

1er mars 2019

*Ici commence le chapitre vingt deuxième de ce livre¹, qui parle des
compagnies² immobilières (d'héritage)³ et de comment
on doit les conduire (l'en doit ouvrir)⁴*

656⁵.- Nous avons parlé de plusieurs sortes de compagnies au chapitre précédent (*devant cestui*). Aussi, parlerons nous ci-après en ce chapitre d'une autre sorte de compagnie, que l'on appelle compagnies immobilières (*en héritage*)⁶ : comme

¹ Ce chapitre est indissociable du précédent.

² *Corporations*, selon F.R.P. AKEHURST (V. sa note) ; il donne ensuite *partnership*. L'auteur s'est heurté à une difficulté : traduire le concept médiéval et original de *compagnie* (V. la note en tête du chap. 21) en utilisant la terminologie juridique anglo-saxonne actuelle.

³ Elles ont pour objet l'exploitation d'un bien immobilier, corporel ou incorporel : V. pour la traduction du mot « héritage » (au sens d'immeuble) le chap. 23. Il peut aussi désigner une succession (V. chap. 14) dont l'actif est immobilier : dans ce cas, les « compagnies d'héritages » ont pour « compagnons » des « héritiers » et ce sont des indivisions successorales (J. GAUDEMET, *Les communautés familiales*, Paris, 1963, p. 93, 101, 113s. et 124-125). Cette situation est très fréquente : elle crée une « dynamique de fractionnement, aboutissant à une véritable parcellisation du *dominium* » (Germain BUTAUD, « Remarques introductives : autour de la définition et de la typologie de la coseigneurie », *Mélanges de l'École française de Rome - Moyen Âge*, t. 122-1, 2010, 5-12, n° 5).

Les « compagnies d'héritages » peuvent aussi rassembler des sortes d'investisseurs, sans lien familial, en vue d'un investissement collectif et onéreux (achat ou construction), et de l'exploitation du bien. Parmi les exemples que va donner Beaumanoir, les moulins en sont la meilleure illustration et ont même bénéficiés d'un traitement juridique particulier : V. A. CASTALDO, « Les constructions en droit coutumier », dans les *Etudes d'histoire du droit privé en souvenir de Maryse Carlin*, Paris, 2008, p. I69s.).

⁴ LACURNE.

⁵ L'exposé de Beaumanoir, très fouillé, est quelquefois difficile à comprendre. Il ne cite aucune jurisprudence ; mais il ne dit à aucun moment qu'il exprime des avis personnels.

⁶ Pour quelles raisons Beaumanoir a-t-il rédigé deux chapitres distincts, alors qu'il aurait pu traiter de la question des compagnies en un seul développement ?

1) Il a peut-être pris en considération les objets des compagnies. Annonçant ici (explicitement) qu'il va parler de leur vocation immobilière, il les oppose aux compagnies commerciales présentées précédemment, diverses et elles aussi lucratives, mais dont l'objet est toujours mobilier (achat et vente de marchandises, produit en numéraire des ventes).

2) L'immeuble, par son importance dans la vie économique, juridique, politique et sociale du Moyen âge, et en conséquence par son prix, peut aussi justifier la démarche en deux temps : le bien immobilier est frugifère d'année en année, et l'intérêt pécuniaire lié à son exploitation est souvent beaucoup plus important que dans les compagnies vouées au négoce présentées au chapitre 21, Les litiges entre « compagnons » vont donc retenir beaucoup l'attention de l'auteur. Le droit de justice a lui aussi une nature immobilière (comme tous les droits seigneuriaux), et son exercice est profitable.

plusieurs personnes peuvent avoir une part dans la justice d'une ville⁷, ou dans un moulin, ou dans un four, ou dans un pressoir ou une pêcherie, ou dans un autre immeuble qui est coûteux à entretenir⁸. Ainsi, il arrive quelquefois que l'un des *parçoniars*⁹ veut faire (*mettre*) autant qu'il faut (*soufisaument*)¹⁰ des apports (*mises*) selon ce qu'il prend des recettes, et les autres *parçoniars* le font à contrecœur (*a envis*)¹¹, et cependant¹² ils prennent de bon gré (*volentiers*)¹³ (leurs parts des recettes). Aussi il advient quelquefois que les immeubles se détériorent (*empirent*) et tombent en ruine (*dechieent*)¹⁴. Et pour cela nous dirons comment on doit conduire (*ouvrer*) de telles compagnies¹⁵.

3) La compagnie de marchandise, d'utilisation d'ailleurs ponctuelle, a un fonctionnement fort simple ; les compagnies « par convenances » peuvent être plus durables et traiter d'affaires plus complexes. Mais les compagnies immobilières, qui durent dans le temps, exigent des investissements importants et périodiques (et pour certains immeubles des frais d'entretien encore plus élevés : le bailli va parler de fours, de pressoirs, de moulins et de pêcheries), et enfin requièrent de faire des comptes détaillés fréquemment car elles donnent des revenus réguliers (caractère frugifère).

