

que le lit des rivières non navigables ni flottables n'appartient à personne (*res nullius*).

Elle explique ainsi l'article 563 qui, dans le cas où la rivière change de lit, partage le lit abandonné entre les propriétaires des terrains occupés par le nouveau cours des eaux, et l'article de la loi sur la pêche fluviale cité plus haut.

## TITRE DEUXIÈME

### PROPRIÉTÉ

Droit le plus complet sur une chose.

Trois éléments du droit de propriété :

Droit d'*user*. Se servir de la chose, suivant sa destination. *Exemples* : lire un livre, monter un cheval, habiter une maison.

Droit de *jouir*. Percevoir les fruits (récoltes, loyers).

Droit de *disposer*. Détruire la chose ou l'aliéner.

Le droit de propriété n'est pas absolu, la loi le soumet à des restrictions dans l'intérêt général.

*Exemples* : 1° *Servitudes établies par la loi* ;

2° Législation sur les *mines* (elles ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'une concession du gouvernement) ;

3° Législation sur les *marais* (le dessèchement peut être ordonné par le Gouvernement) ;

4° Établissements *insalubres* (autorisation nécessaire) ;

5° *Expropriation* pour cause d'utilité publique.

La loi n'énumère pas dans le second livre les modes d'acquérir la propriété. (V. art. 711-712).

Elle ne traite que de l'**accession**.

L'accession est l'acquisition de la propriété d'une chose accessoire par le propriétaire d'une chose principale.

### Accession quant aux fruits.

Art. 547-550.

Le Code range dans les cas d'accession l'acquisition des fruits d'une chose par le propriétaire de cette chose.

En réalité, les fruits faisaient partie de la chose avant d'être récoltés, le propriétaire les acquiert quand ils sont séparés du sol parce que ce sont des fragments de sa chose.

Cette observation s'applique aux fruits proprement dits, qu'on appelle fruits *naturels* :

Récoltes,

Petits des animaux.

Quant aux fruits *civils* :

Loyers,

Fermages,

Intérêts,

Ils sont les résultats d'un contrat fait par le pro-

priétaire et ne lui sont acquis que par le paiement qui lui en est fait. Il ne s'agit donc pas d'*accession*.

Il peut arriver exceptionnellement qu'un autre que le propriétaire ait droit aux fruits :

Fermier,

Usufruitier,

*Possesseur de bonne foi.*

Un *possesseur* est celui qui détient une chose *animo domini*, c'est-à-dire se croyant ou voulant paraître propriétaire.

Quand un possesseur n'est pas propriétaire, il est exposé à une revendication qui le contraindra à rendre la chose et ses accessoires.

Cependant, s'il est de *bonne foi*, il pourra garder les fruits, parce qu'il serait peut-être ruiné par leur restitution, attendu que, se croyant propriétaire, il a augmenté ses dépenses en proportion des revenus qu'il croyait avoir. Il serait victime de son erreur et de la négligence du propriétaire qui l'a laissé en possession pendant un certain temps.

La raison de la règle montre qu'il ne s'agit que des *fruits perçus*, car un bon père de famille ne peut pas compter sur les fruits tant qu'ils ne sont pas encore récoltés.

Le possesseur de bonne foi est celui qui se croit propriétaire.

Mais la loi ne se contente pas d'une croyance

sans fondement, il faut qu'elle s'appuie sur un fait rendant l'erreur excusable.

Ce fait, c'est *un titre*, fait juridique de nature à transférer la propriété :

Vente,

Legs,

Échange.

Et qui ne l'a pas transférée à raison d'un vice, le plus souvent à raison de ce qu'il n'émane pas du *vrai propriétaire*.

*Exemple* : J'ai acheté de Pierre le champ de Paul.

### **Accession sur ce qui s'incorpore à la chose en matière immobilière.**

Art. 551-564.

**Plantations et constructions.** Le principe est que le propriétaire du sol est propriétaire du dessus et du dessous.

D'où l'on conclut que les plantations et constructions faites sur le sol lui appartiennent et sont censées avoir été faites à ses frais.

