-586.

<sup>601</sup> Il s'agit des maires de Mâcon, Forcalquier, Saint-Flour, Neufchâtel-en-Bray, Beaune, Blois, Stenay, Nogent-sur-Seine, Gex et Ploërmel.

<sup>602</sup> Benoît Louis Bardin à Rochefort, en l'an X. Cyprien Dumas, lui, présida la municipalité de Sancerre à partir de l'an VI. Avait-il cessé d'être conservateur ? Il figure toujours à cette période sur la liste de Jollivet.

<sup>603</sup> *Procès-verbal de la célébration de la fête de la Reconnaissance et des victoires célébrée le 10 prairial an VI en la commune de Quimper*, AM Quimper, selon Geneanet qui ne donne pas la référence.

procureur syndic en 1789, puis juge au Tribunal de district. En fructidor an IV, il devient conservateur à Péronne. Le député aux Cinq-Cents de cette ville, Bouteville, commissaire de la République pour la Belgique, débaucha Gonnet, qui le suivit dans les départements annexés pour y être commissaire du département de Jemmapes<sup>604</sup>. Après son expérience belge, Gonnet redevint juge à Péronne et il finit au Sénat conservateur. Autre personnage cueilleur de fonctions : François Georges Martinez fils (1769-1843), qui, sous le Directoire, fut commissaire du gouvernement près le Tribunal de Saverne, juge, et conservateur des hypothèques à Haguenau. Il est délicat de savoir si ce fut simultanément ou successivement. Ce sont des agents du pouvoir central, à son entière discrétion – et salariés.

Il n'en est pas de même des administrateurs. Régis par les articles 174 à 190 de la Constitution de l'an III, ils sont élus<sup>605</sup>. On trouve parmi les conservateurs des administrateurs de district, circonscription supprimée sous le Directoire. Elle existait sous la Convention, les conservateurs qui étaient administrateurs de district ont donc cessé de l'être au début de l'an IV. Il n'y a plus pour ces cinq titulaires d'incompatibilité manifeste, mais neuf autres administrateurs (huit auprès du département, un auprès d'une commune) sont dans le cas de ne pouvoir, légalement, exercer la fonction à laquelle ils ont été nommés. Il y eut des lieux où des précautions furent prises. C'est le cas, déjà cité, de Verdun où Louis Mondon, commissaire auprès de la municipalité, échangea sa place avec Clément Pons, Jacobin notoire, envoyé par le comité de législation de la Convention, contre une commission de conservateur des hypothèques<sup>606</sup>. En Lozère, le citoyen Pascal n'était plus membre de l'administration centrale, dont les représentants le qualifient d'« ex-administrateur », lorsqu'il fut nommé conservateur par Jollivet à Langogne. On notera, incidemment, que les administrateurs ne sont pas salariés. Antoine Fabien Cholet était conservateur des hypothèques à Versailles en 1782, au titre de l'édit de 1771. Il fut confirmé dans son poste le 4 messidor an IV – sans que l'on sache s'il consignait les inscriptions prises selon les deux régimes juridiques qui cohabitèrent jusqu'à l'an VII. Nommé juge, il résigna sa charge de conservateur le 2 frimaire an VI (23 novembre 1797).

Deux secrétaires de district et un secrétaire de département complètent cette énumération, bien que l'on puisse se demander si, comme dans le cas de Mondon, il ne s'agissait pas pour les secrétaires de district, qui perdaient leur place, de lots de consolation.

---

<sup>604</sup> A. Debidour, *Recueil des Actes du Directoire exécutif op.cit.*, tome III, p. 601.

<sup>605</sup> Jacques Godechot, *Les Institutions de la France sous la Révolution, op. cit.*

<sup>606</sup> On compte deux autres Mondon à la même époque à Verdun, dont l'un secrétaire général de la municipalité et trois autres Pons (dont un député et un président de tribunal), tous frères dans les deux cas. Cette situation, fréquente en province sous le Directoire, rend les identifications délicates (Guy Edmond Frémont, *L'Administration municipale de Verdun sous le Directoire, op. cit.*, pp. 414-415).

- *Les procureurs*

Les procureurs n'ont pas été retenus par la Constitution de l'an III, qui leur a préféré les commissaires, nommés. Quinze conservateurs ont été procureurs, comme Jacques Marie Gabriel Bouissieren (1756-1838), qui fut procureur syndic, puis membre de l'administration centrale de Charente-Inférieure, puis élu aux Anciens le 25 germinal an VII<sup>607</sup>. Georges, qui n'a pas laissé de prénom dans le texte qui le cite, fut procureur de la ville de Saint-Dié (Vosges)<sup>608</sup>. Le titre renvoie à la Constituante et à la Législative, il n'est plus en usage après brumaire an IV. Mais cette disparition ne s'étend pas aux personnes qui le portaient : Louis Alexandre Bonaventure Moriset était procureur syndic de Saint-Florentin (Yonne), il devint commissaire du Directoire dans le même département, et probablement conservateur des hypothèques au même lieu, si ce n'est en même temps<sup>609</sup>. Chantereyne (1762-1835), déjà cité, était procureur général syndic de la Manche, il eut l'audace de signer un arrêté expulsant du département les deux représentants en mission de la Convention qui s'y présentèrent en 1793. L'ouvrage hagiographique<sup>610</sup>, datant de 1836, qui retrace brièvement sa carrière, ne nous éclaire pas sur les raisons qui lui permirent de sauver sa tête jusqu'au 9 thermidor, période qu'il passa en prison. Après sa libération, il fut élu procureur syndic du district de Cherbourg, puis président de l'administration municipale. Son nom figure sur la liste Jollivet pour l'an V et l'an VI. Le nom était trop connu à Cherbourg pour qu'il s'agisse d'un homonyme. N'étant plus procureur syndic, il devint conservateur des hypothèques avant d'être élu président de l'administration municipale-ou peut être alors qu'il occupait déjà cette fonction. Il est aussi possible qu'il ait rapidement renoncé à une fonction peu rémunératrice dans une région rétive aux réformes foncières, et dont les représentants dans les assemblées y étaient profondément hostiles. Acker, quant à lui, était procureur syndic du district de Strasbourg : la liste des conservateurs ayant été présentée au Directoire exécutif par Jollivet en personne, son choix fut certainement approuvé par Reubell, très attentif à tout ce qui pouvait concerner l'Alsace<sup>611</sup>.

---

<sup>607</sup> Robert et Cougny, *op. cit.*

<sup>608</sup> *Archives Parlementaires*, tome 47, Mavidal et Laurent, 1896, p. 556.

<sup>609</sup> *Annuaire historique du département de l'Yonne*, Auxerre, Milon, 1892, pp. 25-26.

<sup>610</sup> *Annuaire du département de la Manche*, Saint-Lô, Delie fils, 1836, pp. 126-130.

<sup>611</sup> Acker fut sorti de l'anonymat par une réponse du prince de Hohenlohe, auquel il avait eu l'audace d'écrire pour lui demander les archives du Grand Chapitre de la Cathédrale en 1791, « que dans peu de jours l'armée révolutionnaire allemande reconstituera l'ancien ordre des choses et remettra un chacun dans sa position antérieure » (F. C. Heitz, *Les Sociétés politiques de Strasbourg pendant les années 1790 à 1795*, Strasbourg, chez l'auteur, 1863, p. 151). Il s'agit sans doute du prince de Hohenlohe-Waldenbourg, né sujet autrichien,

Les procureurs syndics de district sont doublement menacés au commencement de l'an IV, parce que les districts s'évanouissent, et les procureurs également. Fayard, procureur syndic de Saint-Vallier (Drôme), était ancien avocat. Il avait longtemps été « procureur juridictionnel » du comte de la Croix, seigneur haut justicier de Saint-Vallier. La commission de Jollivet, dont on peut penser qu'il a été le bénéficiaire indiqué sur la liste pour Romans, lui permettait de s'employer, avec un espoir de profit<sup>612</sup>. Ce souci d'un emploi, plus ou moins rémunéré, ainsi que l'étroitesse relative du milieu dans lequel pouvaient se recruter procureurs, commissaires, juges et administrateurs, dans des bourgs de 2 000 habitants, entraîne la réapparition des mêmes dans des rôles différents.

### 7-2-3 Conservateurs et républicains ?

Il arrive que les choix parisiens aient porté sur des républicains éprouvés. Antoine Judicis, président de la Société populaire de Martel (Lot), se manifesta auprès de la Convention en lui envoyant, comme contribution à l'effort de guerre, une décoration militaire et un petit cachet d'argent<sup>613</sup>, en frimaire an II. Il fut également, peut-être, président du Tribunal criminel du Lot depuis 1791. Il l'était encore le 8 nivôse an III, lorsqu'il remplaça Leblois comme accusateur public devant le Tribunal révolutionnaire contre Fouquier-Tinville. Sa tâche accomplie, il revient à Cahors pour reprendre sa fonction de président du Tribunal criminel. S'agit-il d'un seul et unique personnage<sup>614</sup> ? On ne peut nourrir ce doute à Tulle (Creuse) avec Jean Léonard Reignac, administrateur de l'Hôpital de Tulle en l'an IV, nommé président du comité d'administration de cet établissement le 24 brumaire an V-16 octobre 1797, alors qu'il est « conservateur des hypothèques ». Le registre du club des Jacobins de Tulle nous apprend qu'il avait 56 ans en l'an III, qu'il exerçait la profession d'entreposeur de tabacs et qu'il avait été admis dans le club en mai 1790<sup>615</sup>. En Dordogne, à Bergerac, Rambaud, administrateur de district, est membre de la Société populaire de Bergerac<sup>616</sup>, ville où il sera nommé conservateur. On en sait encore moins sur Gilly, conservateur à Die (Drôme) qui semble bien se confondre avec Dominique Gilly, membre de la Société populaire

---

colonel d'un régiment sous Louis XVI, passé à l'armée de Condé, et mort en 1829, pair de France, à Lunéville – et non pas du général prussien vaincu à Iéna.

<sup>612</sup> E. Fayard, *Notice historique sur Saint Vallier*, Lyon, Georg, 1895, p. 145.

<sup>613</sup> Mavidal et Laurent, *Archives parlementaires*, Paris, Ed. Paul Dupont, 1908, *op. cit.*, tome 80, p. 411.

<sup>614</sup> Abbé Albe, *Bulletin de la société des études littéraires et scientifiques du Lot*, 1912, p. 70.

<sup>615</sup> Victor Forot, *Le Club des Jacobins de Tulle*, Tulle, Ed. du Républicain Corrèzien, 1912, p. 573.

<sup>616</sup> Henri Labroue, *Les Membres de la Société populaire de Bergerac pendant la Révolution*, Paris, Ed. Félix Alcan, 1913, p. 227.

de Die<sup>617</sup>. Républicain également décidé, Quiche, conservateur de Saint-Quentin (Aisne), qui fut sans doute président, du même nom, du comité de surveillance de Chauny sous la Convention<sup>618</sup>. On trouvera des patriotes encore plus enflammés parmi les conservateurs qui siégèrent dans les Assemblées.

- Les « intrus »

En dehors de ces juristes, le plus souvent professionnels, quelques « intrus » se glissent. Des notables, au sens de la Constituante, soit de simples conseillers municipaux (à Mirande, Gers) un directeur de la Poste (Lons-le-Saunier, Jura), des négociants, comme Pierre Dugué à Nogent-le-Rotrou (Eure-et-Loir)<sup>619</sup>. Les industriels ne sont représentés que par Jean Hubert Rozet (à Troyes), qui fit « une fortune rapide dans la métallurgie »<sup>620</sup> dans la Haute-Marne, demeura à Troyes et finit député durant les Cent Jours.

Claude Lory, que l'on peut raisonnablement identifier avec le conservateur de Dijon du même nom, était un propriétaire de Pluvault, acquéreur en 1790 d'un hôtel particulier à Dijon, commandant de la garde nationale du canton d'Auxonne. Le 4 mai 1791, avec trois associés, il acheta aux enchères l'abbaye de Cîteaux et ses fermes attenantes pour 862 000 livres<sup>621</sup>. Il ne paraît pas s'être autrement distingué. François Dauphin était négociant à Salon (Bouches-du-Rhône). Son nom figure sur la liste Jollivet pour cette ville. Il fut choisi, avec un autre commerçant, pour estimer les biens ecclésiastiques de la commune par la municipalité de Salon. On le voit qualifié d'avoué en 1791<sup>622</sup>. Les registres de la conservation de Salon existent toujours, assez complets par rapport à bien d'autres. Ils sont paraphés par un Dauphin, de signature bien lisible, mais dépourvu de prénom. Or, on apprend à la lecture des mentions des actes donnant lieu à l'inscription d'une hypothèque que certains ont été passés chez Dauphin, notaire à Salon (une obligation au profit de Bedarride, prêteur répétitif, en l'an II, par exemple). Il reste à penser que l'on a affaire à plusieurs personnes ayant le même nom, dans la même ville, qui étaient notaire, avoué, négociant et ne manquaient pas de se rendre

---

<sup>617</sup> André Mailhet, *Histoire de Die*, Paris, Ed. Buttner-Thierry 1897, p. 282.

<sup>618</sup> Abbé Caron, « Chauny en cent ans », *Bulletin de la Société Académique de Chauny*, 1893, p. 61. Dans les *Mémoires* d'Eustache Hua, il est question de « l'ami Quiche ». Hua s'étant réfugié dans l'Aisne après le 10 août, il est possible que ce soit le même.

<sup>619</sup> *Almanach royal*, 1832, p. 472.

<sup>620</sup> *Le Biographe et l'historien, revue générale historique, biographique, nécrologique...*, Paris, Ledoyen, 1855, 9<sup>ème</sup> année, pp. 6-8.

<sup>621</sup> Henri C., « Voyage d'un délégué du Chapitre Général de Cîteaux », *Mémoires de l'Académie des sciences, arts et belles lettres de Dijon*, 1883, pp. 380-381.

<sup>622</sup> *Inventaire des archives départementales des Bouches-du-Rhône*, Marseille, Barthelet, 1896, tome 2, p. 316.

adjudicataires de biens nationaux<sup>623</sup>. La conservation de Salon se distingue aussi par la pratique des hypothèques inscrites après rachat de rentes anciennes. Avec les différents Dauphin, on demeure parmi les juristes, mais on s'approche aussi du modèle de l'officine puissante voulue par Mengin, à qui il ne manque plus que d'émettre et d'escompter des cédules.

#### 7-2-4 État des certitudes

Les listes de l'an V et de l'an VI comprennent les noms de vingt personnes qui apparaissent comme titulaires d'un poste de conservateur des hypothèques dans d'autres sources. Ce recoupement a le mérite de sortir des brumes de l'identification approximative. Ces sources complémentaires sont plus ou moins prolixes. Plutôt moins que plus dans la mesure où l'on a affaire à des personnages secondaires. Quelques-uns sans doute ont siégé dans les assemblées parisiennes, mais la plupart ont limité leur rayonnement au ressort de l'arrondissement qui les a vus naître.

Le plus assuré de cette mince cohorte des « certains » est d'ailleurs symbolique. Il est en effet nommé à Langogne (Lozère), dans les premiers jours de l'an IV. Le 6 frimaire (28 novembre 1795), Pascal, qui fut administrateur du département, se présente au sein de cette institution afin de lui demander l'enregistrement de la commission que lui a adressé Jean-Baptiste Jollivet. Cette démarche est rendue nécessaire par l'article 241 du Code hypothécaire, qui dispose que la commission doit être enregistrée au greffe du Tribunal de district, ainsi qu'au secrétariat de l'assemblée de district. Lecture est faite de la commission. Jollivet y nomme Pascal conservateur pour « remplir dans l'étendue territoriale, fixée à la résidence de Langogne, département de la Lozère, les fonctions de conservateur des hypothèques, créées par le code hypothécaire du 9 messidor an 3 ». Le document est signé par Jollivet, daté du 14 brumaire et cosigné par Lefebvre, « agent municipal de la 3ème division », et, pour le secrétaire général (Laclos), le chef de bureau central, Bléguisses, qui semble avoir remplacé, dans le même poste, Ferrière, dont le nom figurait sur la liste<sup>624</sup>. Pour recevoir cette commission, Pascal avait donc postulé. L'article 238 du code indique comment. Il fallait, « dans les dix jours de la publication du présent décret », s'inscrire au directoire du district sur un cahier en mentionnant ses noms, âges et qualités, domicile et

---

<sup>623</sup> Paul Moulin, *La Vente des biens nationaux*, Marseille, Barlatier, 1908, tome 1, p. 25. Le 26 mars 1791, François Dauphin se rend adjudicataire d'une terre arrentée pour 18 000 livres.

<sup>624</sup> *Délibérations de l'administration départementale de la Lozère et de son directoire*, Mende, Privat, 1884, t. III, p. 557.

professions exercées durant dix ans. Il fallait aussi indiquer le cautionnement que l'on était en état de fournir.

Cette dernière mention paraît équivoque. Le montant de la caution n'est pas déterminé et le sera par le gouvernement (article 236). L'impression dominante est celle d'une mise aux enchères de la fonction. Le candidat nommé pourrait bien être celui qui serait en état de fournir le cautionnement le plus important. Les quelques analystes qui s'intéressèrent à la cédule au XIX<sup>ème</sup> siècle ne manquèrent pas de pointer le défaut du système, l'insuffisante assurance que le conservateur façon Mengin puisse affronter les conséquences financières de ses erreurs.

Devaure, dont on ne sait à peu près rien, était conservateur à Étampes (Seine-et-Oise). Sa fonction fut supprimée par la loi du 21 ventôse an VII. Il présenta au Tribunal une requête, à la séance du 9 nivôse an X (31 décembre 1801), dans laquelle il réclamait la somme de 23 000 francs qu'il avait investie depuis l'an IV dans les locaux de sa conservation, comme « l'établissement des bureaux, de commis, loyer de maison tenue pendant trois ans et demi, frais de registre, ports de paquets, de lettres »<sup>625</sup>. On peut retirer de ce document que Devaure tint ouverte sa conservation durant trois ans et demi. On peut également remarquer que le président du Tribunal dans cette séance était Favart, dit plus tard de Langlade, qui devait participer aux travaux d'élaboration du Code civil, après avoir siégé aux Cinq-Cents et assisté aux débats qui précédèrent le vote de la loi du 11 brumaire an VII. Tout ce qu'il pouvait savoir de la loi de messidor an III et de son personnel ne lui interdit pas, en 1812, dans un ouvrage consacré aux suretés réelles, sa spécialité reconnue, d'affirmer « que cette loi mal conçue et mal dirigée, ne put jamais recevoir son exécution »<sup>626</sup>.

Nenable, qui est de Varades (Loire-Inférieure), doit son identification aux troubles récurrents qui agitent la ville d'Ancenis, où il tient sa conservation. Il est le premier à avoir été nommé du département, mais pas le seul (« les autres conservateurs du département furent nommés à la même époque »)<sup>627</sup>. Nenable sera rapidement nommé adjoint à l'agent national municipal, parce que personne d'autre n'accepte cette place dans une agglomération régulièrement attaquée par les Chouans. L'article 237 du Code hypothécaire l'interdit, mais nul, à commencer par le conservateur, ne s'en préoccupe alors que les routes sont coupées, et le ravitaillement, hypothétique.

---

<sup>625</sup> *Moniteur*, 10 nivôse an X, p. 409.

<sup>626</sup> *Traité des privilèges et hypothèques*, Paris, 1812.

<sup>627</sup> E. Maillard, *Histoire d'Ancenis et de ses barons*, Nantes, Vincent Forest, 1881, p. 324.

Les conservateurs ont ce trait commun de ne pas pactiser avec les royalistes. Jollivet les a choisis républicains. Comme il est nécessairement fort éloigné de les tous connaître, on les lui a indiqués. Jean Joseph Honoré Attanoux (1757-1847), nommé à Fréjus, était notaire et avait exercé les fonctions d'administrateur de district. Il fut surnommé « le Lafayette du Luc » à cause de son habitude de monter un cheval blanc et de haranguer le peuple en faveur des idées nouvelles au début de la Révolution. Son frère, capitaine, se distingua en Italie et fut réformé pour blessures après l'Égypte<sup>628</sup>. Rousset, conservateur à Bourg est qualifié de vertueux par le procureur général, considéré comme « l'ami des buveurs de sang » en thermidor an IV<sup>629</sup>, Reignac, déjà rencontré, conservateur et membre des Jacobins à Tulle, tous ces exemples n'étant pris que parmi les conservateurs dont on se trouve assuré qu'ils l'aient bien été. Il n'empêche qu'ils choisiront Bonaparte en brumaire an VIII pour la plupart d'entre eux. Ce ne fut pas le cas de Grosse-Durocher à Mayenne, évoqué plus loin, qui fit le coup de feu à Mayenne, puis se trouva assiégé à plusieurs reprises par les Chouans.

La liste Jollivet indique un Lecarpentier à Coutances. Il est difficile de conclure qu'il s'agit de Jean Baptiste Le Carpentier, conventionnel montagnard, représentant en mission à Saint-Malo, célèbre pour sa défense de Grandville. Il laissa suffisamment de traces de son passage dans la cité malouine pour être mis en accusation en prairial an III. Ce Le Carpentier avait été clerc de notaire, puis huissier à Valognes sous la monarchie. Après avoir bénéficié de l'amnistie de brumaire an IV au titre de ses éventuelles exactions à Saint-Malo<sup>630</sup>, il ouvrit un cabinet de consultations juridiques à Valognes, et fut agent d'affaires sous l'Empire. La place lui eût pu être donnée pour l'aider dans ses dites affaires, en raison de ses états de service. Barras, dans ses Mémoires se flatte d'avoir toujours aidé « ses anciens camarades ». Rien cependant n'est moins sûr pour Le Carpentier.

Autres personnages, qui seront députés à des époques diverses, sous l'Empire et la Restauration, en dehors de la période concernée, Beslay et Cholet. Charles Hélène Bernardin Beslay (1768-1834) était avocat aux débuts de la Révolution. Faute de pouvoir exercer, il s'affirma comme négociant, se vit nommé commandant de la Garde nationale de Dinan (Côtes-du-Nord), puis procureur-syndic de district, membre du jury de district. Enfin,

---

<sup>628</sup> J. Salvarelli, *Les administrateurs du département du Var, op. cit.*, p. 57.

<sup>629</sup> P. Le Duc, *Histoire de la révolution dans l'Ain*, Bourg, Martin-Bottier, 1884, p. 192.

<sup>630</sup> L. Tuetey, *Procès-verbaux de la commission temporaire des arts*, Paris, Imprimerie Nationale, 1912, t. I, p. 664.

conservateur des hypothèques de Dinan<sup>631</sup>, Beslay deviendra membre du Corps Législatif en 1806.

Antoine Fabien Cholet (1744-1822) était procureur du roi au Châtelet. En janvier 1782, il devenait secrétaire du roi, chargé de la conservation des hypothèques et des oppositions sur les finances. On peut supposer que la charge tenait à l'édit de 1771 et qu'il l'avait achetée. Cholet perdit sa place et fut – comme de nombreux conservateurs – emprisonné sous la Terreur. Sans emploi, il fut nommé par Jollivet conservateur à Versailles le 4 messidor an IV et juge suppléant le 27 du même mois. On a vu que, devenu juge en titre, il renonça à sa fonction de conservateur. Dans la suite des temps, il fut président du Tribunal criminel de Versailles, sénateur en l'an XII, chevalier d'Empire en 1809. Enfin, il accepta la présidence de la Cour d'Assises qui condamna à mort Lavalette, ancien ministre des Postes de Napoléon<sup>632</sup>. Tous les deux firent carrière sous tous les régimes que connut la période révolutionnaire, à l'exception de Cholet, détenu durant la Terreur. Tous les deux étaient des hommes de loi, qui suivirent des études supérieures de droit. Beslay fut élu au moins à deux reprises, au titre de la garde nationale, puis comme procureur-syndic. Ils furent tous deux chevaliers de la Légion d'honneur, leurs dossiers à la Chancellerie sont également vierges de toute indication sur leur activité professionnelle avant le Consulat. Bien d'autres, comme Chabot de l'Allier, Juery, Balland, Sedillez, Rojou firent comme eux une course aux honneurs, sans traces de passé, essentiellement comme magistrats.

Parmi les titulaires certains, il en est un qui éclaire la complexité de la législation foncière, c'est-à-dire qui vend quoi et à qui, dans une époque où les propriétés changent de mains de façon très importante. Bricet fils, seule qualification sous laquelle il paraît avoir été désigné, est nommé conservateur à Sablé, dans la Sarthe. En frimaire an V, une propriété est vendue aux enchères à Pincé. Les amateurs peuvent se rapprocher d'un négociant et de Bricet fils, conservateur des hypothèques à Sablé. Mais la vente se fera en l'étude de Lemotheux, notaire public à Châteauneuf (Maine-et-Loire). Il se trouve que le conservateur de Châteauneuf se nomme également Lemotheux. Sans doute s'agit-il de la même personne. Sous l'annonce de cette vente, figurent sur plusieurs pages, une liste « d'expositions », soit les annonces des ventes faites à l'intention des éventuels créanciers, afin qu'ils formulent des oppositions auprès des chancelleries si besoin en était. Il s'agit des procédures prévues par

---

<sup>631</sup> Robert et Cougny, *op. cit.* ; Robinet, *Dictionnaire historique et biographique de la Révolution et de l'Empire*, Paris, LHRI, s.d.

<sup>632</sup> L'ingéniosité de M<sup>me</sup> Lavalette, qui fit évader son mari, évita à Cholet d'être associé à l'exécution. La peine de mort avait été requise par Eustache Hua, ancien conservateur de Paris (cf. supra 7-1-4).

l'édit de 1771, dont l'abrogation avait été suspendue<sup>633</sup>. Il en résultait une confusion, peut être entretenue, qui rendait, du moins dans l'Ouest, les ventes délicates. On disposait de deux systèmes juridiques différents. Les habitants de l'Anjou et du Poitou ne semblent pas en avoir perdu le goût d'acquiescer pour autant : sous la monarchie, l'enchevêtrement législatif pouvait être pire.

À Angers, Benoît Louis Lardin était avocat au Parlement de Bretagne en 1787. Il était « conservateur du bureau des hypothèques » dans ladite ville d'Angers « jusque vers l'an II ». Jollivet place un Lardin sur sa liste, qui exerce la même charge dans la même ville et qui est certainement la même personne. La Conservation générale a recruté, lorsqu'elle l'a pu, ceux qui tenaient le poste au titre de l'édit de 1771, qui en étaient sans doute propriétaires. Mais dans ce cas, également, on peut s'interroger sur la loi appliquée : an III ou 1771, ou plus simplement les deux, à la demande. Le Consulat fit de Lardin un maire de Rochefort en l'an X. Lambrecht, conservateur à Dunkerque, avait été greffier du tribunal de district<sup>634</sup>. Comme pour d'autres, la disparition des districts nécessitait qu'il trouvât une autre place. La loi de messidor tombait à point nommé.

Les amalgames, volontaires ou non, entre les deux législations se poursuivent. Pour rester parmi les conservateurs « sûrs », Jean Baptiste Darotte fut nommé à Orléans. On apprend qu'il était déjà conservateur – mais en 1791<sup>635</sup>. Ou s'agit-il d'une question de génération, puisque la liste Jollivet précise « Darotte fils » ? Toujours est-il que le « citoyen Darotte » intervint auprès de l'administration municipale d'Orléans le 5 fructidor an VII, en tant que receveur des domaines nationaux. Qu'il fût conservateur de messidor ou de l'édit, la nouvelle loi de brumaire lui avait fait nécessité de découvrir un autre emploi. D'autres conservateurs confirmés, n'ont pas, comme Darotte et Bricet, atteint la notoriété relative de Beslay et de Cholet. Trucy, sorti de détention, qui était notaire, fut nommé à Barjols (Var)<sup>636</sup>.

Pour clore le chapitre des conservateurs certains, deux personnes se distinguent parce qu'elles démontrent la diversité des carrières. On y trouve Grosse-Durocher et Derazey. Le premier (1746-1820), d'abord procureur syndic, avait été député à l'Assemblée Législative, représentant la Mayenne. En 1792, il siégeait à la Convention, vota la mort du roi, fut un Montagnard résolu, accablant les députés de la Mayenne qui avaient protesté contre l'arrestation des Girondins. Il acquit des biens nationaux de deuxième origine, et manifesta en

---

<sup>633</sup> *L'Ami des principes ou journal du républicain impartial et juste*, n°44, 25 frimaire an V.

<sup>634</sup> Serge Le Roux, *La Mort du dernier privilège*, op. cit., p. 203.

<sup>635</sup> M. Tranchau, « Étude sur les représentations théâtrales du collège d'Orléans », *Mémoires de la Société archéologique et historique de l'Orléanais*, tome 22, Orléans, Berluison, 1889, p. 177.

<sup>636</sup> François Trucy, « La Lucarne, un épisode familial durant la Terreur », *Bulletin de l'Académie du Var*, tome XII, 2011, p. 105.

Mayenne une vivacité d'opinion républicaine qui persista jusqu'à sa mort. Il fut nommé conservateur à Mayenne, ainsi qu'à Ernée où il tint la conservation à titre d'intérim. Après s'être distingué dans la défense de Mayenne contre les Chouans en ventôse an IV, il fit l'objet de plusieurs dénonciations comme jacobin. À la dissolution de la Convention, il sortit de la vie publique, géra ses biens et se défendit les armes à la main à plusieurs reprises contre les Chouans<sup>637</sup>.

Jean Nicolas Derazey (1760-1843) eut une carrière plus sereine. Juge au tribunal civil de Darney (Vosges), membre du directoire de district, puis commissaire du Directoire près la municipalité d'Escles il devint, simultanément, conservateur des hypothèques d'Épinal, en l'an IV. Il fut par la suite, accusateur public près le Tribunal criminel des Vosges, puis procureur général, transformé en procureur impérial, membre de la Légion d'honneur, chevalier d'Empire, député sous la Restauration<sup>638</sup>.

Le rassemblement des conservateurs certains s'achève en y rappelant deux personnages déjà cités, Gonnet à Péronne et Martinez à Saverne. Les 112 autres nécessitent un nombre de suppositions plus élevé, dans la mesure où leur identification repose sur des probabilités. En particulier, celle des similitudes existant avec les 19 conservateurs avérés.

#### 7-2-5 Les députés, conservateurs probables

Leur nombre ne permet pas l'examen individuel systématique. Le plus souvent, leur nom sur les listes Jollivet de l'an V et de l'an VI correspond à un homonyme vivant dans la même ville, décrit aussi brièvement fût-il, dans une source écrite vérifiable, exerçant une activité en rapport-parfois lointain<sup>639</sup> – avec le Code hypothécaire, à l'époque considérée. Ce personnage est supposé avoir tenu les registres d'inscription entre l'an IV et l'an VII. Les noms figurent en annexes. Nous les envisagerons par catégorie, en débutant par les représentants élus dans les assemblées à Paris, jusqu'au Consulat exclu.

---

<sup>637</sup> Abbé Alphonse Angot, *Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne*, tome 2, 1900-1910.

<sup>638</sup> *Fastes de la Légion d'honneur : biographie de tous les décorés accompagnée de l'histoire législative et réglementaire..*, Paris, 1844-1847, p.191.

<sup>639</sup> Meissas, à Serres (Hautes-Alpes), est chirurgien militaire.

Tableau des conservateurs élus dans les assemblées nationales et de leurs fonctions dans les différentes administrations

Noms	Ville (département)	Assemblée	Autres fonctions	R
Baffoigne Laurent	Tartas (40)	Législative	Juge, administrateur du département	
Balland Charles	Senones (88)	Convention	Juge, administrateur de district	
Bara Jean-Baptiste	Vouziers (08)	500	Commissaire	
Bazin Jean	Gien (45)	500	Administrateur du département	
Bouissieren Jacques	Saint-Jean d'Angély (18)	Anciens	Procureur-syndic, administrateur du département	
Bucquet Nicolas	Chaumont-sur- Oise (60)	500	Président du département	
Chabot Georges	Montluçon (03)	Convention Anciens	Procureur-syndic, Président du Tribunal	
Chamborre Jean-Baptiste	Mâcon (71)	Convention, 500	Commissaire auprès du Tribunal de Commerce de la Seine	
Champion Nicolas	Bar-le-Duc (55)	Anciens		
Chazot Emmanuel	Saint-Chély (48)	Convention	Administrateur de la commune	
Creuze Jacques	Châtellerault (86)	Assemblée constituante, Convention, 500	Membre du Comité de Salut public après thermidor	
Dagnies Jacques	Abbeville (80)	Anciens	Conseiller d'arrondissement	
Declercq Honoré	Bailleul (59)	500	Receveur de l'Enregistrement	
Delzons Antoine	Aurillac (15)	500	Juge	

Dorizy Claude	Marne (51)	Législative	Procureur-syndic	
Dubois Louis	Bellême (61)	Convention	Juge	
Dubouloz Jean-Michel	Thonon (74)	Convention, 500	Juge	
Grosse-Durocher François	Mayenne (53)	Convention	Administrateur du département	R
Henrys Jean-Charles	Bourmont (52)	Législative, Anciens, 500	Juge	
Juery Pierre	Senlis (60)	Législative	Administrateur du département, maire de Creil, sous-préfet de Senlis	
Juhel François	Châtillon (36)	500	Administrateur du département	
Keller Georges	Wissembourg (67)	500		
Lagrevol Jean-Baptiste	Yssingeaux (43)	Législative	Juge	
Leroy Jean-François	Évreux (27)	Législative	Président de Tribunal	
Meissas Pierre	Serres (05)	500	Administrateur du département. Sous-préfet d'Embrun	
Monseignat Felix	Rodez (12)	Anciens	Administrateur du département	
Pottier Charles	Loches (37)	Convention	Commissaire du Directoire auprès du Tribunal de Loches	R
Ribereau Jean-Pierre	Barbezieux (16)	Convention, 500	Commissaire à la liquidation	R
Rojou Louis	La Flèche (72)	Législative	Administrateur du département	
Sedillez Mathurin	Nemours (77)	500		
Tastu Abdon	Perpignan (66)	500	Administrateur du département	

Dans la dernière colonne, la lettre « R » signale les conventionnels régicides.

Trente et un députés peuvent avoir été conservateurs. Leurs noms, souvent écorchés, se trouvent sur la liste Jollivet, condition nécessaire. Mais, compte tenu des homonymies possibles, de véritables fratries à l'œuvre dans les couloirs des assemblées, cette condition n'est pas suffisante. Il faut d'autres indices.

Keller à Wissembourg et Grosse-Durocher à Mayenne l'ont été sûrement. Les probabilités sont très fortes pour Juery à Senlis— fortes pour tous les autres. Aucun ne s'est hissé à une grande notoriété. Trois furent régicides (Grosse-Durocher, Ribereau et Pottier).

Charles Albert Pottier (1755-1829)<sup>640</sup> était avocat à Loches. Il fut membre du Comité de Législation, participa à la réorganisation du Tribunal Révolutionnaire en nivôse an III. Réélu en brumaire an IV aux Cinq-Cents, il donna sa démission. Après un vide chronologique, où il est bien possible qu'il se soit consacré aux sûretés réelles, il fut nommé commissaire du Directoire près le Tribunal de Loches, qui le connut procureur au même lieu sous l'Empire.

Ribereau Jean (1759-1830) était également avocat à Barbezieux. Protestataire contre les journées des 31 mai et 2 juin 1793, il fut placé en détention, libéré, élu aux Cinq-Cents jusqu'en prairial an VII - dates qui rendent une fonction de conservateur improbable dans son cas. Il finit sa carrière comme administrateur de la Loterie en 1811.

On est assuré que ni Grosse-Durocher, en Mayenne, ni Declercq, dans le Nord, ne se sont mis au service de Bonaparte. Sous réserve de ceux dont on ne sait rien à partir du Consulat, tous les autres l'ont soutenu, au moins jusqu'en 1814. L'un de ces trente, Jacques Creuzé, de Châtellerault, fut élu député par ses concitoyens, du moins ceux qui possédaient le droit de vote, et avait cru bon de se déplacer pour l'exercer, à la Constituante, à la Convention et au Conseil des Cinq-Cents. Il fit aussi un bref passage au Comité de Salut Public après thermidor an II.

Il a paru plus commode d'en établir une liste par ordre alphabétique. Chacun des désignés porte l'indication de la ville où il fut conservateur. Après la mention de l'assemblée qui l'accueillit, on trouve les fonctions occupées avant ou après s'être consacré à l'application de la loi de messidor an III. Pour certains il est possible que ces occupations aient été simultanées. Il n'en reste pas moins que la loi de messidor interdisait ce mélange.

On dénombre neuf juges et quatre présidents de Tribunal, aux différentes époques (ainsi pour les tribunaux de district, qui ont disparu avec ceux-ci). Il convient de séparer les administrateurs, élus, des commissaires, ou des agents, nommés par les commissaires

---

<sup>640</sup> Jacques Philippe Giboury, *Dictionnaire des régicides 1793*, Paris, Librairie Académique Perrin, 1989.

centraux, ou par le Directoire, donc salariés. Les administrateurs ne sont payés que par l'honneur qui s'attache à leur fonction<sup>641</sup>. Les juges le sont pour les ressorts les plus importants, mais pas les juges de paix. Pour les onze administrateurs, qui n'étaient pas encore, ou n'étaient plus députés, la charge de conservateur des hypothèques, rémunérée en fonction de l'activité, pouvait représenter une aubaine.

## **Chapitre 8 : L'échec final et la loi de brumaire an VII**

Alors que le réseau conçu par Jollivet s'était mis à fonctionner sur une partie importante du sol national, y compris en Belgique, le sort de la loi se jouait dans les Conseils. Les créanciers, qui avaient des motifs sérieux de vouloir faire appliquer un Code hypothécaire, se détournaient d'elle. Elle leur paraissait susciter de bien fortes oppositions. Le nombre d'inscriptions faiblît considérablement en l'an VI. Si les « cédulistes » avaient affronté leurs adversaires sans en triompher, le Code hypothécaire appliqué dans les conservations montrait des défauts de conception. L'hypothèque sur soi-même n'était pas en usage, le public se méfiait d'une loi qu'une partie des Conseils souhaitait abroger au plus tôt. Les soutiens finirent par faiblir, une nouvelle loi survint, qui écarta la cédule.