⁷ Ce qui constitue une coseigneurie, qui peut (ou non) être réduite à l'exercice de la justice (une « ville » est souvent une simple localité : V. *Glossaire*). Par exemple, en 1373, un seigneur peut avoir, dans un lieu, toute la justice et, ailleurs, « *les deux parts du profit de la moyenne justice, item la moitié en la haute justice* » (H. DE LUÇAY, *Le comté de Clermont-en-Beauvaisis*, Beauvais, 1898, p. 226-227). Il arrive certes que l'un des coseigneurs soit le comte lui-même (V. n° 669), mais Beaumanoir est visiblement peu satisfait des cojusticiars ordinaires (V. n° 664s).

⁸ Beaumanoir énumère pêle-mêle des biens immobiliers (des *héritages*) de nature très différente : corporels (des terres, des équipements : moulin, four, pressoir réputé immeuble s'il est attaché au sol), ou incorporels (droits de justice ou de pêcherie, etc). V. chap. 23. Dire que l'on a des parts dans un immeuble (*infra*) ne signifie pas qu'il s'agisse toujours, physiquement, de terre ou d'une emprise foncière aménagée.

⁹ Les biens détenus dans le cadre de la compagnie spéciale que décrit Beaumanoir sont divisés en parts aux mains de *parçoniars*. Le mot est courant et il faut le conserver car il attire l'attention sur la sorte d'indivision dont il est question. On trouve d'autres appellations (*combourgeois*, etc) dont l'une a survécu pour les navires (*quirataires* : un quirat = une part). Chaque *parçonier* est propriétaire de parts pour lesquelles il a investi de l'argent au départ (ou acheté cette part ou l'avoir par droit de succession), et il percevra -à proportion de l'importance relative de ses parts- une fraction des revenus procurés par l'exploitation du bien. « *Tenir en parçonerie* » est donc synonyme d'être membre d'une compagnie divisée en parts. Elle n'a pas plus la personnalité juridique que les compagnies étudiées au chapitre 21, ne possède donc rien et n'est représentée par personne.

¹⁰ ATILF.

¹¹ A. SALMON.

¹² LACURNE.

¹³ GODEFROY.

¹⁴ ATILF.

¹⁵ Ces compagnies, qui se caractérisent donc par leur objet (l'exploitation de biens ou de droits immobiliers productifs), sont (en exceptant les indivisions successorales) créées sans mode particulier : elles sont le fruit de « convenances », les compagnons étant liés par leurs engagements (V. n° 653).

657.- Quand l'un des compagnons voit que ceux-ci ne veulent pas payer (*metre*) autant qu'il le faut (*soufisamment*) pour entretenir (*atenir*)¹⁶ l'immeuble, il doit les faire avertir (*amonester*)¹⁷ par la justice¹⁸ qu'ils paient leurs parts (*avenant*)¹⁹ avant un certain jour, lequel jour doit être fixé (*assis*) par le seigneur²⁰ selon le besoin de hâter l'ouvrage. Et si le jour passe et que les parçoniens n'obéissent pas au commandement, pour cela l'héritage ne déchoira (*decherra*) pas si le parçonnier -qui a demandé que ses associés (*il*) paient leurs parts- le veut : car il peut montrer leur défaillance (*defaute*) au seigneur de qui l'héritage meut²¹. Et le seigneur doit lui donner l'autorisation (*congié*) qu'il paie (*i mete*) les coûts qui y doivent être mis par nécessité pour entretenir l'immeuble, de telle manière qu'il tiendra²² tout l'immeuble, sans *parçonerie* de ceux qui n'ont pas voulu payer, jusqu'à tant qu'ils aient payé (*rendu*) leurs parts d'autant qu'ils auraient du avoir payé. Et tous les revenus (*espoils*) qu'il lèvera de l'immeuble jusqu'à ce que le coût lui sera remboursé (*rendus*) seront siens, sans rien rendre ou rabattre aux *parçoniens* qui ne voulurent rien payer (*metre*). Et ainsi il pourra tenir en mortgage²³ les parts de ses associés jusqu'à tant qu'ils l'aient payé. Car s'il diminuait (*rabatoit*) les levées (du montant) des frais (*coustemens*), il aurait donc prêté ce montant malgré lui, laquelle chose personne ne fait s'il ne veut. Et mieux vaut que l'immeuble soit maintenu (en bon état) et qu'il²⁴ emporte tous les profits jusqu'à tant que les *parçoniens* voudront contribuer (*i vourront revenir*), plutôt que l'immeuble déchoie et qu'il ne vaille rien pour (*à*) aucun des *parçoniens*.

658.- Toutes les fois qu'un procès meut pour les frais (*cous*) qui doivent être mis dans les immeubles qui sont à plusieurs *parçoniens*, le seigneur qui a ceux-ci à juger (*justicier*) ne doit point accepter de procès en forme (*plet ordené*)²⁵, mais il doit regarder sommairement (*tout de plain*)²⁶ combien chacun prend du profit de l'héritage et, selon cela, il doit contraindre chacun (*le*) à payer sa part (*metre son avenant*) ou à abandonner (*lessier*) le droit qu'il a en l'héritage²⁷. Car s'il (y) avait

¹⁶ A. SALMON.

¹⁷ CNRTL.

¹⁸ « By the judge » (F.R.P. AKEHURST).

¹⁹ A. SALMON : part proportionnelle.

