

# LES DOCUMENTS D'UNE PART DE BRIE

---

## VENTE DE L'USUFRUIT DE COUPVRAY – 1736

---

*Hercule Meriadec de ROHAN naît le 13 novembre 1688. Second fils de Charles III de ROHAN (1655-1727) et de Charlotte Elisabeth de COCHEFILET (1660-1719), il hérite en 1732 de tous les titres et terres de la famille Guéméné, dont COUPVRAY, à la place de son frère aîné François Armand de ROHAN décédé en 1717.*

*Mais un arrêt du 17 décembre 1726 ayant supprimé tous ses droits, ses biens sont administrés à titre de curatelle par sa femme (et cousine) Julie Louise Gabrielle de ROHAN-SOUBISE (1704-1781) et son frère Louis-Constantin de ROHAN (1697-1779), évêque, et futur cardinal de STRASBOURG.*

*Depuis près d'un demi-siècle, les Rohan ont délaissé leur domaine de COUPVRAY. L'entretien du château et du parc absorbant la majeure partie des revenus de la seigneurie, un conseil de famille décide, en octobre 1736, d'en céder l'usufruit sa vie durant à Louis-Constantin de ROHAN pour la somme de 100.000 livres (env. 1.700.000 euros). En voici la transcription.*

---

Pardevant les conseillers du Roy, notaires au Châtellet de Paris soussignés furent présents les seigneurs parents et amis de très haut et très illustre prince son altesse Hercule Meriadec de Rohan prince de Guemené duc de Montbazou, pair de France, Baron de Coupvray en brie.

Savoir :

- son altesse Mgr Armand Jules de Rohan, son frère archevêque duc de Reims premier pair de France demeurant à Paris en son hôtel rue saint dominique paroisse St Sulpice,
- son altesse Mgr Hercule Meriadec de Rohan, prince de Rohan, de Soubise et de Maubuisson, duc de Rohan et de Vantadour, pair de France, lieutenant général des armées du Roy, capitaine et lieutenant de la Cie des gendarmes de sa garde ordinaire, gouverneur pour sa majesté des provinces de Champagne et Brie, demeurant à Paris en son hôtel rue du Chaume paroisse St Jean en grève, oncle à la mode de Bretagne du côté paternel de mon dit seigneur de Guemené.
- Son altesse Mgr Louis Bretagne Allain de Rohan Chabot prince de Léon demeurant à Paris en son hôtel place de Louis le Grand paroisse St Roche
- Très haut et très puissant seigneur Mgr Guy Auguste de Rohan Chabot demeurant à Paris en son hôtel rue neuve des filles St Thomas paroisse St Eustache,
- Son altesse Mgr Louis de Lorraine, prince de Lambesc, demeurant à Paris en son hôtel rue St Honoré paroisse Saint Roche, tous trois parents paternels de mon dit seigneur de Guemené,

– Et Messire Hierome Alexandre de Lattaiguant Charlieu seigneur de Baronville, Beinville le Comte, la Chapelle d'Aumainville et autres lieux conseiller au parlement demeurant à Paris rue de la Cerizaye paroisse St Paul ami de mon dit seigneur de Guemené.

Lesquels, sur ce que leur a été exposé qu'entre les terres appartenantes à Mgr le prince de Guemené, celle de Coupvray en brie près de Meaux est une des plus à charge à la curatelle, eu égard aux revenus de cette terre qui ne sont pas considérables et aux grandes dépenses auxquelles elle assujettit le propriétaire, qu'en effet le revenu n'est que de 8400 livres par an en plusieurs baux particuliers de toutes espèces et est chargé de trois sortes de dépenses annuelles, de réparations excessives attirées par le grand nombre de bâtiments, et ayant outre le château qui est grand et auquel il y a perpétuellement à refaire, cinq fermes, outre la basse cour, les murs du parc et l'orangerie qui est prête de s'écrouler.