### **8-1 L'appui du Directoire exécutif ?**

Le seul code de la Convention a vu son application entravée par une série de lois ambiguës, qui ne manquaient pas, à chaque reprise, de signaler que la loi de messidor allait bénéficier d'améliorations dans un délai proche. Il n'en fallait pas plus pour inquiéter les propriétaires. Accoutumés aux voltefaces du gouvernement, ils pouvaient douter de la pérennité d'une loi dont on commençait par leur dire qu'elle allait connaître des changements, alors que bien d'autres avaient été annulées, ou fortement modifiées, à leurs dépens sans

---

<sup>641</sup> Cf. le débat sur les salaires à l'Assemblée Législative le 1<sup>er</sup> juin 1792 : « les fonctionnaires publics sont élus par le peuple ; pour eux, la plus précieuse récompense est la confiance publique » : citation de Mousset, in Catherine Kawa, *Les Ronds de cuir dans la Révolution*, op. cit., pp. 271-273.

qu'on les en eussent prévenus par avance. Il suffisait qu'une majorité aux Cinq-Cents décidât d'initier la mise en activité de la loi de messidor pour que les ajournements pleuvent et que les renvois en commission des lois, entre les mains d'un Cambacérès qui l'eût enterrée avec soin, abondent.

Pour ceux qui suivaient l'actualité, les débats aux Assemblées, qui duraient depuis des années, démontraient l'existence d'une opposition résolue-maitresse du Conseil des Anciens en tous les cas, alors que l'assentiment de dernier était incontournable. La cédula n'avait pas d'avenir prévisible. Les conservations des hypothèques, ouvertes sous la direction de Jollivet, commencèrent à perdre leur clientèle<sup>642</sup>.

D'autres considérations apparaissaient, du moins dans les débats dans les assemblées. Les commissions des Cinq-Cents menaient une guerre de harcèlement à l'encontre du Directoire exécutif. La commission des finances, en particulier, se distinguait. Son rapporteur, Gibert-Desmolières, devait exposer le 26 prairial an V (sous la présidence de Pichegru) un avis fort critique sur les finances du Premier Directoire. À cette occasion, il consacra un paragraphe de son discours au code hypothécaire, qui n'était plus discuté (ou plutôt disputé) aux conseils depuis plusieurs mois, et dont on n'avait guère de nouvelles :

On vous a soumis depuis longtemps une loi sur le régime hypothécaire, on vous propose de la séparer du régime cédulaire, qu'il importe peut-être pour la fortune du particulier d'écarter d'une manière irrévocable, parce qu'il tend à mobiliser la fortune foncière ; mais le régime hypothécaire nous a paru embarrassé de formes, trop lié à l'ordre civil, fort utile pour le conservateur général, très onéreux pour les débiteurs, peut être dangereux pour une République, puisqu'il met dans une même main la connaissance de toutes les fortunes : il nous a même paru qu'il nuirait aux droits d'enregistrement en dispensant d'une foule d'actes notariés.

Nous avons pensé qu'il était plus simple et plus facile de réformer la loi de 1771 [...]. Votre commission s'occupe de cette réforme<sup>643</sup>.

Bien que Gibert-Desmolières ne limitât point ses attaques au seul code<sup>644</sup>, il convient de revenir sur le paragraphe qu'il y consacre, qui contient plusieurs des principaux motifs d'opposition. L'argument fondamental reste la mobilisation de la fortune foncière. Il faut se

---

<sup>642</sup> Le bureau de Saint-Chamas, dépendant de la conservation de Salon, dans les Bouches-du-Rhône, enregistre ainsi 68 inscriptions de germinal an IV à la fin de l'année (six mois), puis 59 du 1<sup>er</sup> vendémiaire au 1<sup>er</sup> floréal an V (huit mois), enfin 3 du 2 floréal an V au 13 prairial an VII (vingt-cinq mois), date de clôture du registre (AD Bouches-du-Rhône, 4Q1 4989). À Paris, le bureau de la section du Panthéon reçoit 74 inscriptions en l'an IV, 11 en l'an V, 2 en l'an VI (AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1245). Ce sont deux exemples parmi beaucoup d'autres.

<sup>643</sup> *Moniteur* 2 messidor an V, p. 1086.

<sup>644</sup> Gibert-Desmolières sera violemment pris à partie le 7 messidor par Leclerc, puis par Thibaudeau, (*Moniteur* du 12 messidor an V) en raison de « la lutte scandaleuse » que la commission des finances mène contre le Directoire. Le rapporteur de la commission, arrêté lors du coup d'État du 18 fructidor, sera déporté à Cayenne, où il mourra deux ans plus tard.

défaire de ce péril de « manière irrévocable ». Jourdan, un « fructidorisé », mène conjointement avec Gibert-Desmolières, le même combat<sup>645</sup>. Parallèlement, le rôle du conservateur général concentre tous les reproches. Les débats de l'an VI, qui vont emporter le projet des cédulistes, ne manqueront pas d'insister sur son personnage, qui « a connaissance de toutes les fortunes ».

La loi de messidor était périlleuse pour les débiteurs. Ainsi que l'avait bien noté Cambacérès, elle avait, notamment, pour but de reprendre l'avantage que les lois d'Ancien Régime donnaient aux emprunteurs, grâce à la lenteur des procédures de recouvrement. Le conservateur faisait beaucoup d'ombre aux notaires : Mengin l'avait souhaité dès les premières esquisses. Les motifs d'opposition à la loi de l'an III n'avaient pas changé de nature depuis la Convention, on retrouvera les mêmes dans les écrits de Troplong, un demi-siècle plus tard, contempteur de l'hypothèque sur soi-même<sup>646</sup>, si dangereuse pour les patrimoines.

Il manque, dans cette énumération des avis et opinions, celles du Directoire exécutif. Ce n'était pourtant pas faute d'insister auprès des Cinq-Cents, en leur adressant les messages que l'article 163 de la Constitution lui permettait de faire tenir à cette assemblée. Le dernier qui concernât le régime hypothécaire, le message du 9 ventose an VI, rappelait aux élus qu'il s'agissait de la cinquième fois que le Directoire insistait sur l'urgence de disposer d'un code hypothécaire.

Avec le temps écoulé, la vigueur des admonestations s'affaiblissait, les Directeurs adoptaient un ton proche de la résignation. Ainsi, le troisième message, du 13 fructidor – à cinq jours du coup d'État ! – faisait montre d'une certaine lassitude :

Il est bien constant que la loi et l'article 243 ci-dessus existent, mais jusqu'à présent le code hypothécaire a été ajourné et quoiqu'une première commission en ait proposé le rapport absolu et une seconde sa réduction à un petit nombre d'articles, il n'y a encore rien de décidé ; de sorte que les agents se regardent toujours en place et que, malgré la suppression ordonnée, le nouveau régime s'exécute partiellement avec l'ancien. Il en résulte nécessairement du désordre dans cette partie intéressante d'administration. [...]. L'intérêt public paraissant exiger avec urgence qu'il soit définitivement statué sur le sort du nouveau régime hypothécaire établi par une loi du 9 messidor An III et dont l'effet a été depuis suspendu [...]<sup>647</sup>.

---

<sup>645</sup>Cambacérès, le 23 ventose an V, remarquait : « Jourdan avait déjà soumis au conseil une opinion très ingénieuse sur le système des cédules hypothécaires : mais ce système, en permettant à un homme de se dépouiller en partie, pouvait, peut-être, en effet mettre les propriétés en péril et alarmer les amis, les conservateurs de cette base essentielle de toute société » (*Moniteur*, 27 ventose an V, p. 708).

<sup>646</sup> Le Code Civil suisse, qui consacre une vingtaine d'articles à la cédule hypothécaire, dispose qu'elle peut être au porteur (article 860), ce que même Mengin n'avait osé imaginer.

<sup>647</sup> *Messages, Arrêts et Proclamations du Directoire exécutif*, Paris, chez Baudouin, imprimeur du Corps Législatif, tome III.

Après le coup d'État, le ton changea, les sollicitations n'étaient plus de mise. Lors de la séance des Cinq-Cents, le 24 fructidor, Villers dressa, au nom de la commission des finances<sup>648</sup>, une (longue) liste des mesures à prendre pour restaurer les finances. Parmi ces dernières, figure la mise en activité du code hypothécaire.

Le 17 brumaire an VI, le message du Directoire est dépourvu d'ambiguïté sur les souhaits des vainqueurs du jour :

Il en est une principalement sur laquelle le directoire exécutif a appelé votre sollicitude par deux précédents messages, c'est le régime hypothécaire [...]. La loi du 9 messidor an III, purgée de quelques défauts qui s'y sont glissés et que l'expérience de son exécution a fait reconnaître, peut seule remplir le but proposé [...]. Veuillez donc bien, citoyens représentants, vous en faire rendre compte par la commission du code hypothécaire que vous en aviez chargée et prendre cet objet dans la plus et la plus sérieuse considération<sup>649</sup>.

On peut noter, à l'instant, que le régime hypothécaire, dont l'effet avait été suspendu pour le message du 13 fructidor, avait donné néanmoins l'expérience de son exécution aux praticiens pour celui du 17 brumaire. Le nombre et la date des messages sont empreints également d'une part d'incertitude : dans le Message du 9 ventôse an VI, cinq précédents sont cités, sans compter le dernier. Dans cette liste, il manque le texte du 13 fructidor, que l'on trouve dans le recueil de Baudouin, mais ne figurent pas dans le même recueil les messages des 13 frimaire et 3 pluviôse cités dans celui du 9 ventôse. Ces évidentes contradictions auraient été soulignées par de vifs opposants comme Gibert-Desmolières ou Jourdan des Bouches-du-Rhône. Une mesure de déportation en Amérique du Sud pour l'un, sa fuite en Espagne pour l'autre, les avaient écartés, malencontreusement, des tribunes. Il n'en restait pas moins qu'entre les messages du 17 brumaire et celui du 9 ventôse, en l'espace de quatre mois, la loi de messidor n'avait plus l'appui du Directoire<sup>650</sup>.

Le dernier message concernant la réforme hypothécaire ne la cite plus, toutes les qualités dont elle était parée le 17 brumaire ont disparu. Il y a seulement urgence, dans le message, de donner à la France des propriétaires, divisée en trois zones (la Belgique, les pays de nantissement, et les 82 autres départements pour finir) une législation homogène. Real avait déjà distingué le régime hypothécaire du régime cédulaire, sonnait l'arrêt des combats menés pour assurer le maintien de la cédula comme de son système. Quinze mois plus tard, l'affaire était entendue.

---

<sup>648</sup> *Moniteur*, 25 fructidor an V, p. 1430.

<sup>649</sup> *Messages, Arrêts et Proclamations du Directoire exécutif*, op. cit., tome IV.

<sup>650</sup> Jollivet, sous le pseudonyme de Baralère, serait l'auteur, on l'a dit, d'une brochure de 32 pages, *Journée du dix-huit fructidor*, publiée à Vesoul « chez J.-B. Poirson », s.d.

## 8.2 Crassous, de nouveau (mars 1797-germinal an VI)

Crassous tendait à devenir un spécialiste des sûretés réelles : il avait exposé les avantages nombreux du plan Mengin à la suite d'Eschasseriaux en frimaire an IV, on l'a vu. L'intention profonde, alors, tenait au remplacement des assignats par un papier qui bénéficiât de la considération générale. Le conseil des Anciens s'y était, à l'unanimité, opposé, s'il s'agissait de la cédula hypothécaire. En ventôse an IV, trois mois plus tard, les Conseils avaient établi le mandat territorial le 28, puis démonétisé l'assignat le 30 – après qu'on en ait imprimé depuis décembre 1789 45,581 milliards de livres (valeur nominale), dont 34 milliards demeuraient en circulation<sup>651</sup>. Le mandat territorial ne dura guère : en juillet, le billet n'était plus accepté (thermidor an IV)<sup>652</sup>.

On se devait de noter que la paix avec l'Espagne avait permis la reprise des entrées de piastres en France<sup>653</sup>, que les armées françaises, fréquemment victorieuses, vivaient plus aux dépens des voisins qu'à ceux du territoire national, qu'enfin le tiers consolidé avait puissamment contribué à soulager le service de la dette. Bonaparte avait, de même, obtenu en Italie, grâce à ses brillantes campagnes, d'importantes contributions, en monnaie métallique, des vaincus. La cédula perdait beaucoup de l'intérêt qu'elle présentait en l'an IV. Sans elle, le régime hypothécaire soulevait moins de passions, l'avenir des banques d'escompte se trouvait moins menacé. Crassous, comme Johannot et Vernier avant lui, avait complètement renoncé aux plans de sauvetage de la monnaie de la République par les vertus du code hypothécaire et la garantie des conservateurs tels que voulus par la loi de messidor. Le représentant, qui prônait le remplacement des assignats par les cédulas deux ans auparavant, avait changé.

La longue intervention de Crassous, rapportée dans la séance du 3 germinal an VI, mais datant, en fait, du 27 ventôse selon le *Moniteur*<sup>654</sup>, forme un exposé magistral qui résume et justifie la complexité du système français de publicité des ventes immobilières d'une part, et de la garantie des prêts sur immeubles, d'autre part. Par rapport à toutes les conceptions précédentes, les solutions retenues sont définitives. Malgré quelques éclipses lors de la

---

<sup>651</sup> Florin Aftalion, *L'Économie de la Révolution française*, Paris, Les Belles Lettres, 2007, p. 215.

<sup>652</sup> « On se résolut à revenir au numéraire et le principal résultat de l'expédient fut la dilapidation de la plus grande partie des biens nationaux encore disponibles au profit de la bourgeoisie et des spéculateurs » : Georges Lefebvre, *La Révolution Française, op. cit.*, p. 470.

<sup>653</sup> Signe des temps : le 30 frimaire an VII, les gendarmes des Pyrénées-Orientales récupèrent, près de Prades, trois mulets chargés de piastres venus d'Espagne, dont le chargement était destiné à la Monnaie de Perpignan, capturés par des brigands. Il est significatif que, pour le rédacteur, le surprenant dans l'affaire ne soit pas les sacs de piastres, devenus peut-être usuels, mais les brigands : *Moniteur*, 2 pluviôse an VII, p. 496.

<sup>654</sup> *Moniteur*, 10 germinal an VI. Voir également : *Projet de résolution présenté par Crassous*, ref BNF Le 43 1867.

rédaction du Code civil en 1804, les deux principes énoncés par Crassous sont en vigueur de nos jours. Le premier, qui n'en a d'ailleurs pas fini avec les oppositions suscitées, consiste dans la publicité des actes de vente, ou de constitution de droits réels. Crassous délaisse la notion commune à la jurisprudence d'Ancien Régime selon laquelle tout acte authentique entraînait *ipso facto* hypothèque. Désormais, celle-ci doit être inscrite, elle n'existe que par sa mention explicite sur un registre déterminé, avec sa date, la somme qu'elle garantit. L'orateur utilise l'ombre de Colbert pour progresser, en évoquant « un homme dont la mémoire, quoiqu'on puisse dire, sera toujours chère aux Français »<sup>655</sup>, ainsi que le souvenir de l'édit de 1673. Il en sera de même de tous les actes concernant les immeubles, qui ne seront opposables aux tiers que s'ils sont inscrits dans les registres tenus et surveillés par un préposé donné.

La loi de l'an III est, en vérité, reprise dans l'idée essentielle qui l'animait sur ce point : tout citoyen peut savoir, en consultant les registres dédiés, qui possède quoi sur la commune, et qui doit à qui. Dans une France dont la constitution reposait sur la propriété foncière, la proposition contraire, à savoir que l'importance des droits de propriété de chacun est pudiquement dissimulée, comme celle des dettes qui les grèvent, faisant règle sous la monarchie, ne pouvait se maintenir.

Le second principe, selon lequel une inscription ne porte que sur un bien déterminé pour une somme également déterminée, soit la spécialité de l'hypothèque, n'était qu'indirectement indiqué dans la loi de messidor, du fait de la nécessité d'établir une déclaration foncière. La cédule renvoyée au magasin des accessoires inutilisés, la déclaration foncière, qui permettait surtout d'émettre lesdites cédules, la suivit sur ce chemin.

La règle de la généralité de l'inscription venait, à l'égal de l'absence de publicité, de l'Ancien Régime. Comme on ne pouvait savoir où se trouvaient les biens du débiteur, les actes n'étant déposés que dans le secret des études de notaires, une hypothèque, aussi faible fût la somme garantie, portait sur la totalité du patrimoine. En théorie, pour percevoir 1 000 livres, on pouvait faire saisir et vendre un patrimoine de 500 000 livres. L'hypothèque générale fut maintenue pour ceux qui, dans leurs fonctions, devaient engager la totalité de leurs biens en raison de l'ignorance des préjudices éventuels et futurs qu'ils pouvaient commettre, et qui ne seraient connus qu'à leur sortie de charge, comme les tuteurs, les maris de l'époque, les comptables du Trésor. Ces trois catégories formaient cependant une vaste

---

<sup>655</sup> *Ibid.*, p. 760.

foule, surtout celle des maris, qui ne manqua pas de susciter des difficultés lors des travaux préparatoires du Code civil quelques années plus tard<sup>656</sup>.

La spécialité de l'inscription entraîna l'abandon d'une pratique ancienne, celle de l'hypothèque sur les biens à venir. Ces derniers, quand ils survenaient dans le patrimoine du débiteur, se voyaient grevés des inscriptions existantes, qui s'étendaient naturellement à eux, puisque les hypothèques n'étaient pas limitées à un bien, mais s'en prenaient à la totalité des biens du débiteur. Dorénavant, l'inscription étant réduite à un bien déterminé, il importait peu que le débiteur accrût ou diminuât l'importance de ses autres biens.

Ces deux grands principes énoncés, Crassous parvint au chapitre qui avait fait de la loi de l'an III une mesure redoutée, « l'expropriation forcée », l'exécution du débiteur impécunieux. L'orateur en fit un éloge sobre, mais affirmé :

La loi du 9 messidor an III avait, à cet égard, atteint le but qui nous a paru le plus convenable. L'opinion émise des diverses parties de la République en fait sentir la nécessité, et justifie la sagesse de sa rédaction.

On revient à la volonté de Mengin, qui voulait la vente du bien grevé achevée, et le produit de la vente réparti, dans les deux mois qui suivaient la constatation du défaut de paiement. Cette célérité, proche en rien des attermolements d'Ancien Régime, avait bien surpris les juristes du XIX<sup>ème</sup> siècle, éloignés de la brutalité des changements de fortune sous le Directoire. La nouvelle loi fera table rase de l'ancienne, de l'Édit de 1771 et des coutumes locales : toutes les créances devront être réinscrites, afin d'assurer l'homogénéité de la législation. Il restait à déterminer qui tiendrait les registres, percevant par la même occasion des droits pour le compte de l'État que les Cinq-Cents estimaient, on ne sait trop comment, à 8 millions par an <sup>657</sup>.

Avec la loi de messidor disparaissait également une disposition controversée : la possibilité d'hypothéquer les rentes foncières. L'article 14, pour l'avenir, ne permettait plus que l'on prît des sûretés sur les rentes foncières ou constituées.

Le Conseil des Anciens, en floréal an VI, fit bon accueil à la résolution, bien qu'il rejetât une première fois le texte, entaché d'une erreur de procédure. La seconde lecture plut à Lebrun, rapporteur du projet, qui trouva les nombreux articles de ce futur Code « sages, justes, et propres à encourager l'agriculture et l'industrie ». Il ajouta, pour faire bonne mesure, que l'on trouvait dans la loi de messidor an III « des conceptions gigantesques, des opérations

---

<sup>656</sup> Le Premier Consul, qui se considérait comme chef de famille et avait, à défaut de filles, des sœurs, s'y montra résolument partisan de ce maintien.

<sup>657</sup> Real avance ce chiffre dans son rapport du 11 nivôse an V, mais avec le tarif du 9 messidor an III (*Moniteur*, 16 nivôse an V, p. 414).

compliquées, ruineuses et l'appareil menaçant de la mobilisation de toutes les fortunes territoriales »<sup>658</sup>. Ceux qui l'avaient entendu en frimaire an IV pouvait constater qu'il n'avait pas changé d'avis sur l'inconvenance de permettre à plusieurs millions de propriétaires d'émettre des effets de commerce.

La discussion fit apparaître quelques avis discordants. Dedelay d'Agier s'opposa à la publicité ainsi qu'à la spécialité<sup>659</sup>, bref à l'essentiel. Mais il porta à la tribune, comme quelques autres, la rancœur qu'il conservait à l'encontre du Conservateur général, Jollivet, de ses troupes et de leurs œuvres. La résolution ne s'étendait pas jusqu'à l'organisation des conservations, Dedelay n'avait pas manqué de le noter « la monstrueuse et dispendieuse machine créée par le chapitre IX de la loi du 9 messidor sous le nom d'agence de la conservation des hypothèques [...] dont l'existence inutile a le danger d'offrir une corporation sans surveillance directe de la part du gouvernement ». Dedelay fit éditer, à l'Imprimerie nationale, une brochure complémentaire<sup>660</sup> qui tendait à établir que la spécialité était une atteinte à la liberté d'emprunter et qu'incidemment, l'Agence de Jollivet était « un monstrueux établissement ». Il fut appuyé par Baborier, ancien notaire, qui affirma que la loi de l'an III avait été « un objet de terreur et d'inquiétude ». Il ajoutait, inquiet des dispositions de l'article 42 de la résolution soumise aux Anciens – qui deviendra la loi du 11 brumaire an VII – paraissant ne pas détruire la Conservation générale :

cette agence est trop inutile et ses attributions sont trop onéreuses pour qu'on doive laisser subsister la supposition même de sa conservation, et ce code est avec trop de raisons proscrit par l'opinion publique pour que la loi qui lui sera substituée ne le rapporte pas en toutes ses parties<sup>661</sup>.

Dans le même esprit, Théodore Huguet, élu de la Seine, déclara : « je ne puis m'empêcher de dire ici que je vois avec effroi ces six cent bureaux déjà préparés par une compagnie contre laquelle on réclame de toute part »<sup>662</sup>.

Enfin, Bergier lança la flèche du Parthe : la seule inscription des créances anciennes avait rapporté 12 millions aux conservateurs de l'an III<sup>663</sup> ! Si ses adversaires avaient, depuis l'an IV et la création des conservations, reproché son coût et ses rémunérations excessives au système Jollivet qu'on allait abattre, nul n'avait fourni un chiffre précis. Celui de Bergier se

---

<sup>658</sup> *Moniteur*, séance du 16 floréal, p.919 et *Rapport de Lebrun au nom de la commission chargée d'examiner la résolution du 16 germinal* BNF ref Le 45 919.

<sup>659</sup> *Motion d'ordre de Dedelay 2 prairial An VI*, BNF ref Le 45 944-1010.

<sup>660</sup> *Opinion de P. Dedelay sur la publicité et la spécialité des hypothèques*, BNF ref Le 45 999.

<sup>661</sup> *Opinion de Baborier sur les résolutions du 16 germinal*, BNF ref Le 45 1008. Député de la Drôme, il fut l'un des rares orateurs à s'être intéressé au code hypothécaire, qui ne soit pas, par la suite, au service des Bonaparte : Robert et Cougny, *op. cit.*

<sup>662</sup> *Opinion sur la résolution du 16 germinal*, BNF ref Le 45 1009.

<sup>663</sup> *Opinion de Bergier sur la résolution du 16 germinal*, BNF ref Le 43 1881.

révéla aussi approximatif que les calculs sur les assignats, les estimations des biens nationaux restant à vendre, sans oublier les besoins des armées. Bergier appliquait au nombre d'actes supposés passés chez les conservateurs le tarif voté par la Convention en l'an III. Il se trouvait que l'on ne savait pas exactement où la loi avait été appliquée, et si elle l'était encore dans les faits, en tous les cas depuis l'an VI.

Mais ce chiffre réveillait les passions. Dès ventôse an IV, le conservateur des hypothèques de Paris, Hua, avait édité un texte répondant aux principales imputations<sup>664</sup>. On y apprenait que la Conservation générale avait bénéficié d'une avance de 1 600 000 livres en assignats par la Trésorerie nationale, remboursable par les futures rentrées des conservations. Il n'en restait pas moins que, lorsque le Conseil des Anciens approuva, le 11 brumaire de l'an VII, la première résolution du Conseil des Cinq-Cents et ses 59 articles, le Code hypothécaire de la Convention était abrogé. Le même jour, la seconde résolution, qui portait sur l'expropriation forcée était également votée.

Nous n'aurons plus de conservateur général unique, Dieu soit loué, les conservateurs particuliers ne seront plus à la nomination d'un seul homme. Le vice d'administration le plus monstrueux de la République n'existera plus.

Jourdain, d'Ille-et-Vilaine, traça à sa façon l'épithète du plan Mengin<sup>665</sup> dans la séance du 18 brumaire an VII.

La loi de brumaire n'avait rien prévu quant à l'organisation des conservations, les débats ne s'interrompirent donc pas à cette date. Mais la cédule, elle, était définitivement sortie du champ législatif français, où elle ne revint plus.

### **8-3 La loi de brumaire et la disparition de la Conservation générale**

Aux 59 articles de la loi de brumaire, il fallait ajouter les 37 articles de la loi sur l'expropriation forcée qui la suivait, 96 au total, à comparer aux 278 de la loi de Messidor. On avait voulu faire court. La disparition de l'hypothèque sur soi-même, de la déclaration foncière qui suivait, de la cédule enfin, allégeait ce code Directorial.

Le conservateur n'estimait rien, et ne garantissait plus quiconque contre les aléas du marché. Il n'y avait donc plus d'expert pour le contredire. Les détails étaient esquissés. Ainsi l'article 223 de la loi de messidor dénommait les registres, créait les livres de raison. Il n'en fut pas de même avec la loi de Brumaire, son article 52 ne dispose que sur l'obligation de délivrance des extraits de registre, laissant aux conservateurs le soin de s'organiser.

---

<sup>664</sup> *Mémoire sur la conservation des hypothèques*, Paris, Imprimerie Du Pont, ventôse an IV.

<sup>665</sup> *Opinion de Jourdain sur la résolution du 1<sup>er</sup> brumaire an VII*, *op. cit.*

Cette nouvelle loi commence par six chapitres, qui sont les principes sur les hypothèques, les biens qui en sont susceptibles, les personnes qui peuvent en consentir, des privilèges, des effets, du mode d'inscription.

Le premier changement tient au retour des privilèges. Ensuite, on note que l'article 4 limite les sûretés à l'étendue des biens du débiteur lors de leur inscription, et non pas sur les biens à venir. Le second repose dans la spécialité. Le code de la Convention tournait autour de la spécialité dans la mesure où il avait créé la déclaration foncière, qui servait à faire estimer les biens pour constituer des cédules. Le nouveau code est beaucoup plus clair sur le sujet, bénéfice indirect de la disparition des 46 articles que la loi de messidor consacrait à l'hypothèque sur soi-même et à ses applications expertales.

L'article 51 fait obligation au conservateur de délivrer copie des actes transcrits sur ses registres, c'est-à-dire copie des actes de vente comme des hypothèques, entre autres. L'article 226 de la loi de messidor prévoyait la libre consultation de tous les registres par le public, sous la seule réserve d'une surveillance exercée par le conservateur afin d'assurer la sécurité des documents. Le principe de la publicité n'allait pas tarder à succomber<sup>666</sup>, face au secret des fortunes, dans le Code civil de 1804.

Le droit de suite est, bien sûr, maintenu. Avec la résurrection des privilèges, on voit définir le privilège des entrepreneurs, le droit de se faire payer avant les autres du prix des bâtiments que l'on a construits chez le débiteur, que messidor, fait pour des propriétaires de village, ni artisans, ni industriels, n'avait pas relevé. On a placé quelques exceptions dans la loi, qui découlaient naturellement de la situation de la femme mariée, lui gardant une hypothèque générale. Les inscriptions indéfinies réapparaissent au détriment des comptables publics, mal vus depuis longtemps.

Par rapport à la loi précédente, la loi du 11 brumaire est claire, nette et précise. Elle ne constitue pas, à l'égard de la législation d'Ancien Régime, le monument de nouveautés inédites, voire baroques, qu'accumulait la loi de messidor. On y retrouve des règles connues depuis des décennies, comme en Flandre, pays de nantissement<sup>667</sup>. Elle était faite pour la tranquillité des rentiers, fort éprouvés au point que l'on craignait d'en voir disparaître l'espèce, et non pas pour inquiéter le grand négoce, tel que l'avait – peut-être – fait le Code de la Convention. On ne la garda pourtant que cinq ans, avant de la tronquer.

---

<sup>666</sup> A. Halperin, *L'Impossible Code civil*, op. cit., p. 278. L'auteur rappelle que Napoléon, dans le « serment du sacre », assure aux acquéreurs de biens nationaux le maintien de leur propriété. Le plus utile moyen de la garantir en évitant les revendications n'était-il pas de dissimuler ces biens aux yeux des tiers en supprimant la publicité ?

<sup>667</sup> « On appelle pays de nantissement les lieux où la Coutume veut que pour avoir privilège sur les biens d'un débiteur, on fasse inscrire sa créance sur le registre public » : *Dictionnaire de l'Académie*, 1786, op. cit.

La loi de brumaire était votée, il restait à savoir qui l'appliquerait. On avait pris la précaution d'abroger les législations et coutumes antérieures, mais rien n'était fait pour autant. On trouvait, suivant les régions des pays où l'édit de 1771 avait ses chancelleries et ses conservations (Vendée), d'autres où la loi de messidor avait été appliquée (Meuse, Vaucluse), enfin des régions où l'on en était resté aux nantissements (Nord)<sup>668</sup>, voire aux appropriations (Finistère)<sup>669</sup>. Enfin, il fallait ajouter à la liste des départements les « hybrides », où le chef-lieu tenait pour l'édit, et les arrondissements pour messidor (Vosges).

L'article 36 disposait que « toutes lois, coutumes et usages antérieurs, demeurent abrogés en ce qu'ils auraient de contraire à la présente ». L'article 56 réitérait l'abrogation : « Les deux lois de messidor an III, et sur les déclarations foncières sur le régime hypothécaire [...] demeurent abrogés ». Il était désormais difficile de soutenir le contraire.

L'article 55, toutefois, laissait un espoir, si ce n'est aux cédulistes déçus, du moins aux conservateurs désemparés, que la disparition de la loi de messidor laissait sans emploi, ni office : « Il sera incessamment statué sur l'organisation du bureau général et des bureaux particuliers de la conservation des hypothèques ; jusqu'à cette époque le service sera provisoirement continué, d'après les dispositions de la présente, par ceux actuellement établis en exécution de la loi du 9 messidor an III, et conformément à ce qu'elle prescrit à cet égard. »

L'article reprenait la titulature de la loi précédente, on y évoquait le bureau général et les conservateurs particuliers. On pouvait défendre l'idée de maintenir l'indépendance des conservateurs face au fisc, car ils touchaient au fameux secret des fortunes, bien que ce dernier fût, pour quelques années encore, livré au public. Le moyen eût été de ne pas confier les conservations à la régie de l'Enregistrement, mais de garder « l'armée Jollivet », qui avait l'avantage de tenir la place, et surtout d'avoir versé 15 millions de cautionnement (du moins l'avait on dit).

Il restait aux Cinq-Cents des cédulistes qui, ayant perdu sur l'essentiel, ne désespéraient pas de garder un bastion dans la place, en maintenant l'administration Jollivet, comme Sedillez. Woussen, en revanche, qui avaient appuyé Real lorsqu'il était rapporteur de la commission des finances, en l'an V, s'il refusait à l'Enregistrement la main mise sur les

---

<sup>668</sup> En fait, la loi de messidor s'acclimata parfaitement dans les Flandres, au point d'y trouver plus de pratiques qu'à Paris.

<sup>669</sup> Il faut également remarquer que l'on ne sait rien de nombreux départements où les archives hypothécaires débutent en l'an VII – sous réserve de l'achèvement des inventaires en cours, ou de documents conservés ailleurs qu'aux Archives départementales.

hypothèques, ne s'était pas moins éloigné des conservateurs de messidor. Il déclara, à la séance du 18 fructidor an VI, « qu'en maintenant indistinctement les conservateurs actuels, nommés depuis trois ans, on devait craindre de laisser en place des ennemis de la République. Woussen partage cette crainte, et demande qu'à cet égard, la plus grande latitude possible soit donnée au Directoire »<sup>670</sup>.

La Conservation générale de Jollivet tournait aux repaires d'adversaires de la Constitution, termes maléfiques qui sentaient l'air du large, celui de la Guyane plus précisément Il convenait de réagir.

Le 7 frimaire an VII, moins d'un mois après le vote de la loi du 11 brumaire qui marquait la fin de la tentative cédulaire, Jollivet fit diffuser un livret intitulé *Instructions sur l'exercice des fonctions de conservateurs des hypothèques pour l'exécution des deux lois du 11 brumaire an VII*<sup>671</sup>. La démarche était plaisante : le conservateur général, tirant parti de l'indécision du Conseil quant à l'organisation du service, proposait les siens et ceux de ses collaborateurs en démontrant que les mêmes hommes pouvaient être utilisés à des fins différentes.

Sur 86 pages, Jollivet donne les détails d'application les plus minutieux, jusqu'aux formulaires, exemples de bordereaux, réutilisation des livres de raison obsolètes, sans omettre les différents formats de papier timbré. Tout y est conçu pour la mise en œuvre immédiate de la loi du 11 brumaire. Incidemment, l'auteur annonce l'envoi prochain d'autres instructions, comme de nouveaux registres. L'administration des hypothèques, conçue sous la Convention, s'offrit ainsi aux regards comme inaltérable, insensible aux intentions des législateurs, quasiment intemporelle. Jollivet s'arrogeait le contrôle de cette machinerie de conservateurs particuliers, qui ne correspondaient qu'avec lui, ne recevant registres et instructions que du Conservateur général.

Bien plus, Jollivet pouvait s'appuyer sur une délibération du Directoire exécutif, datée du 9 frimaire an VII, qui réglait les honoraires des conservateurs nommés au titre de la loi de messidor, dans l'attente de l'application de celle du 11 brumaire an VII, le Conservateur général étant chargé de l'exécution, et d'en rendre compte chaque mois au ministre de la Justice. La décision du Directoire, qui tend à maintenir en place Jollivet et ses subordonnés, est signée de La Reveillère-Lépaux et de Ramel.

---

<sup>670</sup> *Moniteur*, séance du 17 fructidor an VI, p. 1400.

<sup>671</sup> *Instructions sur l'exercice des fonctions de conservateurs des hypothèques pour l'exécution des deux lois du 11 brumaire an VII*, s.l, s.d.

La réponse des Conseils, désormais tenus par les adversaires des cédulistes, ne tarda pas, elle fut cinglante. Le 29 nivôse an VII, Pouret-Rocqueries, rapporteur de la commission constituée pour définir la nouvelle organisation chargée d'appliquer la loi de brumaire, ensevelit les espérances, s'il leur en restait, des cédulistes :

Le bureau général, regardé dès son origine comme une superfétation dévorante, n'avait point été mis en activité. L'article LV de la loi du 11 brumaire dernier, semble lui avoir donné quelques instants de vie. Citoyens représentants, on ne saurait trop se hâter de l'anéantir pour jamais. Nous vous proposons d'en prononcer sur le champ la suppression absolue, et de rendre à la République et au commerce de vastes bâtiments nationaux qu'il occupe<sup>672</sup>.

Housset, dans la même séance, demanda que :

le projet soit à l'instant mis à la discussion, il l'appuie dans toutes ses dispositions. Si le projet n'eût pas été présenté conformément au vœu bien prononcé du corps législatif, nous n'aurions jamais vu le terme d'un établissement que je pourrais appeler la monarchie hypothécaire, dont le chef avait une véritable liste civile en cautionnements et conservait à sa disposition des domaines nationaux d'une valeur très considérable. Dans les nombreuses discussions qui ont eu lieu sur cette matière, lorsqu'on a soutenu le système tendant à former une administration particulière, on a plutôt consulté les intérêts de quelques individus désirant se maintenir en place que les intérêts généraux de la République<sup>673</sup>.

Debar<sup>674</sup>, qui prit la parole pour regretter que l'on confiât les fortunes à des fonctionnaires de l'Enregistrement, ne fut pas écouté. Woussen eut le même sort. Le Conseil arrêta que la conservation des hypothèques serait confiée à l'Enregistrement.

Quelle que fût la solution adoptée, il en fallait une qui pût être immédiatement appliquée. Depuis le milieu de l'an VI, les acquéreurs avaient délaissé les conservations de Jollivet, dont on craignait, eu égard à ce qu'on en disait aux Cinq-Cents, que les actes qu'on y passait ne fussent entachés de nullité. Les chancelleries de l'Édit de 1771 paraissaient bien surannées. Quant aux diverses autres coutumes subsistantes, beaucoup les pensaient abrogées. Cornudet fit ainsi remarquer, aux Anciens, le 16 germinal, que 3 500 inscriptions attendaient le nouveau conservateur de la Seine<sup>675</sup>. La pression n'était pas que parisienne, une foule de

---

<sup>672</sup> *Moniteur*, 4 pluviôse an VII, p. 510. Pouret-Rocqueries (1749-1813), ancien procureur du roi, avait été élu député de la Manche en l'an VI. Il achèvera sa carrière comme substitut à la Cour d'Appel de Caen (Robert et Cougny, *op. cit.*). Il n'est pas interdit de noter que Lecoulteux avait son établissement principal à Rouen, à partir duquel il rayonnait sur la Normandie, où les parlementaires adversaires de la loi de messidor étaient nombreux (Eude, Got, Pouret, etc).

<sup>673</sup> *Ibid.*, p. 510. Seuls les locaux parisiens de l'Oratoire étaient occupés à titre gracieux. Tous les autres étaient loués aux Domaines ou à des tiers – selon Jollivet. Housset avait été commissaire du Directoire dans l'Yonne, élu en l'an VI, anti-brumairien rapidement rallié.

<sup>674</sup> Ainsi nommé par le *Moniteur*. Il s'agit sans doute de Jacques Louis Debatz (1753- 1837), député de l'Aisne, qui devint, sous l'Empire, Directeur des Contributions de ce département (Robert et Cougny, *op. cit.*).

<sup>675</sup> *Moniteur*, 19 germinal an VII, p. 811.

créanciers attendaient la prise de sûretés à l'appui d'actes qui, pour le plus grand nombre, dataient de l'Ancien régime<sup>676</sup>. Il était vraiment temps que l'on y vît (enfin) clair.

Le Corps législatif commença par se défaire des anciens conservateurs de l'an III qui, du moins pour certains, continuaient à recevoir des actes urgents. La loi du 21 ventôse an VII<sup>677</sup>, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques, remit les fonctions prévues par la loi du 11 brumaire à la Régie de l'Enregistrement, à raison d'un bureau dans chaque arrondissement (article 2). Les préposés cautionneront de 100 000 francs sur Paris jusqu'à 20 000 francs pour les arrondissements comptant moins de 20 000 habitants (articles 5 à 7).

