

CHAPITRE II.

DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

SECTION PREMIÈRE.

DE L'USUFRUIT.

Art. 44. A la différence de la Propriété, l'Usufruit ne donne que le droit d'user et celui de jouir de la chose, mais non le droit d'en disposer. L'usufruitier n'a que les services et les produits. Mais cela n'exclut pas pour lui la faculté de disposer de son droit : ce dont il ne peut disposer, c'est de la chose elle-même.

Le droit d'usufruit est toujours temporaire, soit qu'il lui ait été assigné une durée fixe, soit qu'en l'absence de durée préfixe, il doive durer toute la vie de l'usufruitier. C'est là d'ailleurs *le maximum* possible de sa durée ; il ne se transmet pas à la mort : autrement, le droit de propriété, privé des produits de la chose n'aurait plus guère d'intérêt.

L'usufruit est donc une partie de la propriété : il en constitue un *démembrement*.

Lorsque la propriété est ainsi dépouillée de son principal attribut, la jouissance, elle est appelée "nue propriété ;" si on en a détaché seulement l'usage ou l'habitation, elle est dite "démembrée ;" elle est appelée "pleine propriété", quand elle n'a subi aucun démembrement. L'article 2 fait allusion à ces diverses situations, quand il place au 1^{er} rang des droits réels la propriété "pleine ou démembrée."

La constitution de l'usufruit par convention répond à un besoin de ceux qui, n'ayant pas une fortune suffisante pour vivre avec leurs revenus, aliènent leurs capitaux contre un usufruit qui peut être d'autant plus considérable qu'ils sont plus avancés en âge ; car l'usufruit est de sa nature un droit viager.

La constitution d'usufruit par testament est aussi un moyen facile pour un mourant d'assurer l'existence de son conjoint, de parents ou de serviteurs âgés, sans priver l'héritier légitime d'une partie des capitaux de la succession.

Enfin, quand un père fait, de son vivant, la démission de ses biens en faveur de son héritier, le droit réel d'usufruit par lui réservé le met à l'abri des aliénations faites par l'héritier.

§ 1^{er}.—DE L'ÉTABLISSEMENT DE L'USUFRUIT.

Art. 45. On ne trouvera pas dans le présent Code de cas où un usufruit proprement dit résulte des seules dispositions de la loi au profit de certaines personnes : le droit établi en faveur du mari sur les biens de sa femme pendant le mariage, est plutôt analogue qu'identique à l'usufruit (v. Liv. de l'Acq. des biens, art. 427), mais le Code réserve les cas qui pourront être établis par des lois spéciales.

Les cas de constitution d'usufruit par la volonté de l'homme sont les mêmes que ceux de transmission de la propriété et se ramènent toujours à la convention et au testament. Il y a cependant un cas de constitution d'usufruit qui lui est propre, c'est la rétention de l'usufruit faite dans une aliénation de la chose, au profit de l'aliénateur lui-même.

La prescription recevra aussi une application en matière d'usufruit : quelqu'un a acheté un droit d'usu-

fruit, en traitant avec une personne qu'il croyait propriétaire et qui ne l'était pas : l'acheteur a possédé l'usufruit, c'est-à-dire l'a exercé sans trouble pendant le temps fixé pour la prescription : le droit d'usufruit lui reste désormais acquis jusqu'à sa mort. Mais comme la prescription n'est pas un *moyen direct* d'acquérir les droits réels, on dira que l'usufruit est *présumé* constitué par la volonté de l'homme : le vrai propriétaire est supposé avoir consenti à la cession par un acte dont l'usufruitier est dispensé de rapporter la preuve.

Art. 46. Bien que la loi s'attache à indiquer la variété des biens sur lesquels peut porter l'usufruit, elle ne prétend pas dire que les effets en seront toujours les mêmes ; au contraire, ils varieront assez notablement avec la nature des objets sur lesquels portera le droit : ainsi qu'on le verra aux deux §§ suivants.

