

VARIÉTÉS SINOLOGIQUES N^o 11.

NOTIONS TECHNIQUES

SUR

LA PROPRIÉTÉ

EN CHINE

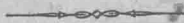
AVEC UN CHOIX D'ACTES

ET

DE DOCUMENTS OFFICIELS

PAR

LE P. PIERRE HOANG.



CHANG-HAI

IMPRIMERIE DE LA MISSION CATHOLIQUE

1897.

PRÉFACE.

L'ouvrage que nous présentons aujourd'hui aux lecteurs des Variétés n'est pas tout-à-fait nouveau. Déjà en 1882, pour répondre aux désirs des missionnaires de ce Vicariat de Nankin, nous avons recueilli, dans divers livres et manuscrits chinois, des modèles d'actes de contrat et autres documents, qui pouvaient leur être utiles dans l'administration des biens de leurs districts, et nous en avons composé un livre en chinois, dont nous leur avons fait hommage (1). Son intelligence supposant plusieurs connaissances relatives à la propriété légale, nous publiâmes la même année un opuscule en latin : De Legali Dominio. Nous disions dans la préface : « Notre intention est de ne toucher dans cet opuscule qu'aux dispositions des lois qui se rapportent à notre sujet (sans les citer cependant), et, parmi les coutumes et usages, de ne présenter que ceux qu'on regarde comme généraux, omettant les cas particuliers qui se produisent parfois à raison de circonstances spéciales. »

L'opuscule tomba entre les mains de quelques membres du N. C. Royal Asiatic Society, qui trouvèrent opportun de publier dans leur Journal, avec notre approbation, quelques articles (2). Ce succès inespéré nous a stimulé à augmenter l'utilité de cet

(1) Ce livre en quatre-vingt-quatorze feuillets, intitulé 契券彙式 *K'i-k'iuên-wei-che*, et imprimé à l'Orphelinat de T'ou-sè-wè, contenait 58 modèles de divers contrats de vente, location, hypothèque, etc., 12 formules ou facsimilés de forme et grandeur naturelles, et une dizaine de paragraphes, concernant les honoraires des entremetteurs, témoins, secrétaires etc., pour les contrats.

(2) Cf. *Journal of the China Branch of the R. As. Soc. for the year 1888* (vol. XXIII, pp. 118-143).

opuscule latin, en y ajoutant des Appendices; et de fait, en 1891, nous en avons publié le premier (1), complétant surtout ce qui se rapporte au transfert de nom du propriétaire après une vente, et à la confirmation officielle des contrats de vente.

L'édition de ces divers ouvrages étant épuisée, et de nouvelles demandes arrivant continuellement, nous en avons entrepris une édition française. Nous y avons fondu dans le texte ce qui était exposé dans l'Appendice (2). Parmi les modèles de documents nous en avons laissé de côté quelques-uns qui étaient moins importants, et nous avons reproduit par la photolithographie, un peu diminuées, quelques-unes des formules indiquées plus haut.

La traduction du texte latin a été faite par le P. J. Bastard, et celle des textes chinois, par le P. J. Tobar. Que ces Pères, qui ont bien voulu pour notre avantage sacrifier le peu de loisir que leur laissent leurs occupations, reçoivent ici le témoignage de notre très sincère reconnaissance.

Zi-ka-wei, le 29 Juin 1897, en la fête des Saints Apôtres Pierre et Paul (3).

(1) *Appendix prima ad opusculum De Legali Dominio, Zi-ka-wei, 1891.*

(2) Pour ne pas changer l'ordre des numéros de l'édition latine, on a ajouté de petites lettres à côté des numéros 38, 47 et 61, auxquels l'Appendice se rapporte.

(3) Une seule faute, que nous sachions, dans le chinois: p. 3, n. 13: 薄, lire. 簿.

PREMIÈRE PARTIE.

NOTIONS TECHNIQUES.

ARTICLE I.

CONFECTION DES ACTES.

1. Le code chinois ne prescrit aucune formule qui soit de rigueur pour la validité des contrats; les variantes qu'ils admettent suivant les lieux n'offrent pas de grandes difficultés, car les expressions techniques qui définissent le contrat sont partout les mêmes. Avec une connaissance exacte des formules usitées dans une contrée, on s'initiera vite aux coutumes particulières des autres régions, et on n'aura nulle peine à s'y conformer au besoin.

2. Les nombres s'écrivent en chiffres majuscules : 1 *i* 壹, 2 *eul* 貳, 3 *san* 叁, 4 *se* 肆, 5 *ou* 伍, 6 *lou* 陸, 7 *ts'i* 柒, 8 *pa* 捌, 9 *hieou* 玖, 10 *che* 拾, et non en minuscules 一 二 三 四 五 六 七 八 九 十, trop faciles à altérer. 10 s'écrit «une dizaine», non pas simplement «dix»; exemple : 10,000..., 11,000 : *i che ts'ien* 壹拾千 «une dizaine de mille»..., *i che i ts'ien* 壹拾壹千 «dix fois et une fois mille», non pas simplement *che ts'ien*, *che i ts'ien*.