Le Titre III de la loi, dans son chapitre 1, concerne les restes de la loi de messidor an III. La Conservation générale « demeure définitivement supprimée ». Le Conservateur général fut tenu d'évacuer dans le délai d'un mois les bâtiments nationaux dont l'usage lui avait été accordé (article 29). Le commissaire départemental de la Seine recevrait les registres de la conservation, en présence du Conservateur général. Il en ferait remise à la Régie de l'enregistrement (articles 30 et 31). Dans les trois jours, les conservateurs de province cesseront leurs fonctions. Les anciens conservateurs répondront « des retards et oppositions » (article 38).

Lors du vote de cette résolution, Sedillez eut le mot de la fin : « Il est triste sans doute d'être du parti des vaincus ; mais il faut suivre leur sort quand on a cru leur cause juste »<sup>678</sup>. Il s'agissait bien de vaincus, et traités comme tels. Il ne semble pas, toutefois, que les vainqueurs aient envisagé des mesures contre les « cédulistes », comme les qualifications « d'ennemis de la République » pouvaient le laisser redouter.

La dispersion des conservateurs nommés par Jollivet ne paraît pas avoir présenté de problèmes, si ce n'est à Paris. Dans la capitale, les locaux de la Conservation générale n'étaient pas loués, mais prêtés par les Domaines (ils avaient été placés à la disposition de l'Agence par un arrêté du comité des Finances du 6 fructidor an III). Jollivet avait déployé quelques efforts pour s'étendre au rez-de-chaussée de « la maison conventuelle de

---

<sup>676</sup> Le registre des inscriptions d'Apt (Vaucluse) selon la loi de l'an VII est ouvert le 25 floréal an VII. Dans la seule journée du 26, 231 inscriptions sont prises, 346 au 1<sup>er</sup> prairial (AD Vaucluse, 20 Q 1209). Le code hypothécaire de l'an III avait été appliqué dans le département, mais les registres ont disparu. Il ne subsiste que quatre « livres de raison », ouverts en germinal an IV.

<sup>677</sup> *Bulletin des Lois* 266, loi n°2627.

<sup>678</sup> BNF ref Le45 1512. Mathurin Sedillez (1745-1821), fidèle céduliste, ancien procureur du roi à la maîtrise des Eaux et Forêts, avait été député de Seine-et-Marne sous la Législative, comme Jollivet, emprisonné sous la Terreur, comme lui, et natif de Nemours, ainsi que le Conservateur général. En l'an VI, il siège aux Anciens – et passe au Tribunat après le 18 brumaire.

l'Oratoire ». Le corps législatif avait rendu une loi, le 10 vendémiaire an VI, pour lui rappeler que la jouissance des lieux se trouvait réduite au bâtiment conventuel lui-même.

On sait par un courrier adressé par Martin d'Auzay, adjoint d'Hua-Bellebat, du 28 thermidor an VII, que la conservation générale occupait trois appartements (deux de six pièces, un de quatre pièces). Martin d'Auzay, qui se présentait alors comme « l'un des directeurs du Bureau d'Agence hypothécaire, maison de l'Oratoire, 136 » proposa de prendre les lieux « dans lesquels se trouvait autrefois la Conservation Générale des Hypothèques »<sup>679</sup>. Aubert, des Domaines, fut chargé de déterminer la valeur locative, qu'il fixa à 7 920 francs.

La proposition de Martin d'Auzay n'eut toutefois pas de suite, et les anciens bureaux de l'Agence furent attribués au Comité des prises maritimes, au Comité d'instruction publique, ainsi qu'à un graveur, Simon. Ce dernier avait des relations : les Domaines signalent que M<sup>me</sup> Bonaparte souhaitait que ce distingué graveur puisse aussi s'étendre sur l'ancien logement de Jollivet. L'ancien Conservateur général, le 3 floréal an VIII, s'adressa au ministre des Finances pour retarder l'emménagement des attributaires, en raison d'incertitudes portant sur l'emprise des baux. Dupont de Nemours (toujours lui !) louait pour son imprimerie une partie du rez-de-chaussée et sans doute de l'étage, où s'activait une officine de prêt montée par Hua et son agent. Jollivet signalait qu'il y avait confusion de locataires, son propre logement étant partiellement loué à Dupont. Les uns comme les autres ne paraissaient pas y faire des profits notoires. En vendémiaire an VIII, Dupont devait 2 000 livres de loyer aux Domaines. Il conservait dans le même immeuble un logement que les Domaines voulaient vendre, mais qu'il continuait d'occuper grâce à l'appui du précédent ministre des Finances, Ramel<sup>680</sup>. Quant à Hua et Martin d'Auzay, ils se virent signifier leur expulsion en l'an VIII, de l'ancienne conservation générale, qu'ils occupaient au titre du « Bureau de Garantie des Créances hypothécaires ». Ils objectèrent qu'ils avaient en dépôt « des titres importants en grande quantité » – étaient-ce les reliquats de l'Agence ? D'ailleurs, ajoutaient-ils, « ce dépôt est sacré et le sera pour le gouvernement »<sup>681</sup>. Ledit gouvernement, devenu consulaire, avait d'autres soucis.

---

<sup>679</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 49, n°4859.

<sup>680</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 49, n°5980.

<sup>681</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 388.

## 8-4 – La fin des cédules

Les consuls, sans doute Lebrun qui avait manifesté en son temps (frimaire an IV) son opposition à la cédule sous ses différents aspects, firent opérer un nettoyage des textes législatifs.

Il y avait de l'ouvrage à prévoir. La loi du 26 vendémiaire an VII avait disposé que les adjudicataires de biens nationaux, contraints de régler leur dû en numéraire, pouvaient remettre au receveur des obligations portant intérêt à 5%, neuf au total, payables en monnaie métallique sur trois ans. L'article XII reprenait un procédé déjà utilisé dans un passé récent : « Les obligations consenties par les acquéreurs seront à la disposition du Directoire exécutif pour le service extraordinaire de l'an VII ». Si lesdits acquéreurs payaient par anticipation aux receveurs, ils pouvaient bénéficier d'une prime, « si les obligations n'ont pas quitté le bureau du receveur »<sup>682</sup>. Il fallait en déduire que l'exécutif s'empressait de payer ses créanciers avec les reconnaissances de dettes émises par ses débiteurs. Les acquéreurs jouissaient d'un meilleur crédit que lui, et en cas d'impayé, le même exécutif revendait le bien immobilier acquis par le débiteur : c'était le principe même de la cédule, Mengin n'y aurait rien trouvé à redire, qui n'avait pas envisagé que, de surcroît, la saisie du débiteur défaillant fut faite par l'agent du gouvernement, aux frais du public. Cette particularité, qui datait de juin 1793, se retrouvait dans la loi de brumaire an V, en particulier son article XVI que tous les textes postérieurs reprirent.

La loi du 15 floréal an X<sup>683</sup> (6 mai 1802) mit un terme à cet usage. L'article X précise « il n'y aura à l'avenir ni obligation, ni cédule ». Après la cédule de l'an III, que personne n'avait vue, le gouvernement mettait un terme à l'émission des cédules des lois fiscales, que tous connaissaient, du moins les centaines de milliers de propriétaires de biens de première ou deuxième origine. Si on avait tari le flot, le stock ne cessait de circuler tant que les cédules n'étaient pas payées. Trois jours après la loi qui supprimait les cédules, une instruction du 18 floréal an X<sup>684</sup> énumérait les travaux du préfet à l'encontre des défaillants : une sommation de payer (en numéraire) dans les dix jours, puis déchéance de l'adjudicataire, puis reprise des immeubles par le receveur, puis vente sur folle enchère. En cas d'insuffisance, prolongement des poursuites du débiteur sur ses autres biens, s'il arrivait qu'il en eût. Les instructions étaient expéditives, mais les contentieux alourdissaient les tâches du préfet : les

---

<sup>682</sup> *Bulletin des lois*, t.13, n°2092.

<sup>683</sup> *Bulletin des lois*, t.21, n°1491.

<sup>684</sup> AD Seine, DQ<sup>10</sup> 46.

professionnels des enchères ne manquaient pas d'esprit et savaient user d'ingénieux expédients. Il apparaît que ce papier cédulaire, diffusé par le Trésor lui-même prenait, à la fin du Directoire de l'importance. Mollien, futur ministre de l'Empereur, quand il fit le tableau des finances de la France en 1799, ajouta à cette peinture désolée d'une époque qui n'avait pas encore bénéficié des mesures, aussi salvatrices que bénéfiques, dispensées par le Premier Consul et par les hommes à son service, que l'on trouvait, à l'époque, en tous lieux, « le faux monnayage des assignats, remplacé par l'émission de prétendues valeurs qui n'étaient pas plus propres à faire office de monnaie, puisqu'elles n'avaient pas ce cours fixe, telles que des cédules hypothécaires souscrites par des adjudicataires d'immeubles, la plupart insolubles »<sup>685</sup>.

Cette insolvabilité supposée des adjudicataires de l'an VII pouvait être discutée, puisque les cédules avaient été émises pour permettre le paiement d'un bien réel, qui n'avait pas disparu comme pouvait le faire une cargaison ou le contenu d'un entrepôt lorsqu'ils participaient au paiement d'une lettre de change. On pouvait revendre l'immeuble aux enchères. Les préfets recoururent à ces exécutions<sup>686</sup>.

Une discrète tentative, portant sur une méthode originale, mais inspirée du plan Mengin fût l'œuvre de la Caisse d'Escompte du Commerce, créé en frimaire an VI. En 1800, cet établissement proposait à chaque actionnaire de souscrire des actions hypothécaires de 10 000 francs divisées en deux parties égales. La première partie était garantie par des biens hypothéqués à cet effet, de valeur double. Elle donnait droit à 10 billets de 500 francs, émis par la caisse. La seconde partie permettait de recevoir 10 autres billets du même montant, mais sans hypothèque cette fois. Pour accroître les billets en circulation, il fallait augmenter le capital. La circulation des actions, alors que les billets qu'elles garantissaient étaient sur le marché, posa très rapidement un problème - mais surtout le monopole d'émission conféré à la Banque de France mit une fin rapide à la tentative<sup>687</sup>.

L'ombre portée du projet cédulaire ne se limitait pas à ces ultimes alternatives au billet de banque, Michel Bruguière lui donnait une plus vaste ampleur : « La cédula a joué un rôle, en mettant des capitaux considérables à la disposition des gros acquéreurs de biens nationaux, en leur permettant des échanges embrouillés, des hypothèques fictives, des ventes à réméré ; par là, elle a figuré utilement aux réserves des banques qui fleurissent à nouveau dès

---

<sup>679</sup> Mollien, *Mémoires d'un ministre du Trésor public*, Paris, Imprimerie Fournier, 1837, tome 1, p. 144.

<sup>686</sup> Tel le préfet de la Somme, le 21 floréal an VIII, sur pétition d'un agent de change d'Amiens, porteur d'une cédula impayée : AD Somme, 1Q 139a.

<sup>687</sup> Yves Leclercq *La Banque supérieure. La Banque de France de 1800 à 1914*, Paris, Garnier, 2010.

1796 »<sup>688</sup>. S'il advient que des auteurs ne voient la loi de l'an III nulle part, M. Bruguière l'aperçoit souvent – mais il n'indique pas dans son ouvrage précisément où<sup>689</sup>.

Enfin, alors que la pièce était jouée et les principaux acteurs occupés par d'autres projets, Ramel-Nogaret crut bon de donner un avis qu'il avait su garder pour lui, du temps qu'il était puissant ministre. Après avoir, dans un écrit peut-être publié afin que les Consuls n'oublient pas complètement<sup>690</sup> un homme de sa qualité, trouvé pertinentes les lois de brumaire et ventôse an VII, il ajouta : « et je désire par dessus toutes choses qu'on en vienne à l'idée simple d'autoriser les propriétaires à prendre sur eux-même des cédules à terme fixe, qu'ils pourront transporter à leur prêteur, comme un effet de commerce ».

## Chapitre 9 : Brumaire, ou le succès inachevé

Née de l'échec final du Code hypothécaire de la Convention, cette loi de brumaire avait été votée pour en conjurer les erreurs. Elle connut un grand succès, à Paris en particulier, qui avait boudé celle de messidor<sup>691</sup>. Le Code civil ne la retint qu'après de profondes modifications dont le principal effet, peut être recherché, fut de rendre particulièrement dangereux le prêt sur immeuble, et d'interdire, de ce fait, la constitution de banques hypothécaires importantes.

La loi de l'an VII modifiait la définition de l'hypothèque, retenue en l'an III. Elle reste un droit réel, mais là où messidor la limitait « sur les biens de l'obligé ou du débiteur, accordé au créancier », brumaire dispose « sur les immeubles affectés au paiement d'une obligation ». On y sent moins l'omniprésence du prêteur. L'article I de brumaire rétablit aussitôt les privilèges. L'article 11 énumère ceux qui n'ont pas nécessité d'être inscrit, peu nombreux. Pour les autres, l'inscription est requise. L'acte notarié est obligatoire.

Deux importantes nouveautés apparaissent, la spécialité de l'hypothèque (articles 4 et 17) et la transcription des actes translatifs de propriété, sur les registres de la conservation

---

<sup>688</sup> *Gestionnaires et profiteurs de la Révolution, op. cit.*, p. 118.

<sup>689</sup> En fait, il s'agit très probablement des cédules émises par les adjudicataires des biens nationaux, celles de la loi de brumaire an V.

<sup>690</sup> *Des finances de la République en l'an IX*, Paris, Impr. H. Agasse, an IX, p. 194.

<sup>691</sup> Le bureau de la Section des Amis de la Patrie (ancienne rue Saint-Martin) reçoit 32 inscriptions en deux ans, de frimaire an IV à frimaire an VI, et 602 de pluviôse à germinal an VII (autrement dit sur une durée de trois mois).

(article 26). Dans ce dernier cas, les actes sont recopiés sur les registres pour être opposables aux tiers. L'article 51 fait obligation aux conservateurs de délivrer copie des actes transcrits.

Les progrès obtenus dans cette mesure législative par rapport à la précédente sont décisifs pour un prêteur. D'une part, il n'est plus contraint de prendre inscription sur la totalité des biens de son débiteur, situés dans le ressort de la même conservation, il n'hypothèque que les immeubles qui le garantissent. Par l'introduction de la spécialité, la loi de brumaire limite nécessairement l'inscription aux biens de l'obligé au jour de la stipulation. Il n'est plus question d'hypothéquer les biens à venir. Ces considérations étaient surtout gênantes pour l'emprunteur, mais elles pouvaient le détourner du prêt sur immeuble, dont l'emprise paraissait disproportionnée.

D'autre part, ce même créancier avait l'assurance que le bien qu'il grèvait appartenait bien à son contractant, du moins pouvait-il s'approcher d'une vérité foncière que l'absence de cadastre ne permettait que de supposer. Dans la déclaration foncière de messidor, le déclarant ne fournissait pas l'acte, mais simplement une attestation du notaire. L'acte pouvait être exigé s'il y avait réquisition de cédules auprès du conservateur-estimeur. Grâce à la loi de brumaire, n'importe qui pouvait se faire délivrer copie de l'acte, connaître indirectement l'importance des biens possédés, ainsi que leur origine, au-delà de l'importance décisive que prenait pour un financier extérieur, qui prêtait partout et ne connaissait personne, la possibilité de sauver ses capitaux d'un possible désastre en consultant les stipulations des actes. Les défenseurs de la cédule pouvaient attirer l'attention sur la possibilité qui appartenait au conservateur de se faire communiquer les actes de propriété. Mais encore fallait-il requérir cédule pour que les biens sortent au grand jour des examens fonciers, alors qu'avec brumaire, un simple passant pouvait utilement s'informer, au seul coût de la délivrance des copies.

La procédure de saisie immobilière demeurait prompte. Le délai de paiement après commandement passait de vingt à trente jours. L'apposition des affiches valait saisie. Le jour de l'adjudication était fixé entre vingt à trente jours de l'apposition de l'affiche : en étant diligent, le créancier gagnait dix jours de moins sur les délais de la loi de messidor. En revanche, les locataires n'étaient pas tenus nommément informés. La vente se faisait à la bougie, sur trois à cinq minutes « environ ». Si, lors de la première enchère, il n'en venait aucune qui ne soit égale à quinze fois le revenu figurant à la déclaration foncière, le tribunal était tenu de remettre la vente à vingt jours au moins. Cette disposition cherchait à écarter les ventes à des prix excessivement bas, démontrant par la même occasion que les déclarations

figurant sur le rôle des contributions foncières étaient considérées comme sous estimées<sup>692</sup>, pratique dénoncée par Ramel cinq ans auparavant. L'article 4 de la loi du 11 brumaire sur l'expropriation forcée faisant fixer la mise à prix par le créancier poursuivant, on pouvait craindre une cabale pour ruiner le débiteur avec une mise à prix très faible suivie d'une impossibilité physique d'enchérir<sup>693</sup>.

La loi de brumaire tenait sa réduction à 58 articles (contre 278 à messidor), outre la disparition du titre II consacré à la cédule, à l'autonomie des procédures de saisie, formant une loi à part. Instigatrice d'une spécialité véritable comme d'une publicité complète, elle présentait de nombreux avantages sur les mesures qui l'avaient précédée. Le public, on l'a vu, lui fit un accueil très favorable, qui confinait, à Paris, à l'enthousiasme. Elle n'avait, cependant, pas été conçue dans le même sentiment. L'article 55 témoignait des combats retardataires du mouvement céduliste aux Assemblées, qui eût bien volontiers conservé « l'armée Jollivet » pour tenir les livres des conservations. La loi du 21 ventôse, après trois mois de débats houleux, ne le permit pas, dans des termes dépourvus d'aménité comme l'atteste l'article 38 précisant que « les anciens conservateurs répondront des retards et oppositions ».

Tout le titre II de messidor, soit l'hypothèque sur soi-même, avait disparu, avec les songes de banques hypothécaires, et de circuits quasi-monétaires agricoles. Mais le triomphe de brumaire, après des années d'inquiétude, où la loi de messidor avait été honnie et déconsidérée par ses adversaires, ne devait durer que cinq ans.

### **9-1 Les inscriptions de l'an VII : les exemples de Montmédy et Chalons**

À compter de ventôse an VII, les nouvelles conservations, instruments de la nouvelle loi, s'ouvrent. Elles sont nettement moins nombreuses, passant de 527 à 378<sup>694</sup>. On a retiré du décompte les départements annexés, soit six belges, un luxembourgeois et deux suisses, au total 31 conservations, déjà dénombrées à part dans la liste Jollivet de l'an VI. Dans la liste publiée par *l'Almanach national* de l'an VIII, de la page 195 à la 205, on relève de nombreuses modifications.

---

<sup>692</sup> Ce chiffre correspond à un taux de capitalisation de 6,60%, au-dessus de celui de 5% uniformément repris dans la quasi-totalité des contrats de rente. Cf. sur les taux : Gilles Postel-Vinay, *op. cit.*, pp. 91-97.

<sup>693</sup> Quelques exemples d'obstruction, en matière de biens nationaux dans : Bodinier, Tessier *op. cit.*, notamment p. 198.

<sup>694</sup> Selon la liste parue sur *l'Almanach national*, 415 suivant la liste du 11 mai 1799 de l'Enregistrement, suivant Nicolas Bourgeon : « Vie et mort du statut de ventôse », *op. cit.*

Les plus importantes tiennent à l'identité des conservateurs. Ce sont des fonctionnaires de l'Enregistrement qui remplacent l'armée Jollivet. Sur les 500 et quelques volontaires levés au début de l'an IV, il en reste trois : Darnies à Péronne, Darotte à Orléans et Aubert à Marseille<sup>695</sup>. Bien que déplacés, ils ont gardé leur fonction. Sur ces trois rescapés, deux sont identifiés. Jacques Nicolas Darnies était député au Conseil des Anciens, élu le 24 germinal an V. Il avait été commissaire d'arrondissement. La liste de l'an VI, celle de la loi de messidor, lui assignait le poste d'Abbeville, alors qu'il était élu aux Anciens, en contradiction avec les termes de cette loi, qui interdisait le cumul avec un mandat de député. Avec l'application de la loi de brumaire et son recrutement soudain par l'Enregistrement, il prenait le poste qui avait été, à Péronne, celui de Gonnet, parti administrer le département de Jemmapes, aux ordres de Bouteville. Darotte a déjà été croisé, puisqu'un document cité dans le chapitre précédent assure qu'il était conservateur en 1791 à Orléans, et un autre qu'il se manifestait comme receveur des Domaines en l'an VIII. S'agit-il du même ? Ce n'est pas absolument certain.

Tous les autres ont fermé leurs bureaux, qu'ils louaient sur leurs deniers. Pour beaucoup, ils disparaissaient avec eux. L'Aveyron avait huit conservations, il lui en resta cinq, Le Gard, huit également : il n'en sauva que cinq. En revanche, la Corse (et ses deux départements) ne disposait, en l'an V, d'aucun conservateur pour des raisons tenant à la situation militaire. Désormais, elle en avait six. Des localités peu connues, choisies pour des motifs qui devaient tenir à la personnalité du conservateur découvert pour occuper le poste à un endroit faiblement peuplé, perdirent leur conservation. Ainsi Arnay-sur-Arroux en Côte d'Or, Pons en Charente-Inférieure, Preuilly en Indre-et-Loire ou Lesneven dans le Finistère. Les curiosités géographiques des précédentes listes disparurent au profit des chefs-lieux d'arrondissement, qui concentreront la publicité foncière.

Ces disparitions sont encore plus sensibles pour la Conservation générale. Il ne resta rien des quatre divisions, du secrétaire général, des quatre agents principaux, des quatre chefs de bureau. Nicolas Hyacinthe Hua, qui était « agent général », le beau frère d'Eustache Antoine, paraît s'être attardé dans les bureaux de la rue de l'Oratoire, encore occupés par un « Bureau des Garanties hypothécaires », où il défendait les archives de la Conservation générale. Les Domaines l'expulsèrent en l'an VIII<sup>696</sup>.

---

<sup>695</sup> Merlin Badonville à Chalons, comme Hua à Paris, se maintiennent à leur poste de brumaire à ventôse. Ils feront la transition, jusqu'à ce que l'Enregistrement reprenne les conservations en main.

<sup>696</sup> Cf. 3<sup>ème</sup> partie, paragraphe 7-4.

Au delà de ce partage des dépouilles, qui était assez avancé depuis l'an VI, le changement le plus important consista dans l'afflux du public. On a vu les chiffres sur Paris. Ils sont aisés à constater, car le même conservateur, Hua, enregistra durant plusieurs mois, les inscriptions du nouveau régime à la suite de celles de l'ancien sur les mêmes registres. Le bureau regroupant les sections 22, 23, 30, dites de l'Homme armé, de Bondy et de la Fidélité, avait été ouvert le 6 frimaire an IV (27 novembre 1795) et arrêté le 22 pluviôse an VII<sup>697</sup> (11 février 1799). La dernière inscription y datait du 15 prairial an VI (4 juin 1798), le bureau était donc inactif depuis neuf mois. En trente mois d'activité, il y avait été enregistré 90 inscriptions, correspondant à 72 actes. Les sommes inscrites, en rentes, prêts ou autres, s'élevaient à 2 704 870 livres. Le registre de ce même bureau, qui s'achève (faute de place) le 26 germinal an VII (16 avril 1799), a reçu, à cette date, depuis le 22 pluviôse (soit en deux mois), 478 inscriptions. En quinze fois moins de temps, le même bureau, au même lieu, a reçu cinq fois plus de clients. On peut se demander s'il s'agit d'actes nouveaux ou sensiblement différents, portant sur des sommes d'un montant plus élevé ou plus faible. En effectuant un sondage sur les cent premières inscriptions, du 22 pluviôse pour la première au 23 ventôse pour la centième, on décompte un total de 1 550 860 francs en un mois. La répartition de catégorie d'actes n'est pas dénuée d'intérêt :

Tableau de la nature des actes garantis par les cent premières inscriptions de la loi de brumaire an VII, comparées aux actes garantis par les inscriptions de la loi de messidor an III aux mêmes lieux  
(sections 8,22,30-registre DQ 16 1242, AD Seine)

Régime	Rentes perpétuelles	Rentes viagères	Prêts	Ventes	Divers
An III	13	14	30	7	8
An VII	19	19	48	2	14

Les actes concrétisant des prêts simples, remboursables, avec intérêt, à date fixée, sont plus nombreux, peut être parce que la circulation monétaire est plus importante. On peut aussi se souvenir des vagues de remboursement anticipés de l'an III. La loi du 25 messidor an III les avaient interdits pour les rentes. Elle avait donné la possibilité de refuser le remboursement en assignats pour les emprunts. Mais les Conseils s'étaient mis à l'ouvrage pour protéger les rentes. La loi du 16 nivôse an VI, fort complexe, avait réouvert le chapitre

<sup>697</sup> AD Seine, DQ<sup>16</sup> 1242.

des rescissions pour lésion<sup>698</sup>. Elle avait surtout protégé les rentes viagères « créées pour cause d'aliénation d'immeubles », qui continueraient d'être payées en espèces métalliques, ainsi que les rentes perpétuelles « de même origine »<sup>699</sup>. On a pu voir, dans le chapitre s'appliquant à la conservation de Paris, que les ventes payées en rentes, viagères ou perpétuelles, étaient nombreuses. Au bureau de l'Homme armé, il y en eut sept de l'an IV à l'an VI, puis deux dans les cent premières inscriptions de l'an VII. Il est vrai que cette période ne couvrait que deux mois, contre trente pour la précédente. Il est possible que le retour des espèces, en particulier de l'argent espagnol<sup>700</sup>, ait facilité les échanges. Ou que le marché se soit montré moins porteur qu'il ne l'avait été dans les années IV et V. On lit cependant qu'un « entrepreneur de bâtiment », un couvreur, un carreleur empruntent : la construction n'est pas absente.

Les « divers » changent peu, à l'exception des hypothèques prises pour « réduction d'assignats », qui semblent, selon l'interprétation de la loi de nivôse an VI, concerner les prêts faits en assignats, remboursés selon l'échelle de réduction. On retrouve les prêts remboursables à la mort du débiteur, les prêts viagers hypothécaires de nos jours, les douaires (comme les dots, la loi du 16 nivôse les concerne également). La spécialité n'est pas pratiquée sur le registre, qui s'y prête mal. On ne discerne pas plus les immeubles grevés, qui ne sont pas évoqués sur le registre avec plus de précision qu'il y en avait dans le registre de l'an III. L'impression générale confine à la constatation de l'absence complète de changement, du moins pour les registres d'inscription. La situation était différente pour les registres de transcription, où les actes de mutation d'immeubles étaient recopiés par les employés de la conservation, conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi de brumaire (la loi de messidor s'était contentée du dépôt d'une expédition de l'acte de vente-article 108).

À Paris, il semble clair que le public n'a pas agi différemment qu'il le faisait avec la loi précédente. La nouveauté, c'est à dire la spécialité, ne paraît pas avoir retenu son attention. Il a, en revanche, abondamment témoigné par une présence massive la défiance qu'il avait nourrie à l'encontre de la loi de messidor, particulièrement en l'an VI.

Paris forme un cas particulier. D'une part, parce que le conservateur, du moins durant quelques mois, reste le même, élément qui pourrait être dénué d'importance (c'est le cas à Chalons). D'autre part, parce que les registres sont ceux de messidor, sur lesquels on persiste

---

<sup>698</sup> La rescision consiste à annuler une vente. Elle intervient s'il est établi par le Tribunal que le vendeur a subi une perte (une lésion) supérieure au sept douzième du juste prix. Elle ne vaut que pour le vendeur. La rédaction actuelle de l'article 1684 qui concerne la rescision est celle de l'an XII.

<sup>699</sup> *Bulletin des lois de la République française*, an VI, loi n°1651.

<sup>700</sup> Cf. Marc Zylberberg, *Une si douce domination...*, *op. cit.*, pp. 510-516.

à inscrire de la même façon les hypothèques de l'an VII. On dispose ainsi, façon an III, de la nature des obligations (prêts ou rentes) comme des taux d'intérêt. Les registres de l'an VII ne portent pas toutes ces mentions, elles ne figurent que rarement. Si cette dernière loi disposait que l'inscription précisait l'immeuble grevé, ces indications se limitent à l'énonciation d'une hypothèque générale sur tous les biens du débiteur dans le ressort de la conservation considérée, avec la mention finale « et spécialement sur... ». L'absence de cadastre conduit à écrire « sur une petite ferme sise à... » ou « sur une maison et jardin sise à... », complété par le nom de la commune. On ne peut y voir que l'ébauche d'une spécialité.

Hors de Paris, le changement, évoqué plus haut, tient aussi à la modification des ressorts des conservations, concentrées dans les chefs-lieux d'arrondissement. Dans la Meuse, la conservation de Stenay disparaît, avec son bureau de Dun. Montmédy, qui n'était que bureau de Stenay, devient conservation. Le tableau comparé de la nature des actes déposés sous la loi de messidor à Montmédy (105), comparé à celui des 98 premières inscriptions dans les registres de l'an VII, est le suivant :

Tableau de la nature des actes garantis par les 98 premières inscriptions de la loi de brumaire an VII, comparées aux actes garantis par les inscriptions de la loi de messidor an III aux mêmes lieux à Montmedy (Meuse)

	Rentes perpétuelles	Rentes viagères	Prêts	Ventes	Divers
An III	20	3	13	14	3
An VII	-	-	45	51	2

Contrairement aux bureaux de la Seine, qui reproduisent en l'an VII ce qu'ils inscrivaient en l'an V, le changement est radical dans la Meuse<sup>701</sup>. Les rentes disparaissent des registres. Que sont-elles devenues ? Les mentions de capital, d'arrérages et de taux figuraient avec l'an III, la loi de brumaire les a dissimulés sous le terme générique d'obligation. On ne les distingue plus. Les ventes (en fait, les mentions du privilège du vendeur) sont passées de 14 inscriptions à 51, mais grâce au renfort de 38 biens nationaux, dont 31 forêts nationales. En l'occurrence, il s'agit d'hypothèques prises par la régie des Domaines sur les biens acquis par des adjudicataires de biens nationaux, afin de s'assurer du paiement du prix. Ces bois ont tous été grevés le même jour, 24 frimaire an VIII (15 décembre 1799).

<sup>701</sup> AD Meuse, 4Q2/284.

Jusqu'alors, les Domaines ne faisaient pas inscrire les sommes dûes par les adjudicataires. Ils émettaient depuis l'an V des cédulas portant hypothèque, qui circulaient garanties par les biens acquis et par la République. Elle s'engageait à saisir et à vendre ledit bien au profit du porteur. La loi avait prévu l'inscription, mais on n'en trouve pas trace dans les registres de l'an III consultés. Il est probable que les Domaines, comme l'Enregistrement, tenant vraisemblablement la Conservation générale pour une intruse calamiteuse, ne collaborait pas avec les conservateurs nommés par Jollivet.

Parmi les actes divers, on relève le cautionnement du conservateur de Montmédy, Claude Besson. La présence de cette caution tranche avec l'usage de la législation précédente, celle de l'an III, où aucune caution de conservateur n'apparaît dans les registres consultés, alors que les responsabilités financières, qui s'étendaient à la garantie de la valeur vénale des immeubles, étaient bien plus lourdes. Pour garantir les 30 000 francs de cautionnement, imposés par l'Enregistrement à son employé pour qu'il occupe la place, ce dernier offre huit immeubles, dont une tannerie, une maison, quatre fermes, appartenant à des membres de sa famille, hypothéqués au profit de l'État<sup>702</sup>.

Ces cautions sont une des rares trouvées dans le nouveau registre. Contrairement à Houdez, le précédent conservateur, qui comptait systématiquement deux inscriptions pour chaque couple, dont une pour le conjoint de l'emprunteur, sans omettre une hypothèque pour chaque caution, Besson groupe les opérations, pour lui comme pour les autres débiteurs. Il ne prend pas les précautions de son prédécesseur pour les ventes, où nombre d'entre elles étaient suivies d'une inscription sur les biens restant au vendeur, sorte d'assurance contre les privilèges cachés, les hypothèques occultes et les revendications des tiers, dans un milieu où la transcription des actes de propriété venait à peine de débiter. Besson, fonctionnaire (ce que n'était pas Houdez), applique le règlement. C'est à l'usager d'appréhender les risques.

---

<sup>702</sup> AD Meuse, 4Q2 284, n°55. « La nature et l'ampleur du cautionnement exigé restreignait l'accès à la fonction à des propriétaires fonciers relativement aisés » : Nicolas Bergeon, « Vie et mort du statut de ventôse : les fondements d'un modèle pérenne », *Revue Gestion et finances publiques*, 2019, n°5, p. 100. La conquête de la place s'envisageait comme un projet familial, à plusieurs, qui comportait des risques. D'autant plus que l'inscription prise sur les biens subsistait pendant que le titulaire occupait la fonction, puis dans les dix ans qui suivaient le départ du poste de conservateur (loi du 21 ventôse an VII, article 8). Hypothéqués pour une décennie, sans pouvoir obtenir de main levée, les biens devenaient invendables. L'auteur donne un profil du conservateur nouveau. « Avec un revenu moyen annuel situé entre 1 200 et 1 500 francs, la carrière de receveur de l'Enregistrement ne permettait pas l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la constitution du cautionnement exigé pour l'accès à la fonction de conservateur des hypothèques. D'une moyenne d'âge de 40 ans au moment de l'accession à leur nouvelle fonction, les conservateurs de ventôse étaient donc nécessairement issus d'un milieu relativement aisé et disposaient d'un patrimoine familial » (*ibid.*, p. 101).

## 9-2 Créanciers et débiteurs de l'an VII dans la Meuse.

Les comparaisons que l'on peut dresser avec leurs homologues de la législation précédente sont insuffisamment fondées, mais elles n'en sont pas point porteuses de quelques enseignements.

Le premier vient de l'irruption des ventes de biens nationaux. Les sûretés prises pour garantir les Domaines totalisent 39 actes sur 100, dont 31 portant sur des forêts. On en comptait aucune sous le régime de messidor. De fructidor an VII à frimaire an VIII, ces ventes totalisent 177 285 francs. Les surfaces boisées ne font pas le plus gros de cette activité en valeur, bien qu'elles soient les plus nombreuses. La veuve Angélique Robinet s'était fait adjudger une maison à Dun-sur-Meuse pour 50 500 francs, et deux associés emportaient la halle de la même ville pour 74 700 francs (28 messidor an VII, n°9 et 10), à condition de payer le prix, ce qui restait à faire en grande partie. Sans doute, du moins pour les plus grandes créances, les débiteurs avaient signé et remis au receveur des domaines, suivant les dispositions de la loi de l'an V déjà évoquée, des cédules, qui servirent à payer les créanciers de l'État<sup>703</sup>. On relève également la caution de Besson, le conservateur, pour 30 000 francs.

Si l'on s'écarte de ces adjudicataires, pour revenir aux emprunteurs du courant, on tombe à 67 118 francs, à répartir entre 61 actes, soit 1 100 francs par acte. De l'an IV à l'an VII, la moyenne à Montmédy était de 1 906 livres (cette dernière unité était encore utilisée). De surcroît, les débiteurs ne sont plus tout à fait du même monde. Dans le bureau d'Houdez, il n'y eut que deux créances inférieures à 200 livres, sur trente mois. Dans celui de Besson, en quatre mois, de fructidor an VII à frimaire an VIII, on dénombre, toujours sur 61 actes, 8 prêts compris entre 200 et 100 francs, et, en sus, 7 prêts inférieurs à 100 francs, soit, (toujours sur 61 actes) 15 prêts inférieurs à 200 francs. Il est piquant de noter que trois de ces prêts inférieurs à 100 francs ont Houdez lui-même en tant que notaire. N'étant plus conservateur, il était (re)devenu instrumentaire. Il ne limitait pas ses prestations aux petits prêts, intervenant 14 fois sur 61 dossiers. On retrouve Pierre Joseph Fontaine, notaire à Stenay, parmi les prêteurs, Guichard, autre notaire omniprésent, la seule de ces actives études dont les minutes nous soient parvenues.

Autre nouveauté, après les biens nationaux, la disparition des cautionnants, famille, épouses ou associés – à l'exception du conservateur lui-même. On en comptait 39 sur 105 inscriptions sur le registre Houdez. Il ne reste plus que l'emprunteur seul, auquel est

---

<sup>703</sup> Cf. Paragraphe 3-6.

parfois associée son épouse. L'apparition des biens grevés, à laquelle on pouvait s'attendre avec l'instauration de la spécialité est dérisoire. Toutes les créances entraînent une hypothèque générale, ce qui est contraire au texte de la loi de brumaire, « et spécialement sur... », dénomination assortie d'une simple évocation du gage, par son importance (« vingt cinq verges de terre ») ou par sa nature (« un moulin », « une maison »). La spécialité autorise simplement l'adjonction d'un bien précis (?) à l'ensemble du patrimoine du débiteur, situé dans l'arrondissement concerné.

L'exemple de Montmédy n'est vraisemblablement pas significatif. On compare trente mois d'activité à quatre mois d'application de la loi de l'an VII. Mais la prise en main par l'Enregistrement limite les données offertes à l'examen du public, et ouvre la voie à l'invasion des ventes de biens nationaux. Dans la période retenue, ils représentent 40% des mentions, peut être en raison des ventes de forêts, abondantes en Meuse. On pourrait soutenir que l'intérêt de la loi de brumaire est de permettre aux Domaines, grâce à ses collègues de l'Enregistrement, de garantir lui même ses créances et d'émettre plus facilement des cédules sur ses débiteurs, qui serviraient à leur maison commune, les Finances, pour régler les créanciers de l'État<sup>704</sup>. On n'omettra pas les cautions des agents des Finances eux-mêmes. Pour surveiller avec attention les acquéreurs de biens nationaux, qui paient à peu près tous en plusieurs fois, il faut avoir la maîtrise des hypothèques, pouvoir inscrire, radier, sommer, sans passer par des tiers, fussent-ils d'anciens magistrats. Ces derniers ne paraphent plus les registres comme un juge de paix ou le président du tribunal d'arrondissement le faisait pour ceux de la loi de messidor. Les registres de Besson, en l'an VII, sont signés par Antoine Hummel, président de l'administration municipale de Montmédy. Il est élu, comme les juges sans doute, mais l'application de la loi n'est plus sous le contrôle direct des tribunaux.

Enfin, de brumaire à fructidor an VII, de la dernière inscription des registres Jollivet à la première de la loi de brumaire, les montants en cause ont baissé, hors vente de biens nationaux de première ou de seconde origine. Le 12 brumaire an VIII, on inscrit une créance de 26,50 francs passée chez Houdez, payable en quatre fois. En regardant de plus près, on s'aperçoit qu'il s'agit du reliquat d'une vente de messidor an VII. Le nommé Thiesse, propriétaire à Stenay, passe sept actes en quatre mois, tous inférieurs ou égaux à 300 francs, dont un de 64 francs.