Le présent article s'appliquerait d'ailleurs aussi bien à l'usufruit qui serait établi par la loi qu'à celui établi par la volonté de l'homme.

Art. 47. Il s'agit ici des *modalités* sous lesquelles l'usufruit peut être constitué, c'est-à-dire des circonstances qui peuvent modifier son existence ou sa durée, la condition, le terme, ou l'absence de l'une et de l'autre, ce qui permet de dire que l'usufruit est alors pur et simple.

La loi prend soin de dire d'abord que l'usufruit peut être constitué à terme (terme initial et terme final), parce que le droit de propriété ne comporte pas cette modalité qui serait incompatible avec le droit de disposer. Or, comme c'est précisément le droit de disposer qui manque à l'usufruitier, il est naturel que son droit puisse commencer et finir au gré des parties.

Quant à la condition, soit suspensive, soit résolutoire, opposée à un usufruit, elle aurait le même effet qu'en matière de propriété : dans le premier cas, le droit ne naîtrait

qu'à l'accomplissement de la condition ; dans le second cas, le droit cesserait avec l'arrivée de la condition. Mais dans les deux cas, à la différence de ce qui a lieu dans le terme, la naissance du droit et sa cessation auraient lieu rétroactivement au jour de la convention ou de l'ouverture du droit testamentaire ; de sorte qu'au cas de condition suspensive, le droit serait censé avoir toujours existé et, au cas de condition résolutoire, n'avoir jamais existé. Il en résultera un compte de fruits entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Une autre conséquence de l'effet rétroactif de la condition se produira au sujet des hypothèques consenties par l'usufruitier avant l'accomplissement de la condition suspensive ou résolutoire : ce droit sera valable dans le premier cas et nul dans le second.

A l'égard des baux faits pour une durée excédant les limites de l'administration, ils seront valables, pour toute leur durée, si la condition accomplie était suspensive ; ils cesseront, si ces limites sont déjà excédées lors de l'accomplissement de la condition résolutoire (art. 119. et s.)

D'après le 3^e alinéa, la condition ou le terme assigné à l'usufruit n'empêche pas l'extinction du droit par la mort de l'usufruitier ; celle-ci en peut donc être avancée, mais non retardée.

Art. 48. La loi laisse ici une certaine latitude aux conventions particulières ; mais elle ne permet pas que l'usufruit soit constitué en faveur d'une personne qui n'est pas encore née ou moins au conçue : autrement, l'usufruit serait trop longtemps séparé de la propriété ; mais, on pourrait donner ou léguer l'usufruit, soit à deux époux, soit à deux ou plusieurs frères, à deux ou plusieurs amis, tous *actuellement vivants*, ou même à un père et à ses enfants déjà nés. On pourrait, dans ces cas, les appeler à l'usufruit simultanément et indivisé.

ment (par indivis) ou successivement, en réglant l'ordre dans lequel ils arriveront à l'usufruit. De toute façon, la propriété ne sera jamais grevée d'usufruit au-delà d'une existence d'homme, si longue qu'elle soit (v. art. 103).

La loi considère ici l'enfant simplement *conçu* comme déjà *né*; c'est un principe généralement admis dans les lois civiles et que l'on rencontrera dans d'autres parties du droit: notamment, en matière de successions. Il ne faut pas s'arrêter à l'objection que la conception est un fait mystérieux, dont l'époque est difficile à déterminer: la loi arrive, par voie de présomption, à fixer l'époque à laquelle un enfant a été conçu, en remontant d'un certain nombre de jours au delà de sa naissance.

§ II. DES DROITS DE L'USUFRUITIER.

Art. 49. Cet article fixe le moment auquel l'usufruitier peut "entrer en possession;" mais il se borne à faire une simple allusion à "l'ouverture du droit;" il s'y réfère, sans la déterminer; les principes y suffisent: si le droit n'est affecté d'aucune condition, le droit est ouvert, dans le cas de convention, dès qu'elle est formée par l'échange des consentements, et, dans le cas de testament, par le décès du testateur; s'il y a une condition suspensive, le droit n'est ouvert que par l'arrivée de la condition.

