

taient le pied dans un fief à titre d'engagistes, et trouvaient ensuite de bonnes raisons pour l'y conserver à titre de propriétaires. Je vois, par exemple, Hugues XIII de Lusignan, comte de la Marche et d'Angoulême, engager ces deux comtés à Philippe-le-Bel pour une grosse somme d'argent (1). A la mort de Lusignan, son frère et ses sœurs voulurent, à défaut d'enfants, se mettre en possession. Mais Philippe-le-Bel avait pris ses précautions, et ses légistes d'ailleurs étaient là pour veiller à ses droits et, en cas de besoin, à ses usurpations. La prétention des héritiers du dernier feudataire fut donc condamnée, et le roi de France resta maître des deux terres engagées. Il est certain que le domaine royal s'est beaucoup augmenté par ces engagements. L'emprunteur, se trouvant dans l'impossibilité de se libérer, léguait à ses héritiers une charge qu'ils ne pouvaient pas remplir plus que lui-même. Les générations se succédaient et finissaient par s'éteindre ; le domaine, toujours présent, ne

(1) *Chronic. Nangii continuat.*, p. 56.
Sismondi, t. 9, p. 142 et 143.

trouvant plus personne pour faire valoir des droits perdus ou oubliés, passait de l'état de possesseur précaire à l'état de propriétaire incommutable. Ne nous étonnons pas, du reste, de cette difficulté des emprunteurs pour se libérer. Quand on songe que, malgré tous les trésors que la découverte de l'Amérique avait fait affluer en Espagne, ce pays ne put jamais payer à Louis XIV la dot de 500 écus d'or qui avait été constituée à la reine Marie-Thérèse d'Autriche par son contrat de mariage de 1639, et cela quoique le paiement de cette dot fût la condition de la renonciation de la reine à la succession d'Espagne (1), n'est-il pas facile de comprendre qu'à une époque où le numéraire était beaucoup plus rare qu'au XVII^e siècle, où l'anarchie causait beaucoup plus de ravages, où l'administration de toutes choses était bien plus dénuée de prévoyance que ne l'était l'administration espagnole sous les successeurs de Charles-Quint, les emprun-

(1) M. Mignet, *Succession d'Espagne*, t. 1, p. 42, 82, 84.
M. Sismondi, t. 26, p. 265, 266.

teurs, quelque puissants qu'ils fussent, étaient obligés de reculer devant la libération et le retrait de leurs terres engagées ?

Mais comment ces prêts se conciliaient-ils avec les sévères prohibitions de l'usure prononcées par le droit canonique ? Il est certain que l'antichrèse avait été jugée usuraire par les canons ; car le créancier qui reçoit la chose dans ses mains et qui en recueille les fruits est dans une situation identiquement semblable à celle du prêteur qui se fait payer des intérêts ; la perception des fruits n'équivaut-elle pas à la perception des intérêts ? Or, l'intérêt de l'argent était, aux yeux des lois canoniques, une monstruosité et une atteinte impardonnable portée à la charité. L'antichrèse, autrement appelée mort-gage, était donc une pratique condamnée (1). L'Église ne recevait le gage immobilier qu'autant que les fruits de la chose étaient employés à éteindre le capital (2). Comment se fait-il donc que nous trouvions dans l'histoire une pratique si

(1) Durand de Maillane, v° *Antichrèse*.

(2) Voyez, *infra*, mes observations sur l'antichrèse, à l'art. 2085, nos 501, 502, 503.

constante et si générale d'engagements immobiliers, qui procurent au possesseur et la perception des fruits, et une foule d'avantages qui valent bien autant et plus que l'intérêt de l'argent ?

La raison en est que ces engagements n'étaient pas des antichrèses proprement dites. L'antichrèse ne procure au détenteur aucun droit réel ; elle ne démembré pas la propriété ; elle n'est qu'un droit mobilier conféré au créancier (1). Les engagements étaient, quoi qu'en ait dit d'Aguesseau, quelque chose de différent. Autrement ils n'auraient pas résisté à la proscription canonique. Ils tenaient beaucoup moins de l'antichrèse que de la vente à réméré ; affectant la chose d'un droit réel (2), ils se rapprochaient, sous ce point de vue, par des liens très étroits, de l'aliénation à faculté de rachat. C'est pourquoi, dans le langage des actes du temps, et même dans le langage du monde (3), le retrait de l'engagement s'ap-

(1) *Infra*, *loc. cit.*, nos 513, 524, 526.

(2) Ce droit réel était susceptible d'être saisi et décrété. Brillouin, v° *Engagement*, n° 2.