---

<sup>704</sup> On trouve, à Amiens des « État[s] des adjudications de biens nationaux passées dans le département de la Somme pour lesquelles il a été souscrit des cédules sans inscription hypothécaire » : AD Somme, 1 Q 147. En l'an IX, c'est le receveur général du département qui demandait l'application des articles de la loi du 16 brumaire an V, qui prescrivait l'inscription pour les cédules (1 Q 131). Entretemps, l'Enregistrement était devenu maître des hypothèques, la pratique changeait.

Les actes anciens sont plus rares, la plupart sont postérieurs à l'an IV. On a déjà insisté sur la disparition des rentes, qui couvraient les colonnes des livres de l'an III, au point, comme à Charleroi, d'en chasser toute autre forme d'acte. Il y a des résistances, comme celle d'un négociant, qui fait écrire, par l'employé de la conservation, le 2 messidor an IX, qu'il s'agit bien d'une rente perpétuelle de 600 livres pour un capital de 12 000 livres, selon acte passé en 1777 (n°393). Deux articles du Code civil, toujours en vigueur, seront consacrés à la rente perpétuelle. Toujours vivante, il est devenu difficile, sauf à dépouiller les liasses des archives notariales, de l'identifier clairement<sup>705</sup>.

Celles de M<sup>e</sup> Guichard, notaire à Stenay, donnent une information sur les remboursements des rentes. Depuis les mesures prises à la fin de l'an III pour les contenir, le créancier pouvait refuser. Mais encore eût-il fallu qu'il en fût informé. Thiesse, propriétaire prêteur de petites sommes à de petites gens en l'an VII, avait emprunté 10 000 livres en mars 1792 à une personne de qualité, sans doute pour fractionner et reprêter la somme à ses clients habituels. Le créancier a, depuis, émigré. Le 27 brumaire an IV, Thiesse rembourse la somme en assignats<sup>706</sup>. Sa condition d'émigré prive ce créancier de tout recours. Une obligation aurait posé un problème identique.

### 9-3 Chalons sous les deux régimes

Chalons (12 703 habitants en 1793) n'a pas entretenu les mêmes rapports avec le code hypothécaire que Montmedy, dix fois plus petite. L'échec de la loi de messidor peut y être considéré comme complet. De frimaire an IV à vendémiaire an VII, le registre des inscriptions contient 27 mentions pour 34 mois d'exercice, chiffre réduit à 19 actes si l'on retranche huit mentions dues à l'intervention de l'épouse, codébitrice de l'époux, soit une inscription toutes les cinq semaines. Cet échec n'est pas celui des livres de raison, qui seront utilisés bien après l'abrogation de la loi de l'an III, pour y inscrire, au compte personnel, les mutations et les créances hypothécaires – mais suivant les dispositions de la loi de brumaire, puis du code civil.

Dès le 4 frimaire an VII, une foule se précipite pour garantir ses créances. De cette date au 4 germinal, en quatre mois, on relève 708 mentions, 177 par mois. Ces mentions ne

---

<sup>705</sup> Dans l'exemple donné, au bout de 22 ans, si le débiteur n'a par définition, rien remboursé, le créancier a récupéré son capital, mais pas l'intérêt. La rente ne présente d'attrait qu'à partir de 30 ans, en exceptant les remboursements révolutionnaires du début de l'an III.

<sup>706</sup> AD Meuse, 32 E 242.

figurent pas sur le registre des inscriptions, mais sur celui comprenant « les titres et créances hypothécaires ainsi que leur radiation, les contrats de mutations, les notifications des procès verbaux d'affiches sur poursuite de ventes judiciaires, d'autres actes relatifs à l'exercice du nouveau régime hypothécaire »<sup>707</sup>. Il s'agit du registre cité par les articles 26 et 27 de la loi de brumaire an VII, qui prirent la succession de l'article 105 de la loi de messidor.

Pièce capitale qui organisait la publicité des actes de vente, retranscrits, c'est-à-dire copiés, par les employés de la conservation, et tenus à la disposition des lecteurs, quels qu'ils soient (du moins en principe), le registre portait également mention des actes de prêt ou autres, des jugements, en vertu desquels le conservateur avait inscrit une hypothèque au profit du demandeur. Le registre de l'an III est beaucoup plus succinct. Le conservateur y a reçu copie authentique de l'acte fondant l'hypothèque, il en indique les principales mentions. Ainsi pour les actes de vente. Autour de ce registre de l'an VII se produiront les affrontements de l'an XII au Conseil d'État, qui conduiront à l'abandon d'une publicité foncière sérieuse.

Si l'on analyse les cent premières mentions sur le registre de Chalons, on doit, dans un premier temps les réduire à 80, puisque 20 d'entre elles concernent les codébiteurs et les cautions, jusqu'au 28 frimaire an IV du moins. Après cette date, le conservateur Merlin Badonville joindra mention des codébiteurs ou cautions dans l'inscription principale. La nature des actes produits par les requérants ne correspond pas au même tableau pour Montmédy.

Tableau de la nature des 80 premiers actes garantis par les inscriptions de la loi de brumaire an VII à Chalons-sur-Marne (Marne)

	Rentes perpétuelles	Rentes viagères	Ventes	Prêts	Divers
An VII	37	15	7	15	6

Les rentes avaient disparu dans la ville meusienne, au profit des prêts. Ce qui revenait à préférer une formule où le créancier retrouvait ses fonds afin de leur donner un autre emploi.

Au contraire, dans le choix des rentes, le créancier plaçait ses disponibilités sans grand espoir de retour, puisque celui-ci était subordonné au bon gré du débiteur, qui était maître de rembourser ou pas, s'il ne l'était pas de régler, ou pas, les intérêts. Dans un monde immobile, où l'on prêtait sur plusieurs générations à 4%, il n'y avait pas d'attrait à revoir des capitaux,

<sup>707</sup> AD Marne, 4Q1 / 473.

qui auraient été reprêtés aux mêmes dans des conditions identiques. S'il y avait du nouveau dans les emprunteurs ou les taux, il convenait alors de ne plus s'engager pour l'éternité-ou peu s'en fallait. Mais pouvait-on demander aux débiteurs de rembourser ? Le faible nombre des prêts laisserait à penser que les créanciers reculaient, à Chalons, devant cette perspective comme devant la probable procédure qui en découlerait.

Sur les 52 rentes, viagères et perpétuelles réunies, 25 sont antérieures à 1790, dont 13 ont été contractées entre 1770 et 1780. La plus ancienne remonte à 1740. La plus importante (pour 12 000 francs) date de l'an VI et couvre la vente d'une ferme à Saint-Memmie, avec privilège. Comme à Paris, la rente constitue un moyen commode de vendre son bien, surtout quand on ne découvre pas d'acquéreur au comptant, ou qu'on ne souhaite pas se faire payer en lettres de change.

Les 15 prêts, minoritaires, se distinguent de ceux de Stenay ou de Lunéville. La veuve Melinet prête à Bigot, laboureur, 1 800 francs à 5%, qui seront remboursés au décès de la créancière. La même veuve prête à Mogin, laboureur (n°92), 6 400 francs à 5%, remboursables dans dix ans. L'inscription n°95 est plus obscure. Ladite veuve Melinet prête cette fois à Lefevre et Aubert, laboureurs, la somme de 30 000 francs, également sur dix ans. Mais, cette fois, la somme est remboursable en dix versements de 3 000 francs. Il est précisé, dans le contrat de prêt résumé figurant au registre, que l'intérêt sera de 1 400 francs pour chaque versement. La retranscription est vraisemblablement fautive : exiger 1 400 francs pour le dernier versement, alors qu'il n'est plus dû que 3 000 francs, revient à percevoir un intérêt de 46% par an contre 4,6% pour la première année du prêt. Les longues durées ne font plus peur : il est vrai qu'elles n'impressionnaient guère les créateurs de rentes perpétuelles. Ainsi Boudé, rentier, prête à Freval, propriétaire à Omev, le 17 brumaire an VII, la somme de 540 francs, à 5%, remboursable dans trente ans<sup>708</sup>.

Les assignats et les mandats ont laissé quelques traces, dans les rentes comme dans les prêts (8 actes sur 80). Il s'agit des réductions. Les rentes, ainsi que les prêts, contractés durant la période de l'hyperinflation, ont fait l'objet d'une réduction du capital nominal, comme des intérêts. Si l'on jugeait généralement à l'époque que les rentiers furent spoliés, les contemporains avaient à l'esprit le rachat massif des actes de rente (ou de prêt) au cours du jour, soit peu de choses, au début de l'an III, et le rapport qu'en espéraient tirer les nouveaux détenteurs, entendant bien se faire payer en espèces sonnantes ce qu'ils avaient acquis en

---

<sup>708</sup> Dans le livre de raison de Chalons (AD Marne, 4Q1/193, compte n°27), la créance de Boudé sur Fréval vient en 4<sup>ème</sup> rang. Elle est suivie de trente-deux autres. Fréval fréquentait déjà la conservation en pluviôse an IV, sous le régime de l'an III, où il contractait une rente de 36 000 livres, à 4%, auprès d'un créancier parisien.

papier. Ainsi, Lochet, négociant, avait contracté une rente viagère de 240 livres, pour un capital reçu de 2 040 livres, au profit de Lucas, rentier, par acte du 8 avril 1793. Le 29 frimaire an VII, Lucas garantit par une inscription la rente sur Lochet, que la loi a réduite à 90 francs par an, et le capital à 900 francs (n°48). Le 2 nivôse, un prêt de 5 000 francs en assignats, contracté le 8 messidor an II, est réduit à 1 950 francs (n°49).

Les sept ventes, quant à elles, surprennent par leurs faibles prix, qui ne supportent pas la comparaison avec Cambrai. Si, le 18 frimaire, on notifie la vente d'une maison à Chalons pour 1 200 francs (encore l'acquéreur la paie-t-il avec une rente à 5% garantie par un privilège du vendeur n°59), on découvre une vente de terres à 300 francs le 27 frimaire, une autre, toujours de terres, à 90 francs « payable dans une semaine ». Cette dernière, bien modeste, n'en justifie pas moins une hypothèque. Également, le 19 nivôse an IV, une vente de 200 francs devait se voir réglée moitié en l'an XII, moitié en l'an XVIII, contre un intérêt de 5%, payables « en espèces d'or et d'argent, conditions expresses » (n°99).

Quelles comparaisons peut-on faire avec l'application de la loi de l'an III au même lieu<sup>709</sup> ? De l'an IV au début de l'an VII, on a pu dénombrer dix-neuf actes, répartis entre douze rentes, trois rentes viagères, un prêt, une vente, un jugement et un cautionnement. Ce nombre est trop faible pour être significatif, mais la limitation à un exemplaire des obligations à terme fixe (en fait, les prêts) sur dix-neuf actes attire l'attention. Ce prêt<sup>710</sup> de 1 700 livres, à 5%, est remboursable en six ans, par trois versements de deux ans en deux ans « en numéraire au cours du jour ».

D'une façon générale, Chalons n'impressionne que par le flot soudain qui submerge les conservations (en frimaire an VII, l'Enregistrement n'est pas entré en scène<sup>711</sup>). On y prend toujours hypothèque sur « les biens présents et à venir », pratique sans conséquence puisque la loi ne le permet plus. L'échantillon de la première centaine d'inscriptions est, quoiqu'il en soit, trop court pour en tirer des leçons pertinentes. Mais il est proportionné à la très faible activité de Merlin Badonville en 1796-1798.

---

<sup>709</sup> AD Marne, 4Q1 472.

<sup>710</sup> Même référence que la note 181, inscription n°12.

<sup>711</sup> Merlin Badonville, qui n'a pas fait ses frais durant trois ans, rentre dans ses fonds en trois mois, jusqu'à ce que l'Enregistrement prenne sa place après la loi de ventôse.

#### 9-4 Les débats au Conseil d'État et la fin de la loi de brumaire

La législation issue des assemblées révolutionnaires, que l'on pouvait nommer telles parce qu'antérieures à la fameuse déclaration des Consuls<sup>712</sup>, ne paraissait pas avoir fait l'admiration de tous, malgré – ou à cause de – son succès auprès du public. Lors des travaux préparatoires du Code civil, Jean Étienne Portalis rédigea un discours préliminaire sans ambages :

Si l'on part de l'idée qu'il faut parer à tout le mal et à tous les abus dont quelques personnes sont capables, tout est perdu. On multipliera les formes à l'infini, on n'accordera qu'une protection ruineuse aux citoyens ; et le remède deviendra pire que le mal. Quelques hommes sont si méchants que, pour gouverner la masse avec sagesse, il faut supposer les plus mauvais d'entre les hommes, meilleurs qu'ils ne le sont.

On paraît avoir entièrement oublié ces principes en rédigeant nos dernières lois sur les hypothèques.<sup>713</sup>

Portalis exprimait, par des figures voilées d'une gaze fort légère (« Des formes inquiétantes et indiscretes perdent le crédit, sans éteindre les fraudes ; elles accablent sans protéger ») son souci d'éloigner l'Enregistrement des affaires foncières, et de revenir à l'absence de publicité.

Portalis proposa un premier projet (24 thermidor an VIII) qui hachait les apports des lois de messidor et de brumaire. La spécialisation disparaissait, les inscriptions sur les biens à venir faisaient leur réapparition, la publicité était limitée aux actes de vente que l'on souhaitait purger de leurs hypothèques, comme en 1771. Enfin, on renonçait à la publicité des actes translatifs de propriété (vente et donations)<sup>714</sup>. Le projet revenait aux oppositions et lettres de ratification, voulues par Maupeou.

Pris sous le feu des critiques, contredit par le Tribunal de cassation et rejeté par huit Cours d'appel<sup>715</sup>, le projet fut amendé après un affrontement devant l'assemblée générale du Conseil d'État, en pluviôse an XII. Il est intéressant de relever que le défenseur de la spécialisation et de la publicité, du moins celui qui mena le groupe défendant les dispositions de la loi de l'an VII, fut Guillaume Real, ancien du mouvement céduliste, rapporteur de la loi de l'an VII, opposé à Bigot de Préameneu. Autre présent, Jollivet, auteur supposé de la loi de l'an III, devenu conseiller d'État dès l'an VIII. Jollivet, dans la séance du 10 ventôse an XII,

---

<sup>712</sup> « La Révolution est fixée aux principes qui l'ont commencée : elle est finie » : Déclaration Consulaire du 24 frimaire an VIII, reproduite sur le site internet du Sénat.

<sup>713</sup> *Discours préliminaires sur le code civil*, Paris, Centre de philosophie politique et juridique, 1989, pp. 54-55. Bien qu'attribué à Portalis, ce texte est signé également par Tronchet, Malleville et Bigot de Préameneu.

<sup>714</sup> Serge Le Roux, *La Mort du dernier privilège*, op. cit., p. 68.

<sup>715</sup> Ce qui voulait surtout dire qu'il avait été accepté par les vingt-deux autres, fit remarquer Tronchet durant ces débats : *Procès-verbaux de Conseil d'État contenant les discussions du projet de Code civil*, Paris, Imprimerie Nationale, an XII, tome V, pp. 166-167.

intervint quatre fois, essentiellement sur l'interprétation de la loi de brumaire et pour la défense de la transcription – dont nul ne releva qu'elle était apparue en premier dans la loi de messidor, sous la forme du dépôt d'une copie auprès du conservateur (article 105 messidor), Treilhard défendit avec vigueur les anciens articles 26 et 27 de la loi de brumaire, que la commission retint dans les mêmes termes. Le Consul Cambacérès, qui n'avait pas écrit ces articles et qui en désapprouvait visiblement les termes, obtint que le Conseil votât une résolution renvoyant à la section du Conseil ces deux articles avec mission d'introduire deux éléments dans le texte définitif :

1°) que la disposition de l'article n'est pas applicable aux contrats de vente antérieurs à la loi du 11 brumaire

2°) que la transcription du contrat ne transfère pas à l'acheteur la propriété, lorsque le vendeur n'était pas propriétaire.<sup>716</sup>

La version rendue par le Conseil d'État le 12 ventôse sur les articles 91 et 92 du projet, que la commission de préparation avait établie dans ses grandes lignes, ne correspondait nullement au texte sur lequel Tronchet, Teilhard, Cambacérès et Jollivet étaient intervenus.<sup>717</sup> Le futur article 2182 du Code de 1804 ne comprenait que les deux éléments dont la commission avait ordonné l'inclusion. Ils y étaient, mais seuls. L'essentiel avait disparu – c'est-à-dire l'obligation de faire recopier les actes de mutation d'immeubles dans les registres du conservateur pour qu'ils soient opposables aux tiers, de façon que chacun puisse savoir si une propriété avait été vendue, ou pas. Les articles 26 et 27 de la loi du 11 brumaire que la commission se promettait de reprendre, sous le nom d'articles 90 et 91, numérotation provisoire, avaient glissé aux oubliettes. On ne trouve pas de traces d'approbation de cette amputation du texte de l'article 91 du projet. Cette rédaction passa, au milieu des autres, dans l'inattention générale. Ou du moins l'on tenta qu'il en fût ainsi.

Le Président Troplong, qui n'appréciait nullement la loi de l'an III, et regardait celle de l'an VII avec méfiance, fit toutes les remarques voulues sur cette étrange affaire, qui ne manqua pas de le surprendre, trente ans plus tard :

L'article proposé ne reparut plus, par un retranchement fort difficile à expliquer ; car aucune résolution précise du Conseil d'État ne le prescrivit. Ainsi donc, l'une des plus grandes questions du régime hypothécaire fut emportée à la faveur d'une

---

<sup>716</sup> La manœuvre était due à Maleville, qui avait élevé une objection spécieuse, mais d'une grande finesse, dont le but était de renvoyer le texte à la section de législation du Conseil, qu'il savait fort hostile à la publicité.

<sup>717</sup> *Procès-verbaux du Conseil d'État...*, *op. cit.*, tome V, p. 213.

omission non motivée, peut être par suite d'un malentendu, ou d'un escamotage !!<sup>718</sup>

Le terme ne parut pas excessif. Troplong revint à la charge dans la cinquième édition de son *Des privilèges et hypothèques*, qui date de 1854. Entretemps, il était devenu premier président de la Cour de cassation, membre de l'Institut et grand-officier de la Légion d'honneur :

Si le prêteur n'a pas les moyens de s'assurer que l'immeuble qu'on lui a donné en gage est la propriété de son débiteur, tout l'effet du système hypothécaire se trouve compromis. Or, nous avons vu que l'absence d'une formalité extérieure destinée à donner effet aux acquisitions à l'égard des tiers expose le possesseur à se voir enlever par des acquéreurs plus anciens, mais forcément inconnus de lui, l'immeuble qui servait de siège à l'hypothèque.<sup>719</sup>

La conséquence, qui dépasse largement l'image d'une querelle au sommet de l'État entre juristes d'exception, fut, plus prosaïquement, d'interdire le développement du crédit hypothécaire pendant cinquante ans<sup>720</sup> et, subséquemment, la constitution de banques foncières qui eussent permis à l'aristocratie (également foncière, l'ancienne comme la nouvelle), d'emprunter des sommes suffisantes pour participer de façon plus importante aux investissements industriels de l'époque. Portalis, dont le triomphe avait été borné par le maintien (contre sa volonté) de la spécialité, pouvait conclure : « Le système hypothécaire est subordonné à quelques règles particulières qu'il serait inutile, pour le moment, de développer »<sup>721</sup>.

La règle *Is fecit cui prodest* s'applique-t-elle en l'espèce ? Peut-on imaginer que cet escamotage, pour reprendre l'expression de Troplong, ait eu un ou des auteurs identifiables ? La question n'est pas nouvelle. Ce que l'on peut qualifier d'opération de sabotage, sans offenser particulièrement la vérité, a suscité bien des interrogations. On peut lire l'une des plus déterminées, par exemple, dans l'ouvrage de Pierre Sivan, publié en 1900, d'après sa thèse :

La logique et l'intérêt public furent néanmoins sacrifiés, on ne sait au juste pourquoi. Cette fameuse question de la substitution, de l'oubli ou de l'escamotage de l'article 91 du projet, reste encore l'un des points les plus obscurs du droit moderne. On a beaucoup écrit sur son compte sans avoir pu percer le mystère.

---

<sup>718</sup> *Des privilèges ou hypothèques ou commentaires du titre XVIII du livre III du code civil*, Paris, Hingray, 1838 tome 1, Préface, p. xxxvij, troisième édition. Troplong à cette époque, n'est qu'ancien Président de chambre et conseiller à la Cour de Cassation.

<sup>719</sup> *Des privilèges et hypothèques...*, *op. cit.*, tome 1, édition 1854, Préface, p. xxxiii.

<sup>720</sup> « La situation des acquéreurs et des prêteurs restait fort précaire. Ils n'avaient aucun moyen de connaître l'aliénation antérieure qui leur était opposable et pouvait leur ravir leur propriété ou leur gage » : Michel Buisson, *La publicité des hypothèques et des actes translatifs de propriété*, Thèse Droit, Paris, 1962, pp. 99-100.

<sup>721</sup> *Discours de présentation du Code civil*, CPPJ, 1989, p. 107.

Avant comme à l'heure actuelle, « *Grammatici certant et adhuc sub iudice lis est* ». <sup>722</sup>

Jean Pierre Borel, dans un article récent sur ce sujet <sup>723</sup>, a pu relever que les commentateurs du XIX<sup>ème</sup> siècle n'ont pas adopté de position tranchée et définitive. Le Premier Consul n'est intervenu qu'indirectement sur la publicité des inscriptions, en défendant les hypothèques occultes dont devaient bénéficier les mineurs sur les biens des tuteurs, et les femmes mariées sur les biens des époux <sup>724</sup>. Cette intervention compliquait la défense de la publicité en créant des exceptions nombreuses (tous les maris et toutes les veuves, ou veufs, chefs de famille, étaient frappés, ce qui faisait beaucoup de monde). Elle se fit au nom de la protection des faibles, Bonaparte montrant, à cette occasion, par un exemple choisi, qu'il avait à l'esprit des possibilités d'abus et de détournement de patrimoine dont il avait sans doute été instruit ailleurs qu'au cours de ses campagnes <sup>725</sup>. Il ne semble pas, à la lecture de ses interventions au Conseil, avoir eu d'opinion arrêtée. En revanche, des influences s'exerçaient sur les débats. Real, que l'on vit défendre avec conviction la loi du 11 brumaire, alors qu'il fut un céduliste militant, évoqua ainsi les débats de la section du Conseil chargée de déterminer « si le système actuel (la loi de brumaire an VII) serait conservée, ou si l'innovation présentée par le projet de Code (le projet Portalis) serait adopté. » Sur huit membres délibérant, quatre opinèrent pour la conservation de la loi de brumaire. Deux votèrent pour le projet. Deux déclarèrent n'avoir point d'avis « et leur voix a cependant été comptée au nombre de celles qui votaient pour le projet. C'est de cette manière qu'il s'est établi un partage dans la commission. Il a été résolu que les deux projets seraient présentés au Conseil. » <sup>726</sup> La loi de l'an VII étant soumise à discussion, on pouvait, une deuxième et décisive fois, intervenir pour faire disparaître la publicité des mutations à l'occasion des modifications ordonnées par le Conseil. Michel Buisson <sup>727</sup> remarque également que Treilhard, défenseur judiciaire de la publicité, rendit compte, deux jours plus tard, au Conseil d'État des amendements proposés par le Tribunal, puis enfin, donna lui même lecture du nouveau projet rédigé en tenant compte des observations du Tribunal « où l'article 91 n'existe pas plus dans

---

<sup>722</sup> Pierre Sivan, *La Réforme hypothécaire spécialement au point de vue de la publicité foncière...*, *op. cit.*, p. 38. Pierre Sivan était également persuadé de l'application de la loi de messidor (cf. paragraphe 1-1). La citation est tirée de *L'Art poétique* d'Horace, *L'épître aux Pisons*, vers 78. « Les érudits en débattent et le procès est jusqu'à maintenant en cours ».

<sup>723</sup> Jean Pierre Borel, « La transcription hypothécaire des transferts conventionnels de propriété immobilière dans le Code civil », *Revue historique de Droit français et étranger*, vol. 92, oct.-déc. 2014, pp. 589-604.

<sup>724</sup> « La femme et le mineur sont incapables de veiller à leur intérêt » : Le Premier Consul, in *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris, Videcoq, 1836, tome 15, p. 301.

<sup>725</sup> P.-A. Fenet, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris Videcoq, 1836, tome XV, p. 320.

<sup>726</sup> *Ibid.*, p. 283.

<sup>727</sup> M. Buisson, *La publicité des hypothèques et les actes translatifs...*, *op. cit.*, p. 93.

ce projet que dans le précédent »<sup>728</sup>. Il avait toute possibilité d'attirer l'attention du Conseil sur les manipulations imposées au texte par la Commission de législation<sup>729</sup>. Il ne le fit pas, ni Real d'ailleurs, ni aucun défenseur de la publicité.

Si l'on suit le chemin de ce titre du Code sur les hypothèques, on le voit discuté au Tribunat, par Grenier, rapporteur, et au Corps Législatif, par Huguet. Ce dernier avait donné son avis aux Cinq-Cents sur la cédule, du temps qu'il était membre de cette assemblée disparue. On découvre dans son discours que la France est un pays agricole, que l'on ne doit pas perturber par des mutations immobilières fréquentes<sup>730</sup>. Mais les décisions se prenaient ailleurs. Cambacérès, qui avait eu fort à faire avec Treilhard, du moins en apparence, donna, au cours des débats, son opinion. Elle n'avait guère changé depuis les Cinq-Cents, quand il trouvait bien des inconvénients, de principe et d'action, à la loi de l'an III. Cette fois, la loi de l'an VII encore vivante justifiait qu'il dévoile sa pensée :

La loi du 11 brumaire, ajoute le Consul n'était pas, à la vérité, une loi de circonstance ; néanmoins, on ne peut se dissimuler qu'elle tenait au système de mobiliser les propriétés, et de rendre les mutations rapides et faciles ; système qui n'a rien d'avantageux pour l'État, lequel trouve au contraire sa garantie dans la fixité des propriétés dans les mêmes mains.<sup>731</sup>

Cambacérès, dans son propos, donne au lecteur le grand avantage de comprendre la situation. Le Consul a tranché en faveur de l'immobilité désirée de l'élite dirigeante, qu'il souhaite obtenir par les obstacles mis à la mobilisation des sols. Suivant Michel Buisson, Treilhard a cessé de contredire le Consul, comme Real, à la suite probable d'un compromis, puisqu'il n'imagine pas que l'ancien Président de la Convention ait pu avoir d'autres raisons de se taire.

Hormis dans un cercle étroit de familiers connaissant les faits et gestes de chacun, ou bien à l'intérieur d'un groupe ayant pour principe de pratiquer une grande confiance entre ses membres, le prêt sur hypothèque devient une activité inconsidérée. Nul ne peut être assuré des droits de l'emprunteur, qui peut très bien ne plus être propriétaire du bien offert en garantie, ou ne jamais l'avoir été. On ne peut le savoir, les actes de translation ne sont plus publiés, à

---

<sup>728</sup> Par article 91, il faut entendre le projet amendé par le Conseil d'État, qui reprenait en fait les articles 25 et 26 de la loi de brumaire. Ce ne sera pas le projet retenu en définitive.

<sup>729</sup> Dont il fut nommé président en 1808.

<sup>730</sup> P.-A. Fenet, *Recueil complet...*, *op. cit.*, p. 510. Eu égard aux centaines de milliers d'adjudications de biens nationaux réalisées les dix années précédentes, le propos ne manquait pas de sel.

<sup>731</sup> *Ibid.*, pp. 314-315. Cambacérès ne parlait pas pour lui. Au 1<sup>er</sup> vendémiaire an XI, il estimait sa fortune personnelle à 1 070 000 francs dont 600 000 francs placés chez des banquiers, 265 000 en biens mobiliers, et 205 000 francs en immeubles (Robert Marquant, « La fortune de Cambacérès », *Bulletin d'Histoire économique et sociale de la Révolution française*, 1971, pp. 175-176). Il pouvait supporter les obstacles mis aux emprunts comme aux ventes d'immeubles (« En ce qui concerne les biens eux-même on notera le faible intérêt de Cambacérès pour les biens immobiliers », *ibid.* p. 250). Toujours en l'an XI, ses revenus fonciers représentent 1,9% du total de ses revenus, taux anormalement bas pour l'époque, dans sa position sociale et politique.

l'exception des donations. On retourne à la situation de 1771, à la seule réserve de la spécialité.

Quelles étaient les raisons qui avaient mené à cette insigne régression ? La tradition juridique s'attache à mettre en valeur le secret des familles, mis en danger par « les formes indiscretes » rejetées par Portalis. Dans une époque où la famille elle-même, avec ou sans secrets, avait été secouée violemment, ainsi que toutes les institutions, ces manifestations de pudeur rhétoriques, énoncées par des hommes qui, comme Portalis lui-même, avaient manqué le couperet de peu, semblent dépourvues de sincérité.

M. Halperin évoque, avec plus de pertinence, le serment du sacre, survenu la même année<sup>732</sup>. Bonaparte s'y adressait notamment aux acquéreurs de biens nationaux en s'engageant à les leur faire conserver. La meilleure façon de les garder était d'en dissimuler les conditions d'acquisition, de ne plus rendre consultables les procès-verbaux d'adjudications inscrits sur les déclarations foncières, avec messidor et, surtout, sur les registres de transmission, avec brumaire.

On se permettra d'ajouter une troisième hypothèse. La rédaction du Code avait supprimé les articles sur la transcription<sup>733</sup>, rendant très aléatoire un crédit hypothécaire à grande échelle. Les propriétaires, dont beaucoup avaient fait d'excellentes affaires durant la période troublée qui venait (théoriquement) de s'achever, ne pouvaient mobiliser leurs biens auprès de sociétés financières qui n'existaient pas, faute de pouvoir prêter sans risques importants. Ils ne pouvaient concurrencer les grands commerçants, maîtres de la lettre de change comme de l'escompte, qui seuls pouvaient investir dans les filatures, les armements maritimes et les industries naissantes. On peut imaginer que le nouveau Code, embarrassant les éventuelles tentatives importunes des nouveaux venus, dut apporter des satisfactions certaines aux partisans des affaires entre gens de connaissance<sup>734</sup>.

La tentative de Laffon-Ladebat en l'an VII, avec la Banque Territoriale, ne constitua pas une menace comparable. Elle s'appuyait sur le réméré, où le banquier achète le bien de l'emprunteur et s'engage à le lui revendre après paiement des intérêts, à une date déterminée, les conditions figurant dans le pacte de réméré. La prudence du banquier conduit à l'évaluation du bien. La Banque Territoriale prêtait 50% de la valeur estimée et laissait la

---

<sup>732</sup> *L'Impossible Code civil, op. cit.*

<sup>733</sup> Selon S. Le Roux (*op. cit.*), cette suppression est due à un stratagème audacieux dont l'auteur serait Malleville. Il reprend à cet égard, la thèse de Michel Buisson (*op. cit.*, pp. 95-96).

<sup>734</sup> Les deux consuls, Lebrun et Cambacères, signaient en 1804, à titre tuteur, le contrat de mariage de Jacques-Félix, neveu de Jean-Barthélémy Le Coulteux, alors sénateur, bien entendu présent à la cérémonie. Le régent de la Banque de France avait l'occasion, sinon de persuader, du moins de faire entendre son avis sur le Code civil, qui en était aux finitions à ce moment (Richard Flamein, *La Société fluide...*, *op. cit.*, p. 171).

jouissance, comme les frais d'entretien, à l'emprunteur<sup>735</sup>. Elle émettait des billets pour se financer, du moins en partie. En cas de défaillance de l'emprunteur, le bien restait à la banque. Il se trouva, au premier gros incident, qu'elle ne sut que faire de l'immeuble ainsi acquis, qu'elle peina à revendre. La Banque de France, qui n'appréciait ni les immeubles, ni ceux qui prêtaient sur eux, refusa de prendre son papier et mena la banque de Laffon-Ladebat à la liquidation – façon rugueuse de lui montrer qui était le maître. Des trois orateurs de frimaire an IV aux Anciens, qui avaient fait subir à la cédule un échec sans remède, Lebrun était aux affaires, troisième Consul, Lecoulteux régent statutaire de la Banque de France. Le troisième, Laffon, revenu de Cayenne, ne jouissait pas des mêmes pouvoirs, bien qu'il lui restât ses biens bordelais. Dupont de Nemours<sup>736</sup>, de retour d'Amérique, prit la suite dans cette liquidation de la Banque territoriale, mais sans parvenir à rétablir la situation de cet établissement d'un genre nouveau, devenu Compagnie Chavaignac, avant de disparaître. Avec elle prenaient fin, pour deux décennies, les tentatives ordonnées de mobilisation des sols.

---

<sup>735</sup> Louis Bergeron, *Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens...*, *op. cit.*, pp. 294-300.

<sup>736</sup> Louis Bergeron ne donne pas le prénom et laisse penser par là qu'il s'agit de Pierre Samuel, le père. D'autres sources indiquent le fils, Eleuthère, qui se lança dans le financement de la colonisation de l'Ouest des États-Unis, puis fonda la puissante société chimique qui perpétue son nom.

## Conclusion

### Des façons d'échapper « aux hasards des entreprises industrielles »<sup>737</sup>

#### 10-1 Grands biens et publicité foncière

Parmi les documents subsistant de la Secrétairerie d'État impériale se trouve une liste digne du plus grand intérêt. Elle énumère, dans chaque département, les douze contribuables les plus taxés à l'impôt foncier, avec l'indication du statut social, ou de la profession de ces propriétaires. Établie en 1803-1804, elle retrace leurs acquisitions de biens nationaux, leur patrimoine avant et après la Révolution. Ce recensement des fortunes foncières à la fin du Consulat a fait l'objet d'un article d'Anne-Marie Boursier et d'Albert Soboul en 1981<sup>738</sup>.

L'étude conclut au maintien de la grande propriété aristocratique : « La ci-devant noblesse était toujours à la tête des plus grandes fortunes, elle constituait l'élite des propriétaires fonciers (p. 410). ». Si les bourgeois achetèrent du bien d'Église, voire du bien d'émigré, ils ne furent pas les seuls. Il suffisait à la noblesse de se maintenir, exercice dans lequel le Duc de Choiseul-Praslin, par exemple, excella<sup>739</sup>. Premier contribuable foncier de la Seine-et-Marne et de la Sarthe sous le Consulat, il devait cette situation à des biens qu'il possédait déjà en 1789. Il en allait de même pour le Duc de Luynes, qui détenait ses domaines avant 1789. Les Grands, ceux que La Bruyère ou Chamfort dépeignirent, les princes de la famille royale, Orléans, Condé, Conti, furent, avec l'Église, l'objet de grands transferts qui les firent disparaître, en grande partie, des registres fonciers. On peut les identifier comme les grands perdants – mais moult « gens de bien » l'étaient moins.

---

<sup>737</sup> Expression de la Cour de cassation dans sa réponse au questionnaire de Martin du Nord (1842) *Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées par ordre de M. Martin du Nord*, Paris, Imprimerie Royale, 1844, tome 1, p. 500.

<sup>738</sup> « La grande propriété foncière à l'époque napoléonienne », *AHRF*, 1981, n°245, pp. 405-418.

<sup>739</sup> Les Choiseul n'étaient pas une exception. Entre Loire et Rhin, les Arenberg, mêlés aux affaires minières depuis 1633, privés de principauté où ils puissent régner, rassemblaient en 1822, après les tourmentes révolutionnaires et celles du Congrès de Vienne, 10 825 hectares, lesdites valeurs foncières composant 92,3 % du montant de la succession de Louis Engelbert d'Arenberg ; une partie de leurs terres étaient françaises. (Bertrand Goujon *Les Arenberg. Le Gotha à l'heure des nations (1820-1919)*, Paris, PUF, 2017, pp. 86-89.

On pouvait penser, en 1804, que la clameur avait été plus grande que les faits qui l'eussent justifiée. À une époque où il restait encore quelques immeubles mis à la disposition de la Nation à vendre, l'une des plus grandes mutations foncières de l'histoire française allait s'achever avec les mêmes protagonistes. L'aristocratie gagnait l'épithète d'« ancienne » et gardait ses terres. Anne-Marie Boursier et Albert Soboul concluent leur article par deux remarques. La première concerne l'importance des « grands biens », pour parler comme le Duc de Saint-Simon : « La persistance de la grande propriété foncière apparaît comme un phénomène fondamental dans la France à l'aube du XIX<sup>ème</sup> siècle »<sup>740</sup>.

Il n'est pas indifférent de noter que cette observation naît de l'analyse de documents fiscaux, portant sur les sources les plus importantes des subsides de l'État. La fortune latente reste fixée dans les grandes exploitations, elle passe – de loin, à l'époque – la valeur des installations industrielles, des mines, des verreries de l'Est, des forges. Les capitaux virtuels étaient dans la terre. Encore fallût-il que l'on puisse les en extraire<sup>741</sup>. On peut objecter que les premiers imposés ne présageaient pas du nombre, ni de l'importance cumulée de ceux qui, payant moins d'impôts, n'en existaient pas moins. Mais ces derniers, dont certains éprouvaient du mal à survivre, ne disposaient pas de ressources nécessaires au point d'en distraire une partie en investissements extérieurs à l'entreprise. À l'échelle de la nation, la mobilisation des sols des grandes propriétés, par la vente ou l'emprunt garanti, semblait la solution réaliste pour se procurer des capitaux.

La seconde remarque des auteurs découle de la première : c'est de cette grande propriété « rétrograde »<sup>742</sup> que vint le frein à la pénétration capitaliste dans les campagnes bien plus que des petits et moyens producteurs, quel qu'ait été l'attachement de larges secteurs de la petite paysannerie aux traditions communautaires<sup>743</sup>. Même si la rente foncière, principalement par l'effet de la baisse du prix des terres alors que les baux ruraux étaient fixés

---

<sup>740</sup> L'observation figure dans plusieurs ouvrages ; ainsi pour l'Isère, en analysant les déclarations de succession 1808-1809. « Élargi à la base, le milieu des couches ascendantes ne peut encore égaler les fortunes foncières nobiliaires, dont les sources utilisées sous-estiment pourtant largement le montant, puisque les biens détenus en dehors du bureau de Grenoble n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul de l'avoir du défunt » : Sylvain Turc, *Les Élités grenobloises, des Lumières à la monarchie de Juillet*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, 2009, pp. 319-321.