Le terme diffère de la condition en ce sens qu'il ne suspend pas la *naissance* du droit, mais seulement son *exercice*, tandis que la condition en suspend même la naissance; l'usufruit à terme est donc ouvert avant l'échéance du terme; mais comme le but du terme est justement de retarder l'entrée en jouissance de l'usufruitier, la loi ajoute "que le terme doit être échu."

Il ne suffit pas, pour que l'usufruitier puisse entrer en possession des choses usufruituaires, que son droit soit ouvert et le terme échu, il faut encore qu'il ait satisfait à la triple obligation que lui impose la loi pour la sauvegarde des intérêts du nu-propiétaire, à savoir : faire un inventaire des meubles, un état des immeubles et donner caution ou autre garantie.

Ces trois obligations seront reprises par les articles 71 et suivants.

La loi prend soin de déclarer que l'usufruitier n'a droit à aucune réparation, ni mise en bon état des choses, pour accentuer davantage une différence notable, qu'on trouvera en son lieu, entre le droit de l'usufruitier et le droit du preneur à bail.

Bien entendu, si les parties avaient fait une convention différente, elle serait respectée : c'est un principe général de droit, qui sera souvent appliqué, que "les conventions font loi entre les parties" (art. 348).

Mais, il est juste que le nu-propiétaire cesse d'être dispensé des réparations, lorsqu'elles sont devenues nécessaires par sa faute.

A ce sujet, la loi fait une distinction qu'il faut justifier.

Si les détériorations ont eu lieu depuis que le droit est ouvert, même avant l'échéance du terme, il suffit que le nu-propiétaire ait manqué de soins dans la garde de la chose pour que sa responsabilité soit engagée ; si, au contraire, la chose a été détériorée avant l'ouverture du droit, le nu-propiétaire n'est responsable que si les actes nuisibles ont été accomplis volontairement et dans le dessein de nuire à l'usufruitier, en prévision de son droit futur.

Art. 50. Le droit aux fruits est pour l'usufruitier la conséquence la plus importante de l'ouverture de son droit, lorsque, d'ailleurs, le terme est échu ; et ce n'est

pas parce qu'il aurait négligé d'exercer son droit que le nu-propiétaire en devrait profiter.

Bien que l'usufruitier n'ait pas perçu lui-même les fruits et produits, il n'en a pas moins la propriété, dès qu'ils sont séparés du sol (voy. art. 52), et c'est au moyen de l'action en revendication qu'il se les ferait rendre par le nu-propiétaire, s'ils se retrouvaient encore en nature dans la possession de celui-ci.

Le droit ne serait plus qu'un droit de créance ou droit personnel, si les fruits avaient été consommés ou vendus et livrés à un acheteur de bonne foi.

Du reste, si le nu-propiétaire avait perçu les fruits, de bonne foi, dans l'ignorance du droit de l'usufruitier, il ne serait tenu de les restituer en nature ou en valeur que dans la mesure du profit qui lui en resterait ; tel serait le cas de l'héritier qui aurait ignoré le testament de son auteur contenant un legs d'usufruit.

On retrouvera ces conséquences de la bonne foi chez le possesseur au Chapitre de la Possession (art. 194).

Naturellement, soit que l'usufruitier agisse par action réelle ou par action personnelle, il doit tenir compte au nu-propiétaire des dépenses utiles que celui-ci a faites pour la récolte et la conservation des fruits : autrement, l'usufruitier, à son tour, s'enrichirait au détriment du nu-propiétaire.

Une fois l'usufruitier entré en possession du fonds, il a droit de faire lui-même la récolte et la perception des produits, aussi bien de ceux qui ont été ensemencés et cultivés par le nu-propiétaire que de ceux qui sont le résultat de ses propres travaux.