3. Au bout des expressions numérales non suivies immédiatement d'autres caractères, on écrit *tcheng* 正 ou 整 pour clore le nombre et rendre impossible toute addition frauduleuse. Ex. : 100 onces : *i pé liang tcheng* 壹百兩正; 10 arpents : *i che meou tcheng* 壹拾畝整.

4. La lettre *ling* 零, qui d'ordinaire figure comme notre zéro à l'intérieur des nombres sera omise. Ex. : 1 020 *i ts'ien ling eul che* 一千零二十 s'écrit *i ts'ien eul che* 壹千貳拾; de même 1 once 002 : *i liang eul li* 壹兩貳釐.

5. Si, en dressant un acte, on a oublié une ou deux lettres, on le recommence, quand cela est facile; sinon les lettres passées peuvent être intercalées à leur place entre les lignes. Dans ce

dernier cas, au bas de la pièce on ajoute une note désignant les lettres qui ont été insérées de la sorte, et au-dessous de cette note l'auteur de l'acte appose sa signature.

6. Il est très important de désigner en détail toutes les matières du contrat, d'en spécifier toutes les conventions sans aucune amphibologie, et d'en exprimer les clauses en termes officiels et techniques.

7. Il n'importe pas moins d'indiquer clairement sur l'acte les limites du fonds acquis. Si ce fonds est enclavé et n'a d'autre issue sur la voie publique qu'un passage appartenant à un autre propriétaire, bien que soumis jusqu'alors à une servitude, on écrira sur l'acte *tch'ou jou yeou meou tch'ou lou* 出入由某處路 «accès par le passage de tel côté», et on invitera le propriétaire en question à signer parmi les témoins, pour lui ôter la possibilité d'arrondir dans la suite sa propriété en y englobant ce passage. S'il refuse de signer, c'est au vendeur à revendiquer cette servitude existant jusqu'alors en vertu d'un long usage et d'un consentement mutuel; à lui d'exhorter ou de forcer le propriétaire à signer selon la coutume. Si la propriété contiguë, par ex. à l'est du terrain vendu, appartient au même vendeur, on écrit sur l'acte *tong tche yuen yé* 東至原業 «à l'est, attenant à la propriété du vendeur» ou bien, *tong tche chou tsou* 東至數足 «à l'est, jusqu'à la distance voulue», c.-à-d. que le lot vendu peut s'étendre vers l'est autant qu'il est nécessaire pour fournir la quantité vendue, ce côté de l'est étant supposé appartenir au vendeur.

Si le terrain contigu, par ex. à l'ouest du lot vendu, appartient à l'acheteur, on écrit *si tche té yé* 西至得業 «à l'ouest jusqu'à la propriété de l'acquéreur». Si la limite est au milieu d'un cours d'eau, on inscrit *pan ho* 半河; si elle se trouve au milieu d'une rue, on inscrit *pan kiai* 半街 ou *tch'ou kiai* 出街 «empiétant sur la rue».

8. Quand la limite est au milieu d'une rue, on plante la borne sur le bord de la rue et on écrit dessus *tch'ou kiai kiai* 出街界 «la ligne séparative (des deux propriétés contiguës) est au milieu de la rue»; on n'écrit pas sur la pierre la lettre *tch'ou* 出 «s'étendant au delà», quand la borne est plantée sur la limite réelle. On fixe la borne de façon que l'inscription regarde la propriété contiguë, à moins qu'on n'en soit empêché par le mur du propriétaire voisin. Si l'on ne peut commodément faire le bornage à l'aide de pierre, on y substitue le *kiai hoei* 界灰 «marque à la chaux»: à cet effet, on enfonce dans la terre un pieu assez long, puis on le retire et on remplit le trou avec de la chaux. Sur les actes, ou du moins dans *l'inventaire* (Cf. n. 13), on note la place des bornes en chaux, qui étant enfouies sous terre, ne paraissent pas à l'extérieur. La pose des signes de démarcation se fait devant des agents publics *t'ou-chou* 圖書 ou *pao-tcheng* 保正, (Cf. n. 17) qui ont dû prévenir à l'avance les propriétaires voisins.

9. Si le terrain est séparé d'un cours d'eau qui lui sert pour l'irrigation ou pour l'écoulement, la noria ou machine hydraulique *choei-tch'é* 水車, devra alors être placée sur la propriété d'autrui, et les eaux qu'on puisera ou qu'on déversera, passeront sur les fonds intermédiaires. Cette servitude d'irrigation et d'écoulement doit être stipulée sur les pièces; on notera l'emplacement de la noria, le propriétaire de cet emplacement, la coutume jusqu'alors en vigueur qui l'autorise, les canaux d'alimentation et de déversement, le propriétaire du terrain, les propriétaires des terrains traversés, le parcours que suivra l'eau pour s'y rendre. (Souvent le canal où l'on puise l'eau et celui où on la déverse ne sont pas les mêmes, vu la différence de niveau des champs.) On invitera tous ces propriétaires voisins à signer parmi les témoins, pour parer aux difficultés à venir.