Quand elles ont été faites par un autre, c'est-à-dire par un possesseur, il faut distinguer selon que ce possesseur est de bonne ou de mauvaise foi.

*Possesseur de mauvaise foi.* Il peut être forcé

à enlever les plantations ou constructions, et à remettre les choses en bon état, à moins que le possesseur ne veuille conserver ce qui a été fait; mais alors celui-ci doit payer la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre.

*Possesseur de bonne foi.* Le propriétaire ne peut pas demander la destruction, il a le choix de payer la dépense faite, ou le montant de l'augmentation de valeur du fonds.

**Voisinage des cours d'eau.** *Alluvion.*  
*Iles.* (V. art. 556, 559-561.)

*Changement du lit du cours d'eau.* (V. art. 563.)

**Dérogation à l'article 552** : Le principe que la propriété du sol emporte celle du dessous a reçu une exception par la loi du 21 avril 1810 sur les **mines**.

Les mines ne sont exploitées qu'en vertu d'une concession du Gouvernement.

La concession peut être faite indifféremment au profit du propriétaire du sol ou d'un autre.

Le Gouvernement devant rechercher, dans un intérêt social, qui exploitera le mieux la mine à raison de sa capacité et de ses ressources financières.

Quand la mine est concédée, elle devient un *immeuble distinct de la surface*, même si elle a été concédée au propriétaire du sol.

**Accession relativement aux meubles.**

Art. 565-577.

Le Code subordonne les solutions à l'équité naturelle et ne traite certaines espèces que pour servir d'exemples aux juges.

**Adjonction.** Union de deux choses en un tout. Le tout appartient au propriétaire de la chose principale, sauf à indemniser l'autre propriétaire.

A quoi l'on reconnaît la chose principale. (V. art. 567-569).

**Spécification.** Confection d'un objet avec une matière première.

Difficulté sur la propriété quand la matière n'appartient pas au *spécificateur*.

Les Romains distinguaient si la chose pouvait ou non reprendre sa forme :

Statue en métal,

Statue en marbre.

Le Code abandonne cette distinction. Son principe paraît être que la matière est le principal, et que son propriétaire garde la chose en remboursant le prix de la main-d'œuvre.

Mais il déroge à sa règle quand la main-d'œuvre est d'une grande valeur.

*Exemple* : Objets d'art.

**Mélange.** Union de deux choses qui se confondent l'une dans l'autre, sans qu'il y ait un travail donnant une forme.

*Exemple* : Liquides, métaux en lingots, blé.

On sépare les matières si l'on peut.

Sinon la masse est *commune*, et on la vend aux enchères (*licitation*).

*Exception* à ces deux règles, art. 574.

## TITRE TROISIÈME

### USUFRUIT

**Usufruit.** Droit d'user et de jouir de la chose d'autrui, à charge d'en conserver la substance.

La définition du Code comprend le droit d'usage dans le droit de jouissance.

La *substance* est la qualité essentielle de la chose, son caractère distinctif.

L'obligation de conserver la substance consiste en ce que l'usufruitier ne peut pas défricher une forêt, mettre un étang en culture, démolir une maison.

L'usufruit est un droit réel, par conséquent opposable à tous, suivant le bien en quelque main qu'il passe.

L'usufruit peut être *légal* :

1° Usufruit des pères et mères sur les biens des enfants mineurs de dix-huit ans (art. 384);

2° Usufruit des pères et mères après la mort de leurs enfants sur le quart des biens auxquels ils ne succèdent pas (art. 754).

L'usufruit peut être établi par la *volonté de l'homme* c'est-à-dire du *propriétaire* :

Donation,  
Vente,  
Échange,  
Legs.

Quelquefois la constitution est indirecte, quand le propriétaire aliène la chose en se réservant l'usufruit.

#### DROITS DE L'USUFRUITIER.

Il a deux droits :

1° *User* (se servir);

2° *Jouir* (percevoir les fruits).

#### Droit de jouissance.

Art. 582-586.

Il a droit à la *propriété des fruits*, et non pas seulement le droit de jouir de ces fruits.