<sup>741</sup> Avec la loi du 15 septembre 1807 instituant un cadastre moderne, bien que l'ouvrage ait pris un demi-siècle à être achevé, la spécialité de l'hypothèque, comme la tâche des créanciers, allait être favorisée. Jollivet avait participé, en 1794-1795, à la promotion de cette mesure.

<sup>742</sup> Le terme est celui utilisé dans l'article de M<sup>me</sup> Boursier et d'Albert Soboul.

<sup>743</sup> « La grande propriété... », art. cit., p. 418. La Cour de Cassation, en 1842, n'avait pas la même vision : « les grandes propriétés sont clairsemées en France, les grands propriétaires y sont rares et quand, par des emprunts, ils grèvent leurs terres d'hypothèques, ils le font beaucoup moins pour vaquer à leur exploitation que pour satisfaire aux exigences toujours croissantes du luxe, ou pour courir les hasards des entreprises industrielles » : *Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées, publiés par ordre de M. Martin du Nord*, Paris, Imprimerie royale, 1844, tome 1, p. 500.

pour des périodes longues, se relevait, le rapport des exploitations agricoles ne permettait pas d'en dégager des sommes qui puissent s'investir avec régularité dans les houillères ou dans la fabrication de métiers à tisser – industries dont les résultats étaient soumis à des aléas.

La recherche des capitaux nécessaires pour acheter ou faire fabriquer les pompes à feu ou les *mules jennies*<sup>744</sup>, pour ne citer que les dépenses qui devaient se généraliser dans les décennies à venir, se heurtaient à deux obstacles principaux (sans compter les secondaires), qui étaient le faible rapport de la rente foncière d'une part, et l'absence d'amortissement d'autre part. La terre fournissait un revenu, quand on établit le rapport au revenu locatif de prix de vente moyen, de l'ordre de 4%, voire moins<sup>745</sup>. Les créanciers génois estimaient à 4% le rapport des terres du prince de Salm-Kyrburg en Artois<sup>746</sup>, et encore en aurait-il fallu déduire les droits féodaux, disparus depuis. Elle supportait difficilement des prêts à 5%, qui pouvaient aisément conduire, comme autrefois, à la vente du bien offert en garantie. Les Conventionnels, obnubilés par le souci de faire baisser les taux, en étaient particulièrement conscients. La grande propriété, qui avait peu changé de mains comme de fonctionnement depuis l'Ancien Régime (à ceci près que ses maîtres ne recueillirent plus de droits féodaux), ne pouvait s'investir avec détermination dans les activités industrielles : elle n'en avait pas les moyens. Si ce n'est en s'émiettant, en vendant des hectares, conduite qui n'était pas dans l'esprit de l'aristocratie foncière sous le Consulat.

Il aurait fallu qu'elle puisse emprunter au dessous des 4% fatidiques de façon à conserver des moyens de tenir son rang, tout en évitant la saisie immobilière. Les prêteurs d'antan (les notaires parisiens, en particulier, qui rapprochaient les parties) avaient bien perdu de leur influence pour avoir souffert des tornades monétaires de la Révolution. Les notaires locaux prirent leur place, mais avec leurs possibilités, qui ne furent pas les mêmes, parce qu'ils ne collectaient les fonds que dans un environnement réduit<sup>747</sup>. Mais ils n'étaient pas, de toutes les façons, en état de trouver des créanciers qui accepteraient un rapport inférieur à 4%.

Les promoteurs de la Caisse hypothécaire de Jollivet pensaient, à cet égard, que des caisses locales, réunies nationalement, attireraient un nombre suffisant d'investisseurs pour faire baisser les taux, contraignant la concurrence bancaire et notariale à agir de même. L'arme secrète tenait dans le code hypothécaire, la publicité, les ventes forcées et la cédule.

---

<sup>744</sup> La première machine à vapeur installée dans le département du Nord en 1807 vaut 30 000 francs : Matthieu De Oliveira, *Les Routes de l'argent...*, *op. cit.*, p. 128. Pour Denis Woronoff (« L'industrialisation de la France de 1789 à 1815 », *Revue Économique*, 1989, 40/6, p. 1052), le coût est de 150 000 francs : la France en compte 64 en 1814. Il ne s'agit vraisemblablement pas des mêmes machines.

<sup>745</sup> Gerard Béaur, *Le Marché foncier à la veille de la Révolution*, *op. cit.*, p. 313.

<sup>746</sup> Cf. paragraphe 6-3 « Débiteurs et créanciers ».

<sup>747</sup> 20 kilomètres pour les notaires de Maubeuge dans la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle (G. Postel-Vinay, *La Terre et l'Argent...*, *op. cit.*, p. 37).

Jollivet et, bien sûr, Mengin imaginaient bien, ainsi que tous les cédulistes, que l'argent sortirait alors des placards pour faire fructifier les projets des agriculteurs et des commerçants (l'industriel demeurant une espèce méconnue dans les écrits de Mengin).

L'autre obstacle restait l'absence d'amortissement. Après avoir payé dix ans d'intérêt, il fallait régler le capital emprunté, venu à échéance. La rente perpétuelle permettait d'esquiver ce moment difficile, mais elle était sans fin. Or, on ne voit dans les registres des inscriptions, qu'ils fussent remplis sous le régime de la loi de l'an III ou de celle de l'an VII, aucune mention d'un prêt où l'on remboursât simultanément une partie des intérêts et une partie du capital. Il semble que la formule des prêts à intérêts composés vienne d'Angleterre ou du monde germanique.

Dès l'année 1790, le roi Georges III établit à Zelle, en Hanovre, pour le Lunebourg, une association de crédit pour les biens nobles, où le principe du remboursement par amortissement était clairement établi ; aussi paraît-il étonnant qu'il ait fallu près d'un demi siècle pour comprendre et appliquer partout, en Allemagne, cette amélioration capitale, sans laquelle le système de crédit foncier n'eût jamais été qu'un échafaudage incomplet et fragile, embarrassant le crédit public et l'économie politique des États qui l'avaient adopté.<sup>748</sup>

En France, l'amortissement sera imposé aux sociétés de crédit foncier, nouvellement créées, par le décret du 28 février 1852 (article 11). Un demi siècle s'était écoulé depuis la rédaction de la liste des plus gros contribuables français, qui n'étaient peut-être plus de même condition. Dans les faits, les sociétés par action ou en commandite – où il arrivait que l'ancienne aristocratie figurât, mais sans doute dans des proportions bien inférieures à ce qu'elle eût pu investir grâce aux prêts hypothécaires amortissables – occupaient la scène économique, menées par des chefs d'entreprise ou des banquiers, qui avaient pris les meilleures places<sup>749</sup>.

Cette aristocratie foncière, à laquelle il n'est pas interdit de joindre les anciens munitionnaires convertis, grâce aux enchères du Directoire, au monde rural, ainsi que les dignitaires de l'Empire, avait besoin, pour se lancer dans les grandes affaires de l'époque, de mobiliser ses terres. Les grands patrimoines souffraient également, et allaient souffrir, d'avoir connu trois législations différentes en quinze ans, assorties du bouleversement complet des lois de succession. Même si tous les possédants n'avaient pas subi l'échafaud, le temps n'en avait pas moins fait son œuvre, on n'en était pas moins mort pour autant. L'aristocratie en

---

<sup>748</sup> Charles-Édouard Royer, *Des institutions de crédit foncier en Belgique*, Paris, Dusacq, 1846, p. 20.

<sup>749</sup> Certains n'avaient pas attendu qu'on les convia à les occuper pour s'en saisir : c'est le cas de la famille de Croÿ, par ailleurs alliée aux Arenberg. Emmanuel de Croÿ crée la Compagnie d'Anzin en 1758 (Guy Richard, *La Noblesse d'affaires...*, *op. cit.*, pp. 192-194).

était au stade de la récupération foncière<sup>750</sup> et manquait de liquidités. La différence entre le rapport de ses biens fonds et le taux des prêts ne favorisait pas le projet d'en obtenir. Mais la rente avait tendance à s'élever, les taux d'intérêt pouvaient s'affaïsser. Il eût fallu qu'un ou plusieurs établissements nationaux, susceptibles par leur taille et leur notoriété, de lever des fonds auprès des petits épargnants, les plus nombreux, surviennent. Ils auraient trouvé des emprunteurs pouvant offrir de grandes garanties à des prêts importants sur hypothèque. Une fois apaisées les tempêtes financières de l'an III, les législations issues du Code hypothécaire de la Convention comme celle de la loi du 11 brumaire an VII eussent convenu, pour l'essentiel. La « grande propriété rétrograde » n'eût pas mérité cette épithète, en tous les cas pas pour ce motif.

Il y avait toutefois des risques. On pouvait parvenir à la ruine de certaines familles, maladroites dans leurs placements, et aux succès excessifs de certaines autres. De toutes les manières, on faisait des « masses de granit »<sup>751</sup>, chères à Bonaparte, des masses en mouvement. Troplong reprit l'argument, à plusieurs reprises, jusque sous le Second Empire. Ses craintes quant à l'usage des cédules par les fils de famille, dissimulaient le sort qu'il conviendrait que ces familles eussent : tels les Atlantes des façades des immeubles de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, soutenir la société des « honnêtes gens » et ne bouger en aucune manière. Ne pas se prendre pour des commerçants, laisser ces derniers œuvrer, ne courir aucun risque.

Si Troplong souhaitait la conservation d'un ordre immobile<sup>752</sup>, il est possible que la rédaction de l'article si controversé du Code civil ait été inspirée par le même souci, mais pour d'autres motifs. L'accueil de la loi de l'an III par les détenteurs de capitaux fut uniformément défavorable. La séance de frimaire an IV au Conseil des Anciens est très révélatrice à cet égard. Aucun orateur n'évoqua la stabilité de la société, les oppositions ne concernèrent, sur un plan qui dépassait la loi de l'an III, que les masses à émettre. Il s'agissait de substituer les cédules aux assignats. Laffon-Ladébat consacra son temps de parole à décrire et vanter un autre projet, celui d'un prototype de banque d'émission servant à l'escompte des

---

<sup>750</sup> Suzanne Fiette (*La Noblesse française des lumières à la Belle Époque*, Paris, Librairie Académique Perrin, 1997, pp. 149-153) retrace cette incertitude juridique au travers des affaires de M<sup>me</sup> d'Hervilly. En fait, après tant de donations déguisées, de faux divorces, de ventes dissimulées, seule la prescription trentenaire pouvait éteindre toutes les actions.

<sup>751</sup> Louis Bergeron, Guy Chaussinand Nogaret, *Les Masses de granit, cent mille notables du Premier Empire*, Paris, EHESS, 1979.

<sup>752</sup> Il n'était pas seul dans cet état d'esprit. « Le législateur de 1804 se souvenant de la supériorité sociale que conférait la possession du sol au cours des siècles passés s'est surtout préoccupé d'assurer la conservation des biens dans les familles et de mettre des obstacles à la pratique des prêts hypothécaires, considérés comme alors plus dangereux que les aliénations ». (E. Chambas, *Étude critique sur le régime de la conservation des hypothèques en France*, Paris, 1925, Thèse de Droit, p. 8). La phrase est citée par Serge Le Roux (*La Mort du dernier privilège...op.cit.*, p. 72) et J.-P. Borel (« La transcription hypothécaire... », art. cit., p. 598).

lettres de change. On aurait du mal à ne pas reconnaître la Banque de France dans cette invocation.

Les deux projets s'évitèrent, faute de défenseurs du plan Mengin, sans que quiconque ne songeât à citer la grande propriété, prétendument menacée par la cédula<sup>753</sup>, dans les débats. L'argument n'était pas mûr, il fallait surtout faire disparaître la caisse hypothécaire, qui commençait à publier ses placards dans le *Moniteur*.

Sans le support de la loi de l'an III, les idées de Mengin restaient très théoriques. Les défauts de cette loi – nombreux – compliquaient déjà sa mise en œuvre, il appartenait à ses adversaires de mener des combats de retardement, puis après avoir lassé les Directeurs, d'obtenir une seconde loi, celle de brumaire an VII, mieux construite, mais sans la cédula.

Une fois la Banque de France créée, il convenait de la mettre à l'abri, au temps de sa faiblesse, d'éventuels retours en force des crédits fonciers émetteurs d'obligations, de billets à ordre, collecteurs d'épargne dans les provinces, qui auraient permis à l'aristocratie foncière de découvrir auprès d'eux des liquidités. On aurait retrouvé, peut-être, plus fréquemment les Ducs de Choiseul ou de Luynes, pour ne parler que d'eux, dans les tours de table des grandes compagnies<sup>754</sup>. En supposant qu'ils n'eussent pas été les bienvenus en concurrençant les grands financiers du moment, il fallait leur enlever le recours aux prêteurs du plan Mengin. En 1804, ce fut chose faite. La disparition de la transcription des actes de vente rendait aléatoire la recherche de l'origine de propriété, et interdisait la délivrance des prêts à une échelle qui justifia la création de grandes sociétés. Faute de l'apparition de ces dernières, l'épargne ne pouvait être massivement collectée à cet effet, les grands emprunteurs ne pouvaient plus que s'adresser aux banques, parties prenantes et dépourvues de toute neutralité. L'obstacle à la mobilisation des sols se révélait considérable.

On peut, ainsi, voir dans l'insuffisance volontaire de la publicité foncière consacrée en l'an XII un des freins mis à l'expansion industrielle au début du XIX<sup>ème</sup> siècle en France. Il y en eut d'autres, mais la grande gêne apportée à l'emprunt hypothécaire, initiée sous le Directoire et généralisée sous le Consulat, compte parmi les principaux. Le rapprochement entre les avis de Portalis et ceux des premiers régents de la Banque de France paraît osé, mais ils avaient en commun de ne guère apprécier l'idée d'une institution consacrée au crédit

---

<sup>753</sup> Il est vrai que l'époque (an IV) ne favorisait pas la défense ouverte de la grande propriété, encore largement nobiliaire.

<sup>754</sup> Le duc de Choiseul, pair de France, sera président du conseil d'administration de la Caisse Hypothécaire (à ne pas confondre avec celle du projet Mengin !) de 1821 à 1827 Cf. Jean-Pierre Alline, *Banquiers et Bâisseurs*, Paris, CNRS, 1983, p. 25.

hypothécaire, ni la notion même de mobilisation des sols, probablement pour des motifs différents, voire opposés.

## 10-2 Immeubles et coup d'État

Cet obstacle à l'industrialisation, qui n'est pas l'unique cause des retards subis par la France dans ce domaine, a la particularité d'être intentionnel. Sous le Directoire, des coteries, pour reprendre les termes de l'époque, œuvrèrent contre plusieurs éléments de la nouvelle législation hypothécaire, la cédule d'abord, mais aussi le rôle donné aux conservateurs, sans oublier la loi sur l'exécution forcée. Les succès obtenus conduiront à parachever leurs travaux en vidant la publicité foncière de sa substance, grâce à un acte précis, à un moment déterminé, le fameux article 2185 (rédaction de 1804) qui se substituait aux articles 26 et 27 de la loi du 11 brumaire an VII.

Sous l'Empire, les plaintes ne se sont guère fait entendre. Le Code Napoléon y passait pour le fondement même de la société, il eût été périlleux d'en douter. Il fallut attendre que la génération qui avait subi les troubles de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, puis l'interminable guerre qui initia le suivant s'acheva<sup>755</sup>, pour que les remarques les mieux ajustées émergent. Les raisons qui avaient animé les poses d'entraves aux mutations et prises de sûretés perdirent de leur force face aux grands besoins de financement à long terme du monde industriel. Le 5 février 1829, Casimir Périer adressait une lettre au journal *Le Constitutionnel*. Périer, d'une célèbre famille grenobloise, qui avait tenu un rôle dans les débuts de la Révolution et possédait des intérêts croissants dans de nombreuses branches de l'économie française, dont les mines d'Anzin, souhaitait que l'on considérât le crédit hypothécaire avec plus d'attention. Il créait pour ce faire un prix de 3 000 francs, qui irait à l'auteur du mémoire qui serait reconnu avoir le mieux répondu à trois questions, dont les deux premières étaient :

- 1°) Quels sont en France les vices et les lacunes des dispositions législatives et administratives concernant le prêt hypothécaire ?

---

<sup>755</sup> Cambacérés en 1825, Bigot en 1826, Tronchet en 1806, Portalis en 1807.

2°) Quels sont les obstacles qui s'opposent à la direction des capitaux vers cette nature d'emploi ?<sup>756</sup>

Casimir Périer donnait dans sa lettre les principaux effets de ce regrettable état. Le premier était d'éloigner les capitaux des prêts sur immeubles. Le second « de maintenir la disproportion considérable et fâcheuse qui existe entre l'intérêt dans les emprunts sur la propriété et celui que présentent les autres opérations de même nature ».

Dans sa participation à ce concours, Decourdemanche, par ailleurs très proche des saint-simoniens, ne manqua pas d'exposer les dangereuses lacunes du Code en matière de publicité foncière, qui en rendaient les articles impropres à fonder un crédit public. Deux ans plus tard, en octobre 1831, Louis Wolowski fondait la *Revue de Législation et de Jurisprudence*, dont le premier article était consacré à la réforme hypothécaire. Sa nécessité était soulignée par la comparaison du système retenu par le Code civil avec ceux des pays du Nord, tous préférables et tous plus avancés. Il se trouvait, incidemment, que la progression de l'industrie paraissait plus forte là où la publicité foncière se révélait la mieux constituée<sup>757</sup>. L'auteur annonçait également une série d'articles, dans les parutions suivantes de la revue, s'attachant à exposer les faiblesses de la législation issue, en la matière, du Code Napoléon, ainsi que les moyens d'y remédier. Dans le premier sommaire, on relève trois articles de Troplong, qui était, à l'époque, président de la Cour de Nancy. Les autres contributions étaient apportées par de hauts magistrats, des députés et quelques avocats de renom. La ligne de front opposée par les partisans du « secret des familles » à ceux d'une véritable publicité foncière subissait de vives contestations. Les assemblées territoriales manifestaient leur intérêt pour une réforme de la législation hypothécaire. Ainsi, de 1830 à 1842, vingt-neuf Conseils généraux formulèrent ce vœu auprès du Garde des Sceaux à soixante-neuf reprises, le seul département du Haut-Rhin intervenant huit fois à ce sujet<sup>758</sup>.

Mais il s'en fallait de beaucoup que ce front fut entamé. Les réponses de ses partisans furent même plus explicites que ne l'avaient été Portalis ou Cambacérès. En 1842, Martin du Nord (1790-1847), alors garde des Sceaux, initia une enquête auprès des vingt-quatre Cours d'Appel<sup>759</sup>, de la Cour de Cassation et des Facultés de Droit. Il s'agissait, pour ces universitaires et ces hauts magistrats, de répondre à plusieurs questions (au nombre de huit),

---

<sup>756</sup> La lettre de Périer est reproduite dans la préface de l'ouvrage d'Adolphe Decourdemanche, *Du danger de prêter sur hypothèque... op. cit.*, p. xiii.

<sup>757</sup> À la très notable exception de l'Angleterre elle-même, où, selon Martin du Nord, l'hypothèque n'existait pas en 1842.

<sup>758</sup> *Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées, op.cit., tome I* Introduction, p. 45.

<sup>759</sup> Contre trente en 1804 : les départements annexés avaient disparu.

toutes délicates, toutes susceptibles de diviser les Cours. Les interrogations restaient techniques, mais il était évident que les réponses, si elles convenaient au ministre, entraieraient dans la modification du titre XVIII du code civil, que la chancellerie avait visiblement à cœur d'accomplir. Martin du Nord accompagna le questionnaire d'un historique de la législation hypothécaire en France. Sans doute il n'y avait plus de lecteurs du texte en fonction qui eût connu le Code hypothécaire, car les quelques survivants eussent été surpris d'apprendre qu'« la loi de l'an III, malgré ses cinq prorogations, ne put s'exécuter »<sup>760</sup>.

Le fond du propos du garde des Sceaux ne consistait pas à revenir sur un lieu commun selon lequel la loi de messidor n'avait jamais été appliquée. Martin du Nord voulait une refonte de la législation qui permît une circulation plus vaste des capitaux. Il voulait faciliter les emprunts hypothécaires. L'une des huit questions portait sur l'endossement des titres hypothécaires, l'idée étant de faire circuler les créances en les cédant comme on le faisait pour les effets de commerce. La réponse de la Cour de Cassation fut sans ambages : « Il a été arrêté par la Cour qu'il faut soigneusement éviter tout ce qui pourrait *tendre à la mobilisation du sol et rappeler les cédules hypothécaires créées par la loi du 9 messidor an III* [en italique dans le texte] et qu'ainsi il n'y a pas lieu d'autoriser la transmission des titres hypothécaires par voie d'endossement »<sup>761</sup>. Quelques Cours, dont celle de Montpellier, ne furent pas opposées à cette notion de transfert de créances, indispensable à la constitution d'une circulation des capitaux. Mais ce ne fut pas l'avis de la majorité. La réponse de la Cour de Colmar est révélatrice d'une position de principe difficilement modifiable :

Si donc il est un principe vrai en cette matière, c'est qu'au lieu de favoriser la mobilisation du sol, il importe de l'immobiliser autant que possible ; c'est là un gage pour l'État, pour la famille, pour l'avenir du citoyen. Que l'on admette les cédules hypothécaires, ou tout autre mode aussi expéditif de faire de l'argent, la prodigalité viendra bientôt et la ruine suivra de près.<sup>762</sup>

Aux yeux des réformateurs potentiels, il était clair que toute tentative de faciliter aux grands propriétaires la levée de fonds au profit de leurs activités industrielles en grevant leurs domaines, se heurterait à l'opposition résolue de la magistrature, au nom d'une conception virgilienne de la petite et moyenne propriété, où les chefs de famille vivaient humblement de leur labeur, loin des perditions de la ville. À cette occasion, le rappel instantané des dispositions de la loi de messidor, supposée par le ministre en personne n'avoir jamais été appliquée, tenait lieu de discussion. Cinquante ans après son élaboration, l'image du Code hypothécaire de la Convention soulevait l'effroi. Cette frayeur provoquée servait à soutenir un

---

<sup>760</sup> *Documents relatifs...*, *op. cit.*, Introduction, p. xxi.

<sup>761</sup> *Ibid.*, p. 503.

<sup>762</sup> *Ibid.*, p. 531.

système qui limitait singulièrement l'intrusion des capitaux ruraux dans le monde des industries, de la même façon qu'il rationnait le financement des activités agro-alimentaires naissantes<sup>763</sup>.

L'enquête de Martin du Nord ne donna lieu à aucune réforme dans l'immédiat. Il fallut que les chutes successives de la Monarchie de Juillet et de la Seconde République ébranlassent suffisamment la société française pour que des modifications législatives sérieuses puissent s'imposer. Après le coup d'État du 2 décembre 1851, un décret du Prince Président du 28 février 1852 institua les sociétés de crédit foncier. On prenait le problème à l'envers en retournant les termes. En effet, en 1795, le code hypothécaire était vu comme le moyen de livrer le marché à un Crédit hypothécaire qui escompterait les cédulas. Désormais, on constituait la banque d'abord, puis, après coup, les lois sur mesure qui assureraient son emprise. En 1852, on créait ces organismes de crédit, difficilement viables sous le régime du Code Napoléon. Il en naquit une quinzaine, qui furent réunis à celui de Paris en décembre 1852<sup>764</sup>. La loi du 23 mars 1855, rétablissant la transcription des transferts à titre onéreux, assortie de privilèges de procédure bénéficiant au nouvel organisme, permit à ce dernier de s'étendre et de prospérer. Il s'agissait du dénouement de cette stratégie, facilitée par l'absence de consultations et la présence des fortes contraintes pesant sur les opposants, apparues avec les débuts du Second Empire. Mais l'affaire manqua, du moins sur le plan des principes des cédulistes de messidor. Le Crédit foncier de France fut rapidement détourné de son éventuelle destinée agricole, voire industrielle, par les projets des frères Pereire sur Paris, qu'il s'attacha à seconder<sup>765</sup>. La réforme de la publicité foncière ne retint pas la publication des transferts par décès, ni celle des donations, et se trouva encore tronquée, moins qu'en 1804 toutefois. Il y fut porté partiellement remède par les décrets-lois du 30 octobre 1935 et du 17 juin 1938, enfin le décret du 4 janvier 1955. De ces quatre textes étalés sur un siècle, il n'est pas inutile de noter qu'aucun n'a pris la forme d'une loi, à l'exception du premier voté par des acolytes de coup d'État. Pour tous les autres, les débats d'assemblée ont été esquivés sur le fond, s'agissant de mesures qualifiées d'exécution par l'exécutif lui-même<sup>766</sup>.

---

<sup>763</sup> Cette limitation des crédits à ceux obtenus par un notaire local garantis par des hypothèques et les concours d'une banque régionale, sans hypothèques, montra rapidement ses limites lorsque les grands propriétaires du Bassin parisien se lancèrent dans la construction de sucreries (pour 150 000 francs l'unité) et l'achat de betteraves auprès des tiers. La Banque de France réescomptait les effets des banques locales qui avançaient les crédits de campagne et les frais de construction des usines. Dès les années 1840, les grands propriétaires couraient dans leurs champs « les hasards des entreprises industrielles », non sans risques. Cf G. Postel-Vinay, *La Terre et l'Argent...*, op. cit., pp. 260-269.

<sup>764</sup> *Crédit Foncier de France. Itinéraire d'une institution*, Paris, Éditions du Regard, 1994, pp. 30-41.

<sup>765</sup> *Ibid.*, pp. 62-63.

<sup>766</sup> Michel de Juglart *Leçons de Droit Civil*, Paris, Montchrestien, 1968, tome III, volume 1, pp. 544-548.

La terrible crainte d'assister à la chute du propriétaire dans l'abîme de l'endettement, chère aux juristes du XIX<sup>ème</sup> siècle, comme Raymond Troplong, n'avait cependant pas disparue. Bien longtemps après, le 23 mars 2006, une Ordonnance créait une sûreté nouvelle, l'hypothèque rechargeable. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une sûreté réelle dont l'assiette peut être réutilisée afin de resservir comme garantie pour d'autres créanciers lorsque la créance initiale a été remboursée, en totalité ou partie. On utilise, sous la forme authentique, une convention de rechargement. Le débiteur tire après avoir offert un immeuble en garantie la somme qui lui convient jusqu'à concurrence de celle indiquée dans sa convention constitutive, puis, après remboursement, sur la convention suivante. À lire les articles 2416 et 2417 du Code Civil actuel, s'ils le pouvaient encore, les contemporains de Mengin et de Jollivet se souviendraient d'un document que le conservateur remettait en une ou plusieurs coupures, toutes garanties par une inscription hypothécaire pour des sommes précises, remboursables dans un délai fixé, que le propriétaire gardait par devers lui et qu'il remettait à ses créanciers en cas de besoin. Ce document se nommait cédule.

Les motifs de l'Ordonnance tenaient à la relance de la consommation. Quoique le nom que portait autrefois cette hypothèque rechargeable ne fût prononcé par personne, ladite Ordonnance fut abrogée par la loi Hamon du 17 mars 2014. Elle fut néanmoins réintroduite par une autre loi, le 10 décembre 2014, par laquelle « elle permet de garantir des créances professionnelles non déterminées qui la constituent »<sup>767</sup>. Limitée aux professionnels avec des établissements de crédit pour créanciers (et non des particuliers), il est à craindre qu'elle n'attire de nouveau – et à la première occasion – l'attention des censeurs. Bien que dans le passé, les moralistes improvisés aient toujours admis qu'un commerçant puisse se ruiner et choisisse les lettres de change impayées pour ce faire, en limitant l'hypothèque rechargeable aux seuls professionnels, on ne sortait pas de la tradition (impériale et royale autant que républicaine) de mutiler l'article 544 du Code civil<sup>768</sup>, qui ne vaut que pour la galerie, les jours d'allocution solennelle.

La rédaction de cet article mythique, resté dans l'état dans lequel le Premier Consul avait voulu qu'il fût, en 1804, pourrait bien porter quelques lumières à la conclusion de ce travail. Il correspond aux principes des cédulistes qui pensaient qu'un homme assez heureux pour être propriétaire tirait de ce bonheur même la possibilité de faire ce qu'il entendait de ses

---

<sup>767</sup> Frédérique Cohet, « l'Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés », *Actualité Juridique Droit Immobilier*, décembre 2021, p. 821. Le classement de l'hypothèque afférente à la convention de déchargement a été modifié, la défavorisant par rapport à l'hypothèque légale et judiciaire. En attendant mieux.

<sup>768</sup> « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas l'usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

biens, comme les vendre, les offrir en garantie, y mettre un usufruit ou tout autre mesure de disposition. Mengin allait jusqu'à laisser entendre que l'on pouvait en faire une monnaie, un moyen d'échange. La loi de messidor, aux nombreux défauts, mais éblouissante de nouveauté, ne parvint pas à s'imposer face à ses adversaires. Ces derniers durent souffrir qu'elle eût une suite, accompagnée d'un très grand succès auprès du public, en la loi de brumaire. Bien qu'il ne fût plus question d'en faire usage pour émettre des titres hypothécaires circulants, quelques modifications pouvaient, à l'avenir, le permettre de nouveau. Surtout, avec l'instauration d'une publicité sourcilleuse, elle autorisait des financiers ingénieux à drainer les capitaux du commerce ou de l'épargne vers les terres des grands ensembles, où l'on pouvait prêter gros, désormais sans les risques que ces dits financiers connaissaient bien – peut-être pour en avoir usé dans le passé.

On a vu que ce prolongement naturel de la loi de brumaire ne vint pas au jour. Il suffit d'un « escamotage », ainsi que le nomma Troplong, pour enrayer le développement du dispositif, en retirant à la publicité la transcription des actes à titre onéreux, c'est-à-dire de toutes les ventes. Les commentateurs du XIX<sup>ème</sup> siècle n'ont pas cherché à identifier l'auteur de ce tour d'adresse. On peut penser à Cambacérés : il aimait les familles foncières puissantes, les fameuses « masses de granit », qui bougeaient peu et n'empruntaient pas. Il avait fait des efforts en l'an IV pour étouffer le code hypothécaire, il avait l'oreille de Bonaparte. On peut suivre les conséquences de ce sabotage jusqu'à la réforme foncière de 1955.

Il restait à effacer les traces, surtout celles de messidor : on s'y employa par le silence et le déni. On a pu relever quelques traces de ces négations rapides dans l'introduction<sup>769</sup>, ces dissimulations étant prolongées au fil des siècles par l'absence d'intérêt pour les sources. Un des personnages du mouvement céduliste, Eustache Antoine Hua<sup>770</sup>, rencontré à plusieurs reprises au cours du présent travail, alla même plus loin, dans un ouvrage<sup>771</sup> dédié à l'archichancelier, François Regis de Cambacérés. L'homme du Code Civil y est enseveli sous les louanges. Surtout, Hua donne indirectement des indications, que l'on pourrait qualifier de conclusives, sur les obligations d'oubli portant sur ce que le Code n'a pas voulu retenir. En page 5 de ce petit ouvrage, Hua traite de la cédule :

Des effets à ordre qu'on appelait cédules hypothécaires, allaient faire courir à la bourse, les terres et les maisons ; de superbes banques allaient s'établir pour en escompter les valeurs ; et la propriété qui jusqu'alors n'avait confié au commerce

---

<sup>769</sup> Cf. pp. 1-15 du présent mémoire.

<sup>770</sup> Hua fait l'objet d'une brève étude en troisième partie.

<sup>771</sup> *De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire*, Paris, Le Normant, 1812.

que le tribut de ses produits, allait se précipiter toute entière sur le plus vaste champ qu'on eût encore ouvert à la cupidité.

Aussi, la loi de messidor excita toutes les défiances ; le corps législatif prorogea<sup>772</sup> sans cesse l'époque, par trop redoutable, de sa mise en activité.

Hua, en l'an IV, était conservateur des hypothèques pour Paris. À ce titre, il avait contresigné les 1 137 inscriptions prises sous l'empire de la loi de messidor dans la capitale durant près de trois ans. Son beau-frère, Nicolas Hua, était aux côtés de Mengin, agent principal de la Conservation générale, chargé de la quatrième division (Sud-Ouest et Massif Central). Écrire que la mise en activité de la loi fut sans cesse reculée, alors qu'on a mis soi-même la main à son application, constitue une contre vérité flagrante. Hua, devenu, en 1812, avocat à la Cour de Cassation et membre du conseil des prises<sup>773</sup>, entrait dans le complet déni de ses actes passés.

Ce déni n'est pas sans cause, il s'insère dans un ouvrage dédié à Cambacérès, qui savait par sa présence au Conseil des Cinq-Cents, d'une part, et par les travaux préparatoires du Code, d'autre part, que la loi de messidor avait bien été appliquée. Hua n'hésita, d'ailleurs pas dans le même livre<sup>774</sup>, à rappeler qu'il fut une époque où :

on conservait par opposition ou inscription, *ad libitum*<sup>775</sup>. Ainsi, il y avait des conservateurs des deux régimes [1771 et messidor], tenant leurs tables à part, et dans cet état transitoire, qui ne faisait qu'accroître l'anxiété publique, plus d'un procès naquit, plus d'un droit légitime fut perdu.

On relèvera que le régime de messidor, inappliqué en page 5, tenait ses tables à part avec ses conservateurs, en page 7. La vraisemblance n'était plus de mise, il s'agissait de se confondre dans le sentiment devenu commun grâce à l'action du désormais puissant dédicataire.

Le dernier point est le plus précieux. L'ancien conservateur des hypothèques de Paris écrit pour signaler les errements de la jurisprudence, face aux silences du Code en matière de nullité des hypothèques. Le formalisme extrême adopté par les tribunaux du temps frappait de nullité les inscriptions où l'on notait une erreur d'identité, de domicile, d'indication de la profession, etc. À aucun moment, Hua n'indique que le défaut de transcription des actes de vente ne permettait plus de s'assurer que le débiteur était propriétaire du bien grevé. Cette conséquence du Code fera l'objet de remarques incessantes, de la Restauration au Second Empire, alors que la publication des actes existait dans la loi de messidor qu'Hua appliquait à

---

<sup>772</sup> « Prorogation. Action par laquelle on diffère quelque chose. *Prorogation de délai* » : Antoine Furetière, *Dictionnaire Universel*, *op. cit.*

<sup>773</sup> Dont les locaux se situaient au 136 rue de l'Oratoire, dans le même bâtiment qu'avait occupé la Conservation générale, et dans lequel Nicolas Hyacinthe Hua avait installé, en 1798-1799, une éphémère agence de prêts hypothécaires (AD Seine, DQ<sup>10</sup>388) qui tenta de prendre la succession de la Conservation générale. Cf. paragraphe 7-1-4.

<sup>774</sup> *De la nécessité et des moyens...*, *op. cit.*, p. 7.

<sup>775</sup> À volonté.

Paris. Elle entravera la mobilisation des sols. Il semble évident que ce praticien expérimenté, qui devint avocat général à la Cour d'Appel de Paris, trois ans après la publication de *De la nécessité...*, ne souhaitait pas revenir sur un choix politique auquel l'homme dont il devait tout attendre, l'Archichancelier, avait pris une si grande part.

On retrouve ainsi dans ce petit livre de 89 pages, sans la préface, toutes les peines frappant le mouvement céduliste : la négation affabulatrice, la crainte profonde de la mobilisation des sols, l'acquiescement tacite à la suppression de la publicité des actes s'y étalent<sup>776</sup>.

Pour conclure sur le Code hypothécaire de la Convention, les assignats et les cédules, on peut identifier deux forts courants, qui se sont affrontés une dizaine d'années, de 1790 à 1800 grossièrement – ou du moins pour les combats les plus vifs.

Le premier courant s'attache à donner à quelques centaines de milliers de propriétaires des moyens de découvrir un crédit plus large, plus anonyme, encadré par des normes juridiques nouvelles, elles-mêmes nées de l'unification de la législation due à la Révolution. En avantageant cette fois les créanciers, par rapport à un Ancien Régime qui ne les favorisait guère en matière foncière, une équipe de quasi inconnus, portée par les circonstances, voulut permettre à une foule d'exploitants agricoles, ou de rentiers de la terre, aussi inconnus qu'eux, de trouver des capitaux pour investir dans le commerce ou la culture. Les formes proposées montrent que les promoteurs du projet pensaient, en fait, au commerce. Ils prévoyaient pour ce faire, d'organiser un réseau de caisses locales qui collecterait l'épargne et prêterait aux dits propriétaires, qui donneraient leurs biens en garantie, sous la forme d'un effet de commerce portant hypothèque sur un bien évalué, à propriété assurée. L'effet circulerait, une caisse plus grosse que les autres le réescompterait, en s'occupant des encaissements aux échéances, comme de la vente des biens des mauvais payeurs. La réalisation, au réfléchi, semble délicate, mais ni plus ni moins que celle de la future Banque d'émission.

---

<sup>776</sup> À lire les auteurs du XIX<sup>ème</sup> siècle, le problème posé par le titre XVIII du Code civil était de notoriété publique : « Avec le Code civil, dont la révision radicale est réclamée depuis cinquante ans par l'unanimité des intéressés de trois générations, le propriétaire ne sait pas s'il ne sera point évincé demain, l'acquéreur s'il ne paiera pas deux fois, le prêteur s'il ne sera jamais remboursé » (Flour de Saint Genis *Le Crédit territorial en France... op. cit.*, p. XXV). « La nécessité de prescrire, dans l'intérêt des tiers la transcription de tous les actes translatifs de propriété, a été reconnue sans hésitation par tous les auteurs » (Euryale Fabre, *Observations sur la réforme projetée*, Clermont Ferrand, Imp. de Perol, 1846, p. 18) « De pareilles anomalies déparent trop la législation pour ne pas faire naître le désir qu'elles soient promptement effacées » (M. Zeys *Des mutations de la propriété territoriale...*, Paris, Ed. Delamotte, 1846, p. X). L'universalité des critiques s'est révélée inutile jusqu'au coup de force de Louis-Napoléon – quarante-huit ans après les faits.