Lesquelles réparations avec les fréquentes reconstructions absorbent souvent la moitié du revenu suivant l'expérience des années précédentes, charges qui ont encore augmenté dans les derniers temps pour la nécessité qu'il y a eu de former le nouveau parc en plan de chênes à la place de l'ancien bois de futaye qui en a été vendu coupé et déraciné, l'entretien duquel nouveau plan exige chaque année des dépenses considérables.

En second lieu que la terre est chargée de deux fondations anciennes très considérables, l'une de trois

muids de blé, de 500 livres d'argent envers les religieux du Mont de Piété, l'autre de 152 livres par an envers l'œuvre, fabrique et pauvres de la paroisse.

Qu'enfin on est obligé de payer :

- aux officiers de justice, à titre de gages, 160 livres par an,
- au concierge 600 livres,
- au jardinier 750 livres,
- à deux gardes chasses 400 livres par an

et autres charges de cette qualité montant toutes les dites charges annuelles en argent à la somme de 2562 livres sans compter les 3 muids de blé que les fermiers paient outre et pardessus le prix de leurs baux.

Déduction faite de toutes lesquelles charges, il reste à peine chaque année un revenu net qui puisse faire dire avec vérité que cette terre rapporte quelque chose à son maître, que dans le conseil de la curatelle on a souvent agité, mais inutilement, les moyens par lesquels il serait possible de parvenir à vendre cette terre plus vite, en tachant d'en diminuer les dépenses.

Que sur toutes ces considérations, le parti qui a paru le plus raisonnable et en même temps le plus convenable aux intérêts de Monseigneur le prince de Guemené qui suit son habitation ordinaire dans sa terre de Levainville et celles qui pourront procurer à mon dit seigneur prince de Guemené avec le plus de certitude un revenu net, c'était de proposer à Monseigneur le prince Constantin, toujours attentif en ce qui est du bien et de l'avantage de la curatelle, de vouloir s'accommoder d'une cession qui lui serait faite à vie, de tous les fruits et revenus de la dite terre avec tous leurs émoluments et profits des fiefs, honneurs et prérogatives en dépendant aux conditions :

Primo d'une somme de 100.000 livres qui serait par lui payée à Mgr le Prince de Guemené dans les temps et en la manière dont on conviendrait avec lui et dont, en attendant, il payerait l'intérêt au denier vingt.

Secondo, d'entretenir en bon état tous les bâtiments tant du château, parc et basse-cour, que des fermes et moulins de manière que ses héritiers et ayant cause les rendraient en fin de l'usufruit tout au moins en aussi bon état que mondit seigneur prince Constantin les recevrait présentement, à l'effet de quoy procès verbal serait dressé de l'état présent des lieux.

Tertio, d'entretenir tous les baux des fermiers si mieux n'aimait supporter les dommages et intérêts en résiliant leurs baux.

Quarto, de continuer la plantation du parc jusqu'à sa perfection et de faire soigner à ses frais les nouveaux plants tant faits qu'à y faire pour l'entière perfection de la plantation du bois dudit parc, le tout en bon père de famille (*sic!*).



Hercule MériadeK de Rohan (1688-1757)

Quinto, de se charger non seulement de toutes les réparations d'entretien, grosses et menues, qui sont la charge ordinaire de tout usufruitier mais encore de toutes les réparations des propriétaires qui sont les quatre gros murs, grosses poutres, couvertures entières d'édifice et voutes, même de toutes réfections nouvelles à faire dans le château, basse cour, fermes et moulins et encore à la ferme des prés où il faut reconstruire la maison du fermier, à l'exception cependant du rétablissement de l'orangerie à cause du dépérissement total où elle se trouve ; bien entendu néanmoins qu'à l'égard des canaux, bassin et demie lune qui servaient autrefois à des eaux d'ornement et maintenant à sec depuis plusieurs années, pour le rétablissement desquelles eaux, canaux et bassins, il faudrait des dépenses très considérables,

Mgr le Prince Constantin ne serait tenu de rien à cet égard, mais pourrait laisser les lieux au même état si bon lui semblait.