**Fruits.** Produits *ordinaires* de la chose qui sont habituellement *périodiques*.

Le mot *produit* est plus large et comprend tout ce qu'on peut retirer, même *extraordinairement*, de la chose, et qui, ne renaissant pas, n'a pas le caractère *habituel*. Exemple : Pierres à extraire d'un champ.

L'usufruitier n'a droit qu'aux *fruits*, et non pas

aux produits extraordinaires, car en les prenant il détruirait la chose.

Les fruits ne sont pas toujours physiquement engendrés par la chose comme les récoltes.

Il y a une production *fictive*, des fruits qu'on appelle *civils*, c'est-à-dire *fictifs*.

#### Division des fruits :

Fruits naturels,  
Fruits industriels,  
Fruits civils.

Les deux premières classes se confondent en ce sens qu'elles sont soumises aux mêmes règles de droit,

Les fruits **naturels** sont le produit spontané de la terre et des animaux (petits des animaux, foin, bois, lait, fumier).

Les fruits **industriels** sont naturels en ce sens qu'ils sont produits physiquement par la chose; mais leur production suppose un travail de l'homme (vignes, blé, légumes).

Les fruits **civils** ne sont pas des fruits proprement dits, ce sont des revenus qu'un propriétaire perçoit à l'occasion de sa chose quand, par un contrat, il en a laissé la jouissance temporaire à autrui :

Loyers des maisons,  
Fermages,  
Intérêts et arrérages.

*Intérêt de la distinction* entre les fruits naturels et industriels d'un côté, et les fruits civils de l'autre.

Les fruits naturels et industriels sont acquis à l'usufruitier quand *il les perçoit*, quand il fait la récolte, par exemple.

Si, l'usufruit commençant au mois de juillet, il existe une récolte sur pied, l'usufruitier en profitera quand même son usufruit cesserait en août, après la récolte.

Si l'usufruit cesse en juin, avant la récolte, l'usufruitier n'en profitera pas, quoiqu'il ait fait tous les travaux, et que son usufruit eût peut-être duré dix ou onze mois sur la dernière année.

Les fruits civils, au contraire, appartiennent à l'usufruitier en proportion du temps qu'a duré l'usufruit.

Ce que le Code exprime en disant qu'ils sont réputés s'acquérir jour par jour.

L'usufruit cessant au cours d'une année, l'usufruitier aura autant de 365<sup>e</sup> des fruits que l'usufruit aura duré de jours pendant cette année.

### Droits de l'usufruitier sur les diverses natures de biens.

#### 1° Choses qui se consomment par l'usage (art. 587). Vin, blé, argent.

Il est impossible d'user ou de jouir de ces choses sans les détruire ou les aliéner, c'est-à-dire sans faire un acte de disposition (*abuti*).

Donc pour que l'usufruitier retire quelque avantage de son droit, il faut le dénaturer et en faire un droit de *propriété*.

Alors il pourra boire le vin, manger le blé et dépenser l'argent.

Mais pour que la nue propriété ne soit pas illusoire, il faudra qu'à l'époque où doit finir un usufruit, l'usufruitier rende une pareille quantité de vin, de blé ou d'argent.

De cette combinaison résulte le *quasi-usufruit*; le quasi-usufruitier devient *propriétaire et débiteur* de la chose, et le nu propriétaire n'est qu'un *créancier*.

#### 2° Choses qui se détruisent par l'usage (art. 589). L'usufruitier n'est pas responsable des détériorations produites par l'usage normal et soigneux de la chose. Il rendra du vieux linge, de vieux meubles, tels qu'ils seront après qu'il s'en

sera servi. Il ne serait responsable que des détériorations provenant de sa faute.

Ces objets sont généralement des *meubles corporels*; à l'exception des animaux, ils ne produisent pas de fruits naturels.

L'usufruitier ne pourra donc que *s'en servir*, son droit sera réduit à l'*usage*.

Car il ne pourra pas habituellement leur faire produire des *fruits civils*.

Pour cela il faudrait les louer, et la location des meubles est une cause de destruction. Les propriétaires soigneux n'ont pas l'habitude de les louer, l'usufruitier qui doit jouir en bon père de famille ne saurait avoir ce droit.