Ce projet, dit céduliste, affronte un autre projet, qui est l'affaire de négociants, souvent armateurs, moins nombreux que les usagers potentiels des cédules, mais beaucoup plus puissants. Leur idée est de créer une banque d'émission qui favoriserait l'escompte des lettres de change des meilleurs d'entre eux, donc leurs affaires, grâce à des billets de caisse. Le projet est fragile, les circonstances, où la guerre est toujours présente, hasardeuses. Ils n'ont nul besoin de croiser un concurrent sur les mêmes places. La Banque va donc affronter la Caisse. La stratégie des financiers consistera à miner la législation sur laquelle reposerait la Caisse, avec un code mis en doute, enlisé, puis abrogé, après avoir lassé le Directoire. Comme les cédulistes disposaient encore de points d'appui épars, qui leur permettaient de faire voter une nouvelle législation qui, faute de cédule, pourrait toutefois autoriser une nouvelle tentative de crédit hypothécaire, nuisible à la toute nouvelle Banque de France, leurs adversaires (le second courant) vont achever l'ouvrage. Lors des travaux préparatoires du Code civil, ils modifièrent subrepticement deux articles de ce code, rendant excessivement dangereux, durant un demi siècle, le fonctionnement d'une caisse hypothécaire. Il ne restait plus qu'à détourner les Chancelleries<sup>777</sup> de corriger l'erreur volontaire commise. Les rumeurs et les terreurs répandues y contribueront fortement, en particulier dans la magistrature, comme on l'a vu dans l'enquête de Martin du Nord en 1842.

L'affaire semble close. En réalité, ce second courant limita très fortement les possibilités pour les propriétaires de se procurer des fonds, donc de participer avec force aux investissements de la révolution industrielle des années 1810-1850. Pour leur en passer l'envie, d'adroits commentaires, axés sur la mystérieuse cédule, leur narrèrent les dangers terribles auxquels ils avaient échappé en limitant leurs horizons à leurs granges. Ce plan de bataille réussi créa également deux grands groupes parmi les notables, l'un composé d'hommes d'affaires, qui connurent des enrichissements, comme des faillites, sans limites - mais qui formèrent la classe des industriels, chère à Claude de Saint-Simon. L'autre groupe correspond à l'image que se faisait Alfred Cobban des bénéficiaires de la Révolution. :

« Aussi loin qu'il fut question de développement capitaliste, ce n'était pas pour, mais contre. [...] Les bourgeois de la théorie sont une classe de capitalistes, d'entrepreneurs, d'industriels et de financiers, agissant par de grandes sociétés ; ceux de la révolution française sont des propriétaires fonciers, des rentiers et des gens d'offices, comprenant dans leur mare à poissons quelques grands spécimens, beaucoup de taille moyenne, ainsi qu'une foule de vairons, qui savaient tous qu'ils nageaient dans le même élément, et que sans l'influence omniprésente de la hiérarchie sociale et sans le maintien des droits de propriété, tant familiaux qu'individuels, contre toute intervention de l'état, leur mode de vie confiné et

---

<sup>777</sup> Terme consacré par l'usage, qui désigne les services juridiques du Ministère de la Justice, rédacteurs des projets de lois.

invariable, conservateur et monotone, aurait connu sa fin. Ce fut leur révolution, et pour eux, au moins, elle fut un succès complet.<sup>778</sup>

Les pistes qui mènent aux différents retards pris aux premières années du XIX<sup>ème</sup> siècle par la France en matière d'industrie pourraient passer par l'étude des obstacles mis à la concurrence, non celle des produits ou des techniques, mais celle des hommes. Il n'y avait pas de grands efforts à accomplir pour laisser dans leurs champs ceux qui n'avaient pas, après les émotions de la Révolution et les tracasseries de l'Empire, l'intention d'en sortir. Mais il parut, deux précautions valant mieux qu'une, plus judicieuses, à un cénacle issu de la fortune et du talent, de leur en ôter les moyens avec des lois mutilées. Ces dispositions législatives durent effacer volontairement auprès des propriétaires le souvenir des mesures prises en un temps où l'on faillit penser différemment, de telle manière que l'on n'y revînt pas avant longtemps.

Cette dichotomie peut paraître violente, mais elle sous-tend les développements des oppositions<sup>779</sup>. Une partie importante de la bourgeoisie du temps de la Révolution s'est laissée enfermer dans ses terres par les meneurs de jeu financiers. Sans doute avait-elle agrandi son patrimoine par de bonnes affaires. Mais elle n'en put sortir ensuite dans les décennies qui suivirent, à l'image du bouc dans la fable *Le Renard et le Bouc*<sup>780</sup>, descendu à la légère dans un puits, sans s'être soucié des manières de s'en tirer ensuite.

---

<sup>778</sup> Alfred Cobban, *The Social Interpretation of the French Revolution*, Londres, Cambridge University Press, 1971, pp. 172-173.

<sup>779</sup> Cédric Demare « Puissances d'argent en Révolution. La bourgeoisie d'affaires normande et la Révolution française (1789-1815). Premiers jalons d'une thèse en cours » *Cahiers de l'Institut d'Histoire de la Révolution française* 18/2020. Dans les paragraphes 17 à 20, l'auteur rappelle l'absence d'unité de la notion de bourgeoisie, spécialement celle d'affaires « qui ne se laisse pas facilement enfermer dans une définition ».

<sup>780</sup> Jean de La Fontaine, *Fables*, Livre III, fable V.



# État des sources

## Sources archivistiques

### *Archives nationales*

AF III 1 et 2	Recueil des actes du Directoire exécutif.
AD XI 58	Projets de banques.
D III 380	Comité de législation.
D III 363-365	Plan nouveau sur les hypothèques.
F7 4774 42	Comité de Sureté
621 AP	Archives privées Hua.
284 AP, dossier 15	Archives privées Sieyès.
16 AP	Archives privées Launay.
MC/ET	Minutier central des notaires parisiens : <ul style="list-style-type: none"><li>• II/766 et 767 : étude Quatremère, 22 ventôse an III</li><li>• VII/519 et 534 : étude Pezet de Corval, 26/12/1792 et 29 thermidor an IV</li><li>• IX/802 : étude Silly, 4/11/1785</li><li>• LIII/693 : étude Perignon, 21 ventôse an IV</li><li>• LXXXII/677 : étude Dosne, 6 prairial an III</li><li>• LXXXVI/912 : étude Huguet, 3 nivôse an IV</li><li>• CXXI/568 : étude Gibert de l'Isle ,25 thermidor an III</li></ul>

### *Archives royales de Belgique : Archives de l'État à Mons*

AEM 07.051/9-12	Registres des inscriptions Charleroi, Beaumont, Gosselies.
-----------------	--

### *Archives départementales*

#### AD Aisne

4 Q5 180-183	Livre de raison, Vervins.
--------------	---------------------------

#### AD Aube

4 Q1 13933	Registre des formalités, Nogent-sur-Seine (an VII).
------------	---

#### AD Bouches-du-Rhône

4 Q1 4989	Registres des inscriptions, Saint-Chamas.
4 Q1 4990	Registre des inscriptions, Martigues.
4 Q1 4982	Déclarations foncières, Salon.

#### AD Côte d'or

35 Q/B1	Registre des inscriptions, Seurre.
---------	------------------------------------

#### AD Haute-Garonne

1 L 776 1-4	Administration municipale de Toulouse (an IV- an VI).
-------------	---

#### AD Gironde

C 3088, 3727, 3870	Château Trompette, Bordeaux.
--------------------	------------------------------

#### AD Hérault

- 47 Q 4/1            Registre des inscriptions, Lodève.  
47 Q 4/2            Registre des inscriptions, Gignac.

#### AD Marne

- 4 Q1 472            Registre des inscriptions, Chalons.  
4 Q1 196            Livre de raison, Chalons.  
4 Q4 83             Livre de raison, Sainte Menehould.  
4 Q2 157            Livre de raison, Épernay.

#### AD Meurthe et Moselle

- 4 Q 691             Registre des inscriptions, Baccarat.  
4 Q 692             Registre des inscriptions, Bayons.  
4 Q 694             Registre des inscriptions, Einville.  
4 Q 696             Registres des inscriptions, Gerbéviller.  
4 Q 697             Registre des inscriptions, Lunéville.

#### AD Meuse

- 4 Q2 2429          Registres des inscriptions, Stenay.  
4 Q2 2430          Registre des inscriptions, Dun.  
4 Q2 2431          Registre des inscriptions, Montmédy.  
4 Q2 284            Registre des inscriptions an VII, Montmédy.  
32 E 242            Minutes notariales Guichard, Stenay.

#### AD Nord

- 4 Q 100 5-9        Registres des inscriptions, Cambrai. (4 registres)  
4 Q 100 11         Déclarations foncières, Cambrai.  
4 Q 100 3-4        Mutations de propriétés, Cambrai.  
4 Q 100 14         Registre des mutations, Douai  
4 Q 100 15         Registre des inscriptions, Douai  
4 Q 100 55         Registre de cession de créances hypothécaires, Dunkerque  
4 Q 100 55 bis     Déclarations foncières, Bourbourg  
4 Q 100 56         Registre des inscriptions, Dunkerque

#### AD Oise

- 2 Q3 7 &13        Recouvrement des cédules de la loi de brumaire an V.

#### AD Seine

- DQ<sup>16</sup> 1231-1249     Registres des inscriptions. (19 registres)  
DQ<sup>10</sup> 388, 521, 49    Domaines. Maison de l'Oratoire  
DQ<sup>10</sup> 181            Domaines.  
DQ<sup>10</sup> 307            Dossier Horvyn  
DQ<sup>10</sup> 35             Correspondance Jollivet- Domaines, sur l'Oratoire)  
DQ<sup>10</sup> 46             Instructions sur le recouvrement des cédules  
DIU 13, 136, 154, 163, 181, 311    Bureau de paix des Champs Elysées. Assignations et conciliations. portant sur les différends Horvyn/ Mengin, ainsi que sur les locataires de l'Élysee.  
DQ<sup>13</sup> 506            Cédules des acquéreurs de biens nationaux.

#### AD Seine-et-Marne

- 1 Q 1178/2      Vente Lefebvre de Laboulaye.  
4 Q5 2/1/C      Registres des inscriptions, Provins.  
4 Q5 2/1/B      Registre des inscriptions, Melun.

#### AD Somme

- 4 Q5 5210      Registres des inscriptions, Albert.  
4 Q5 5211      Registre des inscriptions, Ham.  
4 Q5 5212      Registre des inscriptions, Lihours.  
4 Q5 5214      Registre des inscriptions, Péronne.  
4 Q5 5265      Déclarations foncières, Albert.  
1 Q 131 & 147      Domaines : correspondance.

#### AD Vaucluse

- 20 Q 1209      Registre des inscriptions an VII, Apt.

#### AD Vendée

- 4 Q 4786      Registre d'enregistrement des droits, régime 1771, Fontenay.

#### AD Vosges

- 4 Q4 1781      Registre des inscriptions, Charmes.  
4 Q1 5      Registre des inscriptions, Darney.  
4 Q3 1      Registre des inscriptions, La Marche.

### ***Archives municipales***

#### Châlons-en-Champagne

- N10      Vente de créances nationales.

#### Bordeaux

- Ms 546      Pièces et documents concernant le Château Trompette.

#### Reims

- FR5 N 11      Quittances de paiement des biens nationaux. Obligations, an II-an V.  
FR5 N18      Retards de paiement.  
FR5 N20      Biens nationaux.  
FR B7      Correspondance de Drouet, commissaire du Directoire exécutif (an IV).

### **Sources imprimées**

#### ***Périodiques***

*Bulletin des Lois de la République française*, Paris, Imprimerie Nationale, an III-an X.

*Le Gardien de la Constitution*, an IV-an V, 3 vol.

*Gazette nationale ou Le Moniteur universel*, Paris, éd. Agasse, an II- an VIII.

*L'Historien*, Paris, ed. Dupont, frimaire an IV-fructidor an V, 19 volumes.

*Recueil général des lois et des arrêts en matière civile, criminelle et commerciale*, Paris, J.-B. Sirey, 1807.

***Essais, propositions, motions et rapports***

Baborier François, *Opinion sur les résolutions du 16 germinal relatives au régime hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, messidor an VI.

Bergier Antoine, *Rapport au nom de la Commission des hypothèques sur l'organisation des bureaux des hypothèques*, Paris, Imprimerie Nationale, fructidor an VI.

Dedelay d'Agier Pierre-Georges, Motion d'ordre de P. Dedelay sur l'ordre à établir dans la discussion des parties civiles, administratives et fiscales de code hypothécaire, Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

Dedelay d'Agier Pierre-Georges, Motion, *Opinion de Dedelay sur la publicité et la spécialité de l'hypothèque*, Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

Dupont de Nemours Pierre-Samuel, *L'Historien*, 1795-1798, 19 vol.

Eude Jean-François, *Considérations sur la prochaine expiration des délais fixés pour le code hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, an V.

Eude Jean-François, *Rapport fait par Jean François Eude au nom de la commission chargée de la revision du code hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, germinal an IV.

Faypoult de Maisoncelle Guillaume-Charles, *Essai sur les finances*, Paris, impr. Pougin, 24 vendémiaire an IV.

Fenet Pierre-Antoine, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris, Videcoq, 1836, 15 vol.

Hua Eustache-Antoine, *Réflexions sur le rapport relatif aux moyens de pourvoir aux dépenses de l'an V*, Paris, impr. Du Pont, s.d.

Hua Eustache-Antoine, *Notions élémentaires sur le régime hypothécaire*, Paris, s.n., an VII.

Hua Eustache-Antoine, *De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire*, Paris, impr. Le Normant, 1812.

Huguet Théodore-François, *Opinion sur la résolution du 16 germinal relative au régime hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

Johannot Jean-Joseph, *Rapport fait au nom des comités de Salut public, de législation et des finances réunis*, Paris, Imprimerie Nationale, germinal an III.

Johannot Jean-Joseph, *Supplément au rapport fait au nom des comités de salut public...*, Paris, Imprimerie Nationale, s.d.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *Le nouveau régime hypothécaire déclaré praticable par l'expérience...*, Paris, impr. Du Pont, s.d.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *De la conservation générale des hypothèques...*, Paris, impr. de la République, ventôse an IV.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *Développement du régime hypothécaire et réponse aux objections présentées contre ce régime, dans le rapport fait au Conseil des Cinq Cents par Jean François Eude...*, Paris, impr. Dupont, 30 germinal an IV.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *Instructions sur l'exercice des fonctions des conservateurs pour l'exécution des deux lois du 11 brumaire an VII*, Paris, s.n., 21 frimaire an VII.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *De l'une des bases fondamentales de la constitution...*, Paris, impr. de Goujon fils, an VIII.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, *De l'expertise...*, Paris, impr. Goujon fils, an X.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, alias Baralère, *Coupons lui la queue*, Paris, impr. des Amis de la Vérité, an II.

Jollivet Jean-Baptiste Moïse, alias Baralère, *La journée du 18 fructidor*, Vesoul, impr. J.-B. Poirson, s.d.

Jourdan André-Joseph, *Opinion de Jourdan sur le Code hypothécaire et cédulaire. Séance du 11 nivôse an V*, Paris, Imprimerie Nationales, an V.

Lebrun Charles-François, *Rapport fait par Lebrun sur la résolution du 16 germinal relative au régime hypothécaire. 16 floréal an VI*, Paris, Imprimerie Nationale, an V.

Locré Jean-Guillaume, *Esprit du Code Napoléon, tiré de la discussion, ou Conférence historique, analytique et raisonnée du projet de Code Civil*, Paris, Imprimerie Impériale, an XII.

Mengin Martin Philippe, *Développement des résultats du nouveau régime hypothécaire par rapport à la régénération des finances*, Lille, impr. de L. Potier, s.d.

Mengin Martin Philippe, *Extinction des assignats*, s.l.n.d.

Mengin Martin Philippe, *Plan nouveau sur les hypothèques présenté à l'Assemblée nationale législative le 18 décembre 1791*, Paris, impr. du Gueffier, 1791.

Mengin Martin Philippe, *Principes qui assurent la bonne foi dans les conventions*, Paris, impr. du Gueffier, s.d.

Mengin Martin Philippe, *Plan d'une banque nationale immobilière*, Paris, La Villette, s.d.

Mengin Martin Philippe, *Ce qu'est réellement et politiquement une cédule*, Paris, impr. Du Pont, s.d.

Mengin Martin Philippe, *Prospectus d'une caisse hypothécaire*, s.l.n.d.

Mengin Martin Philippe, *Mémoires sur l'aliénation du Château Trompette par le citoyen Mengin*, Paris, impr. de Hinnert, s.d.

Ramel-Nogaret Dominique-Vincent, *Rapport fait au nom du comité général des finances par D-V Ramel sur les moyens propres à diminuer la masse des assignats mis en circulation*, Paris, Imprimerie Nationale, 1793.

Ramel-Nogaret Dominique-Vincent, *Des finances de la République française en l'an IX*, Paris, impr. H. Agasse, an IX.

Real Guillaume André, *Projet de résolution sur la publicité des hypothèques*, Paris, s.n., an VI.

Real Guillaume André, *Projet de loi sur le Code hypothécaire et le crédit cédulaire présenté au Conseil des Cinq Cents au nom de la commission chargée de simplifier et améliorer le Code hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, fructidor an IV.

Sedillez Mathurin Étienne Louis, *Opinion sur la résolution du 16 germinal relative au nouveau régime hypothécaire*, Paris, Imprimerie Nationale, an VI.

Sedillez Mathurin Étienne Louis, *Opinion sur l'organisation de la Conservation des hypothèques. Séance du 21 ventôse an VII*, Paris, Imprimerie Nationale, an VII.

Vernier Théodore, *Additions, changements et corrections aux deux propositions de décrets présentés par la Commission des Finances le 26 germinal an III, l'un sur le code hypothécaire, l'autre sur les déclarations foncières*, Paris, Imprimerie Nationale, an III.

Veirieu Guillaume, *Moyens d'accroître et d'affermir la puissance nationale en augmentant la richesse particulière de chaque citoyen...*, Paris, Imprimerie Nationale, 1793.

### ***Sources mémorialistes et épistolaires***

Barras Paul de, *Mémoires*, Paris, Hachette, 1896, 3 vol.

Chateaubriand François René de, *Mémoires d'outre-tombe*, Paris, La Pléiade, 1951 (rééd.), 2 vol.

Constant Benjamin, *Le Cahier Rouge*, Paris, Nilson, 1931.

Duval Georges, *Souvenirs thermidoriens*, Paris, V. Magen, 1844.

Hua Eustache Antoine, *Mémoires d'un avocat au Parlement de Paris*, Poitiers, Oudin, 1871.

La Reveillère Lèpeaux Louis Marie, *Mémoires*, Paris, Plon et Nourrit, tome 1, 1895.

Mallet du Pan Jacques, *Correspondance inédite avec la Cour de Vienne*, Paris, Plon, 1884.

Mollien Nicolas François, *Mémoires d'un ministre du Trésor public*, Paris, Fournier 1845.

Napoléon, *Vues politiques (extraits choisis par Adrien Dansette)*, Paris, Fayard, 1945.

Thibaudeau Antoine, *Mémoires sur la Convention et le Directoire*, Paris, Honoré Champion, 1875.

Thiébaud général baron, *Mémoires*, Paris, Plon, 1894-1896, 5 vol.

## Bibliographie

Sigles : <i>AHRF</i>	<i>Annales historiques de la Révolution française</i>
<i>RE</i>	<i>Revue Économique</i>
<i>RH</i>	<i>Revue Historique</i>
<i>RHMC</i>	<i>Revue d'Histoire moderne et contemporaine</i>

### Dictionnaires et instruments de travail

*Almanach national*, an VI, an VII.

*Dictionnaire de l'Académie française*, Nîmes, Beaume, 1786, 2 vol.

Antonetti Guy, *Les Ministres des finances de la Révolution française au Second Empire*, Paris, CHEFF, tome 1, 2007

Arubeyre P., Halperin J.-L., Krynam J. (dir.), *Dictionnaire Historique des juristes français*, Paris, PUF, 2007.

Caron Pierre, *Manuel pratique pour l'étude de la Révolution Française*, Paris, A. et J. Picard, 1947.

Chaix d'Est-Ange Gustave, *Dictionnaire des familles françaises anciennes ou notables*. Évreux, Herissey, 1909.

Debidour Antoine, *Recueil des actes du Directoire exécutif*, Paris, Imprimerie Nationale, 1910, 4 vol.

Drago Richard, Imbert Jean, Tulard Jean, *Dictionnaire biographique des membres du Conseil d'État, 1799-2002*, Paris, Fayard, 2004.

Furet François, Ozouf Mona, *Dictionnaire critique de la Révolution française*, Paris, Flammarion, 1988.

Furetière Antoine, *Dictionnaire Universel*, La Haye, Arnout et Reiner Leers, 1690.

Giboury Jacques Philippe, *Dictionnaire des Régicides-1793*, Paris, Librairie Académique Perrin, 1989

- Jouglas de Morenas Henri, *Grand Armorial de France*, Paris, éd. Héraldiques, 1934.
- Kuscinski Auguste, *Dictionnaire des Conventionnels*, Brueil en Vexin, Editions du Vexin français, 1973.
- Lemay Edna (dir.), *Dictionnaire des Législateurs 1791-1792*, Ferney-Voltaire, Centre international d'études du XVIII<sup>ème</sup> siècle, 2007.
- Ligou Daniel (dir.), *Dictionnaire de la Franc Maçonnerie*, Paris, PUF, 2004.
- Marion Marcel, *Dictionnaire des Institutions de la France*, Paris, Auguste Picard, 1923.
- Michaud, *Biographie universelle ancienne et moderne*, Paris, Desplaces, 1858, 33 vol.
- Nappo Tomaso, *Index biographique français*, Munich, K.G. Saur, 1998, 4 vol.
- Porret Charles, Revanger Cécile, *Le Monde maçonnique des Lumières (Europe, Colonies et Amériques). Dictionnaire prosopographique*, Paris, Honoré Champion, 2013, vol. 1.
- Robert Adolphe, Bourloton et Cougny, *Dictionnaire des parlementaires français*, Paris, Bourloton, 1890.
- Robinet Jean François Eugène, *Dictionnaire de la Révolution et de l'Empire*, Paris, LHRE 1890.
- Soboul Albert (dir.), *Dictionnaire historique de la Révolution française*, Paris, PUF, 1989.

## **Histoire générale**

- Histoire socialiste de la France contemporaine*, Paris, Jules Rouff, 1901, tome 5.
- Belissa Marc, Bosc Yannick, *Le Directoire. La République sans la démocratie*, Paris, La Fabrique, 2018.
- Bergeron Louis, *l'Episode napoléonien, Aspects intérieurs 1799-1815*, Paris, Le Seuil, 1972
- Chavanette Loris (dir.), *Le Directoire. Forger la République*, Paris, CNRS, 2020.
- Cobban Alfred, *A History of Modern France*, Harmondsworth, Penguin Books, 1976, vol 1 (1715-1799).
- Delhaize Jules, *La Domination française en Belgique*, Bruxelles, Ed. Lebègue et Compagnie, 1909, 4 tomes.
- Furet François, *Penser la Révolution française*, Paris, Gallimard, 1979.
- Furet François, Ozouf Mona, *Dictionnaire critique de la Révolution Française*, Paris, Flammarion, 1992.

- Godechot Jacques, *La Grande Nation*, Paris, Aubier, 1956.
- Gueniffey Patrice, *Le Dix-huit Brumaire*, Paris, Gallimard, 2008.
- Lefebvre Georges, *La Révolution française*, Paris, PUF, 1963.
- Lefebvre Georges, *La France sous le Directoire*, Paris, Éditions sociales, 1983.
- Lefebvre Georges, *Les Thermidoriens, le Directoire*, Paris, Armand Colin, 2016
- Luzzato Sergio, *L'Automne de la Révolution*, Paris, Honoré Champion, 2001.
- Lyons Martins, *France under Directory*, Londres, Cambridge University Press, 1975
- Mathiez Albert, *La Réaction thermidorienne*, Paris, La Fabrique, 2010.
- Suratteau Jean-René, « Le Directoire, points de vue et interprétations d'après des travaux récents », *AHRF*, 1976, n°224, pp. 181-214.
- Thiers Adolphe, *Histoire de la Révolution française*, Paris, Furne, 1839, 10 vol. (tome VIII).
- Tulard Jean, *Les Thermidoriens*, Paris, Fayard, 2005.
- Woronoff Denis, *La République bourgeoise de thermidor à brumaire*, Paris, Le Seuil, 2004.

### **Histoire économique et financière**

- Aftalion Florin, *L'Économie de la Révolution française*, Paris, Les Belles Lettres, 2007.
- Albertone Manuela, « Une histoire oubliée : les assignats dans l'historiographie », *AHRF*, 1992, n°287, pp. 87-104.
- Alline Jean-Pierre, *Banquiers et Bâisseurs*, Paris, CNRS, 1983.
- Alphandery Claude, *Les Prêts hypothécaires*, Paris, PUF, 1968.
- Attali Jacques, *Au propre et au figuré, une histoire de la propriété*, Paris, Fayard, 1988.
- Aubin Christian, « Les assignats sous la Révolution française : un exemple d'hyperinflation », *R.E.*, 4/1991, pp. 745-762.
- Béaur Gérard, *Le Marché foncier à la veille de la Révolution*, Paris, EHESS, 1984.
- Béaur Gérard, « Foncier et crédit dans les sociétés préindustrielles. Des liens solides ou des chaînes fragiles ? », *Annales HSS*, 6 /1994, pp. 1411-1428.
- Bergeron Louis, Chaussinand-Nogaret Guy, *Les Masses de granit. Cent mille notables du Premier Empire*, Paris, EHESS, 1979.

Bergeron Louis, *Banquiers, négociants et manufacturiers parisiens du Directoire à l'Empire*, Paris, Honoré Champion, 1974, 2 vol.

Bergeron Louis, « Profits et risques dans les affaires parisiennes à l'époque du Directoire et du Consulat », *AHRF*, 1966, n°185, pp. 359-388.

Bergeron Louis, « *La fortune immobilière des Toulousains et la Révolution française* de Jean Senton. Note de lecture », *Annales ESC*, 1971, pp. 415-419.

Bergeron Louis, Chaussinand-Nogaret Guy, Foster R., « Les notables du « Grand Empire » en 1810 », *Annales ESC*, n°5, 1971, pp. 1052-1075.

Bigot J., *La Caisse d'escompte*, Paris, PUF, 1927.

Bodinier Bernard, Teyssier Éric, *L'Événement le plus important de la Révolution, la vente des biens nationaux*, Paris, Société des études robespierristes, 2016.

Bodinier Bernard, « La vente des biens nationaux : un essai de synthèse », *AHRF*, 1999, n°315, pp. 7-19.

Boursier Anne-Marie, Soboul Albert, « La grande propriété foncière à l'époque napoléonienne », *AHRF*, 1981, n°245, pp. 405-418.

Bruguière Michel « Révolution et finances. Réflexions sur un impossible bilan », *RE*, 1989, 40/6, pp. 985-1000.

Bruguière Michel, *Gestionnaires et profiteurs de la Révolution*, Paris, Olivier Orban, 1986.

Bruguière Michel, *Pour une renaissance de l'histoire financière, XVIII<sup>ème</sup>-XX<sup>ème</sup> siècle*, Paris, CHEFF.1992

Bruguière Michel, « Finance et noblesse, l'entrée des financiers dans la noblesse d'Empire », *RHMC*, juillet-septembre 1970, pp. 664-670.

Clemens Gabriel B., « Gros acheteurs et spéculateurs dans les ventes aux enchères des biens nationaux dans les départements rhénans », *AHRF*, 1988, n°314, pp. 669-674.

Crouzet François, *La Grande Inflation*, Paris, Fayard, 1993.

Crouzet François, « Les conséquences économiques de la Révolution française. Réflexions sur un débat », *R.E.*, 1989, 40/6, pp. 1189-1203.

De Oliveira Matthieu, *Les Routes de l'argent. Réseaux et flux financiers de Paris à Hambourg (1789-1815)*, Paris, CHEFF, 2011.

De Oliveira Matthieu, « Lille, place financière intermédiaire sous la Révolution et l'Empire », *AHRF*, 2/2008, n° 352, pp. 155-181.

Dejoint Georges, *La Politique économique du Directoire*, Paris, Marcel Rivière, 1951.

Dermigny Louis, « Circuit d'argent et milieux d'affaires au XVIII<sup>ème</sup> siècle », *RH*, 1954, n°212, pp. 239-278.

Deschanel Boris, « Assignats et stratégie marchande : l'exemple de la famille Perier et de ses relations d'affaires », *Les dynamiques économiques de la Révolution française. Colloque des 7 et 8 Juin 2018*, CHEFF, 2021, pp. 378-392.

Durand Yves, *Les Fermiers généraux au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, PUF, 1969.

Herment Laurent, « Hyperinflation et mouvement de la rente dans les campagnes d'Ile-de-France », *AHRF*, 4/2013, pp. 129-155.

Hincker François, *Expériences bancaires sous l'Ancien Régime*, Paris, PUF, 1974.

Hoffman Philippe, Rosenthal Jean Laurent, Postel-Vinay Gilles, « Le marché du crédit à Paris, 1750-1840 », *Annales HSS*, 1/1994, pp. 65-98.

Hoffman Philippe, Rosenthal Jean Laurent, Postel-Vinay Gilles, « Les marchés du crédit notarié en France 1780-1840 », *Annales HSS*, 3/2004, pp. 387-424.

Ikni Guy-Robert, « Recherches sur la propriété foncière : problèmes théoriques et de méthode », *AHRF*, 1980, n°241, pp. 390-424.

Jessenne Jean-Pierre, « Le pouvoir des fermiers dans les villages d'Artois (1770-1848) », *Annales ESC*, 1983, 38, pp. 702-734.

Lamy Didier, Masclat J.-P., « La cédule hypothécaire révolutionnaire, tentative oubliée de mobilisation des sols », *Banque*, 12/1973, n°324, pp. 1130-1135.

Lagay Marie-Laure, « Capitalisme, crises de trésorerie et donneurs d'avis : une relecture des années 1783-1789 », *RH*, 3/2010, pp. 577-608.

Legay Marie-Laure, White Eugene, Félix Joël, « Retour sur les origines financières de la Révolution française », *AHRF*, 2009, n°356, pp. 183-201.

Marion Marcel, *Histoire financière de la France depuis 1715*, Paris, Rousseau, 1927.

Marquant Robert, « La fortune de Cambacérès », *Bulletin d'histoire économique et sociale de la Révolution française*, 1971, pp. 169-260.

Massa-Gille Geneviève, *Les Rentes foncières sous le Consulat et l'Empire*, Paris, Bibliothèque de l'École des Chartes, 1975, tome 133, pp. 59-91.

Massé Pierre, « A travers un dépôt de minutes notariales », *AHRF*, 10/1953, pp 297-315

Merley Jean, « Les archives de la conservation des hypothèques, source d'histoire économique et sociale », *La Gazette des Archives*, n°77, 1972, pp. 89-98.

Ozanam Denise, *Claude Baudard de Saint James, Trésorier général de la Marine*, Genève, Droz, 1969.

Perrot Jean-Claude, « Voies nouvelles pour l'histoire économique de la Révolution », *AHRF*, 1975, n°219, 1-3/197.

Plessis André, « La Révolution et les banques en France : de la Caisse d'escompte à la Banque de France », *RE*, 6/1989, pp. 1001-1014.

Postel-Vinay Gilles, « À la recherche de la Révolution économique dans les campagnes (1789-1815) », *RE*, 1989, pp. 1015-1046

Postel-Vinay Gilles, *La Terre et l'Argent*, Paris, Albin Michel, 1998.

Richard Guy, *La Noblesse d'affaires au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, Armand Colin, 1974.

Servais Paul, « De la rente au crédit hypothécaire en période de transition industrielle. Stratégies familiales en région liégeoise au XVIII<sup>ème</sup> siècle », *Annales HSS*, 11/1994, pp. 1393-1409.

Szramkiewicz Romuald, *Les Régents et Censeurs de la Banque de France nommés sous le Consulat et l'Empire*, Genève, Droz, 1974.

Tulard Jean, « Les composants d'une fortune : le cas de la noblesse d'Empire », *RH*, 1-3/1975, pp. 119-138.

Valmori Nicolo, « Les origines d'un malentendu tragique : les banquiers et la Révolution française », *AHRF*, 2/2017, n°388, pp. 53-74.

Vignerot Sylvain, *Le Marché foncier et immobilier dans les dynamiques sociales du Nord de la France aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, Lille, éd. du Septentrion, 2007.

Wolowski Louis, *De la mobilisation du crédit foncier : mémoire lu à l'Académie des sciences morales et politiques le 13 juillet 1839*, Paris, impr. de Cosson, 1839.

Woronoff Denis, « L'industrialisation de la France de 1789 à 1815. Un essai de bilan », *RE*, 1989, 40/6, pp. 1047-1060.

Woronoff Denis, « Un homme d'affaires à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, Jean Baptiste Leroy de Camilly (1757-1840), *Mémoires publiés par la Société Historique et archéologique de Paris et d'Ile-de-France*, 1964, tome XV, pp. 113-251.

Woronoff Denis, *L'Industrie sidérurgique en France pendant la Révolution et l'Empire*, Paris, EHESS, 1984.

Zylberberg Michel, *Une si douce domination. Les milieux d'affaires français et l'Espagne vers 1780-1808*, Paris, CHEFF, 1993.

Zylberberg Michel, « Capitalisme français et banque espagnole à la fin de l'Ancien Régime : le canal de Saint Denis », *RHMC*, 7/1980, pp. 353-373.

## Histoire du droit et des institutions

Andre Albert, *Traité pratique du régime hypothécaire*, Paris, Marchal et Billard, 1886.

Basnage Henri, *Traité des hypothèques*, s.l.n., 1724.

Battur Georges Bonaventure, *Traité des Privilèges et des hypothèques*, Paris, Guillaume, 1823.

Baudry-Lacantinerie Gabriel, Loynes P. de, *Traité théorique et pratique de droit civil. Du nantissement, des privilèges et des hypothèques*, Paris, s.n., 1906.

Blaufarb Rafe, *L'Invention de la propriété privée*, Paris, Champ Vallon, 2019.

Blaufarb Rafe, « Propriété, politique et délimitation des groupes sociaux : le débat sur la rente foncière, 1789-1811 », *AHRF*, 2010, n°340, pp. 119-140.

Borel Jean-Pierre, « La transcription hypothécaire des transferts conventionnels de propriété immobilière dans le Code civil », *Revue historique de droit français et étranger*, 10/2014, pp. 589-604.

Borel Jean-Pierre, *La Vente d'immeuble au XIX<sup>e</sup> siècle, analyse du transfert conventionnel de propriété immobilière dans le Code civil de 1804*, Thèse pour le doctorat en Droit, Aix-en-Provence, 2013.

Bourgeon Nicolas, « Vie et mort du statut de ventôse (1) : les fondements d'un modèle pérenne », *Revue Gestion et Finances publiques*, 5/2019, pp. 97-103.

Buisson Michel, *La Publicité des hypothèques et des actes translatifs de propriété de l'Ancienne France à nos jours*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Paris, 1962.

Chambas Étienne, *Étude critique du Régime de la conservation des hypothèques en France*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Paris, 1925 (éd. SMEI.).

Cohet Frédéric, « L'ordonnance du 15 septembre 2021 réformant le droit des sûretés », *Actualité Juridique Droit Immobilier*, décembre 2021, pp. 813-830.

Decourdemanche Adolphe, *Du danger de prêter sur hypothèque et d'acquérir des immeubles*, Paris, Moreau, 1829.

Falcimagne-Vaillant François, *Manuel pratique des hypothèques et des ventes forcées d'immeubles*, Riom, Landriot et Rousset, an VII.

Fabre Euryale, *Observations sur la réforme projetée du régime hypothécaire français*, Clermont Ferrand, Imp. de Perol, 1846.

Favard de Langlade Guillaume-Jean, *Traité des privilèges et hypothèques*, Paris, Firmin-Didot, 1814.

- Ferron Georges, *Étude historique et critique sur la publicité et les droits réels*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Bordeaux, 1897 (éd. Y. Cadoret).
- Fourmeaux Stéphane, *Du mode de publicité des hypothèques*, Thèse pour le doctorat, Droit, Paris 1897 (éd. Lille, impr. Danel).
- Garnot Paul, *Des obligations hypothécaires au porteur*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Lyon, 1894 (Lyon, éd. Association typographique).
- Godechot Jacques, *Les Institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, Paris, PUF, 1955.
- Grenier baron *Traité des hypothèques*, Clermont-Ferrand, Thibaut Landriot, 1824.
- Guichard A.-C., *Traité méthodique et complet des lois sur les transactions pendant le papier monnaie*, Paris, Garnery, thermidor an VI.
- Halperin Jean-Louis, *L'Impossible Code civil*, Paris, PUF, 1982.
- Hericourt Louis de, *Traité de la vente des immeubles par décret*, Paris, Cavelier, 1752.
- Jousse, *Traité de l'administration de la Justice*, Paris, Debure, 1771, 2 vol.
- Le Roux Serge, *La Mort du dernier privilège*, Paris, L'Harmattan, 2007.
- Leclercq Yves, *La Banque supérieure : la Banque de France de 1800 à 1914*, Paris, Garnier, 2010.
- Levy-Bruhl Henry, *Histoire juridique des sociétés de commerce en France aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles*, Paris, Donat-Montchrestien, 1938.
- Mazeaud Henri Léon Jean, *Leçons de Droit Civil*, Paris, Montchrestien, 1968, t. 3/1 (rédigé par Michel de Juglart).
- Planiol Marcel, *Traité pratique de Droit civil français*, Paris, Librairie Générale de Droit et de jurisprudence, 1930, tome XIII (« les sûretés »).
- Persil Jean-Charles, *Commentaires sur le 18<sup>ème</sup> titre du Code Napoléon*, Paris, Gueffier, 1809.
- Pouget François, *Des cédules hypothécaires*, Paris, 1902, Thèse pour le Doctorat en Droit, éd. Le Journal du Palais.
- Rondel G., *De la mobilisation des sols en France*, Paris, Rousseau, 1888.
- Royer Charles Édouard, *Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*, Paris, Dusacq, 1845.
- Sagnac Philippe, *La Législation civile de la Révolution Française*, Paris, Albert Fontemoing, 1899.

Saint Genis Victor de, *Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire*, Paris, Guillaumin, 1889.

Saint Genis Victor de, « Les vieilles archives d'un bureau des hypothèques » *Annales de l'Enregistrement*, 1893, pp. 50-57 et 101-104.

Sivan Pierre, *La Réforme hypothécaire spécialement au point de vue de la publicité foncière*, Marseille, Imp. Barlatier, 1900.

Thezard Léopold, *Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, Paris, Thorin, 1880.

Tourolle Maurice, *La Cédule hypothécaire*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Paris, 1912 (éd. Pedone, Paris).

Troplong Raymond, *De la vente, ou commentaire du titre IV du livre III du Code Napoléon*, Paris, Hinfray, 1856.

Vialla Étienne, *Des rentes perpétuelles en droit français*, Thèse pour le Doctorat en Droit, Paris, 1875 (éd. F. Pichon).