La loi le dispense même, dans ce cas, d'indemniser le nu-propiétaire de ses frais de culture, pour éviter des calculs souvent difficiles et qui seraient une source de contestations ; mais, par compensation, elle laissera au nu-propiétaire, sans charges, les fruits pendants

par branches et racines au moment où l'usufruit prendra fin (voy. art. 69 et 109).

Art. 51, 52 et 53. L'usufruitier est assimilé au propriétaire pour l'acquisition des fruits, en ce sens qu'il les acquiert tous, sans exception, pendant la durée de son droit.

La seule différence, c'est que, tandis que le propriétaire pourrait prendre les fruits avant leur maturité, les aliéner avant la récolte, les détruire même, l'usufruitier ne les acquiert que par leur séparation du sol, après leur maturité.

La loi fait aussi pour l'usufruitier une distinction entre les fruits naturels et les fruits civils, laquelle n'a pas besoin d'être faite pour le propriétaire. Mais il n'y a pas lieu de distinguer entre les fruits *purement naturels* et les fruits *industriels*, obtenus par la culture ou autre travail de l'homme : tous s'acquièrent au moment où ils sont détachés du sol, où ils deviennent *meubles*. Il fallait choisir un moment précis pour le changement de maître de ces fruits, en vue du cas où l'usufruit viendrait à cesser. Il était impossible de s'attacher à l'époque seule de la maturité, parce que, variant avec le temps, les lieux et les climats, elle n'a pas assez de fixité et de précision, et aussi parce que non seulement les diverses espèces de fruits, mais encore les fruits de même espèce, ne mûrissent pas tous simultanément.

Le texte tranche ici une question qui aurait pu faire doute, au sujet du vol des fruits ou de leur séparation par accident.

Le 2^e alinéa a prévu le cas où la séparation des fruits a eu lieu avant leur maturité, par quelque cause que ce soit. Si l'usufruit durait au-delà de la maturité, il n'y aurait pas à s'occuper de cette circonstance ; mais si l'usufruit vient à cesser avant l'époque de la maturité, l'usufruitier se trouve avoir fait un gain illégitime et

il doit le restituer au nu-propriétaire, sur l'action personnelle de celui-ci.

Art. 54. Le principe est le même pour les produits des animaux que pour les fruits du sol : tant que les petits et la laine des animaux n'en sont pas détachés, ils font corps avec eux et, n'ayant pas encore le caractère de produits, ils appartiennent au nu-propriétaire.

L'expression de fruits *civils* est consacrée comme faisant opposition aux fruits *naturels* : ce sont des fruits de pure création de la loi et du droit ; ils ont la périodicité des fruits naturels, celle-ci est même plus régulière, et ils les remplacent pour le propriétaire ou pour l'usufruitier. Ils proviennent d'obligations contractées par des tiers en compensation de la jouissance en nature qui leur est accordée. Le 2^e alinéa fait l'énumération des principaux fruits civils.

La loi ne pouvait faire dépendre l'acquisition des fruits civils par l'usufruitier du moment même où les tiers débiteurs en feraient la prestation ou le paiement : c'eût été exposer l'usufruitier à perdre les sommes qui n'auraient été payées qu'après la fin de l'usufruit, souvent par la faute de celui qui les devait.

Au contraire, elle aurait pu admettre que les fruits civils s'acquerraient pour l'usufruitier au jour où le paiement en serait échu ou exigible, de sorte qu'il aurait la prestation tout entière, si elle venait à échoir pendant que son usufruit dure, et qu'en sens inverse, il n'en aurait rien, si l'usufruit s'était éteint auparavant. Mais la loi, avec raison, n'est pas favorable aux solutions qui font dépendre du hasard les profits et les pertes ; elle ne s'y résigne que lorsque c'est le seul moyen d'éviter des complications et des contestations ; c'est ce qu'elle a dû faire pour l'acquisition des fruits naturels que l'usufruitier gagnera ou perdra, quelque-

fois, par un pur effet du hasard, suivant que son droit durera quelques jours de plus ou quelques jours de moins.