A moins que celui qui a constitué l'usufruit n'ait donné aux meubles cette destination. *Exemple*: cabinet de lecture; loueur de chevaux, de voitures, d'habillements.

#### 3° Créances, rentes, actions (art. 588). L'usufruitier de ces divers droits touchera les intérêts des créances si elles en produisent, les dividendes des actions, et les arrérages des rentes perpétuelles ou viagères.

La loi s'est expliquée sur les rentes viagères sur lesquelles des difficultés s'étaient élevées autrefois.

La rente viagère produit, en effet, des arrérages

supérieurs à l'intérêt ordinaire des capitaux, parce que le capital est perdu à la mort de la personne sur la tête de laquelle elle est constituée.

Si la rente est constituée sur la tête d'une personne de soixante ans, les arrérages sont de 10 ou 12 p. 100. C'est qu'en réalité le débiteur rend chaque année, outre les 5 p. 100 ordinaires, une petite fraction du capital; on aurait pu comprendre que l'usufruitier de la rente viagère fût obligé de *restituer* cet excédent.

Le Code décide qu'il n'en sera pas ainsi : il traite la totalité des arrérages comme le fruit du droit de rente.

4° **Bois et arbres** (art. 590-594). Le droit dépend de la destination des bois.

*Taillis*, bois destinés à être coupés périodiquement et assez jeunes.

*Futaies*, bois composés de grands arbres ayant ordinairement de cinquante à soixante ans.

Toutes les coupes de *taillis* sont des *fruits*, puisque ce sont des produits habituels et périodiques.

Une *futaie* n'est pas destinée habituellement à être coupée périodiquement; donc les coupes, si l'on en fait, sont des *produits extraordinaires*, mais non des fruits.

Quelquefois la futaie est destinée par le proprié-

taire à des coupes périodiques (coupes réglées). Ces coupes deviennent alors des fruits.

L'usufruitier a droit aux coupes qui sont des fruits, mais il doit observer l'*aménagement*, c'est-à-dire le règlement fait à l'avance par le propriétaire de l'ordre, de l'âge et de la contenance des coupes.

A défaut d'aménagement, il doit respecter l'usage des anciens propriétaires ou l'usage du pays.

Les coupes de bois sont des fruits naturels; l'usufruitier, par conséquent, ne les acquiert que par la perception; s'il meurt sans les avoir faites, il n'y a pas droit.

Si, au contraire, il les a faites prématurément, il doit une indemnité au propriétaire qui trouve sur son fonds un bois de deux ans, par exemple, au lieu d'un bois de dix-huit ou dix-neuf ans qu'il devrait trouver.

Sur les futaies non en coupes réglées, l'usufruitier ne peut prendre que des arbres pour réparer les bâtiments du domaine, les échelas pour les vignes, ou les quelques fruits que produisent les arbres forestiers :

Glands,

Fâines (fruit du hêtre),

Liège.

*Arbres fruitiers*. L'usufruitier a droit aux fruits; il peut profiter du bois des arbres cassés par accident, à la charge de les remplacer.

**Carrières et mines** (art. 598). *Carrières.*  
Les pierres ne sont pas le produit habituel et périodique d'un champ; donc ce ne sont pas, en principe, des fruits.

Cependant si le champ était déjà exploité en carrière quand l'usufruit a commencé, on peut dire qu'il ne s'agit plus de l'usufruit d'un champ, mais de l'usufruit d'une carrière. Les pierres peuvent être considérées comme un produit habituel, donc comme un fruit. Elles appartiennent à l'usufruitier.

*Mines.* Le Code avait donné la même règle que pour les carrières, mais cette règle n'est plus applicable, depuis la loi de 1810 sur les mines.

La mine est maintenant un immeuble distinct; donc, alors même qu'elle est ouverte avant le commencement de l'usufruit, l'usufruitier n'a pas droit à ses produits, car l'usufruit du sol ne saurait comprendre l'usufruit du dessous qui est un autre immeuble.

Le concessionnaire de la mine pourrait lui donner l'usufruit de la mine, mais ce droit serait indépendant de l'usufruit du dessus, c'est-à-dire du sol.