²⁰ V. la note suivante.

²¹ Le seigneur justicier territorialement compétent car l'immeuble est dans son ressort.

²² Il exploitera.

²³ La solution est rigoureuse, car le *parçonnier* qui avance des fonds pour le compte des autres perçoit et conserve leurs revenus tant que ces derniers ne l'auront pas remboursé. Maintenir les équipements en bon état est d'intérêt public (V. note sous le numéro 663).

²⁴ Le « compagnon » qui s'est plaint.

²⁵ V. *Glossaire*.

²⁶ V. *Glossaire*. Sous entendu : des délais relatifs aux procès en forme : contremands, essoines et jours de vue, et délai dont dispose la cour pour rendre un jugement.

²⁷ Il s'agit d'un *déguerpiement*, au sens juridique (V. J.-PH. LÉVY et A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, 2ème éd., Paris, 2010, p. 565, n° 371). Ce qui accroît les parts des autres *parçoniens*.

en tels procès des délais semblables (*auteus*)²⁸, comme il y a beaucoup de litiges, les héritages tomberaient en ruine (*seroient decheu*)²⁹ avant que les procès soient terminés.

658-1³⁰. Cependant, si l'un des *parçoniers*³¹ dit qu'il a de bonnes raisons pour lesquelles il ne doit rien payer (*metre*), mais que les frais à mettre dans l'immeuble doivent être supportés par les autres *parçoniers*³². Comme (quand) il arrive que certains (*aucun*)³³ ont des rentes sur des immeubles qui leur ont été données, ou vendues, ou données en aumône (*aumosnees*)³⁴, à prendre chaque année sans aucune charge (*franchement*)³⁵; ou comme il arrive qu'une certaine personne a donné son immeuble à mi-fruits (*donna son eritage a fere a moitié a*

²⁸ ATILF.

²⁹ ATILF.

³⁰ Ce paragraphe (auquel il convient de donner un numéro particulier) est difficile à comprendre et à commenter. Il est compliqué par la façon de raisonner au Moyen âge. Il faut se reporter aux heureuses analyses d'A.-M. PATAULT (*Introduction historique au droit des biens*, Paris, 1989, p. 19 et 274) : « la propriété ... est seulement, pragmatiquement, la possibilité légitime de tirer profit de la terre », et « les propriétés simultanées sur le même fond ont été la forme la plus courante de l'appropriation concrète du sol et de ses utilités ». En sorte qu'on a souvent, comme ici, une superposition de saisines sur un même bien (corporel ou incorporel).

³¹ Le mot ne désigne pas ici le titulaire d'une part dans une compagnie, mais un tiers, qui a un intérêt particulier et différent dans le bien : les dictionnaires (V. par ex. ATILF) donnent à *parçonier* un sens général de « partager » un bien avec d'autres personnes. Pour Beaumanoir, tous sont des *parçoniers*, mais à raison de situations juridiques différentes : pour certains « *eritages parçoniers* », un *parçonier* « *a la saisine et la propriété et par sa main li autre parçonier doivent estre païé* » (n° 659). Il distingue donc le *parçonier* d'une compagnie (*parçonerie*), et le *parçonier* qui, à un tout autre titre, tire profit de l'immeuble. A la fin du numéro Beaumanoir, quand il dit que les *parçoniers* qui ne veulent pas payer des frais doivent s'en expliquer devant le juge, désigne avec le même mot les (vrais) « compagnons » et les tiers. Seuls les premiers doivent payer les frais dont il va être question. Le contexte permet la distinction et donne sa logique à l'exposé (V. de même pour les mots « garde » « bail » : chap. 15, en tête).

³² Qui font partie de la compagnie.

³³ Qui ne font pas partie, dans les deux exemples qui suivent, de la compagnie, mais ont un intérêt distinct et autonome dans le bien en cause.

³⁴ En « franche aumône » à une personne morale ecclésiastique (F.R.P. AKEHURST a sauté ces mots).

³⁵ La situation suppose un immeuble (un domaine agricole, un moulin ...) en *parçonerie* familiale. La personne en saisine d'une rente grevant le bien reçoit des « compagnons » sa rente sur le produit d'une exploitation du bien. Aux yeux de Beaumanoir, il « partage » ce produit, mais indirectement. Le mot *parçonier* désigne ici le *crédirentier* (et, plus bas, le bailleur dans un métayage). Preneur et ce bailleur ne doivent donc pas supporter des frais qui pèsent exclusivement sur les autres *parçoniers*, débirentiers (Beaumanoir le dit même deux fois).

eritage)³⁶ ; ou comme il arrive que des conventions soient faites (afin) que l'un des *parçoniens* doivent payer tous les frais et l'autre doit prendre sa part sans aucune charge ; ou comme il arrive que l'un des *parçoniens* veut s'aider (du fait) qu'il a toujours pris sa part sans aucune charge, au vu et au su de ses *parçoniens*, sans rien payer des coûts alors (que) ses *parçoniens* les ont payés plusieurs fois alors qu'il emportait (*la ou il enportoit*) sa part quitte et délivrée, et de tel temps que (le) droit de propriété³⁷ lui est acquis de prendre sa part quitte et délivrée. En tous tels et semblables cas les *parçoniens*, qui ne veulent rien payer des coûts et des dépenses (*mises*) de l'immeuble, doivent être entendus³⁸.