(3) V. ci-dessus le roman de Garin, au lieu précité.

pelle rachat. C'est pourquoi encore on mettait les engagements sur la même ligne que les ventes à réméré. On serait même tenté de confondre l'engagement et le réméré, si les textes des coutumes et des ordonnances ne paraissaient pas les distinguer, au moins de nom. La nuance assez faible qui les séparait consiste en ce que, dans l'engagement, ce n'était pas une toute-propriété résoluble que le contrat conférait au créancier, mais seulement un droit réel d'où découlaient la possession, la jouissance, les profits utiles, les actions contre les tiers, le tout sous un titre précaire et avec condition de retrait perpétuel en remboursant les deniers prêtés. Telle est l'idée que m'a laissée l'étude réitérée et approfondie de beaucoup de titres d'engagements qui se reportent aux naïves pratiques de la féodalité. A ce point de vue, l'engagement est un contrat *sui generis* qu'il ne faut pas confondre avec l'antichrèse. C'est une imitation de la fiducie romaine, un adoucissement du réméré. Les Romains avaient inventé la fiducie par amour de la forme; le moyen âge a consacré l'engagement par crainte de l'usure. Deux causes fort différentes ont amené un résultat à peu

près semblable. Sans l'engagement, on ne voit pas comment, dans les jours orageux du moyen âge, la propriété, privée de l'antichrèse et méconnaissant l'hypothèque, aurait pu servir d'auxiliaire utile au crédit ruiné.

L'engagement, tel que nous venons de le décrire, était le contrat d'emprunt familial entre les propriétaires féodaux. Quand les grandes existences seigneuriales eurent été abaissées, le domaine de l'État, malgré les démembrements qui depuis tant de siècles avaient porté atteinte à son intégrité, restait encore le propriétaire le plus considérable de France. Les engagements se ralentirent donc du côté des seigneurs; mais ils continuèrent du côté du domaine de l'État sans intermittence. Ces riches terres du domaine, d'où étaient sortis et les bénéfices de la première race et les fiefs de la seconde, et tant de concessions de toute espèce à titre d'emphytéose, de censive, etc., etc., ces riches terres, disons-nous, conservaient encore les plus belles masses de forêts, les plus belles seigneuries, les plus beaux droits de propriété féodale et civile; et elles étaient la ressource des temps calamiteux à une épo-

que où les finances étaient mal administrées et où l'impôt, lourd pour les sujets, était toujours insuffisant pour l'État. Je ne nierai pasque, dans beaucoup d'occasions, les engagements dont le domaine était l'objet ne fussent, pour le moment, un expédient profitable. Lorsque l'argent manquait pour les levées d'hommes et les autres besoins de l'État, et que le crédit public, entièrement ignoré, défailait à la bonne gestion des intérêts du pays, on était heureux d'appeler, par les engagements de la propriété, la confiance des capitalistes. Mais il est triste de dire combien d'abus se mêlaient à ces opérations d'emprunt. Tantôt on simulait pour les courtisans des prêts apparents qui masquaient des donations ruineuses; tantôt les traitants avides, après avoir acheté la complaisance des administrateurs, accaparaient, pour de modiques sommes dont l'État ne profitait pas, de magnifiques propriétés; espérant qu'il se trouverait des arguments irrésistibles pour qu'on les oubliât dans leurs mains, ou que l'État, déjà pauvre, deviendrait plus pauvre encore et ne pourrait se libérer. Le domaine était une proie livrée à la curée des favoris, à la dilapidation des

corrupteurs et des corrompus. Ce n'est pas que de temps en temps l'État ne prît sa revanche; dans les intervalles où la probité rentrait dans les conseils du gouvernement, elle livrait la guerre à la fraude, elle dévoilait les turpitudes et faisait rendre gorge aux possesseurs injustes. Mais bientôt revenaient les besoins, et avec eux toutes les *importunités* (c'était le mot usité), mais, disons mieux, tous les abus qui affligent l'administration dans les moments de détresse. Ce que nous montrions tout à l'heure en petit dans la souveraineté d'un principule, chez l'évêque de Metz, c'est l'histoire des États les plus puissants et de la France elle-même. Nous y voyons une fluctuation continuelle d'engagements et de retraits, le tout accompagné de plaintes, de récriminations, d'enquêtes, de protestations et de procès. Le principe de l'inaliénabilité du domaine, consacré en France et dans d'autres États voisins, tels que la Lorraine et le Barrois, imitateurs de la France, fut imaginé pour mettre les princes à l'abri des obsessions, et pour sauver le patrimoine public compromis par de coupables complaisances. Ce principe était populaire (1). Les états gé-