10. A *Song-hiang* 松江, à *Tch'ong-ming* 崇明 et ailleurs, on vend avec la permission des autorités locales des formulaires imprimés et disposés pour recevoir, avec les noms des contractants et des témoins, la désignation de la matière du contrat. Ces formulaires peuvent servir : ils contiennent tout ce qui est absolument requis. Ils ont toutefois l'inconvénient d'être tirés, le plus souvent, sur papier trop mince, et de n'offrir que des blancs insuffisants pour les déclarations, explications et clauses utiles ou même nécessaires. Mieux vaut donc tout écrire, sur papier solide, selon les formules généralement employées, lesquelles sont aussi prudentes et prévoyantes que possible (1).

11. Les formulaires mis en vente à *Hoai-ngan* 淮安, à *Ou-ho* 五河, et ailleurs, sont imprimés sur papier plus solide et en forme plus solennelle : mais l'impression en est fort défectueuse, parfois illisible en majeure partie. Dans ces endroits l'usage de telles formules a prévalu, non pas à ce point pourtant qu'on n'y trouve aussi des contrats entièrement manuscrits.

12. Il est sans doute plus facile de remplir un formulaire imprimé : encore faut-il s'y connaître, et on ne confiera pas aux instituteurs de village la confection de ces pièces : en remplissant les blancs, ils commettent des bévues qu'ils défendent en s'autorisant de la coutume.

13. Les familles riches qui ont de nombreuses propriétés, en dressent ordinairement deux inventaires qui s'appellent *tche-tch'an-pouo* 置產簿. Sur l'un d'eux on transcrit en entier tous les actes, et l'on signale toutes les circonstances notables, qui se présentent au moment même du contrat, ou dans la suite. Dans l'autre on se contente d'inscrire quelques extraits des actes, en

(1) La seconde Partie de cet ouvrage donnera, avec leur traduction, un certain nombre de ces formules pour les différents genres de contrats.

notant brièvement les circonstances. Ce sommaire se conserve avec les pièces authentiques aux archives de la famille; l'inventaire complet est gardé dans un autre lieu sûr, afin que tous deux ne puissent périr en même cas.

ARTICLE II.

DIFFÉRENTES DÉNOMINATIONS.

14. Le vendeur sur les actes est appelé *mai-tchou* 賣主 «propriétaire vendant», ou *che-tchou* 失主 «propriétaire perdant», ou *k'i-tchou* 棄主 «propriétaire abandonnant», ou *yuen-tchou* 原主 «premier propriétaire», ou *yuen-yé-tchou* 原業主 «premier propriétaire de la chose.» — L'acheteur s'appelle *mai-tchou* 買主 «propriétaire achetant», ou *té-tchou* 得主 «propriétaire acquérant», ou *yé-tchou* 業主 «propriétaire de la chose.» — Si l'acheteur revend à un autre, le premier vendeur par rapport au dernier acheteur est dit *chang-cheou-yuen-tchou* 上首原主 «propriétaire initial», et le dernier acheteur par rapport au premier vendeur est dit *hien-yé-tchou* 現業主 «propriétaire actuel de la chose.» Celui qui livrant une chose par *antichrèse* (Cf. n. 22), en cède le fruit et l'usufruit pour solder un intérêt légal, s'appelle *tch'ou-tien-tchou* 出典主 «propriétaire livrant en nantissement», et comme il garde encore le domaine *ad rem* on l'appelle aussi *yé-tchou* 業主 «propriétaire de la chose»; mais parce qu'il a perdu le domaine *in re* on l'appelle *yuen-tchou* 原主 «l'ancien propriétaire». L'antichrésiste, s'appelle *tien-tchou* 典主 «propriétaire recevant en nantissement», ou encore *chien-yé-tchou* 現業主 «propriétaire actuel de la chose».

15. Celui qui écrit l'acte s'appelle *tai-pi* 代筆 «écrivain pour un autre». Il signe à la fin avec ce titre de *tai-pi* 代筆. L'usage est que ce secrétaire soit désigné par le vendeur; l'acheteur a cependant le droit d'exiger qu'on choisisse un homme probe et versé dans la matière. Si le vendeur écrit lui-même l'acte, il signe de nouveau à la fin, ajoutant le titre *tse-pi* 自筆 ou *tse-chou* 自書 «écrivain de sa propre main»; si c'est son fils qui écrit, il signe avec le titre de *tse-pi* 子筆 «fils écrivain».