Sexto, de suivre à ses frais et dépends le projet qui a été fait d'ensemencer en bois de chesnes les trente arpents de terre labourables et incultes dépendant de la ferme de Lesches ou de celle des Prés et de se charger d'en faire tous les frais tant pour la plantation et formation des fossés, haies et clairières que pour l'entretien d'iceux pendant la durée de son usufruit seulement.

Qu'aussy et en considération de toutes les charges et dépenses extraordinaires ci-dessus mentionnées dont quelques unes ne sont point une charge des fruits ni de l'usufruitier, Mgr le Prince Constantin aurait la liberté de disposer à son profit de la petite allée appelée l'allée des moines consistant en bois de charmes, laquelle n'a point été comprise dans l'adjudication de la futaye du parc lors de la vente d'iceluy et laquelle allée en serait proposé de faire vendre l'hiver prochain attendu qu'elle nuit considérablement au nouveau plan de chesnes qui vient d'être fait dans le parc.

Septimo, au fur et à mesure de la coupe et exploitation des taillis de la seigneurie qui ne sont pas en grande quantité, il aurait la liberté de disposer dans les temps convenables et suivant l'ordonnance des balivaux anciens dans les dits taillis ainsi qu'il a été déterminé d'en user lors des dernières coupes qui ont été faites après les avoir réduites et réglées à plus longues années et que l'on s'est aperçu que les balivaux anciens offusquaient entièrement les taillis et en empêchaient les renaissances. Pour du tout user par mondit seigneur Prince Constantin ainsi qu'il a accoutumé de faire en bon et sage père de famille à la charge par ses héritiers de restituer le tout en bon état en fin d'usufruit.

Octavo, néanmoins avec plus de liberté à mondit seigneur prince Constantin de faire au château de Coupvray comme dans les dépendances de la dite terre les changements qu'il jugera à propos, même d'agrandir si bon lui semble le parc du côté de Chessy et de le pousser jusqu'au grand chemin suivant l'ancien projet. Auquel cas Mgr le Prince Constantin serait tenu de planter ou semer en bois ce nouveau terrain et de porter les murs du parc jusqu'au grand chemin de façon que le parc soit toujours entièrement clos et d'autant que pour parvenir à cet agrandissement du parc il serait nécessaire d'acquérir par échange des portions d'héritages qui

se trouvent mêlés avec ceux des domaines de la seigneurie entre le parc et le grand chemin.

Aussi bien qu'entre les 30 arpents de terres vagues à planter en bois du côté de Lesches, il plût à la famille pour faciliter ces échanges d'autoriser dès à présent les curateurs honoraires de Monseigneur les Prince de Guemené sans qu'il fut besoin pour lors d'un nouvel avis des parents, pour que ces terres à planter en bois ne fassent qu'un seul et même contigent, le tout en contr'échange des terres du domaine de la seigneurie.



Prince Louis Constantin de Rohan (1697-1779)  
Cardinal-Evêque de Strasbourg

Nono, qu'à l'égard des meubles servant à meubler le château, il en serait fait présentement un état conservatif suivant lequel Mgr le Prince Constantin s'en chargerait pour les remettre à fur et à mesure qu'il se meublerait à ses frais dans le dit château si mieux on n'aimait de part et d'autre en laisser la jouissance à Mgr le Prince Constantin dont les héritiers seraient tenus de les rendre aussi bons en fin d'usufruit.