### **Cession du droit d'usufruit, baux des biens soumis à l'usufruit.**

Art. 595.

L'usufruitier peut ne pas jouir par lui-même.

1° En cédant son droit par :

Vente,  
Échange,  
Donation.

Le cessionnaire acquiert le droit réel d'usufruit, mais la durée ne change pas, elle reste subordonnée à la vie de l'usufruitier originaire. Celui-ci, en effet, n'a pas pu céder plus de droit qu'il n'en avait et placer, par exemple, l'usufruit sur une tête de vingt ans quand il en a quatre-vingts.

2° En louant ou affermant les biens.

Il s'agit surtout des immeubles; car nous avons vu plus haut que les meubles peuvent être rarement loués par l'usufruitier.

Le bail fait par l'usufruitier s'exécute même après sa mort, parce que s'il devait finir à cette époque incertaine, il serait bien difficile de trouver des locataires ou surtout des fermiers. Seulement, après la mort de l'usufruitier, le nu propriétaire succède aux droits qui appartenaient à celui-ci comme bailleur.

Mais l'usufruitier ne peut pas paralyser le droit

de propriété en faisant des baux très-longs qui obligeraient le propriétaire après la fin de l'usufruit. Tant que dure l'usufruit, l'usufruitier est lié par les baux qu'il a faits, quelle qu'en soit la durée. Mais, en tant qu'il oblige le nu propriétaire, il ne peut faire que des baux de neuf ans. (V. art. 1429, 1430.)

S'il a fait un bail plus long, on le décompose en périodes de neuf ans, et, quand finit l'usufruit, le propriétaire n'est lié que pour la fin de la période de neuf ans dans laquelle on se trouve.

De plus, pour que l'usufruitier puisse prendre ses précautions afin de ne jamais manquer de locataires et de fermiers, il a le droit de renouveler les baux trois ans d'avance pour les fermes et deux ans d'avance pour les maisons.

### **Travaux faits par l'usufruitier.**

Art. 599.

Il peut en faire, pourvu qu'il ne change pas la substance de la chose.

Mais comme il ne peut pas imposer au propriétaire des dépenses, il n'a pas droit à une indemnité pour les améliorations qu'il a faites :

Engrais,  
Défrichement,  
Parquets.

On discute le point de savoir si des *constructions* constituent des améliorations ne donnant pas lieu à indemnité; la jurisprudence décide en ce sens, en donnant au mot *amélioration* son sens le plus large.

On peut, au contraire, appliquer l'art. 555 et traiter l'usufruitier comme le possesseur de mauvaise foi qui a le droit d'enlever les matériaux des constructions, à moins que le propriétaire ne lui paie leur valeur et le prix de la main-d'œuvre.

### **OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER.**

Les obligations de l'usufruitier se résument ainsi : *jouir en bon père de famille et restituer* la chose à la fin de l'usufruit.

### **Obligations de l'usufruitier au commencement de sa jouissance.**

Art. 600-604.

Pour assurer l'exécution de ces obligations, la loi impose à l'usufruitier certaines *obligations préliminaires*, au moment de son entrée en jouissance :

Inventaire,  
État des immeubles,  
Caution.

*Inventaire.* État descriptif et estimatif d'un mobilier. Cet état est rédigé par un notaire.

*État des immeubles.* Constatation du degré d'entretien des immeubles faite par un expert.

L'inventaire a pour objet d'empêcher l'usufruitier de faire disparaître des objets, et l'état, de l'empêcher de rendre détériorés des biens qu'il a reçus en bon état.

*Caution.* Personne solvable qui garantit la jouissance régulière de l'usufruitier et la restitution de ce qu'il est tenu de restituer.

*L'usufruitier peut être dispensé de donner caution :*

Par le titre constitutif de l'usufruit.

Par la loi.

Dispensés légalement : 1° les pères et mères usufruitiers légaux des biens de leurs enfants; leur qualité inspire confiance;

2° Le vendeur ou le donateur avec réserve d'usufruit; puisqu'il a aliéné en conservant la jouissance, il n'est pas probable qu'il ait consenti à donner une garantie spéciale, il a entendu jouir sans autre condition qu'avant l'aliénation.