16. Les entremetteurs qui ont amené la conclusion du contrat entre le vendeur et l'acheteur, s'appellent *yuen-tchong* 原中 «des premiers intermédiaires». Les autres, qui sont invités à signer comme témoins, s'appellent *san-tchong* 散中 «intermédiaires divers». Le principal témoin, qui est ordinairement choisi parmi les proches parents du vendeur, par ex. son frère, son oncle, son neveu, s'appelle *kien-mai* 見賣 «témoin oculaire de la vente».

17. L'agent public qui veille à l'ordre d'un district, s'appelle *siao-kia* 小甲; en certains endroits on l'appelle aussi *ti-pao* 地保;

il est de basse condition. — L'agent qui s'occupe des propriétés foncières et de la perception du tribut impérial, s'appelle *t'ou-chou* 圖書; ailleurs on l'appelle encore *king-tsao* 經造, et *ti-pao* 地保; il est de condition moyenne. A la campagne souvent un seul cumule ces deux offices, on l'appelle *pao-tcheng* 保正. — Le satellite d'un sous-préfet qui réside dans un district pour presser l'acquittement de l'impôt, s'appelle *t'ou-tch'ai* 圖差 ou *liang-tch'ai* 糧差. — L'employé du tribunal chargé de confectionner les quittances de l'impôt et d'inscrire le nom du propriétaire sur les registres (Cf. n. 32) s'appelle *tch'é-chou* 冊書, ou *pien-chou* 編書. — L'employé chargé de la confirmation des contrats (Cf. n. 61) s'appelle *choei-tch'eng* 稅承. — L'agent chargé par le sous-préfet de la perception générale de l'impôt, s'appelle *ts'ao-tsong* 漕總, ou *tsong-chou* 總書 (1). Celui à qui incombe l'arpentage, s'appelle *t'ing-ki* 亭耆 ou *kong-cheou* 弓手. — Le préposé aux plans des champs, des routes, des cours d'eaux, s'appelle *hoei-t'ou* 繪圖.

18. A *Hoai-ngan* 淮安, *Ou-ho* 五河 et autres endroits, certains individus obtiennent des magistrats locaux le droit d'être arbitres d'office dans les contrats. Ils font en quelque sorte métier d'intervenir entre le vendeur et l'acheteur de terrains ou de maisons, et s'appellent en conséquence *fang-ti-hang* 房地行 «agents de vente de maisons et de terrains» on bien *koan-ya* 官牙 «agence patentée.» Ils apposent sur les actes de vente leur signature ou leur petit sceau particulier, et souvent ils s'adjugent entièrement les cadeaux faits par l'acheteur aux entremetteurs et aux témoins; il en résulte que les autres entremetteurs et témoins dont on a inscrit les noms sur les actes refusent de signer et par suite ne sont pas tenus de comparaître en cas de litige (2).

(1) En l'an 7 de l'Empereur *T'ong-tche* 同治 (1868), le gouverneur du *Kiang-sou* 江蘇 *Ting Je-tch'ang* 丁日昌 envoya une circulaire à tous les sous-préfets, leur défendant à l'avenir d'établir des collecteurs généraux de l'impôt avec le titre de *ts'ao-tsong* 漕總 ou de *tsong-chou* 總書 ou autre semblable; parce qu'ils ont coutume de vexer le peuple en recueillant le tribut.

(2) Sur la manière dont l'acheteur doit répartir ses cadeaux entre témoins et intermédiaires divers, et sur la somme qu'il convient d'offrir, on trouvera des renseignements dans la seconde Partie de cet ouvrage.

ARTICLE III.

DIFFÉRENTES ESPÈCES DE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ.

19. Le *tsiue-mai* 絕賣 ou *tou-tsiue* 杜絕 «vente irrévocable» est un contrat par lequel le vendeur renonce au droit de racheter. Pour qu'une vente soit juridiquement reconnue comme «irrévocable», la loi prescrit que dans l'acte soient apposées les formules *tsiue-mai*, *yong pou hoei-chou* 絕賣, 永不回贖 «vente irrévocable, on ne rachètera jamais».

20. Le *houo-mai* 活賣, «vente révocable», ou «vente à réméré», est un contrat par lequel le vendeur se réserve le droit de racheter (1). Évidemment le prix de vente est alors moins élevé. La loi prescrit que dans ces sortes de contrats on appose (sur les actes) les formules *houo-mai*, *tchoen t'ie-tchao hoei-chou* 活賣, 准貼找回贖 «vendu révocablement, avec droit au supplément du prix ou au rachat de la chose». De plus, la loi prescrit de mentionner le terme au bout duquel peut s'exercer la faculté de rachat. Si le vendeur ne rachète pas, l'acheteur peut jouir de la chose au-delà du temps statué.