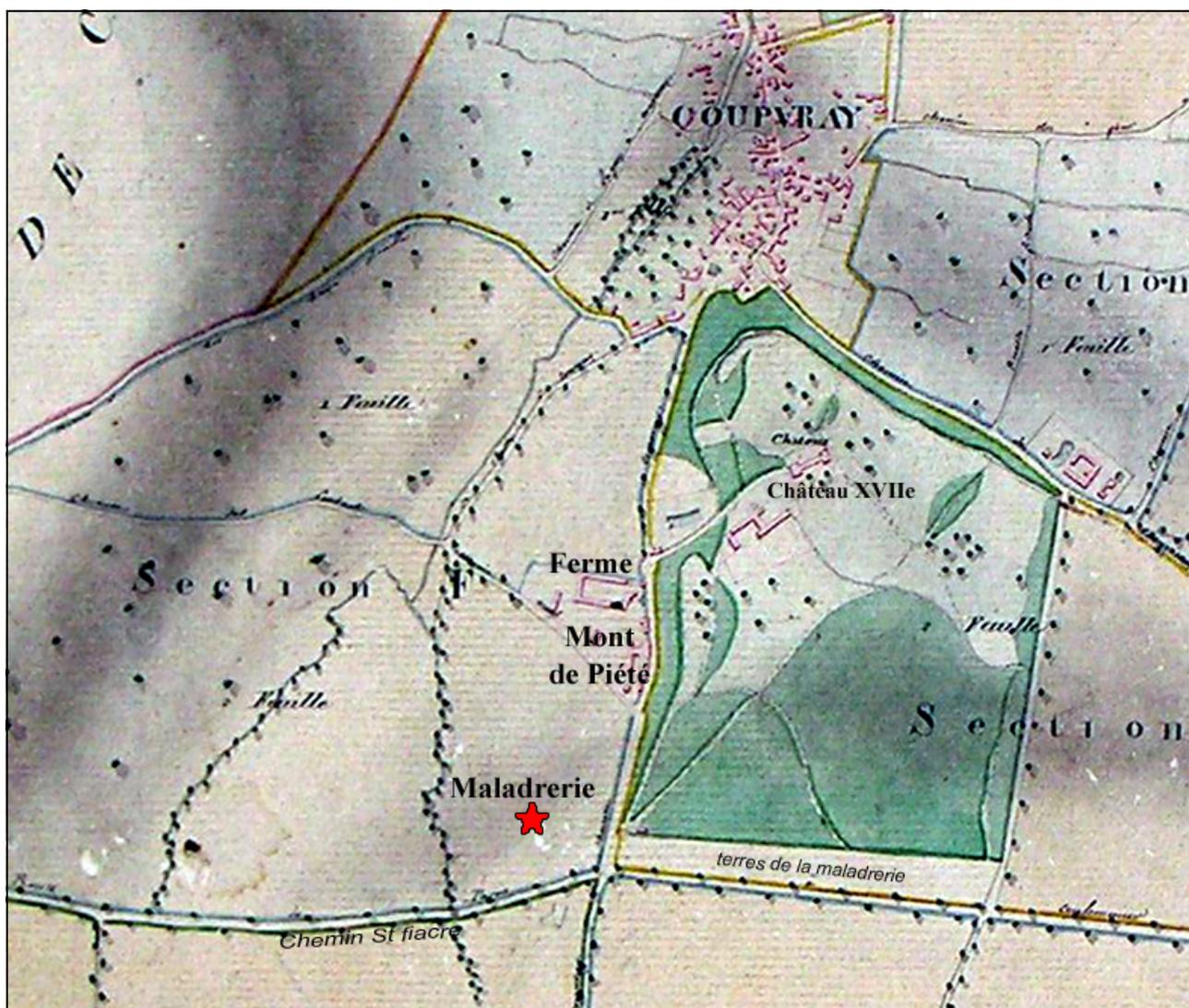
L'option néanmoins demeurerait à Mgr le Prince de Guemené ou à ses curateurs de les retirer au bout d'un an ou de les laisser à Mgr le Prince Constantin pendant toute sa jouissance.