Mais pour les prestations en argent qui constituent les fruits civils, il est évident que, théoriquement, celui qui les doit pourrait et devrait, à la rigueur, les payer chaque jour et presque à chaque moment. Pratiquement, ce serait impossible ; on a donc dû admettre des payements périodiques, des échéances plus ou moins éloignées. Mais, lorsqu'il s'agit de savoir quelle part en reviendra à l'usufruitier et au nu-propiétaire, quand l'usufruit commence et quand il finit, on ne peut pas trouver de solution plus équitable que celle qui divise ces prestations jour par jour et les fait acquérir à chacun en proportion du temps qu'a duré son droit.

Il faut reconnaître aussi que les prestations en argent se prêtent très aisément à cette division exacte, tandis que les fruits naturels ne le pourraient pas ; c'est pourquoi la règle des fruits civils ne s'applique pas, si les prestations dues par des tiers doivent se faire en produits agricoles, comme dans le " bail à part de fruits ou *colonage*" (v. art. 109).

Art. 55. Si le droit de l'usufruitier n'était pas modifié à l'égard des choses qui se consomment par le premier usage, il serait sans utilité réelle ; ces choses ne donnent pas de fruits ou produits périodiques, l'usage même ne s'en comprend pas distinct du droit de disposer ; le droit de l'usufruitier serait donc nul, s'il ne devenait un droit de disposer ; l'argent même qui donne des fruits civils n'a cet effet que s'il est aliéné par un prêt ou par une opération analogue.

Il a donc fallu permettre à l'usufruitier de disposer des choses dites " de consommation" (v. art. 17). Mais, nécessairement, il doit, à la fin de l'usufruit, rendre pa-

reilles quantité et qualité en nature, ou pareille valeur en argent.

La loi ne laisse pas à l'usufruitier le choix du mode de restitution ; elle ne l'accorde pas non plus au nu-propriétaire : elle le subordonne à la circonstance qu'il a été fait, ou non, une estimation des choses usufructuaires.

Le bénéfice pour l'usufruitier est toujours le même que lorsqu'il s'agit d'un corps certain : il a eu le profit de l'intérêt de l'argent pendant la durée de l'usufruit : cela est évident, si l'usufruit portait directement sur une somme d'argent ; s'il portait sur des denrées, il n'a à en payer la valeur ou le prix d'achat qu'à la fin de l'usufruit ; jusque-là, il profite de son propre argent.

Les marchandises composant un fonds de commerce ne sont pas toujours de nature à se consommer par le premier usage ; ce sera même le cas le moins fréquent : par exemple, des étoffes, des vêtements, des ustensiles de maison ; mais ces marchandises sont destinées à être vendues par l'usufruitier du fonds de commerce. S'il ne pouvait les vendre, l'usufruit serait inutile pour lui. Dès lors, il rendra pareille quantité et qualité de marchandises ou, si elles ont été estimées (ce qui sera le plus fréquent), il en rendra l'estimation.

Art. 56. Cet article ne présente pas de difficultés. Il est naturel que l'usufruitier use des choses dont il s'agit ici ; son droit se réduit même à un simple usage, car ces choses ne donnent pas de produits. Toutefois, il ne faudrait pas confondre cet usufruit avec l'Usage dont il sera parlé dans la Section II : l'usager ne pourrait se servir de ces choses que dans la mesure de ses besoins et de ceux de sa famille ; l'usufruitier pourra en user au-delà, par conséquent, les prêter.

A l'égard du droit, pour l'usufruitier, de louer ces objets usufructuaires, la loi le consacre dans le seul but

d'y apporter une restriction ; car, sans cela, il pourrait être considéré comme allant de soi. Il y a des choses qu'il serait inconvenant de louer, comme des portraits de la famille ou des amis du nu-propiétaire, toutes choses que, certainement, il ne louerait pas lui-même. On pourrait même refuser à l'usufruitier le droit de louer la bibliothèque du nu-propiétaire, surtout, si elle était de belle condition et sujette à être détériorée par l'usage d'un tiers moins soucieux de sa conservation.