(1) Mon écrit sur le *Barrois mouvant*, p. 178.

néraux l'approuvaient hautement et en réclamaient avec énergie la sévère application. Il mit une barrière aux dissipations, et sauva du naufrage ce qui n'avait pas été encore englouti. Quel que fût le titre dont les aliénations du domaine fussent colorées, on les considéra toutes comme des engagements précaires de leur nature et soumis à un retour perpétuel et à bon plaisir. Quel que fût le temps qui eût passé sur ces engagements, l'État put aller les chercher chez les successeurs les plus éloignés, chez les tiers détenteurs, et aucune prescription n'eut assez de vertu pour les rendre irrévocables (1). Toutefois le commerce des terres domaniales, connu sous le nom d'engagements, ne cessa pas par ces mesures; il y eut toujours des princes faibles, des courtisans importuns, des prêteurs imprudents; la spéculation, tantôt encouragée, tantôt réprimée, eut ses moments de faveur et ses moments de crise. Ce n'est que lorsque l'administration eut été régénérée par la révolution, et que les finan-

(1) Les lois françaises sont connues; j'ai exposé l'état de la législation lorraine et barrisienne dans mon écrit sur le *Barrois mouvant*, p. 178 et suiv.

ces, mieux conduites, eurent trouvé dans la bonne assiette de l'impôt et dans l'emploi du crédit des ressources assurées, que le gouvernement renonça pour toujours aux engagements domaniaux. Aujourd'hui, d'ailleurs, ces engagements sont de trop petits moyens pour tenir place dans notre système de finances. Le gouvernement alimente le trésor par des combinaisons plus vastes et plus savantes; il repousse avec raison ces expédients éphémères qui peuvent tout au plus donner quelques jours de vie au crédit d'un particulier, mais qui iraient se perdre inaperçus dans le grand courant des besoins de l'État.

Enfin, comme nous l'avons dit plus haut, ce n'est pas à une époque où les engagements qui dessaisissent l'emprunteur ont été délaissés pour le régime hypothécaire, que l'État resterait dans la vieille ornière du crédit du moyen âge. Son crédit est le plus perfectionné qui ait jamais existé; son grand livre est le plus sûr des placements; ses bons du trésor sont le papier le plus recherché. Les garanties solides qu'il offre aux capitaux, c'est une administration sage et contenue par les Chambres; c'est le sentiment de la bonne foi

qui préside à tous ses actes ; c'est une scrupuleuse exactitude dans l'accomplissement de ses obligations ; il n'y a ni antichrèse ni hypothèque qui vaillent ces sûretés.

La conclusion de tout ceci, c'est que le nantissement des immeubles, après avoir eu son règne brillant dans la société, tend de plus en plus à céder la place à l'hypothèque. L'antichrèse apparaît donc assez rarement dans la jurisprudence générale de la France ; elle ne se montre guère que dans quelques provinces attachées aux usages du passé, peu familières avec le régime hypothécaire, et trop pauvres encore pour être entrées dans les pratiques nouvelles du crédit. Telle qu'elle est cependant, elle mérite d'être étudiée ; elle offre même quelques questions pleines de difficultés et sur lesquelles les meilleurs esprits ne sont pas d'accord. Je ne sais si les Grecs, qui nous l'ont léguée, en firent autant d'usage que de l'hypothèque, dont ils furent aussi les inventeurs ; je doute qu'à Rome elle ait tenu, dans le mouvement des affaires, une place aussi considérable que les sûretés hypothécaires ; car elle n'est mentionnée que dans des textes rares, dont le petit nombre contraste avec l'immense étendue que les livres du droit re-

main ont donnée à l'hypothèque. Ce qu'il y a de certain, c'est que l'antichrèse a fini son rôle, et que, sans vouloir dire qu'elle s'en va tout-à-fait, il est difficile d'espérer d'elle quelques progrès favorables pour le développement des intérêts économiques.

P. S. Je termine par ce volume la série de mes commentaires sur la partie du Code civil qui commence à la *Vente*. Il ne m'appartient pas de juger mon propre ouvrage. J'ose croire cependant qu'à défaut des qualités qui me manquent, le public a pu apprécier dans mes écrits l'amour communicatif de la science du droit et un zèle sérieux pour en rendre les notions populaires. J'avais devant moi un modèle, un maître, un de ces noms qui inspirent ou découragent : je parle de Pothier. J'ai été assez confiant dans les tendances nouvelles que les besoins de notre siècle et le Code civil ont imprimées à la jurisprudence, pour ne pas céder à la crainte pusillanime d'une comparaison qui me serait défavorable ; et j'ai marché avec résolution dans des voies où je rencontrais à