

9

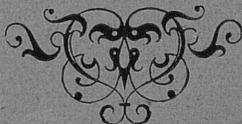
UN POINT DE DROIT
DE LA PROPRIÉTÉ DES "CORNIÈRES"

PAR

J.-A. BRUTAÏLS

ARCHIVISTE DE LA GIRONDE
JUGE AU TRIBUNAL SUPÉRIEUR D'ANDORRE

LEGS
Auguste B.UTAÏLS
1859-1926



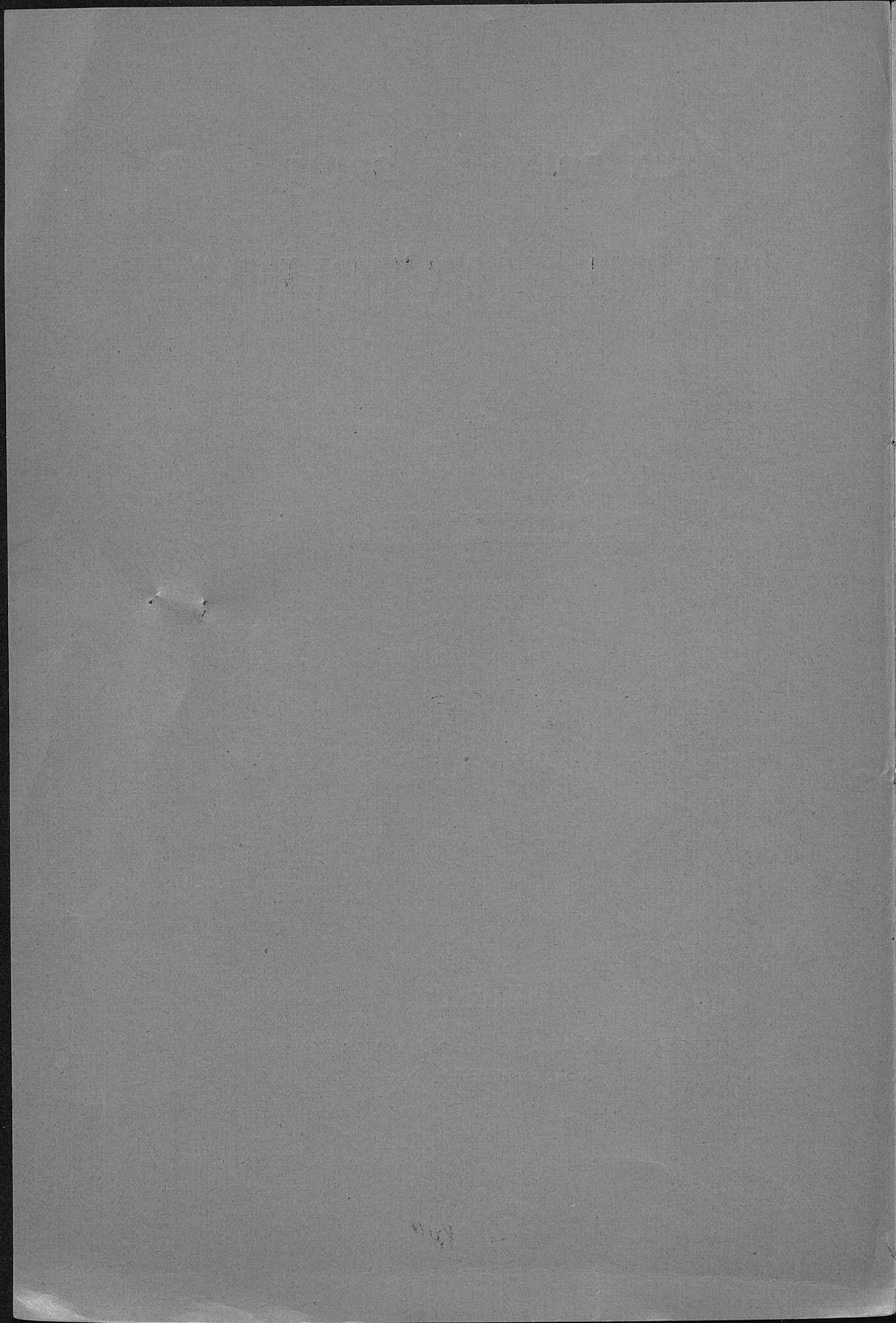
BORDEAUX

IMPRIMERIE G. GOUNOUILHOU

9-11, rue Guiraudé, 9-11

—
1901





LEGS
Auguste BRUTAILS
1859-1926

UN POINT DE DROIT

DE LA PROPRIÉTÉ DES *CORNIÈRES*

La question s'est posée, à diverses reprises, de savoir à qui appartient le sol des galeries couvertes qui, dans certaines villes de notre région, circulent autour des places. Est-ce à la commune? Est-ce au propriétaire de la maison qui surplombe?

Voici, à cet égard, non pas peut-être une solution définitive, — le problème est très complexe, — mais des textes dont il importe de tenir compte dans l'appréciation des difficultés de genre.

Les galeries couvertes dont il s'agit se rencontrent dans les *villes neuves* ou *bastides*, dont la création est bien l'un des faits les plus singuliers de l'histoire administrative de nos pays. Le souverain ou un seigneur, quelquefois deux seigneurs associés décidaient de bâtir une ville; l'emplacement une fois choisi, le plan arrêté, on plantait un *pal* pour annoncer la fondation et on attirait des habitants par la concession de privilèges, par l'établissement de foires et de marchés. Il faut dire, à l'honneur des administrateurs de ces temps reculés, que les *bastides* ont souvent atteint un développement remarquable : un grand nombre sont aujourd'hui des centres économiques élevés à la dignité de chef-lieu de canton ou d'arrondissement. Citons dans la Gironde : Sainte-Foy, Créon, Sauveterre, Monségur, Cadillac, Libourne.

L'une des caractéristiques des *bastides* est la régularité de leur plan et l'existence d'une place sise à proximité de l'église et encadrée de quatre *couverts*, *cornières*, *auvents* ou *garlandes*.

