

PREMIÈRE PARTIE.

DES DROITS RÉELS.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PROPRIÉTÉ.

Ce Livre étant consacré aux deux sortes de droits privés, aux droits réels et aux droits personnels, est naturellement divisé en deux Parties.

Un Chapitre spécial est consacré à chacun des droits réels.

On sait, au surplus, par l'article 2, qu'il ne s'agit ici que des droits réels principaux et d'une seule sorte de droits réels accessoires, des servitudes foncières. Quant aux droits réels qui sont l'accessoire et la garantie des créances ou droits personnels, ils sont l'objet de la II^e Partie du Livre des *Garanties*.

Art. 30. Il ne rentre pas dans la nature de cet Exposé des Motifs de jeter un coup d'œil sur l'état de la propriété foncière dans l'ancien droit japonais.

Le système féodal a exercé en cette matière une influence assez considérable, avec des variétés qui ont déjà disparu depuis la Restauration. Le Code civil consacre ce nouvel état de choses plutôt qu'il ne le crée.

Le droit de propriété, par cela même qu'il est libre,

entier et presque *absolu*, est de tous les droits réels celui qui demande le moins d'explications.

Le propriétaire peut *librement user* de sa chose, c'est-à-dire en tirer tous les services que sa nature comporte.

Il peut en *jouir*, c'est-à-dire en tirer tous les produits périodiques, soit naturels, soit civils. On reviendra sur cette distinction, au sujet de l'usufruitier.

Enfin, le propriétaire peut *disposer*, ce qui comprend l'aliénation, la transformation et même la destruction de la chose.

Mais si considérable, si libre et si étendu que soit le droit de propriété, il n'est pas tout à fait absolu : il reçoit certaines limites de la loi, des conventions et du testament.

Les limites légales sont les plus nombreuses : elles sont fondées, en général, sur l'intérêt public ou sur celui des voisins ; car il ne faut pas que l'exercice du droit d'un propriétaire empêche les autres d'exercer le leur ou nuise à l'état social.

Les limites apportées au droit de propriété par convention ou testament consistent le plus souvent dans des aliénations partielles, dans des démembrements de la propriété au profit d'autrui, comme la constitution d'un usufruit, d'une servitude, d'une hypothèque.

Le pouvoir de la convention ou du testament n'est pas lui-même illimité, quand il s'agit de restreindre le droit de propriété. Ainsi un donateur ou un testateur ne pourrait imposer au donataire ou au légataire la prohibition d'aliéner : ce serait contraire à l'intérêt général qui demande la circulation des biens.

Art. 31. Voici une première restriction à la plénitude du droit de propriété.

Il semblerait que le droit de *conserver* sa chose est celui des droits du propriétaire le plus assuré. Cependant, on a reconnu, de tout temps et en tout pays, qu'il

y a des cas où l'intérêt privé doit céder à l'intérêt général. Les routes, les canaux, les travaux de défense du territoire, demandent souvent de grands espaces et il ne serait pas admissible que de pareils travaux fussent rendus impossibles par le mauvais vouloir de quelques propriétaires.

D'ailleurs, l'Etat, les *fu* ou *ken* et les *shi*, *tcho* ou *son* ne demandent ici aux particuliers qu'un sacrifice de leurs convenances, non de leur intérêt pécuniaire, puisqu'une indemnité leur est payée, suivant l'importance de ce dont ils sont expropriés.

L'expropriation pour cause d'utilité publique a déjà reçu une large application dans ces dernières années, pour la construction des chemins de fer de l'Etat et des Compagnies. Le principe est maintenant proclamé dans la constitution (art. 27).

La loi fait ici une distinction entre les immeubles et les meubles, et l'on pourrait être étonné, au premier abord, qu'il faille une loi spéciale pour une expropriation mobilière, tandis que, dans le cas d'immeuble, il suffit d'une série d'actes administratifs. Le motif est d'empêcher une expropriation trop facile pour les meubles, précisément parce que leur moindre importance pourrait porter l'administration à en abuser,

Il y a d'ailleurs exception à la nécessité d'une loi pour les réquisitions de denrées et autres objets nécessaires, en cas de guerre et de calamité publique.

Art. 32. L'occupation temporaire des propriétés pour les travaux d'utilité publique n'est pas une expropriation : les mesures administratives pour y arriver seront plus simples et l'indemnité moindre.