659.- Il est vrai que, toutes les fois que plusieurs personnes ont des parts dans un immeuble, et que l'un requiert que sa part soit individualisée et mise à part (*exceptee et mise d'une part*), on doit le lui faire, sauf pour certains immeubles qui ne peuvent se diviser (*partir*) en faisant des bornes sûres (*bonnes*)³⁹ et des partages (*devises*), comme les travers⁴⁰ et les tonlieux, et les vinages,⁴¹ et les justices et les moulins et les fours et les pressoirs et les pêcheries et autres revenus éventuels (*rentes*⁴² *d'aventure*)⁴³. Donc, quand plusieurs *parçoniens* ont une compagnie pour de tels immeubles⁴⁴, ceux-ci (*il*) doivent être donnés à ferme ou à loyer, et alors chacun des *parçoniens* peut prendre du loyer ou de la ferme ce qui revient (*apartient*) à sa part. Mais cela nous l'entendons des immeubles en compagnie (*eritages parçoniens*) dont l'un ne doit pas avoir plus la saisine que les autres, car il est beaucoup (*assés*) d'héritages dont l'un a la

³⁶ Il s'agit du contrat de *moiterie* (BEUGNOT), *moitoierie* (GODEFROY), soit un métayage (« *if someone contributed his property as partnership to be exploited* » : F.R.P. AKEHURST). Beaumanoir en parle à plusieurs reprises, par ex. aux n° 773 (... *labeure a moitié ; et s'ele est meilleur que moitoierie*) et n° 778 (« *qui sont moitoieres ou que l'en feroit volontiers a moitié a eritage* »).

Cet exemple, ainsi que celui tiré d'une constitution de rente, supposent que la terre donnée à mi-fruits ou à rente est venue aux mains d'une indivision successorale, qui l'exploite. Le crédit-rentier et le bailleur ne doivent supporter aucun frais pour la culture de la terre.

³⁷ « *Trente ans contre une église, et dix ans contre les personnes laïques, et quarante ans d'église contre église quand le procès est en cour laïque* » (V. n° 262, et 686, 687).

³⁸ Afin, qu'ils puissent faire exposer leurs arguments.

³⁹ A. SALMON.

⁴⁰ V. *Glossaire*.

⁴¹ Redevance sur la récolte de vin (GODEFROY) ; V. H. DE LUÇAY, « Les droits seigneuriaux du comté de Clermont au XIV^e siècle », dans les *Mémoires de la société académique de l'Oise*, t. 7, 1868,, p. 273. Le manuscrit utilisé par LA THAUMASSIÈRE donne « minage », soit un droit sur le blé vendu au marché (H. DE LUÇAY, *op. cit.*, p 263). Les deux taxes existent.

⁴² GODEFROY, *Supplément*, et *Dictionnaire* : rente doit être à nouveau entendu au sens large : « *revenu annuel d'un bien exploité* ».

⁴³ « Cas fortuit, accident » (A. SALMON) ne convient pas. V. la note en tête du chap. 69. Il s'agit toujours de revenus provenant de l'exploitation d'un immeuble.

⁴⁴ Donc physiquement indivisibles.

saisine et la propriété et les autres *parçoniens* doivent être payés par sa main⁴⁵. Et il convient que les paiements soient faits selon ce qu'il a été accoutumé (de faire) depuis longtemps et selon ce que chacun doit avoir.

660.- Si quelqu'un tient (un bien) en *parçonerie* avec d'autres, par raison de bail, ou de douaire, ou d'engagement⁴⁶, ou d'une raison pour laquelle il peut prendre (*lever*) les revenus (*despueilles*) de sa part, et ainsi la propriété (de celle-ci) n'est pas sienne⁴⁷, et il ne veut rien payer pour les frais de l'immeuble parce que les frais lui coûteraient plus que les recettes (*reçoites*) ne lui seraient profitables (*vauroient*)⁴⁸ (vu) le temps qu'il a tenir (la part), ou par sottise (*niceté*)⁴⁹ ou par sa volonté, il ne lui doit pas être souffert. Mais il doit être contraint par son seigneur⁵⁰ -si celui-ci en est requis, et même sans requête s'il le sait⁵¹- à payer sa part (*mete son avenant*) des frais de l'immeuble, dès qu'il aura pris (*levee*) quelque chose ou qu'il sera entré en saisine de l'immeuble⁵². Car autrement celui auquel le droit de propriété⁵³ appartient pourrait perdre⁵⁴ par le fait de celui qui n'a aucun droit sauf en la saisine. Et de cette façon les orphelins et ceux qui sont mineurs (*sousaagié*) pourraient souvent perdre⁵⁵.