Notons d'abord que ces *cornières* étaient susceptibles d'une appropriation, d'une concession censuelle au profit d'un particulier. Une charte de 1327 accordée à Solomiac (Gers) dispose en faveur de la ville du revenu des tables installées



hiboune

1740

— Ordre aux habitants « d'enlever ou faire enlever ... les tabliers qu'ils ont devant leurs maisons sizes autour des cornières de lad. ville, ou de les réduire ou retrancher à la simple largeur portée par le statut de Bordeaux » (9 mai).

Exempl. 2997

librairie 1765

... — Relation de ce que
Léonard Piffon, « faisant réédifier la maison qu'il a sur
la place publique aux couverts de rue S^t-Thomas, ne
vouloit faire qu'un arceau à la façade de ladite maison,
quoiqu'elle contienne une place et qu'à toutes celles de
pareille largeur qui forment le contour de lad. place il
y ait deux arceaux » ; sommation sera adressée aud.
Piffon « de faire deux arceaux à la façade de lad. mai-
son, afin de conserver la régularité qui se trouve dans
tous les autres arceaux des maisons qui forment le con-
tour de lad. place et qui en font un des principaux
ornements » (1^{er} avril). —

E. suppl. 4000.

sous ces couverts, « à l'exception des tables dressées au profit de ceux qui possèdent et les couverts et les tables, en raison des emplacements à eux inféodés autour de la grande place¹ ».

On pourrait croire, du moins, qu'en fait les seigneurs qui ont fondé les bastides ont retenu ou cédé à la ville le sol des galeries, en même temps que le sol de la place voisine. Les rédacteurs de certaines chartes, comme celles de Monséjour (1267) et de Sauveterre (1281)² ont pris soin d'insérer dans ces documents un article qui élucide ce point. En voici la traduction, — traduction littérale, car il est délicat d'assumer la responsabilité d'un commentaire.