Art. 33. La prise de matériaux sur les propriétés sera réglée par les lois administratives, complétées s'il y a lieu. Il est dans l'esprit de la loi que ces matériaux ne soient pris que pour des travaux publics s'exé-

cutant dans la localité : c'est un moyen d'épargner des frais de transport plus ou moins considérables et c'est toujours l'intérêt général qui en profite.

Comme ces matériaux sont des meubles, il y a là une nouvelle exception à l'article 31 : une loi spéciale pour chaque cas n'est pas nécessaire.

Art. 34. Les deux premiers alinéas de cet article consacrent certains droits du propriétaire et les deux derniers y apportent des limites, les unes dans l'intérêt général, les autres dans l'intérêt privé des voisins. Il n'y a pas lieu de s'y arrêter ici.

Art. 35. Cet article se réfère à une loi spéciale sur des limites au droit du propriétaire du sol au sujet des mines.

En effet, l'exploitation des mines importe à la richesse et à la sûreté de l'État et elle appartient au droit administratif plus encore qu'au droit civil.

Art. 36. La garantie du droit de propriété consiste dans le droit d'exercer en justice les actions qui permettent au propriétaire de recouvrer sa chose, si elle était possédée par un tiers, même de bonne foi.

La principale de ces actions est dite *pétitoire* ou *en revendication* : pour y triompher, le demandeur doit fournir la preuve de son droit de propriété.

Mais comme cette preuve est quelquefois difficile, le propriétaire peut intenter seulement une action possessoire dans laquelle il n'aura qu'à justifier de sa possession antérieure à celle du défendeur.

Seulement, comme cette action met en présence deux possesseurs, il ne faut pas que celui qui a possédé le premier ait laissé s'écouler plus d'un an avant d'agir.

La loi renvoie au Chapitre de la Possession, pour les diverses conditions des actions possessoires. Elle réserve aussi le cas de la prescription des meubles qui est instan-

tanée et met ainsi obstacle à la revendication et à l'action possessoire.

Art. 37. Cet article et les deux suivants règlent un état particulier de la propriété auquel il a déjà été fait allusion dans les dispositions générales : la propriété appartenant à plusieurs par indivis, c'est-à-dire sans qu'il en ait été fait de partage entre eux.

Les parts peuvent être égales ou inégales.

Le caractère de la propriété indivise est que le droit de chacun, si minime qu'il soit, porte sur toute la chose, comme s'il en était seul propriétaire ; mais comme le droit des autres porte de même sur toute la chose, il en résulte que les droits sont limités les uns par les autres. Aussi est-il rare que les copropriétaires usent directement de la chose : ils préféreront la louer et en partager les loyers (fruits civils) ; s'il s'agit d'un fonds en culture, ils pourront le cultiver en commun et en partager les fruits naturels.

Comme les actes d'administration ont surtout pour but la conservation de la chose, il est naturel que chacun puisse les faire seul ; mais il vaudra toujours mieux se concerter.

Art. 38. Il en est autrement du droit de disposer de la chose ; s'il s'agit d'en modifier la condition matérielle, le consentement de tous est nécessaire : l'opposition d'un seul obligerait de laisser la chose dans le même état, car on ne peut la modifier pour une part indivise. Au contraire, s'il s'agit de l'aliénation ou de l'hypothèque et qu'il n'y ait pas accord de tous, chacun peut aliéner ou hypothéquer sa part indivise.

Au cas d'aliénation, le 2^e alinéa règle la situation de l'acquéreur. Au cas d'hypothèque, le résultat arrivera à être le même : si le débiteur laisse exercer l'action hypothécaire, le fonds sera vendu pour la part indivise hypothéquée.

S'il s'agit du bail de la chose, une distinction est à faire : si le bail conserve par sa durée la caractère d'acte d'administration, il peut être fait valablement par un seul des copropriétaires, en vertu de l'article précédent.

A l'égard du droit de grever le fonds d'une servitude, il faudra absolument le consentement de tous les copropriétaires, car la servitude étant au nombre des choses indivisibles, même intellectuellement, on n'en comprendrait pas la constitution pour une part indivise, pour une moitié, un tiers, un quart.