Art. 57. La rente viagère est le droit d'exiger de quelqu'un, pendant la vie du titulaire ou même pendant la vie d'un tiers désigné, des prestations périodiques appelées *arrérages*.

Généralement, le droit de rente est personnel : c'est une créance de somme d'argent ou de denrées ; elle a pu être constituée à titre gratuit, par donation ou testament, ou à titre onéreux, comme prix d'une aliénation d'immeuble, de meubles ou même d'argent.

Il pourrait arriver que celui auquel appartient le droit personnel de rente en cédât l'usufruit à un autre, ce qui permettrait à ce dernier d'en profiter pendant sa vie, si d'ailleurs elle n'excède pas la vie du véritable titulaire ; car la durée de la rente ne pourrait pas être augmentée sans la volonté du débiteur.

On aurait pu douter, dans ce cas, de l'étendue du droit de l'usufruitier, si la loi ne s'en était expliquée.

L'usufruitier ne devant pas perdre ni altérer la substance de la chose, mais seulement en prendre les produits, il semblerait qu'en recueillant les arrérages qui ne se renouvelleront pas indéfiniment, il consomme, en même temps, une partie du capital.

Mais la rente viagère n'a pas de capital : les arrérages sont produits par le *droit de rente*, et quand la rente prend fin par la mort du titulaire, c'est l'échéance de ce terme incertain qui y met fin et non l'épuisement

d'un capital par les perceptions successives, car elles peuvent avoir été de très-courte durée.

La règle est la même pour l'usufruit dont serait grevé un premier usufruit. Le *sous-usufruitier* percevra les fruits et produits de la chose usufruituaire comme l'usufruitier titulaire ; seulement, le sous-usufruit aura deux causes d'extinction au lieu d'une : la mort du sous-usufruitier et celle du titulaire.

Art. 58. Un *troupeau* est une de ces choses collectives dont a parlé l'article 16 : il constitue une sorte d'unité idéale, bien que se composant de plusieurs choses individuelles. Il résulte de ce caractère mixte du troupeau que tant qu'il reste une tête du troupeau, l'usufruit continue, et de même l'obligation de le reconstituer avec le croît ; mais aussi, si le troupeau périt, en tout ou en partie, sans la faute de l'usufruitier, celui-ci ne doit pas plus la valeur perie que s'il était débiteur d'un *corps certain*.

L'usufruitier, devant jouir en bon administrateur, ne pourrait vendre tous les petits des animaux, avant de pourvoir au remplacement des animaux morts ; il ne pourrait non plus être réduit au seul profit que donnerait l'excédant du croît sur la mortalité : il doit pouvoir aliéner chaque année les animaux arrivés à leur entier développement et dont la conservation serait coûteuse et sans profit ; il agit comme ferait un propriétaire diligent.

C'est par ce même principe que doit se résoudre la question de savoir si l'usufruitier a valablement aliéné l'excédant du croît, lorsqu'il s'est ensuite produit dans le troupeau, par maladie ou accident, des vides qui ne sont pas encore comblés au moment où l'usufruit prend fin. Un bon administrateur qui voudrait entretenir un troupeau de cent têtes, par exemple (et, pour l'usufruitier c'est une obligation de ne pas laisser

se réduire le troupeau au dessous de ce qu'il était lorsqu'il l'a reçu), un bon administrateur, disons-nous, ne se bornerait pas, au moment de vendre le croît, à remplacer les têtes qui manquent : il en garderait encore un petit nombre, en excédant, pour suppléer les pertes qui pourraient arriver pendant l'année, en calculant d'après la moyenne ordinaire de la mortalité.

Art. 59. Les bois et forêts présentent en tous pays des diversités de nature qui influent sur la manière d'en recueillir les produits. Le mode d'exploitation de cette classe de biens s'appelle *aménagement*.