Lequel usufruit et jouissance commencerait au 1<sup>er</sup> janvier de l'année prochaine 1737 à compter duquel

jour Mgr le prince Constantin supporterait et acquitterait toutes les dites charges tant réelles qu'autres et tant ordinaires qu'extraordinaires ci-dessus mentionnées et non mentionnées, et à commencer duquel jour coureront les intérêts de 100.000 livres et qu'attendu que ce qu'il pourrait y avoir d'échéances pour les termes des baux des fermes au-delà du dernier décembre prochain représentant les récoltes de la présente année 1736 pourrait causer de l'embaras au curateur honoraire dans sa perception, il serait convenable de fixer de part et d'autre la perception pour le temps de l'expiration de la présente année et le commencement de l'usufruit de façon que

partiedra à Mgr le prince Constantin comme faisant partie des fruits et revenus de l'année 1737, que néanmoins tout ce que dessus ne pourrait avoir lieu qu'autant qu'il plairait à Mme la princesse de Montbazon qui a sont droit d'habitation au dit château de Coupvray, d'agréeer cet arrangement et de donner par écrit son consentement sans diminution de ce droit d'habitation dans lequel elle demeurerait toujours pleinement conservée pour en jouir même et ainsi qu'elle en a droit par son contrat de mariage et autres actes postérieurs.

Toutes lesquelles propositions ayant été sous le bon



le dit curateur honoraire eut à recevoir tous les termes d'échéances de la présente année inclusivement et Mgr le prince Constantin les échéances postérieures.

Et qu'enfin en ce qui concerne l'adjudication à faire l'automne prochain, de la coupe ordinaire des taillis comme c'est toujours aux revenus de l'année suivante qu'appartiennent les dites adjudications, ap-

plaisir de la famille agréée tant par Mme la princesse de Guemené en sa qualité de curatrice honoraire que par Mgr le prince Constantin en son nom, et Mme la princesse de Guemené ayant seulement représenté qu'ayant accoutumé jusqu'à présent d'aller de temps à autre au château de coupvray pour l'intérêt de sa santé, n'étant pas possible que cette campagne venant à lui manquer totalement elle

puisse se passer d'une autre, il serait convenable de la mettre en situation d'avoir une maison à la campagne où elle put aller de temps à autre, soit en lui louant une maison de campagne ou autrement, déclarant se contenter qu'il lui en fut louée une de 12 à 1500 livres au plus de loyer par chacun an.

Après que sur le tout il a été conféré et murement délibéré dans la famille et sous la condition par écrit de Mme la princesse de Montbazon à laquelle son habitation dans le dit château de Coupvray demeurera réservée en tout son entier ainsi que ses hypothèques pour ses dits douaire et créances. Et que de sa part mondit seigneur Prince Constantin a déclaré ne pouvoir sur ce donner son avis mais bien s'en rapporter entièrement à l'avis de la famille dans tout ce qui pourrait être de plus utile à Mgr le prince de Guemené et au bien de ses affaires dans les circonstances qui se présentent.

Ont fait et constitué leur procureur général et spécial Mr Daugy leur avocat au conseil auquel ils ont donné pouvoir de pour eux et en leurs noms comparoir au bureau de la Commission établie pour juger toutes les affaires concernant les intérêts de Mgr le P de G, et la dire et déclarer pour eux premièrement en ce qui concerne la

cession de l'usufruit de la terre et seigneurie de Coupvray à Mgr le P C sa vie durant et que le P C veuille bien par un acte précis accepter la cession dudit usufruit aux charges et clauses qui viennent d'être exprimées, attendu qu'à ces dites conditions

la dite cession d'usufruit est avantageuse à Mgr le P de G et utile dans l'administration générale de ses biens.

Fait et passé en hostels et demeures des seigneurs et dames constituant l'an 1736 le 16 juillet avant et après midy et ont signé la minute des présentes.

Vente autorisée par acte du 4 Octobre 1736, en présence de Louise Gabrielle Julie de Rohan, P de G, épouse et curatrice d'Hercule Mériadek de Rohan qui précise que la somme de 100.000 livres due pour l'usufruit serait prise sur la vente par le Prince Constantin de la terre de Cherville (120.000 livres). Que le paiement de

l'usufruit se ferait en 2 fois : 50.000 livres dans les 3 ans, et les 50.000 autres dans les 4 ans. Et à condition de laisser jouir Mme le princesse de Montbazon, à savoir Louise Julie de la Tour d'Auvergne veuve de François Armand de Rohan, frère aîné d'Hercule, de son droit d'habitation dans le château de Coupvray confirmé par acte du 28 Aout 1736.