H. Osbert,
Castelnou-
supra,
Sivans et
(Landes)
La Bastide.
Armagnac.
(Bordeaux)
par un,
t. II, n.º
55-58).

Les chartes ont énoncé le montant des redevances dues pour chaque maison, redevances annuelles et droits de mutation. Plus loin, elles ajoutent :

« Nous voulons que les auvents, les avancées et les gouttières des maisons, les fenêtres et les avant-fenêtres qui sont sur le marché, appartiennent franchement aux bourgeois à qui sont lesdites maisons, à charge pour eux d'acquitter la redevance sus-indiquée. »

En d'autres termes, pour nous borner à la difficulté qui nous occupe, les bourgeois tiennent les galeries surplombées par leurs maisons respectives à titre de censive et moyennant le paiement des redevances qui sont payées pour les maisons elles-mêmes.

Cela étant, à Sauveterre et à Monséjour, et probablement dans les autres *bastides*, le sol des *cornières* partageait la condition juridique des maisons adjacentes. C'étaient des censives, des tenures perpétuelles, dont la propriété se décomposait en deux parts : domaine utile, qui était aux mains du tenancier ; domaine direct, qui appartenait au seigneur foncier.

1. ...*Tabulis ipsorum ambannorum ad utilitatem illorum habentium ipsos ambannos et tabulas ibidem, ratione platearum circumcirca dictam majorem plateam eisdem infeudatarum, exceptis et exclusis.* (Ordonnance des rois de France, t. XII, p. 501.)

2. La charte de Sauveterre m'a été obligeamment communiquée par M. le D^r Durodié.

La charte de Monséjour est en latin (1267) et en gascon (1265) dans le cartulaire municipal dit *l'Esclapot* ; la leçon latine est très défectueuse. Voici le texte gascon de l'article qui nous intéresse : « E volem que li ambans els pergeit e las guoteiras de las maysons e las fenestras e las abant-fenestras devant lo merquat sian franquas als borgues del loc, fazen los devers desus deit. »

Les lois révolutionnaires abolirent ce domaine direct, et le domaine utile fut *ipso facto* transformé en pleine propriété.

Ici s'arrête l'étude d'histoire dont je n'ai pas l'intention de sortir. Quant à savoir quelles conclusions pratiques sont à déduire des considérations qui précèdent, — dans quelle mesure le droit des particuliers peut avoir été restreint ou

ession prolongée, etc.,
 partout aux proprié-
 tés, — si, du moins, la
 aux villes qu'incombe
 acquis cette propriété,
 là des problèmes dont
 plus compétents que
 notre droit moderne.

776). — Défense de faire passer ou d'attacher des
 chevaux » sous les couverts » ; chaque particulier sera
 tenu « d'applanir les couverts et les débarrasser des
 bois qu'il peut y avoir » (14 avril). —

gur en date du 26 janvier 1728,
 entretenir les pavés des *auvans*,
 grâdations causées par les eaux
 rémités pour en rendre l'accès

eaux et du Sud-Ouest

4^e année, n^o 5, 1^{er} mai 1901.

Les lois révolutionnaires abolirent ce domaine direct, et le domaine utile fut *ipso facto* transformé en pleine propriété.

Ici s'arrête l'étude d'histoire dont je n'ai pas l'intention de sortir. Quant à savoir quelles conclusions pratiques sont à déduire des considérations qui précèdent, — dans quelle mesure le droit des particuliers peut avoir été restreint ou modifié par d'autres faits, servitude, possession prolongée, etc.¹, — si le sol des galeries appartient bien partout aux propriétaires des maisons qui les recouvrent, — si, du moins, la présomption est en leur faveur et si c'est aux villes qu'incombe la charge de faire la preuve qu'elles ont acquis cette propriété, par prescription ou autrement : ce sont là des problèmes dont j'abandonne volontiers l'examen à de plus compétents que moi et plus habitués aux subtilités de notre droit moderne.

1. D'une délibération du Corps de ville de Monségur en date du 26 janvier 1728, il résulte que les propriétaires des maisons devaient entretenir les pavés des *auvans*, y faire les travaux nécessaires pour empêcher les dégradations causées par les eaux pluviales, enfin, les fermer à l'aide de bornes aux extrémités pour en rendre l'accès impossible aux véhicules.



Extrait de la *Revue Philomathique de Bordeaux et du Sud-Ouest*
4^e année, n^o 5, 1^{er} mai 1901.