21. Dans le cas de contrats équivoques où l'on aurait omis les clauses susdites, de sorte qu'il fût impossible de distinguer le genre de vente, *révocable* ou *irrévocable*, dont on était convenu, la loi tranche ainsi la difficulté : si trente ans se sont déjà écoulés depuis l'époque du contrat, la vente est jugée *irrévocable*, et le vendeur ne peut ni exiger le supplément du prix ni racheter ; si, au contraire, il n'y a pas encore trente ans, la vente est déclarée *révocable*.

22. Le *tien-tang* 典當 (vulgairement *tien-ya* 典押 ou *houo-tien* 活典) «antichrèse» est un contrat par lequel un propriétaire livre un bien immeuble en gage contre une somme d'argent, avec faculté pour le créancier d'en percevoir les fruits en guise d'intérêt, jusqu'à ce que le propriétaire débiteur le rachète en rendant l'argent. Ce pacte d'*antichrèse* a cela de commun avec une *vente révocable*, que celui qui a livré la chose en gage se réserve le droit

(1) La faculté de réméré s'appelle *t'ien-ken* 田根 «racine du fonds» : celui qui a vendu une terre à réméré est dit retenir encore la «racine du fonds» et celui qui l'a achetée est dit posséder seulement la «surface du terrain» *t'ien-mien* 田面.

d'exiger le supplément du prix de l'immeuble ou de le racheter au temps fixé par le contrat. Mais il en diffère, en ce que la loi défend de stipuler dans l'*antichrèse*, pour la faculté de rachat, un terme excédant dix ans. Au bout de dix ans, si le rachat n'a pas lieu, l'*antichrèse* doit être remplacée par un contrat de vente.

23. Le pacte *tien-tang* 典當 «antichrèse» diffère du pacte *ti-ya* 抵押 «hypothèque». Dans l'*antichrèse* le débiteur livre la chose et ne paie pas d'intérêt pour l'argent emprunté; le créancier jouit de la chose et en perçoit les fruits en guise d'intérêt. Dans l'*hypothèque*, le débiteur garantit le paiement intégral de sa dette sur le prix de l'immeuble, il ne cède rien, et il paie l'intérêt; le créancier n'a pas le fruit ni l'usufruit de l'objet; mais si l'argent prêté ne lui est pas remboursé, il a droit de se faire payer sur le prix des biens immeubles inscrits en caution de sa créance.

24. Pour le pacte d'*antichrèse*, d'ordinaire les deux contractants se livrent réciproquement un écrit. L'acte signé par le débiteur, s'appelle *tien-tang tcheng k'i* 典當正契 «acte principal d'antichrèse»; l'acte signé par le créancier mis en possession de l'immeuble, s'appelle *tien-tang fou k'i* 典當副契 «acte accessoire» (1).

25. Le *kia-tchao* 加找 «réception subséquente du complément du prix» est un contrat par lequel un propriétaire d'un immeuble déjà vendu à *rémeré* ou mis en *antichrèse*, reçoit de l'acheteur ou du créancier le complément de la valeur, sans cependant vendre irrévocablement. La demande de ce complément doit se faire à l'échéance du temps fixé pour le rachat. Dans ce second acte, *kia-tchao k'i* 加找契, signé par celui qui reçoit le complément du prix, on inscrit la durée du terme stipulé par le nouveau contrat, à l'échéance duquel le rachat pourra s'opérer, on y inscrit aussi la clause *t'ing chou pou tchao* 聽贖不找 «faculté de rachat sans plus exiger le complément du prix.» Par cette clause le vendeur, tout en se réservant son droit de rachat, s'engage à laisser l'objet à l'acquéreur jusqu'au rachat ou à la vente irrévocable, sans exiger un nouveau complément de prix. En outre cette réception du complément de prix et le délai du terme convenu sont inscrits à la fin du premier acte de vente ou d'*antichrèse*.

26. Si le possesseur actuel de l'immeuble acheté à *rémeré* ou tenu en *antichrèse* refuse le complément du prix au premier propriétaire, celui-ci a le droit de livrer l'immeuble à un tiers pour un prix supérieur et de payer au second propriétaire le montant de sa dette. Si le second propriétaire a besoin d'argent, il lui est permis de vendre *révocablement* l'objet à un autre ou de le mettre en *antichrèse* au prix qu'il a donné lui-même : au même prix, car

(1) Le *tcheng k'i* 正契 porte aussi le nom de *chang k'i* 上契; et le *fou k'i* 副契 celui de *hia k'i* 下契.

s'il exigeait davantage, le premier propriétaire devrait verser pour le rachat plus qu'il n'a reçu, ce qui ne serait pas juste. Le second propriétaire peut néanmoins céder l'objet à un tiers pour une somme moindre, et cela se fait quand personne n'en veut au premier prix. Dans ce cas, quand ensuite le premier propriétaire rachète l'objet, le second reçoit la différence des deux prix, à moins qu'il n'ait cédé au dernier acquéreur, par la remise des premiers titres, le droit de la recevoir. L'objet une fois ainsi entre les mains d'un tiers, celui-ci devra solder le complément du prix, si le premier vendeur l'exige. Mais d'après la loi, le premier propriétaire ne peut sans en prévenir d'abord le second propriétaire, s'adresser directement au troisième, soit pour exiger le complément du prix, soit pour racheter l'objet.