Sur ce plan dit « de trudaine » de 1745 il semble bien que le « prince Constantin » ait remis en état le parc de Coupvray.

*Louis-Constantin de ROHAN s'est parfaitement occupé des terres du Coupvray. Puisqu'en 1757, Antoine-Nicolas DEZALLIERS D'ARGENVILLE fera une description flatteuse du parc du château de Coupvray dans son ouvrage « Voyage pittoresque des environs de Paris » : les bassins et les canaux sont à nouveau en eaux, le jardin est orné de bosquets et de pelouses...*

*A la mort de son frère, Hercule Mériadek de ROHAN au château de Sainte-Maure en décembre 1757, il conserve l'usufruit de la baronnie de Coupvray comme indiqué dans l'acte ci-dessus. La seigneurie est alors estimée à la somme rondelette de 300.000 livres (env. 5 million d'euros de notre époque).*

+

**PARTAGE DE LA SUCCESSION D'HERCULE MERIADEC DE ROHAN – 1761**

Par le partage de la succession de mondit seigneur Prince Charles de Rohan du 24 février 1732, il a été abandonné à mondit feu seigneur Prince de Guemené son fils la terre et baronnie de Coupvray qui est existante dans sa succession mais qui ne peut entrer

dans le présent partage, l'usufruit en jouissance en ayant été vendu à Monseigneur le Prince Constantin par acte passé devant le dit Me Lechanteur et son confrère notaires le 4 octobre 1736 pourquoi les parties conviennent de laisser la dite terre et baronnie de Coupvray et dépendances en commun jusqu'à la réunion dudit usufruit à la propriété ainsi que :

1° - les héritages mentionnés en l'article 3 de la classe de l'immobilier de la présente partie de masse.

2° - ceux acquis de la veuve Cornet femme Sejal employés art. 35 de la dite liquidation en communauté et art 13 du délaissement ci-devant fait à la succession de Mons le Prince de Guemené.

3° - les deux rentes foncières sur les héritages et maison situés audit Coupvray, l'une de 60 livres et l'autre de 30 livres composant les art. 43 et 44 de la dite liquidation et 16 et 17 dudit délaissement.

4° - Et un logis, clos et jardin acquis à la charge de payer 123 livres 10 sols de rente employé art. 78 de la dite liquidation par laquelle la succession de mondit seigneur le Prince de Guemené est demeurée chargée de la dite rente.

De tous lesquels héritages mondit seigneur le Prince Constantin jouit quoiqu'acquis postérieurement à la vente qui lui a été faite dudit usufruit, cy en commun.

Les parties se réservent cependant de partager entr'eux les revenus des acquisitions postérieures à la vente dudit usufruit, s'ils ne se perçoivent pas pour le compte de mondit seigneur le prince Constantin ou s'il en fait raison par la suite.

Cependant comme la dite terre et dépendances doivent contribuer aux dettes de la succession de mondit seigneur le Prince de Guemené, les parties les estiment pour la dite contribution seulement et eu égard audit usufruit à la somme de 300.000 livres.

Laquelle estimation ne pourra être tirée à conséquence lorsque la dite terre se partagera entre mesdits seigneurs Princes après la réunion de l'usufruit à la propriété, se réservant de la faire estimer lors du dit partage sur les titres et baux.

*Transcription : Cyril ANTHOINE*



*Louis René Edouard de ROHAN (1734-1803)  
 Cardinal-évêque de Strasbourg*

*En 1764, le Prince Constantin se dessaisit de son usufruit au profit de ses neveux et nièces, dont le futur Cardinal de Strasbourg : Louis René Edouard de ROHAN.*

*Ce dernier rachète les parts de ses frères et sœurs devenant ainsi le nouveau seigneur de Coupvray.*

**Téléchargement : <http://partdebric.canalblog.com/>**