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, il peut donner un gage (art. 2041), sinon :

On loue les immeubles, ou on les confie à un séquestre, c'est-à-dire un administrateur;

On place les sommes d'argent, et l'usufruitier n'a

droit qu'aux loyers ou fermages des immeubles loués ou aux intérêts des sommes placées.

Quelquefois l'usufruitier sera autorisé à garder en nature des meubles nécessaires à son usage, moyennant qu'il prêtera serment de les restituer (la loi appelle ce serment la *caution juratoire*).

### **Obligations de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit.**

Elles dérivent toutes de ce que l'usufruitier ayant les fruits doit supporter toutes les charges qu'un bon propriétaire supporte sur les fruits :

Certaines réparations,  
Contributions,  
Entretien d'un troupeau,  
Frais de certains procès,  
Certaines dettes.

1° **Réparations** (art. 605-607). La loi divise les réparations en deux classes :

Réparations d'entretien,  
Grosses réparations.

Les premières sont prévues par un bon propriétaire, elles sont en quelque sorte périodiques, et il y consacre chaque année une partie de ses revenus. C'est une charge des fruits. Les secondes, plus

importantes, ont un caractère imprévu, accidentel. Elles sont des charges du fonds.

Voir l'article 606 qui énumère les grosses réparations.

Toutes les autres sont réparations d'entretien.

L'usufruitier doit les réparations d'entretien seulement.

Les autres regardent le nu propriétaire en ce sens qu'il ne peut pas exiger qu'elles soient faites, mais il n'est pas tenu de les faire. Car il n'est pas tenu de *faire jouir* l'usufruitier, mais de le *laisser jouir*. Il est soumis à un droit réel, et ce genre de droit n'impose que des abstentions et non des actions. De même qu'il livre la chose au commencement dans l'état où elle se trouve (art. 600), de même pendant la durée de l'usufruit, il la laisse dans l'état où la mettent les événements fortuits et la vétusté (art. 607).

**2° Contributions** (art. 608). Charges annuelles au profit de l'État, des départements et des communes.

Autre charge annuelle résultant de l'usage : la prime d'assurance.

Tout cela se prend habituellement sur les revenus, donc l'usufruitier doit les supporter.

Il n'en est pas de même des charges extraordi-

naires (art. 609). *Exemples* : Réquisition imposée par l'ennemi. Indemnité de plus-value au cas de dessèchement des marais, ouverture de canaux, construction de digues (art. 20, 30, 38, loi du 16 septembre 1807 sur le dessèchement des marais).

Ces charges extraordinaires ne sont pas prises sur les fruits, l'usufruitier ne doit pas les acquitter; mais comme elles diminuent le capital soumis au droit d'usufruit, l'usufruitier doit subir une privation correspondante de la jouissance.

On arrive à ce résultat en faisant payer par l'usufruitier, tant que dure son droit, l'intérêt de la somme payée par le propriétaire.

Ou en faisant payer le capital par l'usufruitier qui le recouvrera sans intérêt, à la fin de l'usufruit, ou enfin en vendant une portion de la propriété.

**3° Frais de procès** (art. 613) :

Procès sur l'usufruit, frais payés par l'usufruitier,

Procès sur la nue propriété, — par le nu propriétaire,

Procès sur la pleine propriété; intéressent l'un et l'autre, et la charge doit être répartie proportionnellement comme les charges extraordinaires (art. 609).

**4° Entretien au complet d'un trou-**

**peau** (art. 616). Un troupeau est un être collectif qui doit toujours durer à cause de la substitution des jeunes têtes aux têtes mortes.

Un bon propriétaire prend sur les petits de l'année (*croît*) la quantité suffisante pour combler les vides.

L'usufruitier doit agir ainsi.

Mais il n'est obligé qu'à utiliser de cette manière le *croît* présent ou futur; quant au *croît* des années antérieures, il a été consommé comme fruit, et l'on ne saurait lui en imposer la restitution sans lui infliger une véritable perte.

Quand le troupeau tout entier a péri, il n'y a pas à espérer un *croît* futur, et il n'y a pas à reconstituer le troupeau, l'usufruit finit.