Art. 39. Les effets de l'indivision indiqués aux deux articles précédents ne sont pas sans de grands inconvénients : il peut se rencontrer souvent des occasions de conflit entre les copropriétaires ; en outre, les biens indivis se trouvent longtemps retirés de la circulation, car les copropriétaires auront de la peine à se mettre d'accord pour les conditions d'une vente totale, et, si un ou plusieurs d'entre eux veulent vendre leur part indivise, ils trouveront peu de personnes disposées à accepter une situation qui les met dans une sorte de société avec des inconnus.

Pour remédier à ces inconvénients, la loi permet à tout copropriétaire d'exiger le partage des biens indivis.

Une convention qui aurait pour but de soumettre les copropriétaires à l'indivision perpétuelle, ou pendant leur vie, ou même pendant plus de cinq ans, serait nulle, comme contraire à l'ordre public : toutefois, elle vaudrait pour cinq ans, parce que l'intention des parties peut recevoir valablement cet effet.

Le droit laissé aux copropriétaires de se soumettre à l'indivision pendant cinq ans est aisé à justifier. Il est souvent difficile de diviser les biens, en nature : on est alors obligé de les vendre, pour en partager le prix ; or, il pourrait être nuisible de vendre, dans certaines circonstances où les biens sont dépréciés ; les parties feront

donc sagement de s'interdire, respectivement, pendant cinq ans, ou moins, un partage qui pourrait nuire aux unes et aux autres ; sauf à renouveler la convention.

L'interdiction de partager ne pourrait être imposée pendant cinq ans par un testateur, dans le testament où il lèguerait son bien à plusieurs personnes. Une convention directe entre les intéressés est le seul cas où l'on puisse espérer que l'intérêt des copropriétaires, mûrement considéré par eux-mêmes, leur fera apporter tous les ménagements possibles pour vivre, pendant cinq ans, sans contestations et sans procès.

La loi excepte de la règle que " nul n'est tenu de rester dans l'indivision " les cas de mitoyenneté : il est clair que les biens mitoyens, servant à l'usage ou à la clôture de propriétés distinctes, ne pourraient être partagés sans perdre toute leur utilité.

Il sera longuement parlé de la mitoyenneté au Chapitre des Servitudes.

Art. 40. Cette situation de plusieurs personnes ayant des portions distinctes, divisées, d'une maison, est encore rare au Japon ; mais elle paraît destinée à être plus fréquente, à mesure que les constructions en pierre ou briques, plus hautes et plus coûteuses se multiplieront.

La loi fait sagement de régler les rapports des propriétaires dans cette situation particulière qui n'est ni la copropriété indivise, ni la propriété entièrement divisée.

Il n'est pas besoin d'ailleurs de développer les divers alinéas de cet article : ils se justifient à la simple lecture.

Il va sans dire que si les parties ont réglé autrement leurs charges respectives, la loi cesse de s'appliquer.

Art. 41.—Les divers Chapitres consacrés plus loin aux droits réels secondaires ne se borneront pas à indiquer leur nature, leurs effets et leur extinction ; ils indiqueront aussi les causes qui leur donnent naissance,

au moins celles qui sont propres à chacun d'eux. Au contraire, dans le présent chapitre de la Propriété, la loi n'indique pas ses causes, c'est-à-dire les moyens de l'acquérir, ni les conditions de publicité requises pour que les ayant-droit puissent s'en prévaloir vis-à-vis des tiers. La matière est assez étendue pour être l'objet de nombreuses dispositions de la 2^e partie de ce Livre et du Livre de l'Acquisition des Biens auxquelles la loi renvoie.

Art. 42.—La loi énumère ici les causes qui mettent fin à la propriété, quoiqu'elle n'ait pas encore énuméré les causes qui la créent. En effet, le plus grand nombre de ces causes d'extinction sont en même temps des causes d'acquisition et, à ce titre, elles se retrouveront dans la suite, car, sauf le cas de perte totale de la chose et celui d'un objet mobilier abandonné, lorsque la propriété sort d'un patrimoine, elle entre dans un autre; or, ce cas de perte ne suffit pas à former une division.

Cela est évident pour les cinq premiers cas :

1^o Au cas d'aliénation; car l'aliénation n'est autre chose qu'un acte qui fait qu'une chose qui était *nôtre* devient chose d'*autrui*. Il n'y a pas à distinguer si l'aliénation est volontaire, comme la vente et la donation, ou forcée, comme l'expropriation pour cause d'utilité publique ou sur saisie.