Quand les bois sont de nature à repousser de la souche après avoir été coupés, on adopte, en général, les coupes périodiques : tous les 20 ans, par exemple.

Les produits donnent de menu bois pour l'industrie, pour brûler, pour faire le charbon et des fagots. Les bois ainsi mis "en coupe réglée" se nomment *bois taillis* (bois à tailler). Quand les bois sont étendus, on les divise en lots, au nombre de 20 ou de 10, si l'on veut avoir des revenus annuels ou biennaux ; on peut aussi ne faire de coupe que tous les 4 ans, par cinquième, ou tous les cinq ans, par quart. Cette distribution des coupes, une fois établie, se conserve ordinairement ; elle constitue, à proprement parler, l'*aménagement*.

Mais, au moment de faire les coupes, l'usage des bons administrateurs est de conserver, de distance en distance, les plus beaux arbres, ceux qui s'annoncent comme devant se développer le mieux : ils ne gêneront pas la repousse des autres et ils deviendront un jour de grands arbres de prix, car on les conservera successivement, lors des autres coupes.

Ces distinctions n'ont pas d'importance pour le propriétaire exploitant lui-même ; pour l'usufruitier, dès qu'un arbre a le caractère de *baliveau*, il ne peut plus

être coupé comme bois taillis, on doit le laisser se développer : c'est un *capital*, comme il résulte de l'article suivant.

Les bois de l'Etat, des *fu* ou *ken*, des *goun*, des *shi*, *tcho* ou *son* devront être de bons modèles d'exploitation à imiter. Toutefois, la loi ne leur donne pas la priorité sur les bois des particuliers ; c'est plutôt l'inverse qui résulte de son texte.

L'obligation de prévenir un mois avant la coupe a pour but de permettre au nu-propriétaire de discuter le mode des coupes et de les surveiller.

Art. 60. Si, au moment où l'usufruitier fait une coupe réglementaire, il y a déjà des baliveaux anciens ou modernes réservés par le nu-propriétaire, il ne peut les abattre, à moins que l'usage des précédents propriétaires n'ait été d'en abattre un certain nombre périodiquement, pour *éclaircir* et *aérer* le bois.

La règle serait la même pour les plantations d'arbres *résineux* qui, ne repoussant pas de la souche, ne sont pas, par leur nature, des bois *taillis* et sont tous considérés au moins comme *baliveaux* ; mais l'usage est nécessairement d'en abattre ou d'en arracher périodiquement un certain nombre pour faciliter la croissance des autres, et l'usufruitier profiterait de cet usage.

Lorsque l'usufruitier n'a pas le droit de couper les baliveaux ou les arbres de futaie, il en prend, au moins, les produits périodiques, ce qui se réduit aux feuilles, à quelques fruits ou graines, au bois mort et aux menues branches qu'il est souvent nécessaire d'élaguer.

La loi lui permet aussi d'employer aux réparations des bâtiments soumis à l'usufruit les arbres morts ou abattus par le vent ; il peut même en faire "arracher" pour cet usage (c) ; c'est autant dans l'intérêt du nu-

(c) Quand l'usufruit aura le droit de prendre des baliveaux ou des arbres de futaie qui ne seront pas de nature à repousser de la souche, il

propriétaire que dans celui de l'usufruitier. Au contraire, l'usufruitier ne pourrait utiliser les mêmes arbres pour la réparation de ses propres bâtiments.

Une question que la loi n'a pas tranchée, mais que les principes de la matière permettent de résoudre facilement, est celle-ci : lorsque la première coupe de bois taillis est faite par l'usufruitier, est-il tenu de réserver les arbres les mieux venus pour en faire des baliveaux ? Il est clair que son intérêt serait de ne pas laisser de baliveaux, puisqu'il ne pourra jamais les couper.

Mais l'usufruitier doit jouir "en bon administrateur ;" il doit aussi se conformer à l'usage des propriétaires voisins ; or, il n'est pas douteux qu'un bon administrateur et que les autres propriétaires laissent toujours des baliveaux. Il n'y aurait que la proportion numérique à établir entre les arbres coupés et les arbres réservés : si les parties ne peuvent se mettre d'accord, la chose sera décidée par le tribunal, après expertise.