27. Le rachat d'un objet vendu à réméré ou mis en *antichrèse*, s'appelle *hœi-chou* 回贖. Le premier propriétaire ne peut légalement, sans le consentement du second, racheter l'objet avant l'échéance du terme stipulé. Par contre, le second propriétaire ne peut pas davantage, sous prétexte que le rachat n'a pas été opéré dans le délai prescrit, se refuser à ce rachat et se considérer comme propriétaire irrévocable. Lors du rachat, la chose doit être rendue dans l'état où on l'a reçue, par ex. s'il y a eu des murs renversés ou des objets brisés, la compensation se prend sur le prix de rachat. Quant aux choses ajoutées, elles sont ou bien enlevées par leur propriétaire, ou bien évaluées par des arbitres et vendues au rachetant. Dans plusieurs contrées, lorsque le rachat a lieu dans les trois ans qui suivent le contrat, il est d'usage que le rachetant rembourse au second propriétaire les dépenses que lui avait occasionnées ce contrat, par ex. les cadeaux faits aux entremetteurs. Lors du rachat, le second propriétaire doit rendre au premier tous les titres qu'il a reçus de lui (Cf. n. 97). Si ces titres avaient été égarés, il signerait et remettrait au premier propriétaire des pièces attestant que les premières ont été perdues et que si on vient à les retrouver elles seront sans valeur. Ces nouvelles pièces s'appellent *i-che k'i-kiu* 遺失契據 «attestation de la perte des titres.» De même le premier propriétaire doit rendre au second les pièces *accessoires*, *fou-k'i* 副契, s'il en a reçu; et si ces pièces avaient été égarées, il devrait aussi en signer une nouvelle attestant la perte des premières.

28. Le *kia-tsiuê* 加絕 «vente irrévocable subséquente» est un contrat par lequel une chose déjà vendue *révocablement* ou mise en *antichrèse*, est vendue *irrévocablement*, avec ou sans paiement supplémentaire, qu'on ait ou non réclamé auparavant le complément de prix.

29. La loi défend d'exiger rien de l'acquéreur, après une *vente irrévocable*; mais il est d'usage qu'un vendeur ruiné demande une certaine somme sous forme d'aumône et signe un billet qu'on nomme *t'an k'i-kiu* 嘆契據 ou *t'an k'i* 嘆契 «billet de

gémissant» ou *ts'ing-tsié-kiu* 情借據 «billet d'emprunt à un prêteur bienveillant.» Bien plus, par un abus assez fréquent, le vendeur et ses descendants réduits à la pauvreté, quand survient une nécessité spéciale, importunent la famille de l'acheteur, pour en extorquer une aumône, comme s'ils y avaient droit. La famille de l'acheteur a coutume d'accéder à leur demande, dans la crainte de plus grandes dépenses qu'entraînerait le recours au juge. Du reste, le juge qui reçoit ces sortes de plaintes commence bien par objurguer ces injustes exacteurs; peut-être même les condamnera-t-il aux verges ou à la fêrule, mais il finit d'ordinaire par exhorter le plaignant à leur faire l'aumône. Ceux qui reçoivent ce genre d'aumône signent chaque fois un nouveau billet, où ils attestent qu'ils ne réclameront plus. Les propriétaires gardent ces billets pour rendre à l'avenir ces exacteurs moins impudents dans leur réclamations. L'usage et l'abus susdits n'ont pas lieu, quand l'acheteur appartient à une famille influente dans la contrée.

30. Quand des biens immeubles se vendent irrévocablement du premier coup, d'ordinaire à *Sou-tcheou* 蘇州 on ne dresse qu'un seul acte de vente irrévocable, *tou-tsiué-k'i* 杜絕契, conformément à l'édit promulgué la septième année de l'Empereur *T'ong-tche* 同治 (1868) par le trésorier général *fan-t'ai* 藩臺. Cet édit défendait d'écrire plusieurs actes pour une seule vente. Mais à *Song-kiang* 松江 et ailleurs, il est d'usage, pour une chose vendue irrévocablement en une seule fois, d'écrire simultanément quatre pièces: le *houo-mai-k'i* 活賣契 «acte de vente révocable», le *hia-tchao-k'i* 加找契 «reçu du complément de prix», le *hia-tsiué-k'i* 加絕契 «acte de vente irrévocable subséquente», et le *t'an-k'i-kiu* 嘆契據 «billet de gémissant» ou le *ts'ing-tsié-kiu* 情借據 «billet d'emprunt à un prêteur bienveillant», et on répartit le prix total sur ces quatre pièces, qui portent chacune une date différente. Le but du trésorier général en prohibant la confection simultanée de plusieurs actes était de couper court à la fraude des acheteurs, qui, en demandant l'enregistrement de leurs contrats (Cf. art. VI), dissimulent la deuxième et la dernière des quatre pièces, et ne les présentent pas au magistrat, diminuant ainsi d'autant la taxe, qui est proportionnelle à la somme inscrite sur les pièces.