661.- Nous avons parlé des immeubles qui ne peuvent se partager s'ils ne sont baillés à ferme ou à loyer⁵⁶, mais s'il y en a (*en i*)⁵⁷ tant⁵⁸ et tant de *parçoniens* que chacun puisse prendre une (*d'une*) part, les partages peuvent bien se faire. Comme si deux moulins sont à deux *parçoniens* et qu'ils sont de même valeur, et (que) chacun des *parçoniens* doit avoir la moitié dans (*es*) les deux moulins, le partage peut bien se faire de telle manière que chacun ait l'un des moulins. Et si les moulins valent mieux l'un que l'autre, celui qui demande à avoir le partage doit avoir le plus mauvais (*pieur*) moulin, en sorte que l'autre qui aura le bon

⁴⁵ Beaumanoir fait sans doute allusion aux deux premiers exemples du n° 658.

⁴⁶ Emportant transfert de la saisine au créancier engagé.

⁴⁷ Elle appartient au mineur, à l'héritier ou à l'engagiste.

⁴⁸ ATILF.

⁴⁹ GODEFROY. Ou négligence.

⁵⁰ Justicier.

⁵¹ Et lorsqu'il s'agit des intérêts des mineurs. V. n° 552.

⁵² De la part de la compagnie qui exploite le bien. La saisine peut porter sur un bien incorporel (par ex. des droits de justice).

⁵³ De la part grevé, par ex. du douaire.

⁵⁴ De l'argent

⁵⁵ Si le baillistre refuse de contribuer à l'entretien du bien et n'y est pas contraint, le mineur venu à sa majorité devrait payer, et donc « perdre », quitte à se retourner éventuellement contre son ancien baillistre (s'il est solvable). V. n° 527s. Beaumanoir ne dit rien de plus pour la douairière ou l'engagiste. On peut aussi se soucier de l'intérêt public (V. n° 663).

⁵⁶ Chacun des *parçoniens* reçoit alors -comme vient de le dire Beaumanoir- sa part dans le fermage ou le loyer.

⁵⁷ LACURNE.

⁵⁸ D'immeuble.

moulin -de tant comme il vaudra mieux que l'autre les frais déduits (*par dessus les cous*) lui rende le surplus d'année en année⁵⁹. Et si l'un ne doit avoir que le tiers des deux moulins et l'autre les deux tiers, celui qui n'a que le tiers doit avoir le moulin le moins bon, et en telle manière que s'il vaut plus (*mieus*) du tiers, qu'il rende le surplus chaque année à celui qui doit avoir les deux tiers. Et s'ils sont trois *parçoniers* dont l'un doit prendre la moitié et les deux autres l'autre moitié, ceux-ci (*li dui*) peuvent avoir l'un des moulins pour leur part et l'autre, l'autre moulin pour soi, en telle manière que la partie⁶⁰ qui aura le meilleur moulin rende à l'autre partie tant comme il vaudra mieux, comme il est dit ci-dessus. Et ainsi que nous avons dit du partage des deux moulins on peut l'entendre de plusieurs fours, ou de plusieurs pressoirs, ou de plusieurs travers, ou de plusieurs tonlieux, ou de plusieurs justices, ou de plusieurs pêcheries qui appartiennent à plusieurs *parçoniers*, quand l'un des *parçoniers* requiert d'avoir sa part.

662.- S'il advient qu'une compagnie (*parçonerie*) (portant) sur un immeuble qui peut se partager ait été ensemble sans être partagée de si longtemps comme il peut en être souvenir à un homme⁶¹, que l'un des *parçoniers* requiert à avoir le partage depuis peu de temps (*de nouvel*)⁶² et que les autres *parçoniers* le contestent (*debatent*) parce qu'ils veulent qu'il soit ainsi qu'il a toujours été, cette longue possession (*teneure*)⁶³ qu'ils allèguent ne leur vaut rien, car il est permis (*loit bien*) à tous ceux qui sont ensemble en compagnie -soit d'immeubles, soit de marchandises ou pour d'autres choses- qu'ils acceptent (*suefrent*) de partager autant qu'il leur plaît et qu'ils (en) sont d'accord (*il s'acordent ensemble*)⁶⁴. Et ainsi ne demeure pas, à cause d'une longue durée (*pour le lonc tans*), que quand l'un veut recevoir sa part en partage (*avoir sa partie d'une part*) qu'il ne l'ait, s'il n'y a convention par laquelle la compagnie ne peut se défaire⁶⁵.

⁵⁹ Ce système est très surprenant, difficile (sinon impossible) à mettre en œuvre car ... perpétuel (?), alors qu'à l'époque de Beaumanoir, et depuis longtemps, on pratique couramment pour les moins-values la solution des soultes : V. R. JACOB, *Les structures patrimoniales de la conjugalité au Moyen âge dans la France du Nord*, th. droit Paris II, dactyl., 1984, p. 485-486, et Ph. GODDING, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12e au 18e siècle*, Bruxelles, 1987, p. 243, n° 431.

⁶⁰ Le ou deux *parçoniers*.

⁶¹ Coutume « immémoriale ».

⁶² CNRTL, *Nouvellement*.

⁶³ Le mot se rapporte à des situations juridiques assez particulières.

⁶⁴ Les derniers mots ne vont pas à l'encontre du principe « *Nul ne peut rester en indivision* » que l'auteur va immédiatement rappeler : faute d'accord le seigneur procèdera au partage (V. n° 659).