2^o Au cas d'accession, la chose change de maître, sans la volonté de son ancien propriétaire et quelquefois même sans la volonté du nouveau.

3^o Au cas de confiscation, la chose passe dans le domaine de l'Etat, sauf à être détruite quand elle est dangereuse pour l'ordre public.

4^o La résolution, la rescision et la révocation d'une acquisition ont des applications très-variées dans le présent Code et on les retrouvera dans les matières où elles s'exercent par voie d'actions en justice portant les mêmes noms. Ce n'est pas ici le lieu de s'arrêter

longuement à ces actions : on indiquera seulement, avec quelques exemples, l'application de chacune d'elles.

La résolution suppose l'accomplissement d'une condition, d'un événement auquel les parties ou la loi avaient attaché, éventuellement et par prévision, la destruction d'un acte translatif de propriété, comme le défaut d'exécution par l'une des parties, dans un contrat synallagmatique ou bilatéral. La rescision suppose une aliénation entachée d'un vice de consentement ou d'une incapacité. Enfin, la révocation est comme la peine civile des acquéreurs coupables de certaines fautes prévues par la loi, par exemple de ceux qui ont participé à des aliénations par le débiteur en fraude de ses créanciers.

Dans les trois cas de résolution, de rescision et de révocation, l'acquisition est détruite rétroactivement et la chose retourne à l'ancien propriétaire, ce qui permettrait, à la rigueur, de dire qu'ici le droit de propriété ne se perd pas, n'ayant jamais existé pour le prétendu acquéreur ; mais, il y a là une subtilité de doctrine que la loi peut et même doit négliger, quand elle ne s'occupe que de la nomenclature et de la méthode. Il est donc permis de dire que la propriété, dans les trois cas qui nous occupent, n'est pas détruite, qu'elle est seulement déplacée, qu'elle change de mains ou de patrimoine.

5° Au cas d'abandon volontaire de la chose par le propriétaire, il y aura encore, le plus souvent, changement de patrimoine : s'il s'agit d'un meuble, il sera bien rare qu'il reste sans maître et ne rencontre pas presque aussitôt un acquéreur par occupation ; cependant, il y a toujours un temps plus ou moins long pendant lequel la chose est sans maître ; s'il s'agit d'un immeuble, lequel sera d'ailleurs bien rarement abandonné, la propriété en est aussitôt acquise de droit à l'Etat ; dans les deux cas, s'il s'agissait d'une chose qui appartînt en propriété à plusieurs, il faudrait décider qu'il n'y aurait lieu ni à

l'occupation d'un tiers, pour un meuble, ni à l'acquisition de l'État pour un immeuble : le droit du propriétaire renonçant accroîtrait à la part des autres.

Il ne reste donc qu'un cas, le 6^e, où l'on puisse dire que la propriété cesse pour le propriétaire sans être acquise à un autre, c'est celui où la chose est entièrement détruite, sans qu'il en reste quelque résidu utile : le droit cesse alors d'une façon absolue.

La perte de la chose peut donner lieu à une question de responsabilité et de dommages-intérêts de la part de celui à la faute duquel la perte serait imputable : on y reviendra en plusieurs occasions, notamment, aux articles 370 et suivants ; car cette faute devient elle-même la cause, la source d'une obligation et, par contre, d'un droit personnel pour le propriétaire.

Art. 43. L'influence du temps sur les droits, sous le nom de *prescription*, est considérable.

On a quelquefois discuté sa légitimité, jamais son utilité, on pourrait dire sa nécessité. Mais elle n'est pas moins juste que nécessaire.

Elle a deux applications distinctes.

On dit quelquefois, pour abréger, que la prescription fait *acquérir* les droits réels et qu'elle fait *perdre* les droits personnels ou libère les débiteurs. Mais il est plus exact, en doctrine, et plus honorable pour ceux qui invoquent la prescription, de dire qu'elle constitue une présomption légale d'acquisition ou de libération légitime dispensant celui qui l'invoque d'en fournir d'autre preuve que celle du temps écoulé et des autres conditions imposées par la loi. Pour l'acquisition des droits réels, la principale de ces conditions est la possession de la chose ; pour la libération des droits personnels, c'est l'inaction du créancier.

La prescription, étant une présomption, appartient au Livre des *Preuves* et c'est là qu'il en sera traité au long.