31. Le *kiuen kiu* 捐據 «certificat de donation d'immeubles» pour des bonnes œuvres, est licite et valide; cependant il semble préférable que le donateur signe un «certificat de vente irrévocable» et abandonne le prix qu'il devrait toucher; il parera ainsi aux difficultés de plus d'un genre qui pourraient surgir.

ARTICLE IV.

TRANSCRIPTION DU NOM DU PROPRIÉTAIRE A L'ENREGISTREMENT.

32. Le *kouo-ho* 過割 ou *kouo-hou* 過戶 «substitution du nom du nouveau propriétaire à celui du propriétaire précédent» est l'acte par lequel un employé du tribunal, sur la demande du nouveau propriétaire, inscrit le nom de ce dernier ou celui de la communauté qu'il représente, sur les registres publics, avec l'étendue du terrain, la section, le district où il est situé, le numéro du lot vendu, et le nom du vendeur. Le nom du nouveau propriétaire sera désormais inscrit sur les certificats authentiques ou quittances de l'impôt (Cf. n. 57).

33. Ceux qui ont de nombreuses propriétés, surtout dans le même district, afin de distinguer plus facilement les quittances pour chacune de ces différentes terres, ajoutent d'ordinaire à leur nom sur les registres publics un caractère différent pour chaque propriété, à la suite duquel on place encore le caractère invariable *ki* 記 «note»; les quittances, outre le nom du propriétaire, portent ainsi un signe spécial. L'usage est de prendre ces caractères dans le libelle *Ts'ien-tse-wen* 千字文 où mille lettres diverses sont ingénieusement agencées; on commence par le neuvième (1); par ex. pour une terre on écrit *Wan-yuen-t'ang je-ki* 萬原堂日記; pour l'autre, *Wan-yuen-t'ang yué-ki* 萬原堂月記; pour la troisième, *Wan-yuen-t'ang yng-ki* 萬原堂盈記, et ainsi de suite, et dans l'inventaire des propriétés on indique clairement les signes distinctifs attribués à chaque terre. De la sorte on trouve sans peine la quittance propre de chaque propriété.

34. Le propriétaire qui omettrait de faire inscrire son nom sur les registres publics, serait puni d'après la loi par la confiscation de toute la propriété et par des coups de verges ou de bâton plus ou moins nombreux suivant l'étendue de la propriété. Depuis un arpent jusqu'à cinq inclusivement, la peine est de 40 coups de verges, et pour chaque augmentation de cinq arpents on ajoute

(1) Certains propriétaires commencent par la première lettre; mais alors ils changent la troisième *hiuen* 玄 en *yuen* 元 par respect pour l'Empereur *K'ang-hi* 康熙, dont le nom était *hiuen* 玄, et la huitième *hoang* 荒 en *fong* 豐, parce que le caractère *hoang* 荒 «stérilité» a un sens néfaste.

dix coups, savoir 50 coups de verges pour 10 arpents, pour 15 arpents 60 coups de bâton; pour 20 arpents 70 coups de bâton; pour 25 arpents 80 coups de bâton; pour 30 arpents 90 coups de bâton; pour 35 arpents et au-delà indéfiniment 100 coups de bâton. L'époque de cette transcription n'est pas fixée dans le code; mais comme elle est prescrite afin que chaque terre ait son contribuable, et comme en outre les *quittances* doivent porter le nom de celui qui paie l'impôt, elle semble être requise avant que le nouveau propriétaire paie le tribut qui est exigé trois fois par an (Cf. n. 42, 43).

35. Cet *enregistrement* est prescrit pour tous ceux qui acquièrent une propriété à titre d'achat ou d'*antichrèse*; pratiquement seuls les propriétaires *irrévocables* accomplissent cette formalité. Pourtant, si celui qui acquiert une propriété par une vente à *ré-méré* ou par *antichrèse* doute de la bonne foi et de la probité du premier propriétaire, d'ordinaire il la fait *enregistrer*. Ensuite, lors du rachat, le rachetant demande un nouvel *enregistrement* pour lui-même. Sans cela, comme selon le catalogue public la terre appartient au second propriétaire, les quittances sont aussi à son nom. Généralement le rachetant rembourse au second propriétaire les frais d'*enregistrement*, si le rachat se fait dans les trois ans qui suivent le transfert de la propriété.