**5° Dettes de celui qui a constitué l'usufruit** (art. 610-612). L'usufruitier d'un bien déterminé ne doit aucunement les dettes du constituant, car les acheteurs, donataires ou légataires d'une chose déterminée, ne sont jamais tenus des dettes du vendeur, donateur ou testateur.

Les dettes sont la charge de l'ensemble du patrimoine et ne pèsent pas sur un bien distinct.

Cependant l'article 611, après avoir posé ce principe, suppose que l'usufruitier peut être *forcé de payer* les dettes. Cela ne peut se produire qu'à propos des dettes *hypothécaires*.

L'hypothèque est un droit réel qui suit l'immeuble même après l'aliénation. Seulement le détenteur de l'immeuble aliéné ne devient pas débiteur de la dette, mais il peut être contraint à abandonner l'immeuble, ce qui quelquefois l'entraîne à payer la dette pour garder l'immeuble.

L'usufruitier de l'immeuble hypothéqué pourra donc être indirectement forcé de payer la dette pour conserver son usufruit.

Il aura alors un recours contre le véritable débiteur dont il aura payé la dette, et contre le constituant si c'est un vendeur, parce que la vente entraîne obligation de garantie.

Enfin contre le nu propriétaire, il aura un droit en vertu de l'article 609, puisqu'il aura acquitté une charge de la propriété.

L'usufruit peut porter sur un ensemble de biens, surtout quand il est constitué par legs; il peut être: usufruit *universel* s'il comprend tous les biens du constituant; à *titre universel*, s'il comprend une fraction des biens, un tiers, un quart ou ce qui légalement revient au même: tous les meubles, tous les immeubles.

Ces usufruitiers doivent *contribuer*, c'est-à-dire participer à la charge des dettes dans une certaine proportion.

Parce qu'étant usufruitiers de tout le patrimoine ou

d'une quote-part, et le patrimoine ne se composant réellement que de l'actif moins le passif (*bona non intelliguntur nisi deducto ære alieno*), ils ne peuvent pas avoir la jouissance complète de l'*actif brut*, mais seulement de l'*actif net*.

*Exemple* : Le patrimoine se compose de biens valant cent mille francs, il est grevé de cinquante mille francs de dettes. Le patrimoine réel, c'est-à-dire l'actif net, n'est que de cinquante mille, et si on laisse à l'usufruitier la jouissance complète de cent mille francs, on lui laisse plus que le constituant ne lui a donné.

Pour réduire l'usufruitier à la jouissance de l'actif net, il suffit de lui imposer, tant que dure l'usufruit, la charge de l'intérêt de toutes les dettes.

On arrivera à ce résultat par les procédés indiqués à l'article 609.

Le nu propriétaire paiera les dettes, et l'usufruitier lui remboursera les intérêts tant que durera l'usufruit.

Ou bien l'usufruitier avancera les sommes nécessaires pour payer les dettes qui lui seront remboursées sans intérêts à la fin de l'usufruit.

Ou enfin on aliénera des biens pour payer les dettes, ce qui fait que le nu propriétaire en perdra le capital et l'usufruitier la jouissance.

Tout ceci est vrai de l'usufruitier d'une quote-part. Il supportera une demie, un tiers, un quart des intérêts.

Quant à l'usufruitier de tous les meubles ou de tous les immeubles, sa part proportionnelle d'intérêts ne peut pas être déterminée d'avance. Il faudra faire une estimation comparée, 1<sup>o</sup> de toute la succession, 2<sup>o</sup> de tous les meubles ou de tous les immeubles; on transformera ainsi en fractions la part de la succession soumise à l'usufruit, et l'on opérera comme pour un usufruitier de quote-part.

*Exemple* : Patrimoine, cent mille francs; usufruit de tous les meubles qui valent trente mille francs; l'usufruit porte sur trois dixièmes, l'usufruitier supportera trois dixièmes des intérêts.

C'est en vue de cette hypothèse seulement que l'article 612 dit qu'on *estime la valeur du fonds sujet à usufruit*. Dans toutes les autres l'estimation est inutile.