⁶⁵ V. pour l'engagement à vie le n° 624, en note. *Etablissements de saint Louis*, t. 2, p. 192s. (plus explicite). L'opinion de G. HUBRECHT doit pour le moins être nuancée (« le partage peut être exigé non seulement en cas de copropriété, mais encore en cas de société »). En droit moderne, « *Nul n'est tenu de rester dans une indivision* », en vertu du principe de liberté (n°

663.- S'il y a (*s'il sont*) plusieurs *parçoniens* pour (*dans*) un immeuble, et qu'ils subissent un dommage (*sont damagié*) par le fait de l'un de leurs *parçoniens* - comme s'ils ont leurs parts dans un moulin et (que) l'un des *parçoniens* ne fait pas envers son seigneur⁶⁶ ce qu'il doit, à cause de (*par*) quoi son seigneur ôte les fers du moulin⁶⁷ et que celui-ci ne peut moudre, à cause de quoi les *parçoniens* subissent un dommage⁶⁸ - en tels cas et cas semblables les *parçoniens* doivent récupérer (*ravoir*) leurs dommages sur celui à cause de (*pour*) qui les fers furent ôtés. Ou, s'il est pauvre ou hors du pays⁶⁹, ou dans un endroit où il ne peut être justicié, les *parçoniens* de l'immeuble peuvent bien prendre (*aller*) une autre voie : car ils peuvent demander au seigneur qui ôta les fers que ceux-ci soient remis (en place), afin qu'ensuite le moulin puisse moudre et, quand viendra le moment de percevoir (*lever*) le gain (provenant de l'activité) du moulin, (le seigneur) prenne la part de celui qui ne fit pas envers lui ce qu'il devait pour sa part⁷⁰. Et le seigneur auquel cette demande est faite doit déférer à (*ferre*) la requête pour deux raisons ; la première raison, parce que les *parçoniens* ne doivent pas perdre à cause de la faute (*mesfet*)⁷¹ de leur *compaignon* ; la seconde raison, parce que s'est pour le profit commun du seigneur, du pays et des *parçoniens* que les biens (*eritages*) soient exploités⁷² comme il convient (*fet a leur droit*), selon leur nature⁷³. Et, si le seigneur ne veut pas exécuter (*ferre*) cette requête et que les *parçoniens* s'en plaignent au seigneur supérieur (*au souverain*)⁷⁴, celui-ci doit le faire faire : c'est à savoir, premièrement, le seigneur⁷⁵ du seigneur qui ne veut pas le faire, et, ensuite, de seigneur⁷⁶ en seigneur⁷⁷ jusqu'au roi, si les autres ne veulent (pas) le faire⁷⁸.

624) mais, dans une société, un associé ne peut (sauf exceptions) se retirer, sauf en cédant ses titres.

⁶⁶ Le seigneur foncier de qui le moulin est tenu. Il n'existe pas d'alleux en Beauvaisis.

⁶⁷ L'enlèvement des *ferramenta*, mesure énergique d'exécution ou de coercition est très répandu mais, parce qu'il nuisait à l'approvisionnement du public (comme la saisie des socs de charrue) il était quelquefois proscrit par la coutume ou les chartes seigneuriales. V. la suite du texte.

⁶⁸ Cet exemple montre parfaitement la difficulté de définir la « compagnie » : aucune des formes d'intérêt collectif moderne ne permettrait à un créancier personnel d'un membre de saisir les fers du moulin et de porter ainsi préjudice à des tiers.

⁶⁹ Le comté.

⁷⁰ La « part » donne le droit au *parçonnier* de recevoir une fraction du grain produit, et le seigneur va se payer sur cette « part ».

⁷¹ Le mot n'a pas seulement un sens pénal.

⁷² V. aussi le n° 718 (cité par J. HILAIRE, *op. cit.*, p. 29, n° 10), qui associe les intérêts des seigneurs et du « *commun pueple* ».

⁷³ La « nature » du moulin est de produire de la farine.

⁷⁴ V. le *Glossaire*.

⁷⁵ Le seigneur féodal.

⁷⁶ Le seigneur féodal négligent.

⁷⁷ Le comte.

664.- Beaucoup de faibles (*foibles*)⁷⁹ justices en (*de*) compagnie⁸⁰ ont été constituées (faites) parce que plusieurs seigneurs se partageaient la justice⁸¹, comme il est en beaucoup de villes⁸² où (*que*) la justice est à deux, ou à trois, ou à quatre ou à plus. Ainsi il advient que, si l'un ou deux ont une grande volonté de bien justicier, les autres ne l'ont pas ; ou quelquefois l'un aime plus (*mieux*)⁸³ que l'autre celui qui doit être justicié ; ou quelquefois l'un veut aider (le justiciable) parce qu'on le lui demande (*par priere*)⁸⁴ ou pour de l'argent (*par louier*) ou une autre cause qui n'est pas raisonnable. Et pour cela il est un grand besoin (*grans mestiers*) que le roi ou ceux qui tiennent en baronnie⁸⁵ - desquels les *parçoniens* tiennent la justice⁸⁶ - sachent comment ils oeuvrent de leurs justices. Afin que, s'ils en font trop peu, la (part de) justice de celui qui en fit trop peu lui soit ôtée pour son méfait, et la justice assurée (*faite*) par le souverain⁸⁷.