Weulersee Georges, *Le Mouvement physiocratique en France de 1756 à 1770*, Genève, Slatkine reprints (réédition), 2003.

Wolowski M., *Réforme hypothécaire*, Paris, Guillaume, 1844.

Zeys M., *Des mutations de la propriété territoriale, du régime hypothécaire*, Paris Ed. Delamotte, 1846.

### **Histoire sociale et régionale**

*Au temps des merveilles* [Catalogue d'exposition. Musée Carnavalet], Paris, Paris musées, 2005.

Balland François-Joël, *La vie et l'œuvre de D.-V. Ramel*, Thèse pour le doctorat d'histoire de l'Université Paris 1, 2002.

Beaurepaire Pierre-Yves, *Pouvoirs et réseaux de correspondance dans l'Europe des Lumières*, Arras, Artois presse Université, 2002.

Boisnard Luc, *La Noblesse dans la tourmente 1774-1802*, Paris, Tallandier, 1992.

Cobban Alfred, *The Social Interpretation of the French Revolution*, Londres, Cambridge University Press, 1971.

Cobban Alfred, *Aspects of the French Revolution*, Londres, Jonathan Cape, 1968.

Clere Jean Jacques, *Les Paysans de la Haute-Marne et la Révolution française*, Paris, CTHS, 1988.

- Chapuisat Édouard, « Jean Johannot, genevois, député à la Convention et au Conseil des Anciens », *Revue Internationale d'Histoire Parlementaire et constitutionnelle*, 1956, pp. 289-305.
- Cochin Augustin, *Les Sociétés de pensée et la démocratie moderne*, Paris, éd. du Trident, 2011.
- Coquery Natacha, *L'Hôtel aristocratique. Le marché du luxe à Paris au XVIII<sup>ème</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1998.
- Detcheverry, *Histoire des Théâtres de Bordeaux*, Bordeaux, Delmas, 1860.
- Fiette Suzanne, *La Noblesse française des Lumières à la Belle Époque*, Paris, Librairie Academique Perrin, 1997.
- Flamein Richard, *La Société fluide, une histoire des mobilités sociales (XVII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle)*, Rennes, CTHS, 2018.
- Fremont Guy-Edmond, *L'Administration municipale de Verdun sous le Directoire*, Thèse Droit Nancy, 1964, Président du jury Professeur Sautel.
- Godechot Jacques, *La Vie quotidienne en France sous le Directoire*, Paris, Hachette, 1977.
- Goujon Bertrand, *Les Arenberg. Le gotha à l'heure des nations (1820-1919)*, Paris, PUF, 2017.
- Herriot Édouard, *Madame Récamier et ses amis*, Paris, Gallimard, 1949.
- Kawa Catherine, *Les Ronds de cuir en Révolution*, Paris, CTHS, 1997.
- Launay Robert, *Barère de Vieuzac*, Paris, Tallandier, 1929.
- Le Bihan Alain, *Francs-maçons parisiens du Grand Orient de France*, Paris, Bibliothèque Nationale, 1966.
- Le Bihan Alain, *Loges et chapitres de la Grande Loge et du Grand Orient de France*, Paris, Bibliothèque nationale, 1967.
- Leroux Cesbron C., *Le Palais de l'Élysée, chronique d'un palais national*, Paris, Librairie Academique Perrin, 1925.
- Lignereux Aurélien, *Les Impériaux. Administrer et habiter l'Europe de Napoléon*, Paris, Fayard, 2019.
- Marionneau Charles, *Victor Louis (1731-1800)*, Bordeaux, Gounouillhou, 1881.
- O'Reilly Patrick, *Histoire complète de Bordeaux*, Bordeaux, Delmas, 1857, tome 3/1.
- Pérésan Roudil Alice, *Eustache Antoine Hua (1759-1838) Mémoires et papiers d'un magistrat et d'un député, édition critique*. Thèse de l'École des Chartes, Archives Nationales, 2014.

- Perron Fabrice, *L'Économie du département de la Marne sous le Directoire*, Thèse pour le Doctorat d'Histoire sous la direction de Bernard Grunberg, Reims, 2006.
- Poisson Georges, *Choderlos de Laclos ou l'obstination*, Paris, Grasset, 1985.
- Poisson Georges, *L'Histoire de l'Élysée*, Paris, Librairie Académique Perrin, 1997.
- Praslin (Duc de), *Les Choiseul*, Paris, Éditions du Papyrus-Fayard, 2005.
- Serna Pierre, *La Républiques des girouettes, 1789-1815 et au delà une anomalie politique : la France de l'extrême centre* Paris, Champ Vallon, 2005.
- Soboul Albert, *Les Sans-Culottes parisiens en l'an II*, Paris, Le Seuil, 1979.
- Surrateau Jean-René, Bischoff Alain, *Jean-François Reubell, l'Alsacien de la révolution française*, Bar-le-Duc, éd. du Rhin, 1995.
- Taillard Christian, « L'histoire exemplaire des projets d'aménagement du Château Trompette à Bordeaux », *Revue de l'Art*, 1989, vol. 83, pp. 77-85.
- Tackett Timothy, *Anatomie de la Terreur*, Paris, Le Seuil, 2018.
- Trenard Louis, *Histoire de Cambrai*, Lille, Presses Universitaires de Lille, 1982
- Turc Sylvain, *Les Élités grenobloises, des Lumières à la monarchie de Juillet*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, 2009.
- Viatte Auguste, *Les Sources occultes du romantisme*, Paris, Honoré Champion, 1965, 2 vol.

**TABLE des illustrations..... 390**

1-Notions de la Conservation générale, par JB.Jollivet , <i>Almanach national</i> , an V, pp 161-165	..... 388-392
2-Liste des conservateurs particuliers, <i>Almanach national</i> , an V, pp. 165-181)	..... 393-409
3-Livre de raison de Chalons: notice explicative (1) AD Marne 4Q1 196	..... 410
4-Livre de raison de Chalons: notice explicative (2) –ibid-	..... 411
5-livre de raison de Chalons : notice explicative (3) –ibid-	.....412
6-Livre de raison de Chalons: compte de Claude Guillemeau, d’Omev: les avoirs-ibid-	..... 413
7-Livre de raison de Chalons: compte de Claude Guillemeau, d’Omev: les dettes-ibid-	..... 414
8-Registre des inscriptions de Seurre (Côte d’or), extrait, AD Côte d’or 35Q B1	415
9-Registre des inscriptions de Gignac (Hérault), extrait, AD Herault 47Q 4/2	..... 416
10-Registre des inscriptions de Paris, section de la Butte des Moulins, extrait, AD Seine DQ16 1233/1,2	..... 417
11-Registre de déclarations foncières d’Albert (Somme), extrait, AD Somme 4 Q5 5265	..... 418
13-Registre de déclarations foncières de Salon (Bouches- du- Rhône), extrait, AD Bouches-du-Rhône 4Q1 4982	..... 419
14-Registre des expropriations (= mutations) de Cambrai (Nord), extrait, AD Nord 4Q 100 3	..... 420
15-Registre des oppositions de l’édit de 1771 d’Epinal (Vosges): intitulé AD Vosges	..... 421
16-Registre des oppositions de l’édit de 1771 de Fontenay (Vendée), extrait AD Vendée 4Q 4786	..... 422
17-Formule de cédula hypothécaire annexée au texte de la loi du 9 messidor, recto.	
18-Formule de cédula hypothécaire, verso.	..... 423-424

---

CONSERVATION GÉNÉRALE DES HYPOTHEQUES,

Établie par la Loi du 9 Messidor an troisième.

---

*Notions de cet Établissement, données par le Cit. JOLLIVET,  
Conservateur général.*

**S**UIVANT la loi du 9 messidor an 3<sup>e</sup>., d'où résulte un nouvel ordre de choses en matière d'hypothèques,

Nulle obligation, ou titre de créance ne peut conférer hypothèque, s'il n'est fait, par acte public, de la juridiction volontaire ou contentieuse, ou si, étant par écrit privé, il n'a été reconnu par acte ou jugement public : en conséquence, il n'y a plus d'hypothèque tacite. Art. 17.

Tout titre de créance, ou portant obligation, doit en déterminer le montant, à défaut de quoi il ne peut conférer hypothèque : en conséquence il n'y a plus d'hypothèque indéfinie. Art. 16.

Sont seuls susceptibles d'hypothèque, 1<sup>o</sup>., la propriété des biens territoriaux étant dans le commerce, ou pouvant être aliénés; de leurs accessoires inhérens ou établis à perpétuelle demeure, ensemble des fruits non recueillis, des bois non coupés et des servitudes foncières : l'usufruit des mêmes biens résultant seulement des baux emphytéotiques, lorsqu'il reste encore vingt-cinq années de jouissance. Art. 5.

Tout acte de la juridiction volontaire ou contentieuse, même le jugement susceptible d'appel, donne hypothèque du jour de sa date, s'il est inscrit dans le mois, passé lequel délai l'hypothèque n'existe et n'a rang que du jour de son inscription dans les registres du conservateur des hypothèques. Art. 19 et 22.

L'hypothèque inscrite s'étend sur tous les biens présents et à venir de l'obligé ou condamné, situés dans l'arrondissement du bureau où l'inscription a été faite. A l'égard des héritiers purs et simples de l'obligé ou condamné, leurs biens particuliers n'en répondent que du jour de l'inscription faite nominativement sur eux. Art. 26 et 27.

Les bailleurs de fonds, créanciers, soit de l'usufruit, soit de la totalité ou partie du prix des biens territoriaux dont ils se seront expropriés, à quelque titre que ce soit, ne pourront conserver leurs droits et hypothèques, tant sur lesdits biens que sur ceux de leurs acquéreurs, cessionnaires ou co-nteurs, que par la voie de l'inscription dans les formes et délais prescrits à l'égard de tous autres créanciers. Art. 109.

*An V.*

**L**

Présentation de JB. JOLLIVET de la loi de messidor

*Almanach national An V, pp 161-165*

Au moyen de ces dispositions fondamentales, les droits d'usufruit et les créances hypothécaires, tant simples que privilégiés, deviennent nécessairement connus dans le lieu de la situation des biens territoriaux qui en sont grevés.

Dans cet état de choses, et d'après le chapitre 2 de la loi, le propriétaire, ayant la faculté de faire constater la valeur de ses biens fonds, et par conséquent le montant de leur portion libre de tout engagement qu'il pourroit offrir en hypothèque à celui dont il se proposeroit d'emprunter les capitaux, est admis à se faire délivrer, par le conservateur des hypothèques (avant toute recherche de capitaux) des cédules hypothécaires, jusqu'à concurrence des trois quarts de la valeur capitale, ou prix vénal de ses biens présens, désignés dans la cédule, (y compris le montant des hypothèques dont ils sont déjà grevés); et ces cédules sont payables dans le délai par lui déterminé, mais qui ne peut excéder dix années.

Dans le cas où il use de cette faculté, 1°. le conservateur des hypothèques, chargé d'en faire la délivrance, est garant de la valeur capitale annoncée par la cédule, et du montant des créances hypothécaires antérieures; 2°. cette cédule hypothécaire est transmissible, non point au porteur innommé, mais par la voie de l'endossement à ordre: elle forme un titre exécutoire contre le citoyen qui l'a souscrite au profit de celui à l'ordre duquel elle est passée; 3°. il n'y a aucun recours de garantie d'un endosseur à l'autre, excepté seulement en cas de faux. Art. 36.

Il y a en chaque district, dans la commune où le tribunal civil est établi \* un bureau de la conservation des hypothèques; et à Paris un bureau de la conservation générale des hypothèques. Art. 229.

D'après ces bases, et en conséquence de plusieurs autres dispositions de cette loi, la cédule hypothécaire est un effet de commerce de la nature des lettres de change ou des billets à ordre, mais qui leur est très-supérieur, en ce que, 1°. elle forme un titre exécutoire, caractère précieux dont ils sont privés; 2°. sa valeur, au lieu de reposer sur la confiance que méritent le tireur et les endosseurs, repose

---

\* Par la loi du 2 brumaire an 4, additionnelle à celle du 9 messidor précédent, il a été statué que cette distribution des bureaux de la conservation des hypothèques et leur placement subsisteroient provisoirement, nonobstant la suppression des administrations et tribunaux de district qui doit avoir lieu, en exécution de l'acte constitutionnel proclamé le premier vendémiaire an 4; et qu'en définitif, le directoire exécutif prononceroit sur les réunions, divisions et placements des bureaux, après avoir entendu le conservateur général.

sur un immeuble réel qui ne peut être soustrait, par aucun moyen, à la poursuite du créancier, dont la valeur a été dûment constatée être supérieure d'un quart à celle pour laquelle il est engagé ; qui donne, comme les autres titres d'hypothèques, le droit de faire vendre les immeubles qui en sont grevés ; de plus et enfin qui donne, ce que ces anciens titres ne donnoient pas, la certitude d'être payés sur le prix de la vente.

Cette certitude dérive,

1°. Des dispositions de la loi qui supprime les hypothèques tacites et indéfinies, en sorte que le porteur de cédule est certain que l'immeuble affecté à son paiement, n'est grevé d'aucune hypothèque inconnue.

2°. De la responsabilité qu'encourroit le conservateur des hypothèques, dans le cas où la vente de l'immeuble affecté au paiement des cédules, n'en rempliroit pas le montant ; responsabilité qui s'exerceroit d'abord sur tous les biens du conservateur, ensuite sur les cautions jusqu'à concurrence de leur cautionnement fourni en immeubles libres de toute hypothèque, et en cas d'insuffisance, sur le conservateur général, qui est tenu d'y pourvoir, tant des produits du tarif jusqu'à épuisement, que de ses propres deniers, et de ses cautions : le tout sans préjudice des droits communs à tout créancier contre son débiteur.

3°. Et enfin des nouvelles formes de l'expropriation forcée, qui n'entraînent ni frais ni lenteur, et qui ont fait disparaître les saisies-réelles et les directions dont l'effet le plus ordinaire étoit de ruiner à la fois le débiteur et le créancier.

Telle est la cédule hypothécaire considérée relativement à celui qui la reçoit ; d'où il suit qu'elle est le placement de fonds le plus sûr, le plus disponible, et celui dont la conservation et le remboursement donnent le moins de crainte et d'embarras.

Mais un titre aussi solide, aussi bien garanti en faveur du créancier, aussi disponible entre ses mains, ne peut exister sans appeler toutes les bourses vers la possession de la cédule hypothécaire ; et dès lors la concurrence des prêteurs, devenant plus grande que dans tout autre système de crédit, fait nécessairement baisser l'intérêt de l'argent.

Ainsi donc la cédule hypothécaire, considérée à l'égard du débiteur, devient pour lui le moyen le plus prompt et le plus efficace de se procurer des capitaux au plus bas intérêt ; et telle est la réciprocité des avantages.

1°. D'une autre part, l'intérêt de l'argent ne peut baisser, sans accroître évidemment, et dans la même proportion, le capital ou prix vénal des biens territoriaux ; et par

conséquent, sans rendre plus précieuse, plus recommandable, la propriété du sol.

Et comme le sol est d'autant plus productif que celui auquel il appartient a de plus grandes avances pour le faire valoir, il s'en suit, avec non moins d'évidence, que la baisse de l'intérêt ne peut avoir lieu, sans déterminer les propriétaires de biens-fonds à se procurer tous les capitaux nécessaires, pour avoir à leur disposition de plus grands moyens de fécondité et de reproduction. Il les obtiendra donc avec d'autant plus de célérité que, comme on l'a très-bien observé, la faculté de contracter par la voie des cédules hypothécaires, équivaut au droit de battre monnaie à l'instant du besoin.

Les placements d'argent, sur biens territoriaux, se faisant au plus bas intérêt, il s'en suit toujours avec la même évidence, que ceux sur le commerce ou sur la solvabilité, simplement présumée des personnes, abstraction faite de toute garantie territoriale, et qui se font généralement à un taux plus élevé, devront s'en ressentir, de manière que pour ces sortes de placements, l'intérêt sera moindre qu'auparavant.

Mais si les négocians n'ont plus à payer d'aussi forts intérêts des capitaux ou des avances indispensables à leur commerce, il est clair que par les effets de la concurrence et le besoin de vendre toutes choses égales d'ailleurs, les consommateurs devront acheter à plus bas prix, et cela sans réduction des bénéfices du vendeur.

Ainsi donc la baisse de l'intérêt dans le commerce est le premier pas vers la baisse des marchandises; d'où, par une conséquence nécessaire, la baisse de la main-d'œuvre, et en général de tous les salaires, qui permet de soutenir la concurrence avec les autres nations.

La baisse des prix deviendra encore plus avantageuse, si elle est aussi le produit de l'emploi des machines qui diminue celui des bras, parce qu'alors elle conduit à obtenir la balance favorable du commerce général sur les nations moins avancées dans le perfectionnement de ces moyens industriels.

Néanmoins lorsque cette baisse a pour origine la disette du numéraire, ou l'insuffisance de la circulation, elle ne peut manquer de porter le découragement dans toutes les classes productives de la société, et dans ce cas il faut y suppléer par des moyens de crédit.

Mais dans le nombre de ceux que l'on pourroit choisir, la cédule hypothécaire tient évidemment le premier rang, puisqu'elle renferme exclusivement l'avantage de donner

\*

tout ce qui manque à la circulation, et rien au delà ; son émission étant subordonnée à des frais ainsi qu'à des formes qui ne permettent pas d'excéder impunément les vrais besoins de la société.

Du concours de ces divers effets résulte donc, en dernière analyse, une plus grande richesse particulière et publique.

Telles sont les principes, les bases fondamentales, les produits et le but politique du nouveau régime hypothécaire.

BUREAU

DE LA CONSERVATION GÉNÉRALE,

*A Paris, rue & maison de l'Oratoire, n<sup>o</sup>. 136, section des Gardes-Françaises.*

C. Jollivet, *Conservateur-général.*

C. Mengin,	}	<i>Agens principaux.</i>
C. Durand,		
C. Lefebvre,		
C. Hua,		

C. Choderlos-Laclos, *Secrétaire-général.*

BUREAUX DE DIRECTION.

*Première Division.*

C. Mengin, *Agent principal.*

C. Vielle, *Chef de bureau.*

La direction & correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départemens qui suivent :

Le Calvados, le Cher, les Côtes du Nord, l'Eure, l'Eure & Loir, le Finistère, l'Ille & Vilaine, l'Indre, Indre & Loire, Loir et Cher, la Loire inférieure, le Loiret, Maine et Loire, la Manche, la Mayenne, le Morbihan, l'Orne, la Sarthe, la Seine, la Seine inférieure, Seine et Oise.

DEUXIÈME DIVISION.

C. Durand, *Agent principal.*

C. Gouguereau, *premier Chef de Bureau.*

La direction & correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départemens qui suivent :

L'Aisne, les Ardennes, l'Aube, la Côte-d'Or, le Doubs,

166 CONSERVATION GÉNÉRALE DES HYPOTHÈQUES.

la Marne, la Marne (Haute), la Meurthe, la Meuse, le Mont-Terrible, la Moselle, la Nièvre, le Nord, l'Oise, le Pas-de-Calais, le bas-Rhin, le haut-Rhin, la haute-Saône, Seine et Marne, la Somme, les Vosges, l'Yonne.

C. . . , *deuxième Chef de bureau.*

La direction et correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départemens formés de la ci-devant Belgique, qui suivent :

Le Dyle, l'Écaut, les Forêts, Gemmappes, la Lys, la Meuse - Inférieure, les Deux - Nèthes, l'Ourthe, Sambre et Meuse.

T R O I S I E M E D I V I S I O N .

C. Lefebvre, *Agent principal.*

C. Ferrière, *Chef de bureau.*

La direction et correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départemens qui suivent :

L'Ain, l'Allier, les basses Alpes, les hautes-Alpes, les Alpes maritimes, l'Ardèche, l'Aude, les Bouches du Rhône, la Drôme, le Gard, le Golo (*Corse*), l'Hérault, l'Isère, le Jura, la Liamone (*Corse*), la Loire, la haute-Loire, la Lozère, le Mont-Blanc, les Pyrénées-Orientales, le Rhône, Saône & Loire, le Var, Vaucluse.

Q U A T R I E M E D I V I S I O N .

C. Hua, *Agent principal.*

C. Boutet, *Chef de bureau.*

La direction et la correspondance des conservateurs particuliers des hypothèques établis dans les départemens qui suivent :

L'Arriège, l'Aveyron, le Cantal, la Charente, la Charente inférieure, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la haute-Garonne, le Gers, la Gironde, les Landes, le Lot, Lot et Garonne, le Puy de-Dôme, les basses Pyrénées, les hautes Pyrénées, les deux Sèvres, le Tarn, la Vendée, la Vienne, la haute-Vienne.

*Secrétariat.*

C. Choderlos-Laclos, *Secrétaire-général.*

---

CONSERVATEURS PARTICULIERS  
des hypothèques dans les départemens.

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Ain</i>	Bourg, Ambrioux, Belley, Gex, Montluel, Nantua, Châtillon, Saint-Trivier à Bony, Trévoux,	Roussel. Gruffas. Roux. Vachat. Segaud. Jantet. Dangeville. Roussel. Mondesert.
<i>Aisne</i>	Laon, Château-Thierry. Coucy, Saint-Quentin, Soissons, Vervins,	Leleu. Boutour. Cartier. Quiche. Debat. Oudin.
<i>Allier</i>	Moulins, Cerilly, Cusset, Gannat, Le Donjon, Montluçon, Montmarault,	Boirot. Mesténier. Ragon. Lucas. Gallay. Chabot. Darche.
<i>Basses-Alpes.</i>	Digne, Barcelonnette, Castellanne, Forcalquier, Sisteron,	Reboul. Dupléan. Tartanson. Berluc, le jeune. Beinet.
<i>Hautes-Alpes.</i>	Gap, Briançon, Embrun, Serres,	Richaud. Faure-Durif. Achard. Meissas, fils.
<i>Alpes maritimes.</i>	Nice, Puget Théniers, à Nice,	Mougins. Mougins.

168 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Ardèche.</i>	{ Tournon, Largentière, Ville-neuve de Berg,	<i>Ferrand.</i> <i>Picoud.</i> <i>Teillard.</i>
<i>Ardennes.</i>	{ Vouziers, Buzancy, Charleville, Couvin, Rethel, Rocroy, Sedan,	<i>Bara.</i> <i>Lamblot.</i> <i>Gervais.</i> <i>Buchez.</i> <i>Camus.</i> <i>Gentil.</i> <i>Collin-Orgelet.</i>
<i>Arriège.</i>	{ Foix, Pamiers, Saint-Lizier,	<i>Carbon.</i> <i>Vasilières.</i> <i>Fenouillet.</i>
<i>Aube.</i>	{ Troyes, Arcis-sur-Aube, Bar-sur-Aube, Bar-sur-Seine, Ervy, Nogent-sur-Seine,	<i>Rozet.</i> <i>Lecourt.</i> <i>Dardenne.</i> <i>Lequcu.</i> <i>Huguenin.</i> <i>Jacquemin.</i>
<i>Aude.</i>	{ Carcassonne, Castelnaudary, La Grasse, Limoux, Narbonne, Quillan,	<i>Rech.</i> <i>Martin.</i> <i>Mas, le jeune.</i> <i>Barthe.</i> <i>Rasimband.</i> <i>Escolier.</i>
<i>Aveyron.</i>	{ Rhodès, Albin, Espalion, Milhau, Mur de Barrès, Saint-Astrique, Severac le Château, Ville-franche.	<i>Monseignat.</i> <i>Perrin, oncle.</i> <i>Railhac.</i> <i>Verdier.</i> <i>Lambel.</i> <i>Guiraud.</i> <i>Ricart.</i> <i>Gaugiran.</i>
<i>Bouches du Rhône.</i>	{ Aix, Arles, Marseille, Tarascon-sur-Rhône, Salon,	<i>Chanfaud.</i> <i>Aubert.</i> <i>Giroud.</i> <i>J.-F.-Felix Fabry.</i> <i>Dauphin.</i>

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Calvados.</i>	Caen ,	<i>Barbazan.</i>
	Bayeux ,	<i>Aladonne.</i>
	Falaise ,	<i>Briquet.</i>
	Lisieux ,	<i>Dausfresne.</i>
	Pont-l'Évêque ,	<i>Lerozoy.</i>
<i>Cantal.</i>	Vire ,	<i>Duchêne.</i>
	Aurillac ,	<i>Delzons.</i>
	Murat ,	<i>Teyssède.</i>
	Saint-Flour ,	<i>Chirol.</i>
	Mauriac ,	<i>Forestier.</i>
<i>Charente.</i>	Angoulême ,	<i>Boucher.</i>
	Barbezieux ,	<i>Ribereau fils.</i>
	Cognac ,	<i>Lavergne.</i>
	Confoiens ,	<i>Martin.</i>
	La Rochefoucault ,	<i>Marchais.</i>
<i>Charente Inférieure.</i>	Ruffec ,	<i>Bouquet-Bellavand.</i>
	Xantes ,	<i>Vanderquant.</i>
	La Rochelle ,	<i>Gabet.</i>
	Marennes ,	<i>Gautreau.</i>
	Montlieu ,	<i>Leclerc.</i>
	Pons ,	<i>Teffier.</i>
	Rochefort ,	<i>Ayraud.</i>
Saint-Jean-d'Angély ,	<i>Bouissère.</i>	
<i>Cher.</i>	Bourges ,	<i>Baudin.</i>
	Dun-sur-Aurone ,	<i>Regnault.</i>
	Aubigny ,	<i>Thomas.</i>
	Libreval ( ci - devant Saint-Amand ) ,	<i>Thevenard-Guérin.</i>
	Lignières ,	<i>Boyard.</i>
<i>Corrèze.</i>	Sancerre ,	<i>Dumas.</i>
	Vierzon ,	<i>Gandois.</i>
	Tulle ,	<i>Reignac.</i>
	Brives ,	<i>Vermeil.</i>
<i>Côte-d'or.</i>	Uzerches ,	<i>Cledat-Masdupuy.</i>
	Ussel ,	<i>Chastagner.</i>
	Dijon ,	<i>Lory.</i>
	Arnay-sur-Arroux ,	<i>Mairet.</i>
	Beaune ,	<i>Edouart.</i>
--	Châtillon-sur-Seine ,	<i>Massos.</i>
	Is-sur-Tille ,	<i>Signard.</i>
	Saint-Jean-de-Losne ,	<i>Petitot.</i>
	Semur en Auxois ,	<i>Charnot.</i>

170 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
Côtes du Nord.	Port-Briec , Broons , ( à Lamballe par interim ). Dinan , Guinguamp ,	Basset. Sevoy. Beslay. Festou - Villeblanche.
	Lamballe , Lannion , Loudéac , Pontrieux , Rosternen.	Sevoy. Brichet. Mahé. Legorrec. Verdier.
Creuse.	Gueret , Aubusson , Bourganeuf , Bouffac , Chambon , Felletin , La Souterraine ,	Michelet. Duchier-Franc. Seygaud. Micheau. Augier. Tibord. Baudeau.
	Périgueux , Bergerac , Exideuil , Montpazier , Mucidan , Nontron , Riberac , Sarlat , Terrasson ,	Chanard - Lachau- me. Rambaud. Larouverade. Perry. Bessine. Pironneau. Durieux. Selves. Monégier-Sorbier.
Doubs.	Besançon , Baume , Ornans , Pontarlier , Quingey , Saint-Hippolyte ,	Magnin. Lanchy. Roy. Loiseau. Gaudignon. Pourcelot.
	Valence , Crest , Die , Nions , Montelimart , Romans ,	Rolland. Magnon. Gilly. Jacomin. Guittard. Fayard. - -

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Eure.</i>	Evreux, Bernay, Les Andelys, Louviers, Pont-Audemer, Verneuil,	Le Roy. Boivin. Royer. Marquet. Berniere. Mahey.
<i>Eure &amp; Loir.</i>	Chartres, Châteaudun, Chateauf, (à Nogent le-Rotrou par <i>interim</i> ). Dreux, Janville, Nogent-le-Rotrou,	Cochon-Bobusse. Lorin-Gendrier. Maugars. Derochefontaine. Dugé.
<i>Finistère.</i>	Quimper, Brest, Carhaix, (à Châteaulin par <i>interim</i> ). Châteaulin, Landernau, (à Lefneven par <i>interim</i> ). Lefneven, Morlaix, Pont-Croix, (à Quimper par <i>interim</i> ). Quimperlé, (à Quimper par <i>interim</i> ).	Le Breton. Lenfernat. Leissegues de Ker- gadio. Grée. Martin.
<i>Gard.</i>	Alais, Sommières, (à Nismes), Saint - Hippolyte, (à Alais ), Pont-Saint-Esprit, (à Uzès), Uzès,	Bordarier. Chas. Bordarier. Betrine. Betrine.
<i>Haute-Garonne.</i>	Toulouse, Beaumont de Lomagne, Castel-Sarrafin, Muret (à Toulouse par <i>interim</i> ). Revel (à Villefranche par <i>interim</i> ). Rieux, Saint-Gaudens, Villefranche,	Sarrans. Perignon. Arnonx. Salamo. Labalut. Pons.

172 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Gers.</i>	Auch,	<i>Ladrix.</i>
	Condom,	<i>Couffure.</i>
	Lezère,	<i>Monbrun.</i>
	Lombez,	<i>Dubernard fils.</i>
	Mirande,	<i>Saint-Arroman.</i>
<i>Gironde.</i>	Plaisance,	<i>Olleris.</i>
	Bordeaux,	<i>Henneguy,</i>
	Bazas,	<i>Bagot.</i>
	Blaye,	<i>Gombaudo.</i>
	Cadillac (la Réole par <i>interim</i> )	<i>Mer'e fils.</i>
	La Réole,	<i>Pauviel.</i>
<i>Golo.</i>	Leparré,	<i>Isambert.</i>
	Libourne	
<i>Hérault.</i>	Bastia,	
	Calvi,	
	Corté,	
	Montpellier,	<i>Acariès.</i>
<i>Hérault.</i>	Béziers,	<i>Coste.</i>
	Lodève,	<i>Bastille.</i>
	Saint-Pons,	<i>Peyronet.</i>
<i>Ille &amp; Vilaine.</i>	Rennes,	<i>Jambin,</i>
	Bain (à Redon par <i>interim</i> )	<i>Villatard.</i>
	Dol,	<i>Delotouche.</i>
	Fougères,	<i>Varin.</i>
	La Guerche,	<i>Gorges.</i>
	Montfort,	<i>Duroy.</i>
	Redon,	<i>Boulet.</i>
	Port-Malo,	<i>Hevin.</i>
<i>Indre.</i>	Vitré,	<i>Vivier.</i>
	Châteauroux,	<i>Delacoux.</i>
	Argenton,	<i>Juhel.</i>
	Châtillon-sur-Indre,	<i>Dartois.</i>
	Issoudun,	<i>Cluis.</i>
	La Châtre,	<i>Gastebois.</i>
<i>Indre &amp; Loire.</i>	Le Blanc,	<i>Baignour.</i>
	Tours,	<i>Foucher Jollivet.</i>
	Amboise,	<i>Deschamps.</i>
	Langeais,	
	Château-Renaud, (réunis à Amboise & Tours),	
<i>(7)</i>	Chiron,	<i>Lamblin.</i>
	Loches,	<i>Pottier-Picard.</i>
	Preuilly,	<i>Delatrembais.</i>

169

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Isère.</i>	Grenoble, Bourgoin, Saint-Marcellin, Vienne,	Trouffet. Comte. Lhoste. Marion.
<i>Jura.</i>	Lons-le-Saunier, Dole, Orgelet, Poligny, Saint-Claude, Salins,	Charve. Boichoz. Camuset. Thouvery. Delonez. Valette.
<i>Landes.</i>	Mont-de-Marsan, Dax, Saint-Sever, Tartas,	Lacombe. Cantin. Bustaret. Baffoigne.
<i>Liamone.</i>	Ajaccio, Sartenne, Vico,	
<i>Loir &amp; Cher.</i>	Blois, Mer, Montdoubleau (à Ven- dôme par <i>interim.</i> Montrichard, Romorantin, Vendôme,	Girault, l'ainé. Gougis. Juteau. Gaultier-la-Fer- rière. Aubin. Juteau.
<i>Loire.</i>	Montbrison, Commune-d'Armes, Roanne,	Gabriel. Rittier. Thiolayron.
<i>Haute-Loire.</i>	Le Puy, Brioude, Issengeaux,	Roussel. Alluys. Lagrevol.
<i>Loire-Inférieure.</i>	Nantes, Ancenis, Blain, Châteaubriand, Clisson, Guerrande, Machecoul, Paimbœuf, Savenay,	Femy. Nenable. Jan. Duradier. Savarian le jeune. Crespel. Remy. Gainche. Blanchard.

174 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Loiret.</i>	{ Orléans, Beaugency, Bois-Commun, Gien, Montargis, Neuville, Pithiviers,	<i>Darotte fils.</i>
		<i>Sarrebourgse.</i>
		<i>Chauvot.</i>
		<i>Bazin.</i>
		<i>Prieur-du-Fays.</i>
		<i>Nibeille.</i>
		<i>Laumosnier-Gitonville.</i>
<i>Lot.</i>	{ Cahors, Figéac, Gourdon, Martel, Lauzerte, Montauban,	<i>Pradel,</i>
		<i>Vernial.</i>
		<i>Perié.</i>
		<i>Judicis.</i>
		<i>Perier.</i>
		<i>Boiscclair.</i>
<i>Lot &amp; Garonne.</i>	{ Agen, Castel-Géloux, Lauzun, Marmande, Monflanquin, Nérac, Tonneins, Valence (à Agen par <i>interim</i> ), Villeneuve,	<i>Lafaugère.</i>
		<i>Salefranque.</i>
		<i>Bouyé.</i>
		<i>Aloy.</i>
		<i>Bacqua.</i>
		<i>Bourillon.</i>
		<i>Lafougère.</i>
		<i>Cazemajor.</i>
<i>Lozère.</i>	{ Mende, Florac, Langoagne, Marvejols, Saint-Chely, Villefort,	<i>Laurans père.</i>
		<i>Leblanc.</i>
		<i>Pascal.</i>
		<i>Boyer.</i>
		<i>Chazot.</i>
		<i>Genner.</i>
<i>Maine &amp; Loire.</i>	{ Angers, Baugé, Châteauneuf, Cholet & Beaupréau, (Angers par <i>interim</i> ) Saumur, Segré, (à Châteauneuf par <i>interim</i> ) Vihiers, (à Saumur par <i>interim</i> )	<i>Lardin.</i>
		<i>Roussel.</i>
		<i>Lemotheux.</i>
		<i>Lardin.</i>
		<i>Lamblin.</i>
		<i>Lemotheux.</i>
		<i>Lamblin.</i> →

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Manche.</i>	Saint-Lô,	<i>Leconardel.</i>
	Avranches,	<i>Burdelat.</i>
	Cherbourg,	<i>Chantereyne.</i>
	Coutances,	<i>Lecarpentier.</i>
	Mortain,	<i>Clouard fils.</i>
	Carentan,	<i>Lepecq.</i>
<i>Marne.</i>	Valognes,	<i>Duprey.</i>
	Chaalons,	<i>Merlin Badonville.</i>
	Epernay,	<i>Foucault.</i>
	Rheims,	<i>Clicquat-Heury.</i>
	Sainte-Ménéhould,	<i>Gilson.</i>
	Sézanne,	<i>Prud'homme.</i>
<i>Haute-Marne.</i>	Vitry-sur-Marne,	<i>D'Orizy.</i>
	Chaumont,	<i>Gavet.</i>
	Bourbonne,	<i>Henryot.</i>
	Bourmont,	<i>Henrys.</i>
	Joinville,	<i>Manche.</i>
	Langres,	<i>Battono.</i>
<i>Mayenne.</i>	Wassy,	<i>Dolaincourt.</i>
	Laval,	<i>Oger.</i>
	Château-Gontier,	<i>Meignan.</i>
	Craon, ( à Château Gontier par <i>interim</i> ).	
	Ernée, ( à Mayenne par <i>interim</i> ).	
	Lafay,	<i>Bachelier.</i>
<i>Meurthe.</i>	Mayenne,	<i>Grosse-du-Rocher.</i>
	Evron,	<i>Gehard.</i>
	Nancy,	<i>Bigelat.</i>
	Blamont,	<i>Fromental.</i>
	Dieuze,	<i>Schneider.</i>
	Lunéville,	<i>Lejeune.</i>
<i>Meuse.</i>	Pont-à-Mousson,	<i>Dudot.</i>
	Sarrebouurg,	<i>Colle.</i>
	Toul,	<i>Bouchon.</i>
	Vezelise,	<i>Poinsignon.</i>
	Vic,	<i>Laurent fils.</i>
	Bar-sur-Ornain,	<i>Champion.</i>
<i>Meuse.</i>	Commercy,	<i>Lequeux.</i>
	Etain,	<i>Verdun.</i>
	Saint-Mihel,	<i>Paquy.</i>
	Stenay,	<i>Hodez.</i>
	Clermont-Meuse,	<i>Gilardin.</i>
	Vaucouleurs,	<i>Voisin.</i>
Verdun,	<i>Mondon fils.</i>	

176 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Mont - Blanc.</i>	Chambéry ,	<i>Bellemin.</i>
	Annecy ,	<i>Marchant.</i>
	Carrouges ,	<i>Christiné.</i>
	Bonneville ,	<i>Thevenet.</i>
	Mouthiers ,	<i>Bérard.</i>
	St.-Jean-de-Maurienne ,	<i>Constantin.</i>
<i>Mont-Terrible.</i>	Thonon ,	<i>Dubouloz.</i>
	Delemont ,	<i>Perreciot.</i>
<i>Morbihan.</i>	Vannes ,	<i>Destouches.</i>
	Auray ( Vannes par <i>interim</i> ) ,	<i>Destouches ( par interim ) ,</i>
	Le Faouet ,	<i>Corroller.</i>
	Josselin , ( à Ploernel par <i>interim</i> )	<i>Robert.</i>
	Roche-Sauveur ( à Roche - des - Trois ou Rochefort par <i>interim</i> )	<i>Moigno.</i>
	Lorient ,	<i>Sevene.</i>
	Ploermel ,	<i>Robert.</i>
	Poutivy ,	<i>Lebare.</i>
Roche-des-Trois ( Rochefort ) ,	<i>Moigno.</i>	
<i>Moselle.</i>	Metz ,	<i>Henn-sienne.</i>
	Bitche ,	<i>Christophe.</i>
	Boufonville ,	<i>Toussaint.</i>
	Briey ,	<i>Vincent-Robin.</i>
	Faulquemont ,	<i>Mangin.</i>
	Longuyon ,	<i>Poinfignon.</i>
	Sarguemines ,	
Thionville ,		
<i>Nièvre.</i>	Nevers ,	<i>Brulon.</i>
	Clamecy ,	<i>Chevanne.</i>
	Cosne ,	<i>Regnard fils.</i>
	Décize ,	<i>Dumont - Plainchant.</i>
	La Charité ,	<i>Devernines.</i>
	Corbigny ,	<i>Bertellemot.</i>
	Moulins-en-Gilbert ,	<i>Robert.</i>
	St.-Pierre-le-Moutier ,	<i>Vyau-Baudreville.</i>

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Nord.</i>	Douai,	Bertrand.
	Avesnes,	Pillot.
	Bailleul,	Declercq.
	Cambrai,	Douay.
	Dunkerque,	Lambrecht.
	Le Queinoy,	Eraux.
	Lille,	Serive.
<i>Oise.</i>	Valenciennes,	Lefebvre.
	Beauvais,	Lesueur.
	Breteil,	Rousselin.
	Chaumont-Oise,	Bucquet.
	Clermont-Oise,	Playout.
	Compiègne,	Decrony.
	Crespy,	Margue.
	Grandvilliers,	Couverchel.
	Noyon,	Guibert.
	Senlis,	Juery.
<i>Orne.</i>	Alençon,	Leclerc.
	Argentan,	Perier.
	Belesme,	Dubois.
	Domfront,	Lelièvre-Launay.
	Laigle,	L'Huillier Letang.
	Mortagne,	Cambremer.
	Arras,	Huffon.
	Bapaume,	Doudan.
	Béthune,	Amas.
	Boulogne,	Dutertre.
<i>Pas-de-Calais.</i>	Calais,	Guyon.
	Hesdin,	Tellier.
	Saint-Omer,	Thuillier.
	Saint-Pol,	Didier.
	Clermont-Ferrand,	Montalan.
	Ambert,	Maignet-Celeyron.
	Besse,	Rivet.
<i>Puy-de-Dôme.</i>	Billom,	Croizier.
	Issoire,	Clément.
	Montaigu,	Chevallier.
	Riom,	Jailot.
	Thiers,	Faure fils.
	Oléron,	Bambalère.
	Bayonne,	Cazemajor.
<i>Basses-Pyrénées.</i>	Mauléon,	Laborde jeune.
	Orthez,	Paraige.
	Pau,	Lansac.
	Saint-Palais,	Martiche.