36. La quatrième année du règne de *T'ong-tche* 同治 (1865), le *tsong-li-ya-men* 總理衙門 «Tribunal suprême des affaires étrangères», ayant passé une convention avec la Légation Française, envoya à tous les vice-rois et gouverneurs de province une circulaire dont voici la teneur : «Au sujet de l'article autorisant les Français à acheter des terres pour y bâtir des églises, il a été convenu avec Nous et décidé, que désormais quand les Missionnaires français achèteront des terres ou des maisons dans l'intérieur de l'Empire, on écrira sur les actes : UN TEL VEND CELA POUR ÊTRE LE FONDS COMMUN DE L'ÉGLISE DE CETTE CONTRÉE. Et il ne suffit pas d'y inscrire seulement les noms des Missionnaires et des Chrétiens; par la présente lettre Votre Excellence est priée d'ordonner à ses sujets de se conformer à ce statut. Grâce à cette disposition, l'église demeure le bien commun des Chrétiens, sans détriment pour l'Empire Chinois.» Il en résulte que sur les actes il faut apposer la formule *wei pen tch'ou T'ien-tchou-t'ang kong-tch'an* 爲本處天主堂公產. Mais cela n'empêche pas, semble-t-il, qu'on puisse ajouter le nom patronal de l'église, comme note distinctive. Ainsi il semble qu'on est libre d'écrire sur les actes par ex. : *Meou mai yu Jo-ché-t'ang wei pen t'chou T'ien-tchou-t'ang kong-tch'an* 某賣與若瑟堂爲本處天主堂公產. «Un tel vend ceci à l'église Saint-Joseph pour être le bien commun de l'église de cette contrée.» Dans l'*inscription du nom du propriétaire sur les registres publics*, on peut n'inscrire que ce nom patronal pour distinguer les biens des différentes églises, et aussi pour que les

agents du tribunal ne refusent pas de transcrire le nom du nouveau propriétaire; dans plusieurs contrées, en effet, ils n'osent pas ou ne veulent pas transcrire le nom du *T'ien-tchou-t'ang* 天主堂, surtout quand le terrain a été acheté à l'insu du mandarin local (1).

37. Les employés chargés d'écrire les quittances pour l'impôt désirent grandement que les propriétaires qui ont dans un même district beaucoup de terres, quoique séparées les unes des autres, les laissent inscrire sous un seul nom et sur une seule quittance. Mais ce n'est pas à faire, et il vaut mieux qu'au moins chaque fonds séparé ait sa quittance distincte. De cette façon, en cas de conteste pour un fonds, le litige n'atteint pas les autres. En effet sur une quittance qui englobe plusieurs propriétés, on n'inscrit que le total de l'impôt à payer et non le détail de la répartition. (Le nombre d'arpents y est aussi parfois indiqué *in globo*, mais pour cette indication les greffiers emploient une écriture spéciale, peu connue du public, et que nous exposons plus loin. Appendice V.) Si donc plusieurs propriétés ont une quittance commune, on peut, d'après la somme de l'impôt, connaître la superficie de l'ensemble, mais non l'étendue de chacune des parties. Et cette quittance ne saurait prouver l'étendue d'un fonds contesté sans mettre en question les autres propriétés désignées par le billet.

38. La quantité des présents en espèces qu'on a coutume de faire aux employés du tribunal pour l'enregistrement du nom du propriétaire, ne saurait être déterminée. Elle dépend de la valeur du terrain, du nombre d'arpents et de la condition personnelle du propriétaire. Les cadeaux augmentent avec la valeur de la propriété, mais diminuent selon le nombre d'arpents qu'on inscrit à la fois et l'influence du propriétaire; ainsi pour un arpent qu'on déclarerait coûter 500 piastres, on donnerait 3 ou 4 piastres; si l'on enregistrait 20 arpents à la fois, il suffirait de donner une demi-piastre par arpent; à la campagne, pour un arpent qui coûte de 20 à 60 piastres, 200 sapèques suffiraient; s'il y avait 100 arpents, il suffirait de 100 sapèques par arpent; et si le propriétaire était influent dans le pays, il donnerait encore moins. En outre, on exigera généralement un peu plus d'un propriétaire qui achète pour la première fois dans un district où son nom n'a pas encore été enregistré. A la campagne pour l'enregistrement d'un nouveau nom, on ajouterait d'ordinaire 300 sapèques; tel est l'usage dans la juridiction de la préfecture de *Song-kiang* 松江. Mais cette gratification ne pouvant être exigée d'après la loi, les fonctionnaires n'en donnent pas le reçu.

(1) On trouvera des formules de ces contrats dans la seconde Partie.

38^a. Cependant, en 1888 (c.-à-d. postérieurement à la première rédaction du numéro qui précède), est intervenu un édit du trésorier général de *Sou-tcheou* 蘇州, fixant cette gratification à 0,25 % du prix d'achat. (Sur la teneur et la portée de cet édit relatif à d'autres taxes encore, voir plus loin n. 67^a et suiv.).