665.- Nous avons quelquefois emprisonné (*tenus*) des malfaiteurs, dont le jugement (*la cours*) nous était requis par l'un des *parçoniens* de la justice où ils devaient être justiciés⁸⁸. Mais nous ne voulûmes jamais (*onques*) en rendre la cour⁸⁹ si tous les (co)seigneurs qui étaient dans la compagnie (*compaignon*) de la justice n'étaient dans la demande, ou s'ils n'y envoient pas un procureur qui convienne (*soufisant*)⁹⁰. Car, si nous en rendions la cour à l'un des (co)seigneurs et (qu'il) ne rende (*fist*) pas une justice correcte (*droite*), les autres *parçoniens* s'en pourraient tirer d'affaire (*escuser*)⁹¹, et je ne pourrais m'en (*ne ne m'en*

⁷⁸ Si le seigneur de qui le moulin est tenu refuse, on saisira son propre seigneur, ensuite le comte et, enfin, le roi. La sensibilité de Beaumanoir au « profit commun » fait -dans ce numéro et dans d'autres- écho au souci de la royauté et du Parlement de protéger l'intérêt général : V. J. HILAIRE, *La construction de l'Etat de droit dans les archives judiciaires de la Cour de France au XIII^e siècle*, Paris, 2011, p. 237s.

⁷⁹ Au sens d'impuissantes. « *Qui manque(nt) de force* » (GODEFROY).

⁸⁰ Ou en « communauté » (n° 667).

⁸¹ Dans le cadre d'une coseigneurie, éventuellement limitée à l'exercice de la justice, conséquence d'indivisions. Cette situation est le résultat de l'assez grande dislocation des seigneuries qu'illustre le Beauvaisis à cause des partages successoraux (V. chap. 28 et surtout 58).

⁸² Souvent de petites localités. V. *Glossaire*.

⁸³ LACURNE.

⁸⁴ « Demande que l'on adresse à quelqu'un pour qu'il accorde une faveur » (ATILF).

⁸⁵ V. *Glossaire*. Le comte de Clermont est évidemment un baron.

⁸⁶ Car « *Toutes justices émanent du roi* ». V. n° 322.

⁸⁷ V. numéro suivant.

⁸⁸ Sur ces revendications de compétence : V. le chap. 10 et le n° 1896.

⁸⁹ Renvoyer l'affaire devant le seigneur qui le demande.

⁹⁰ V. le chap. 4.

⁹¹ GODEFROY. N'ayant pas demandé le renvoi devant les coseigneurs ils échappent, comme cela va être dit immédiatement, à toute sanction.

peusse) prendre qu'à celui auquel la cour fut rendue⁹². Et pour cela il est bon que la cour soit rendue à tous les (co)seigneurs, et qu'il leur soit commandé qu'ils en fassent tant que l'on ne s'occupe plus (*l'en n'i mete plus la main*) de leur défaillance (*par leur defaute*). Et alors, s'ils n'en font pas suffisamment (*assés*)⁹³, ils peuvent de telle façon en faire peu au point qu'ils (*qu'il*) en perdent la justice. Et de quelle manière ils doivent en oeuvrer il sera dit au chapitre des méfaits⁹⁴, car là sera dit la punition (*venjance*) qui doit être infligée (*prise*) pour chaque méfait.

666.- Toutes les justices qui sont à plusieurs *parçoniers* doivent être rendues (*fetes*) dans des lieux communs⁹⁵ aux (co)seigneurs, et ainsi ils doivent tenir leurs procès et faire faire⁹⁶ leurs jugements dans des lieux communs, là où la justice est commune⁹⁷. Car si l'un des *parçoniers* tenait les procès qui relèvent de (*appartient a*) la *compagnie (communeté)* ou prononçait une sanction judiciaire (*fesoit aucune venjance de justice*) sur sa terre (*le sien propre*), ou celle d'autrui, hors de la justice commune⁹⁸, il commettrait un méfait à l'égard de (*il se mesferoit vers*) ses *compaignons*. Donc, si aucun agit ainsi, il est tenu de ressaisir le lieu commun de l'affaire qu'il justicia ou exerça (*exploita*) hors de la justice commune, et aussi il tombera en l'amende envers le seigneur supérieur (*souverain*)⁹⁹ par devant lequel le procès vient¹⁰⁰.

667.- Quand quelqu'un (*a*) doit plaider devant plusieurs seigneurs qui sont *parçonier(s)* d'une justice, si le procès est contre son (*le*)¹⁰¹ seigneur, il n'est pas tenu de répondre si les (co)seigneurs n'y sont pas tous, ou s'il n'y a de procureurs idoines (*soufisant*) pour tenir la cour¹⁰² (et encore, si les (co)seigneurs sont demandeurs, ils ne peuvent faire leur demande par procureur¹⁰³). D'où (*dont*)¹⁰⁴, s'il était quatre seigneurs *parçoniers* d'une justice, et (que) trois fussent présents et fissent leur demande, et (que) le quatrième est défaillant, (le justiciable)(*il*) ne serait par tenu de répondre aux trois de quelque chose (*riens*) qui relèverait de la

⁹² « *And I could only have recourse against the lord to whom the case was sent down* » (F.R.P. AKEHURST). Le seigneur qui jugerait en sa seule cour et ne ferait pas bonne justice pourrait perdre son droit de justice au profit du comte : V. n° 1656s.