178 CONSERVATEURS PARTICULIERS

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Hautes Pyrénées.</i>	Tarbes, Bagnères, Sarran-Colin, Argelès,	Préville. Pambrun. Barrère. Rouy.
<i>Pyrénées-Orientales.</i>	Perpignan, Ceret, Prades,	Tastu. Muinart. Barrère.
<i>Bas-Rhin.</i>	Strasbourg, Landau, Neuf-Sawardin, Haguenau, Schelestat, Weiffembourg,	Acker. J. B. Keller. Pierronnet. Martinez, fils. Kisfer. G. J. Keller.
<i>Haut-Rhin.</i>	Colmar, Altkirch, Befort,	Belot, fils. Rey. Labarbe.
<i>Rhône.</i>	Lyon la ville, Lyon la campagne, Villefranche,	Dufresneau. Tarlet. Bredou.
<i>Haute-Saône.</i>	Vesoul, Champlitte, Gray, Jussey, Lure, Luxeuil, Montbéliard,	Roland. Chabaud. Gaudemet. Pratbernon. Devaux. Milot. Lalance.
<i>Saône &amp; Loire.</i>	Mâcon, Autun, Bellevue-les-Bains, Châlon-sur-Saône, Charolles, Louhans, Marcigny,	Chanborre fils. Chopin. Vincent. Pezet-Corval. Baudinot Parisot. Jacob.
<i>Sarthe.</i>	Le Mans, Château-du-Loir, Fresnay-sur-Sarthe, La Ferté-Bernard, La Flèche, Mamers, Sablé, Saint-Calais sur-Aville, Sillé-le-Guillaume,	Greslebin. Rouffseau. Brilland. Fourmy. Rojou. Hardouin. Bricbet. Proust. Beaunée.

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Seine.</i>	{ Paris, Bourg-Egalité, Franciade,	<i>Hua.</i> <i>Lavifé.</i> <i>Lanneau.</i>
<i>Seine-Inférieure.</i>	{ Rouen, Cany, Caudebec, Dieppe, Gournay, Le Havre, Neuf-Châtel,	<i>Félix.</i> <i>Couffure.</i> <i>Landryot.</i> <i>Guignon.</i> <i>Delavoipière.</i> <i>Le Blond.</i> <i>Coquet.</i>
<i>Seine &amp; Marne.</i> (61)	{ Melun, Coulommiers, Meaux, Nemours, Provins,	<i>Paris.</i> <i>Bienaymé.</i> <i>Lhoste.</i> <i>Sedillez.</i> <i>Lefebvre.</i>
<i>Seine &amp; Oise.</i>	{ Versailles, Corbeil, Gonesse, ( à Pontoise par interim ). Etampes, Mantes, Montfort, Pontoise, Dourdan, St.-Germain-en-Laye,	<i>Cholet.</i> <i>Hardi-de-Juinne.</i> <i>Devaure.</i> <i>Maignien.</i> <i>Damesme.</i> <i>Génard.</i> <i>Dassonvillez.</i> <i>Labrupt.</i>
<i>Deux-Sèvres.</i>	{ Niort, Bressuire, ( à Parthenay par interim ). Melle, Parthenay, Saint-Maixant, Thouars,	<i>Espinet.</i> <i>Minot.</i> <i>Petit l'ainé.</i> <i>Gibault.</i> <i>Berthre.</i>
<i>Somme.</i>	{ Amiens, Abbeville, Doulens, Mondidier, Péronne,	<i>Dublot.</i> <i>Dargnies.</i> <i>Lecorreur.</i> <i>Denisart fils.</i> <i>Gonnet.</i>
<i>Tarn.</i>	{ Castres, Alby, Gaillac, La-Caune, Lavaur,	<i>Sers.</i> <i>Delon.</i> <i>Demarigny.</i> <i>Dalmats.</i> <i>Mérle.</i>

180 CONSERVAT. PARTICUL. DES HYPOTHÈQUES.

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Var.</i>	Brignolles,	<i>Roux.</i>
	Barjols,	<i>Trucy.</i>
	Draguignan,	<i>Roselly.</i>
	Fréjus,	<i>Attanoux.</i>
	Grasse,	<i>Mercurin.</i>
	Hyères,	<i>Charles.</i>
	Saint-Maximin,	<i>Rey.</i>
	Saint-Paul-les-Vences,	<i>Mougins.</i>
Toulon,	<i>Charles.</i>	
<i>Vaucluse.</i>	Avignon,	<i>Liotard.</i>
	Apt,	<i>Roussel.</i>
	Carpentras,	<i>Vitalis.</i>
	Orange,	<i>Bonnafé.</i>
<i>Vendée.</i>	Fontenay-le-Peuple,	<i>Cougnaud.</i>
	Challans, (aux Sables par <i>interim</i> ).	
	Pouzauge, (à Fontenay par <i>interim</i> ).	
	La Roche - sur - Yon (Montaigu par <i>inter.</i> ),	<i>Brethé.</i>
	Les Sables-d'Olonne,	<i>Delange, jeune.</i>
Montaigu,	<i>Brethé.</i>	
<i>Vienne.</i>	Poitiers,	<i>Darbez l'ainé.</i>
	Chatellerault,	<i>Creuzé.</i>
	Civray,	<i>Vaillant.</i>
	Loudun,	<i>Bertheault.</i>
	Lusignan,	<i>Nau-Sauvagère.</i>
	Montmorillon,	<i>Duport.</i>
<i>Haute-Vienne.</i>	Limoges,	<i>Mignot.</i>
	Bellac,	<i>Dunoyer.</i>
	Le Dorat,	<i>Moreau.</i>
	Rochechouart,	<i>Chabaudie.</i>
	Saint-Léonard,	<i>Froment.</i>
	Saint-Yrieix,	<i>Morange.</i>
<i>Vosges.</i>	Epinal,	<i>Derazey.</i>
	Darney,	<i>Bresson.</i>
	La Marche,	<i>Jaussaud.</i>
	Mirecourt,	<i>Chaudot.</i>
	Neuf-Château,	<i>Pouguy.</i>
	Rambervillers, (à Epinal par <i>interim</i> ).	
	Remiremont,	<i>Petit-Mengin.</i>
	Saint-Dié (Ormont),	<i>Georges.</i>
Senones,	<i>Dalland.</i>	

Départemens.	Bureaux.	Conservateurs.
<i>Yonne.</i>	Auxerre , Avallon , Joigny , Saint-Fargeau , Saint-Florentin , Sens , Tonnerre ,	Challaye. Chaussenon. Lallier. Bazin. Moriset. Bigueure. Bizet.

*Nota* Il existe à Paris, maison de la Conservation générale des Hypothèques, un Bureau de correspondance pour faciliter à chaque citoyen les moyens de remplir, auprès de tous les bureaux particuliers, la formalité prescrite par le Code Hypothécaire.

Les Conservateurs particuliers reçoivent les pièces relatives aux mêmes objets, pour être transcrites, par l'intermédiaire du Bureau de Correspondance, au Fonctionnaire qu'elles concernent.

Raison 1

Le présent Registre et Livre de Raison est destiné à recevoir, sur chaque compte ouvert nominativement en faveur des propriétaires, l'extrait, pour ce qui les concerne, des enregistrements et inscriptions faits dans les cinq premiers Registres désignés en l'article 223 du code Hypothécaire, du 9 messidor an 3, et relativement aux biens situés dans l'étendue des communes, formant l'arrondissement du bureau de la perception des droits d'enregistrement, établi à *Chalons* ; ledit arrondissement faisant partie de celui du bureau de la Conservation des Hypothèques établi à *Chalons* département de *la Marne*.

Il contient cent feuillets, tous cotés et paraphés par moi, *François Droiot* juge du tribunal civil de ce département de la Marne, et actuellement en exercice à *Chalons* —  
sousigné

A *Chalons* ce *trois* ventose, au quarante de la République une et indivisible.

*Droiot*

467 1193

ARCHIVES  
DEPARTEMENTALES  
DE LA MARNE

641/133

Livre de raisons de Chalons : notice explicative 1

Cette page contient quatre parties très-distinctes.

La première, composée des dix premières colonnes, est destinée à présenter tous les éléments de chaque créance hypothécaire, dont sont prévus les propriétés territoriales, consignées dans la première page du compte ouvert.

La seconde, composée d'une seule colonne, qui est la onzième, doit recevoir l'indication des cessions de créances ordinaires.

La troisième, composée de la douzième colonne, l'indication des oppositions en sous-ordre.

Et enfin, la quatrième, qui occupe la treizième et dernière colonne, doit recevoir l'indication de toutes les radiations.

P R E M I È R E P A R T I E.

Créances Hypothécaires.

La première colonne, intitulée: *Articles*, a le même usage que la colonne semblable de la première page.

La seconde est dans le même cas, pour la partie de la première page, avec cette remarque particulière, qu'on ne peut y placer que les chiffres 5, 4 ou 5, correspondants aux 5°, 4°, et 5°, respectivement d'un des articles sont tirés.

La troisième et la quatrième colonnes ont besoin d'aucune explication.

Dans la cinquième, les dates du jour et de l'année doivent être portées en chiffres, et le mot sans abréviation. Cette colonne, intitulée: *Date des Hypothèques*, indique assez clairement son usage, quant aux inscriptions de créances ordinaires, réquisitions et délivrances de cédules. Mais elle est sans objet à l'égard des créances hypothécaires, oppositions en sous-ordre et radiations. Cependant, comme il est indispensable d'avoir sous les

les cédules hypothécaires, qui doivent être consignés dans ces colonnes. Elles ne sont pareillement d'aucune utilité pour les cessions de créances, parce qu'il n'est possible d'employer les inscriptions des mêmes créances; ni pour les oppositions en sous-ordre, et les radiations d'oppositions, à l'égard que ces deux cas sont étrangers à la situation du grevé d'hypothèques ayant compte ouvert sur le livre de raison.

Au reste, la somme des résultats de chaque article contenu dans les huitième et neuvième colonnes, doit être portée dans la dixième, intitulée: *Total*. Il n'y a rien dans la neuvième, les deux colonnes huit et dix se trouvent semblables.

Il est bon de remarquer ici, à l'égard des intérêts ou arrérages, que, quoiqu'il n'en soit encore rien dit au moment de l'inscription de la créance, cependant il faut les porter, dans la neuvième colonne, pour un an et le terme suivant, afin de garantir le service sur les biens du débiteur, conformément à l'article XIV du code hypothécaire.

D E U X I È M E P A R T I E.

Cessions de Créances, onzième colonne.

1°. Il ne doit rien être écrit dans cette colonne, qu'à côté de la créance vendue ou cédée.

2°. Ce qu'il faut porter se réduit à cette expression: *Cédé arr. (ans)*. Cela suffit pour renvoyer à la première colonne où se trouve l'article cité, et à la suite duquel sont tous les éléments de la cession de cette créance.

T R O I S I È M E P A R T I E.

Oppositions en sous-ordre, douzième colonne.

1°. De même qu'à la colonne précédente, rien ne doit être écrit dans celle-ci, qu'à côté de la créance à laquelle il y a opposition.

2°. On ne doit y porter que les chiffres indicatifs des années consignés dans la première

colonne et à la suite desquels se trouvent les éléments des oppositions en sous-ordre, formés par les créances dont il s'agit.

Nouveaux observer ici qu'aucune opposition en sous-ordre ne peut être reçue, sur la créance, créancier, lorsque la vente ou cession de créance a été enregistrée au bureau de la conservation des hypothèques.

Q U A T R I È M E P A R T I E.

Radiations, treizième colonne.

Tout qu'on a dit sur les deux colonnes précédentes, s'applique à celle-ci, qui ne doit présenter vis-à-vis l'inscription radiée, que l'article relatif des éléments de la radiation.

O B S E R V A T I O N G É N É R A L L E.

La succession des temps peut rendre les articles d'un compte assez nombreux, pour que la page qui y est destinée soit insuffisante. Dans ce cas, on ouvre un autre compte, après les derniers dans le même volume, soit dans un autre, si le premier se trouve rempli.

Alors il faut, au bas de chacune des pages du premier compte, noter très-brutalement le renvoi de page et au volume du nouveau compte, en tête de celui-ci, le renvoi à la page et au volume du précédent compte. Il importe alors de ne point oublier d'en faire mention sur le champ dans la table alphabétique de la raison.

601153



901. 1<sup>er</sup>

II. C.

# LIVRE DE RAISON A DEUX PAGES OU TABLEUX.

NOTES PARTICULIÈRES SUR LA PREMIÈRE PAGE.

*Explication succincte et usage des colonnes.*

Chaque article de cette page doit être numéroté de suite, à commencer par 1 : voilà l'usage de la première colonne, intitulée : *Articles*.

La seconde ne devra recevoir que le chiffre 1 ou 2, indicatif du premier ou du second registre dont l'article est tiré.

Les troisième, quatrième et cinquième colonnes n'ont besoin d'aucune explication.

La sixième, intitulée : *Nature des Actes*, est susceptible de recevoir, suivant les circonstances, les expressions : *Déclaration foncière*; *Expertise*; *Fête*; *Adjudication*; *Revendication demandée*; *Revendication accordée*; *Revendication répétée*; *Constitution d'un fruit ou d'un intérêt*; *Conservation d'un fruit ou d'un intérêt*.

La septième, intitulée : *Intérêts*, est destinée à recevoir le nom du propriétaire, en cas de déclaration forcée;

Celui de l'acquéreur, en cas de vente ou autre appropriation;

Celui du vendeur, en cas d'acquisition par l'individu dont c'est le compte ouvert;

Celui du revendicant, pour les trois cas de revendication;

Enfin, le nom de l'auteur ou de l'empêché, pour les deux cas d'usurfruit ou d'empêché.

A l'égard du cas d'expertise, cette colonne et la suivante peuvent, sans inconvénient, recevoir cette formule : *Des biens désignés dans la déclaration foncière, act. (vent)*. Moyennant quoi il n'y a point à rapporter la quantité ou le détail des biens qui sont l'objet de

l'expertise, excepté dans le cas de différences, dont on parlera à la note sur la neuvième colonne.

La huitième, intitulée : *Nature des biens territoriaux*, doit les indiquer très-brièvement par ces mots : *Maison de ville*; *Maison de campagne*; *Biens ruraux*; *Moulin*; *Usine*; *Industrie*; . . . ; *Manufacture d. . .*; *Bois*, etc.

La neuvième, intitulée : *Quantité des biens territoriaux*, indique en chiffres cette quantité; le point sépare les arpents ou les ares qui sont à gauche, d'avec les perches ou fractions d'arpent qui se trouvent à droite du point.

Si l'expertise, qui ne peut avoir lieu sans une déclaration préalable, d'après une quantité différente, elle sera en plus ou en moins. Dans le premier cas, il faut mettre à cette colonne l'excédant, pour l'additionner ensuite avec la quantité résultante de la déclaration foncière; et en former le total au-dessous. Dans le second cas, il faut y consigner la différence, et en faire la soustraction.

On doit également procéder par voie de soustraction, pour les appropriations volontaires ou forcées, revendications demandées, et revendications accordées; et par voie d'addition, pour les acquisitions par voie de adjudication, ainsi que pour les revendications rejetées.

Quant aux constitutions ou cessations d'usufruit ou d'empêchement, il n'y a aucune addition ni soustraction à faire, parce que la prescription se toujours la même qu'apparaît; il est le valeur seulement qui en est affectée; il faut néanmoins porter les quantités dans cette colonne, mais entre deux lignes ou deux parties.

renthées, afin qu'elles puissent être plus facilement dégagées de toute opération de calcul. Il n'y a aucune observation à faire sur la dixième colonne, intitulée : *Commune*.

Dans les deux colonnes suivantes, intitulées : *Valeur déclarée en revenu net et en capital*, on porte en chiffres les valeurs telles qu'elles résultent, soit des déclarations foncières, soit des actes de vente, adjudications, revendications, usurfruit ou empêchement; et l'on procède ensuite par voie de soustraction ou d'addition, suivant les circonstances; de manière qu'au bas du dernier article, le calcul présente toujours la vraie situation de l'actif, pour ce moment-là.

A l'égard des deux dernières colonnes, intitulées : *Valeur estimée en revenu net et en capital*, elles doivent être remplies seulement à la première demande ou requête de cédant.

Alors, on lien le Conservateur s'en tient à la valeur consignée dans la déclaration foncière, parce qu'il la reconnait exacte; ou bien il fait procéder à l'expertise. Dans le premier cas, la détermination vaut expertise; et il consigne le résultat de la déclaration foncière dans ces deux dernières colonnes. Dans le second, les résultats de l'expertise sont également rapportés dans les mêmes deux dernières colonnes.

Cela posé, les valeurs de toutes les ventes, adjudications, revendications demandées, acquisitions ou rejets, constitutions ou cessations d'usufruit ou d'empêchement, qui suivent postérieurement à la requête de cédant ou à l'expertise, doivent être portées dans ces deux dernières colonnes, et l'on y procède par addition ou soustraction, comme dans les deux précédentes, qui alors cessent d'être employées.

ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE LA MARNE

481/193

II. C.

*Claude byrvinbe Guillaume Du Fresval, n'a*

ARTICLES	ORDRE DES REGISTRES	VOLUMES	NUMEROS DES REGISTRES	DATES des ACTES	NATURE des ACTES	INTERESSEES	BIENS TERRITORIAUX		VALEUR DECLAREE, VALEUR ESTIMEE	
							NATURE	QUANTITES, COMMUNES	EN MONNAIE ACTUELLE	EN MONNAIE REVEUE
1	"	2	19	25 Mars 1788	Statut de l'Oratoire	E. C. Oratoire	Marché de l'Oratoire	10000	10000	
	"	3	20	4 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		1800	1800	
	"	4	21	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	5	22	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	6	23	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	7	24	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	8	25	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	9	26	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	10	27	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	11	28	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	12	29	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	13	30	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	14	31	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	15	32	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	16	33	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	17	34	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	18	35	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	19	36	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	
	"	20	37	10 Mars 1788	Acte de l'Oratoire	Oratoire		3000	3000	

R. G.

681/153

BIBLIOTHEQUE DOCUMENTAIRE DE LA MARNE

Livre de raison de Chalons : compte de Claude Guillaume d'Omey : les avoirs

*Propriétaire, Demeurant à Omev, Département de Saône-et-Loire.*

ARTICLES	ORDRE DES RANGS	VOLUMES	NUMEROS DES REGISTRES	DATES des HYPOTHÈQUES	NATURE des ACTES	INTERÊTES.	MONTANT DES CRÉANCES EN		CESSIONS de CHEQUES ES SOUS ORDRE.	OPPOSITIONS ou SOUS ORDRE.	RADIATIONS.
							ARRIVÉS	TOTAL			
100	3	1	14	15 Janvier an 2.	Créance ordinaires	Créance ordinaires	36000	36000			Victoria Lambina
101	2	1	15	17 Janvier an 6.	Créance ord.	Nicolas Lafont	2400	2400			Henry, Ed. g.
102	2	1	26	27 Janvier an 7.	Créance ordinaires	François Dada p. g.	1250	1250			12500
103	2	1	55	17 Janvier an 7.	Créance ordinaires	Nicolas Brode	540	594			
104	2	1	89	4 Janvier an 7.	Créance ord.	Charles L. P. L.	11000	1195			
105	2	1	86	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Procurer G. G.	500	1500			
106	2	1	111	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Marie D. D.	1080	1020			
107	2	1	112	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Antoine J. J.	1400	1120			
108	2	1	150	27 Janvier an 6.	Créance Négoc.	Guil. D. D.	1500	1500			
109	2	1	158	27 Janvier an 6.	Créance Compt.	M. M. M.	10000	10735			
110	2	1	170	27 Janvier an 6.	Créance ord.	Paris, Paris	1500	5060			
111	2	1	175	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1800	1980			
112	2	1	240	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1500	1587			
113	2	1	240	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2000	2800			
114	2	1	340	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	250	2750			
115	2	1	440	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2000	2600			
116	2	1	441	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2000	2000			
117	2	1	468	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1080	1850			
118	2	1	509	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	3400	6088			
119	2	1	512	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2400	5805			
120	2	1	542	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	6000	6500			
121	2	1	572	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2400	5466			
122	2	1	579	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	2400	2740			
123	2	1	637	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	14000	11189			
124	2	1	645	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	14000	1748			
125	2	1	650	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1380	1748			
126	2	1	77	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	7000	7000			
127	2	1	78	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	6000	6400			
128	2	1	83	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1720			
129	2	1	110	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	3409			
130	2	1	169	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	189	6065			
131	2	1	26	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
132	2	1	27	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
133	2	1	28	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
134	2	1	29	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
135	2	1	30	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
136	2	1	31	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
137	2	1	32	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
138	2	1	33	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
139	2	1	34	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
140	2	1	35	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
141	2	1	36	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
142	2	1	37	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
143	2	1	38	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
144	2	1	39	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
145	2	1	40	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
146	2	1	41	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
147	2	1	42	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
148	2	1	43	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
149	2	1	44	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
150	2	1	45	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
151	2	1	46	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
152	2	1	47	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
153	2	1	48	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
154	2	1	49	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
155	2	1	50	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
156	2	1	51	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
157	2	1	52	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
158	2	1	53	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
159	2	1	54	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
160	2	1	55	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
161	2	1	56	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
162	2	1	57	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
163	2	1	58	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
164	2	1	59	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
165	2	1	60	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
166	2	1	61	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
167	2	1	62	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
168	2	1	63	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
169	2	1	64	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
170	2	1	65	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
171	2	1	66	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
172	2	1	67	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
173	2	1	68	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
174	2	1	69	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
175	2	1	70	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
176	2	1	71	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
177	2	1	72	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
178	2	1	73	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
179	2	1	74	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
180	2	1	75	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
181	2	1	76	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
182	2	1	77	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
183	2	1	78	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
184	2	1	79	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
185	2	1	80	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
186	2	1	81	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
187	2	1	82	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
188	2	1	83	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
189	2	1	84	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
190	2	1	85	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
191	2	1	86	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
192	2	1	87	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
193	2	1	88	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
194	2	1	89	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
195	2	1	90	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
196	2	1	91	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
197	2	1	92	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
198	2	1	93	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
199	2	1	94	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			
200	2	1	95	27 Janvier an 7.	Créance ord.	Paris, Paris	1000	1000			

Livre de raison de Chalons : compte de Claude Guillaumeau d'Omev : les dettes







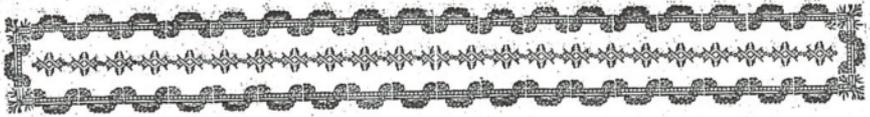


LIVRE de MAISON.	DÉCLARATIONS FONCIÈRES ET EXPERTISES.	VALEUR DÉCLARÉE.		VALEUR ESTIMÉE.	
		EN REVENU.	EN CAPITAL.	EN REVENU.	EN CAPITAL.
No. 3	Du 21 vendémiaire - an 5 <sup>e</sup> , après midi; Déclaration de biens, commune de Salon composés d'une maison de neuf Cammes de lot en une pièce, d'un enclos en terre vignes dix aises une aise attenant Contenant l'enclos de 10 <sup>00</sup> 1/2 Eymies et un quart en une pièce et l'air six huit toises d'eymines; d'un pré de quatre aymies 30 Cammes en une pièce, d'une terre en rojet d'eymines de quatre Eymies et un quart le tout de valeur, en revenu net annuel, de 205 <sup>15</sup> ; et en capital ou prix vénal, de 4075 <sup>00</sup> ; appartenant à Jean B <sup>e</sup> homo héritier foncier de marquerite homo sa sœur, Gerrut arné et Dem <sup>e</sup> à Salon faite par Jean Vincent, au frot molinier en Soye agé de 62 ans né à trans Dept Duvaz Dem <sup>e</sup> à Salon héritier usufructier de marquerite homo son épouse Le 17 vendémiaire an 5 attestée le dix huit dudit mois par acte devant parquier not <sup>e</sup> à Salon enregistre à Salon (même) jour Olympe				
No. 4	Du 23 vendémiaire an 5 <sup>e</sup> , après midi; Déclaration de biens, commune de Salon composés d'une maison Contenant six aises dix Cammes en une pièce 10 Eymies un huitième d'eymines en terre vignes et olive de sept pièces et quatre Eymies de pré en une pièce formant au total Cent huit Eymies 93 Cammes en neuf pièces le tout de valeur, en revenu net annuel, de 541 <sup>5</sup> ; et en capital ou prix vénal, de 10821 <sup>00</sup> ; appartenant à Jean B <sup>e</sup> Bertin not <sup>e</sup> public à Salon héritier foncier de François Aubert agriculteur à Salon faite par marquerite Blanc veuve et donataire usufructuaire des biens d'édit feu François Aubert son mari le vingt un de l'an attestée par acte devant parquier not <sup>e</sup> à Salon de même; jour enregistre à Salon Le dix huit de l'édit mois Olympe				
No.	Du	an	, a	midi;	
de biens, commune d					
composés d					
arrêté Le 13 prairial an 5 en exécution de l'art 196 de la loi de 21 ventôse de Jevret Courvoisier					
le tout de valeur, en revenu net annuel, de ; et en capital					
ou prix vénal, de : appartenant a					
faite par					
le					

Registre de déclaration foncière de Salon (Bouches du Rhône), septembre 1795

<p>le tout moyennant la somme de sept cent quatre vingt dix livres  ; par Jean Louis Leriche receveur de la ville de Cambrai  au profit de Pierre Michel Vély successeur dudit Croisier</p> <p>; suivant Contrat passé à Cambrai le vingt sept  au 17<sup>e</sup> jour du mois de Mars 1796</p> <p>St. Douay Sile</p>	<p>790.</p>
<p>N<sup>o</sup>. 13 Du village confisqué an 17, à vent midi; vente de biens,  commune de Maroing composés de deux manoirs, une labellie  trois parts de terre tout labourables pour jardinage six quatrains pièces</p> <p>le tout moyennant la somme de huit mille francs  ; par Philippe Garbet Cultivateur successeur de son oncle  au profit de Pierre Joseph Garbet Epoux de Anne Jeanne Boulanger</p> <p>; suivant Contrat passé devant le notaire  à Cambrai le vingt un Mars au 17<sup>e</sup> jour du mois de Mars 1796</p> <p>St. Douay Sile</p>	<p>8000.</p>
<p>N<sup>o</sup>. 14 Du village confisqué an 17, à vent midi; vente de biens,  commune de Maroing composés de deux manoirs, une labellie  trois parts de terre, tout labourables pour jardinage six quatrains pièces</p> <p>le tout moyennant la somme de huit mille francs  ; par Philippe Garbet Cultivateur successeur de son oncle  au profit de la C<sup>ommune</sup> de Anne Jeanne Boulanger Epouse de Pierre Joseph Garbet</p> <p>; suivant Contrat passé devant le notaire  à Cambrai le vingt un Mars au 17<sup>e</sup> jour du mois de Mars 1796</p> <p>St. Douay Sile</p>	<p>8000.</p> <p>1679  2669600  1687990</p>

Registre des mutations de Cambrai (Nord), juin 1796



ADMINISTRATION DES DOMAINES

DU ROI de la République

BAILLIAGE de *Epinal*

REGISTRE des Oppositions, des Main-levées & des nouvelles Elections de Domiciles.

LE PRÉSENT Registre contenant *vingt* feuillets, celui-ci & le dernier non-compris, a été par Nous, *Joseph de la Roche* au Bailliage Royal de *Epinal* par premier & dernier, pour servir au *Grand Maître* Commis à l'Exercice des fonctions de Conservateur des Hypothèques, près la Chancellerie du Bailliage Royal de *Epinal* à enregistrer de suite, jour par jour, sans aucun blanc, rature, ni interligne; les Oppositions qui seront faites entre ses mains, au Sceau des Lettres de Ratification, des Biens qui seront vendus dans l'étendue du Ressort dudit Bailliage Royal; & à porter en marge, tant les nouvelles Elections de Domiciles; qui lui seront signifiées, que les Main-levées desdits Oppositions, conformément à l'Edit du mois de Juin 1771.

FAIT en notre Hôtel, à *Epinal* mil sept cent quatre vingt *sept* *Joseph de la Roche*

Registr des oppositions de l'édit de 1771, appliqué à Epinal (Vosges), juin 1797

ENREGISTREMENTS DES DROITS.

N.° 2294

Du 10<sup>e</sup> jour de Messidor de l'an 7<sup>e</sup>  
Reçu de Charles Alexis Beau Assis, as J. B. L. Bonnat demeurant  
à Nantes s. m. n. o. la somme de huit cent quatre vingt francs  
pour les Droits dus à la République & aux Conservateurs des Hypothèques & Greffier-  
Expéditionnaire, à cause de grande Niff. de terre de l'Église de St. Julien  
fis à Lorge Commune d  
qu'il a acquis de Jean Coude Jean Coude demeurant  
à Lorge par Contrat passé devant  
à Lorge le 18 ventose an 7<sup>e</sup>  
Notaires  
moyenant la somme de Cinq cent cinquante francs  
portée audit Contrat;  
duquel paiement sera fait mention sur le repli des lettres de ratification, en exécution  
de l'Édit du mois de Juin 1771, ci. . . . .

N.° 2295

Du 11<sup>e</sup> jour de Messidor de l'an 7<sup>e</sup>  
Reçu de Claude Louchard Prof<sup>e</sup> demeurant  
à Bruc la somme de vingt cinq francs  
pour les Droits dus à la République & aux Conservateurs des Hypothèques & Greffier-  
Expéditionnaire, à cause de 1/2 de la mutation de la Nalliere  
fis à Louchard Commune d  
qu'il a acquis de Joseph Cortez demeurant  
à Louchard par Contrat passé devant  
à Louchard le 27 ventose an 7<sup>e</sup>  
Notaires  
moyenant la somme de Deux mille francs  
portée audit Contrat;  
duquel paiement sera fait mention sur le repli des lettres de ratification, en exécution  
de l'Édit du mois de Juin 1771, ci. . . . .

N.° 2296

Du 11<sup>e</sup> jour de Messidor de l'an 7<sup>e</sup>  
Reçu du même demeurant  
à la somme de huit francs  
pour les Droits dus à la République & aux conservateurs des Hypothèques & Greffier-  
Expéditionnaire, à cause de 1/2 de la mutation de la Nalliere  
fis à Commune d  
qu'il a acquis de Joseph Cortez demeurant  
à Louchard par Contrat passé devant  
à Louchard le 27 ventose an 7<sup>e</sup>  
Notaires  
moyenant la somme de cinquante mille francs, Nalliere de St.  
portée audit Contrat;  
duquel paiement sera fait mention sur le repli des lettres de ratification, en exécution  
de l'Édit du mois de Juin 1771, ci. . . . .

N.° 2297

Du 12<sup>e</sup> jour de Messidor de l'an 7<sup>e</sup>  
Reçu de Benjamin Goudein s. Louis Conturier demeurant  
à Louchard

Registre des oppositions de l'édit de 1771, appliqué à Fontenay (Vendée), juin 1798

le  
du

CÉDULE  
HYPOTHÉCAIRE.

Requis le  
DÉPARTEMENT d  
ARRONDISSEMENT d  
COMMUNE d  
Délivrée le

livres,  
du registre.  
l'an n.° f.°  
DISTRICT d  
CANTON d

l'an n.° f.°  
du registre.

Av  
l'an de l'année républicaine, je soussigné  
préfix, je soussigné  
démourant à  
m'oblige de payer, à ce domicile, sur la valeur de mes  
biens territoriaux, à l'ordre du citoyen dénommé au dos, la somme de  
en monnaie correspondante au marc d'argent fin, valeur reçue de la même manière.  
l'an de la République

A  
française, une et indivisible.

(Signature du débiteur.)

JE soussigné  
responsabilité, 1.° que l'citoyen  
de la somme de  
2.° Qu' l' est propriétaire dans l' commune d  
payable le  
3.° Que ces biens sont coisés à  
au;  
4.° Qu'ils sont de valeur capitale de  
foncière d  
5.° Que les hypothèques inscrites sur ces biens, ayant une date antérieure à la réquisition de la cédule ci-dessus, sont de  
la somme de  
de contribution foncière par  
suivant s' déclaration  
faisant avec ladite cédule celle

En sorte que lesdits biens offrent une valeur libre de  
le  
française, une et indivisible.  
Inscrit le  
l'an de la République

(Signature du conservateur.)

Enregistré à  
n.° f.° le  
Reçu  
(Signature du préposé.)

débiteur et du conservateur.)

(Signatures du débiteur et du conservateur.)

CÉDULE  
HYPOTHÉCAIRE.

Mé

Formule de cédule hypothécaire annexée à la loi du 9 messidor : recto

Juin 1795



## **La loi du 9 messidor an III, ou le Code hypothécaire de la Convention: assignats, cédules et physocrates, 1790-1799.**

Sous l'Ancien Régime, la publication des actes de vente n'est pas assurée, les titres de propriété ne sont pas accessibles au public. Pendant la Révolution, des projets apparaissent pour remédier à cette situation. Un mouvement, au sein des Assemblées, parvient à faire voter, le 9 messidor an III, (1795) le seul code de la Convention, le code hypothécaire. Ce code organise la publicité foncière, chacun sachant qui a vendu, à qui, combien, et quel immeuble est hypothéqué, par qui. Le code prévoit la circulation d'effets de commerce hypothécaires, les cédules, que tout propriétaire pourra émettre, escomptées par des caisses spéciales contre des billets. On pense à s'en servir pour utiliser les biens nationaux au début du Directoire. L'opposition des grands négociants se révèle très forte, alors que le code hypothécaire est appliqué à Paris et en province. La Caisse hypothécaire nationale, assise sur des cédules hypothécaires, ne se met pas en place. La loi de brumaire an VII (1799) remplace le code hypothécaire, la cédule disparaît, mais la publicité des actes de vente subsiste. En 1800, la Banque de France, assise sur des effets de commerce escomptés, voit le jour. En 1804, le Code civil supprime la publicité des ventes, rendant très difficile le crédit hypothécaire à grande échelle, et toute possibilité de créer un institut d'émission concurrent. Ainsi disparaît la ressource pour les grands propriétaires de mobiliser leurs terres en les hypothéquant afin d'investir dans les houillères ou les usines: ce sera une des causes du retard de la France en matière de révolution industrielle dans les années 1810-1850. En 1855, le Second empire modifie le Code civil, mais les places sont déjà prises.

---

Mots clés en français: assignats, biens nationaux, Code civil, cédules, banque, prêts hypothécaires

## **The law of 9 messidor an III, or the mortgage code of the Convention: *assignats, cédules* and physocrats, 1790-1799**

Under the ancien régime, there was no publicity of real estate sales; the ownership titles were not available to the general public. During the French Revolution, plans arose to remedy the situation. On 9 Messidor Year III (1795) there was a push in the Assemblies enabling the passing of the only code drawn by the Convention, the *code hypothécaire* (mortgages code). It made public real estate sales, namely who sold what to whom and for how much, and which building was mortgaged by whom. The code arranged for the circulation of paper instruments called mortgage notes, which every owner would be allowed to emit, that could be redeemed against banknotes. In the early days of the Directoire, they were considered as a means to use the national lands and estates. The big merchants were relentlessly hostile to the mortgages code even though it was put in use in Paris and the provinces. The Caisse nationale hypothécaire, backed by mortgage notes, could not be established. In 1799, the law of Brumaire Year VII replaced the mortgages code, the mortgage note disappeared but the publicity of real estate sales remained. In 1800, the Bank of France was born, backed by discounted commercial bills. In 1804, the Civil Code ended the publicity of sales, thus making large scale mortgage lending or the creation of a competing issuing bank nearly impossible. Big landowners were hence deprived of the possibility to mortgage their estates and invest the capital raised in coal mining or factories: it is one of the reasons for France belatedly joining the Industrial Revolution in the period 1810-50. In 1852, the Second Empire modified the Civil Code, but the damage was done.

---

Mots-clés en anglais: *cédules*, seized properties, bank, *assignats*, civil code, mortgage loans.

---

**Discipline : HISTOIRE**

---

**Spécialité : Histoire des mondes modernes et contemporains**

Université de Reims Champagne-Ardenne  
CERHIC - EA 555  
57, rue Pierre Taittinger - 51100 REIMS