Parmi les *charges* du patrimoine d'une personne décédée se trouvent les legs. Comme ils diminuent le patrimoine, ils diminuent l'usufruit universel ou à titre universel.

Quand ce sont des legs de *rentes viagères* ou de *pension alimentaire*, comme un bon propriétaire les paierait sur ses revenus, ce sont *charges de fruits*, et par conséquent ils sont supportés en tout ou en partie par l'usufruitier universel ou à titre universel de la succession.

**Fin de l'usufruit.**

Art. 617-624.

L'article 617 énumère cinq causes d'extinction :

Mort de l'usufruitier,  
Expiration du temps,  
Consolidation,  
Non-usage,  
Perte de la chose.

Il faut ajouter :

Condition résolutoire,  
Renonciation,  
Abus de jouissance.

*Consolidation*, réunion de la nue propriété et de l'usufruit.

*Exemple* : L'usufruitier est héritier du nu propriétaire.

Il achète la nue propriété.

*Non-usage* pendant trente ans.

*Condition résolutoire*, événement incertain qui d'après le titre doit mettre fin à l'usufruit.

*Exemple* : Usufruit vendu qui doit s'éteindre si le vendeur a des enfants.

*Abus de jouissance*, déchéance prononcée en justice parce que l'usufruitier dégrade la chose.

*Tempéraments à cette rigueur*. Les juges peuvent

ordonner que le nu propriétaire paiera une sorte de loyer à l'usufruitier.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent empêcher la déchéance en réparant le dommage et en donnant des garanties, une caution, pour l'avenir.

*Renonciation*. Comme elle nuit aux créanciers de l'usufruitier, qui ont moins de chance d'être payés, ils peuvent la faire annuler quand leur débiteur est insolvable ou le devient par cette renonciation.

*Observation*. Les personnes morales n'ayant pas chance de mourir, l'usufruit qui leur est accordé dure quatre-vingt-dix ans ; sans une limite semblable, la nue propriété serait illusoire.

**Usage. Habitation.**

Art. 625-636.

**Usage**, droit de se servir d'une chose sans en percevoir les fruits.

Sauf le cas où il s'agit d'un *fonds* de terre ; le Code donne alors à l'usage le droit de prendre les fruits nécessaires à ses besoins et à ceux de sa famille.

Cette dérogation aux principes théoriques est inspirée par cette idée que, sans cela, l'usage d'une terre serait un droit inutile.

**Habitation**, usage d'une maison, droit d'y demeurer avec sa famille, sans droit de louer.

Ces deux droits s'acquièrent comme l'usufruit, sauf qu'il n'y a ni usage légal, ni habitation légale.

Ils s'éteignent comme l'usufruit.

Le dernier article (636) fait un renvoi aux lois spéciales quant aux droits d'usage dans les bois et forêts.

Ces droits :

Prendre du bois,

Faire paître des animaux,

Panage (porcs mangeant le gland), peuvent être perpétuels.

Mais les uns peuvent être rachetés.

Et les autres, ceux qui consistent à prendre du bois, peuvent être éteints en abandonnant une portion de la propriété du fonds. Cette dernière opération s'appelle *cantonnement*.

## TITRE QUATRIÈME

### SERVITUDES

La **servitude** est un droit qu'a le propriétaire d'un fonds de tirer une certaine utilité du fonds d'autrui, soit en exerçant sur ce fonds une partie des droits attachés à la propriété, soit en empêchant le propriétaire d'exercer lui-même certains droits.

*Exemples* : Le droit de passer sur la propriété d'autrui, ou d'empêcher le propriétaire de bâtir sur son propre fonds.

Le Code civil a envisagé la servitude comme un droit quand elle l'a comprise dans l'énumération des biens (art. 526).

La définition de l'article 637 envisage la servitude sous le point de vue opposé, du côté de celui qui souffre, quand elle l'appelle une *charge*.

Ce qui est *droit* pour l'un est *charge* pour l'autre. C'est du reste par pure métaphore que le Code a pu représenter la charge comme imposée à un fonds pour l'utilité d'un autre fonds.

Un fonds n'est pas une personne, et par consé-