⁹³ ATILF.

⁹⁴ V. chap. 30.

⁹⁵ Godefroy donne aussi « publics », qu'on ne peut retenir en l'espèce.

⁹⁶ Par les hommes jugeants.

⁹⁷ Elle appartient à des *parçoniers*.

⁹⁸ Hors du ressort.

⁹⁹ Ici le comte.

¹⁰⁰ Sur la plainte des autres coseigneurs.

¹⁰¹ Sens probable.

¹⁰² Au sens de tenir audience. *Glossaire*.

¹⁰³ Ce qui est un principe général : V. n° 71 et n° 137.

¹⁰⁴ GODEFROY.

compétence de (*de riens qui appartenist a*) la communauté¹⁰⁵. Et pour cela il est bon à ceux qui sont *parçoniars* d'une justice qu'ils établissent une personne qui ait pouvoir de tenir la justice commune pour eux tous. Et que ce soit fait si (sérieusement) (*sauvement*)¹⁰⁶ que ce qui sera fait par devant eux ne soit pas à refaire¹⁰⁷. Et comment l'on peut le faire il est dit au chapitre (qui traite) des procureurs¹⁰⁸.

668.- Nous avons dit que les *parçoniars* d'une justice doivent être ensemble pour justicier¹⁰⁹, ou pour réclamer (*requerre*) leur cour, ou pour tenir leurs audiences (*leur court*)¹¹⁰. Il n'est pas nécessaire néanmoins qu'ils soient tous attendus dans tous les cas qui peuvent advenir, et spécialement dans l'arrestation (*es prises*) des malfaiteurs. Car il est permis à chacun des *parçoniars* de (*qu'il*) prendre ou fasse prendre (un malfaiteur) dans (*par*) toute la justice commune¹¹¹, pour toutes sortes de méfaits, soient grands, soient petits. Mais, la prise faite, celui qui a pris ou fait prendre ne peut et ne doit libérer (*fere delivrance*) (le prisonnier) sans ses *compaignons*. Mais il peut bien en faire recréance¹¹² si la prise a été faite pour un fait pour lequel la recréance convient (*apartiegne*)¹¹³, en telle manière qu'il fixe (*mete*) un jour à celui qui bénéficie de la recréance (*qui est recreus*), (pour comparaître) par devant lui et par devant ses *compaignons*. Car, s'il percevait (*exploitoit*) l'amende¹¹⁴ sans appeler ses *compaignons*, il commettrait un méfait (*il se mesferoit*)¹¹⁵.

669.- Il en serait autrement dans les lieux où le comte partage avec l'un de ses sujets¹¹⁶ une justice car, s'il fait (*exploite*) un emprisonnement par sa main dans la justice commune à lui et ses sujets pour raison des cas pour lesquels il a le ressort comme supérieur (*souverain*) par dessus son sujet¹¹⁷ -comme pour (*par*) les obligations par lettres, pour le douaire ou pour les testaments, ou pour sa créance (*dete*) ou pour nouvelle dessaisine¹¹⁸ - pour tous de tels cas il n'est pas

¹⁰⁵ La coseigneurie justicière.

¹⁰⁶ SALMON et les dictionnaires courants ne donnent pas ce sens, qui rejoint l'idée de sécurité.

¹⁰⁷ Il ne s'agit pas des causes qui seraient jugées par leur représentant, mais de la validité de la procuration (), passée « devant eux » (sens retenu par F.R.P. AKEHURST). V. d'ailleurs la phrase suivante.

¹⁰⁸ V. le chap. 4.

¹⁰⁹ Prendre un jugement

¹¹⁰ V. *Glossaire*.

¹¹¹ L'assiette territoriale de la coseigneurie justicière (le ressort).

¹¹² « *Bail* » en anglais (F.R.P. AKEHURST).

¹¹³ V. le chap. 53.

¹¹⁴ V. n° 1590.

¹¹⁵ A l'égard de ses « compaignons ».

¹¹⁶ Ses vassaux hauts-justiciers. Beaumanoir va passer du singulier au pluriel.

¹¹⁷ V. le chap. 10.

¹¹⁸ V. le chap. 32.

tenu de tenir le plaid (*tenus a pledier*)¹¹⁹ en la justice commune et (*ne*) à rendre à (son *parçonier*) quelque chose (*riens*) de ses profits (*levees*) : car ses *parçoniers* ne peuvent pas avoir plus de pouvoir de seigneurie (*seignourie*)¹²⁰ dans la justice là où ils (la) partagent avec le comte que si leur (justice ?) (*partie*) était à part (*essieutee d'une part*)¹²¹. Car s'ils avaient leur justice distincte (*d'une part*)¹²² le comte aurait la connaissance des cas dessus dits à cause du ressort qu'il a sur ses sujets¹²³.

Ici se termine le chapitre consacré aux compagnies immobilières

¹¹⁹ GODEFROY. A. SALMON ne donne pas ce sens.

¹²⁰ GODEFROY.

¹²¹ C'est-à-dire distincte.

¹²² ATILF.

¹²³ Vassaux et arrière-vassaux.