Art. 61. Ce droit de l'usufruitier, assez minime d'ailleurs, est la conséquence de son assimilation constante au propriétaire, pour ce qui est du mode et de l'étendue de sa jouissance : il est certain qu'un propriétaire intelligent n'achètera pas les menus bois nécessaires à la culture, lorsqu'il peut les prendre sur son fonds, sans le détériorer.

Art. 62. Il arrive souvent que les grands propriétaires adjoignent des pépinières à leur fonds pour renouveler les arbres morts, pour refaire les haies ou étendre les bois.

L'usufruitier pourrait de même user de la pépinière

ne devra pas se contenter de les *abattre*, mais il devra être contraint de les *arracher* et de les remplacer par de jeunes plants : autrement, il ne jouirait pas en bon administrateur.

et ce serait presque un devoir pour lui, comme devant être bon administrateur.

La loi lui permet même de vendre des produits de la pépinière, s'ils excèdent les besoins du fonds ; enfin, s'il s'agissait de l'usufruit d'une pépinière distincte d'un fonds et objet principal de l'usufruit, ce droit de l'usufruitier serait tout à fait normal et non plus une exception.

Mais une pépinière s'épuiserait elle-même, si elle n'était entretenue par de nouveaux plants ou semis, suivant la nature des arbres qui y sont élevés : l'usufruitier a donc l'obligation de l'entretenir.

Art. 63. Ce n'est pas arbitrairement que la loi, pour fixer les droits de l'usufruitier, distingue si, les carrières étaient déjà en exploitation ou non, au moment où l'usufruit a commencé : elle fait ainsi dépendre les droits de l'usufruitier de l'intention probable du constituant, lequel n'est pas présumé avoir voulu priver l'usufruitier d'un profit périodique qu'il avait lui-même jusque-là, et, en sens inverse, n'a vraisemblablement pas voulu lui permettre d'amoindrir la valeur du fonds, en y ouvrant des carrières qui n'étaient pas encore exploitées. C'est le même principe qui a déjà été consacré au sujet de l'exploitation des arbres qui ne sont pas mis en coupe réglée. Mais, de même encore qu'il peut le faire pour ces arbres, l'usufruitier peut prendre des pierres et autres matériaux pour la réparation du fonds usufructuaire et même pour l'entretien.

Au contraire, il ne pourrait prendre ni bois, ni pierres, pour l'amélioration du fonds, parce que l'amélioration peut prendre des développements infinis et qui souvent ne répondent pas aux espérances de celui qui l'entreprend.

L'usufruitier ne pourra de même user de la tourbe

pour ses besoins personnels que si la tourbière est déjà en exploitation, car la tourbe, comme combustible, ne peut pas être utilisée dans l'intérêt du fonds ; la marne, au contraire, peut toujours servir à amender les terres et si la marnière est en exploitation, l'usufruitier pourra en vendre les produits, car ils ont pour le propriétaire le caractère de fruits.

Art. 64. Le trésor n'est évidemment pas un produit du fonds : c'est une chose entièrement distincte de celle qui le contient ; l'usufruitier n'y pourrait prétendre que comme à une accession acquise pour moitié au propriétaire de la chose ; mais cette accession est tellement en dehors des prévisions, d'après la définition même du trésor (il doit avoir été découvert par hasard), que l'usufruitier n'y pourrait raisonnablement prétendre ; enfin ce n'est pas la compensation d'un risque. Il faut excepter, bien entendu, le cas où l'usufruitier aurait lui-même trouvé le trésor : il aurait alors les droits ordinaires de l'inventeur (v. Liv. de l'Acq. des biens, art. 5).

Art. 65. La chasse et la pêche sont des moyens d'acquérir la propriété de choses sans maître ; il en sera reparlé sous le nom d'*occupation*, parmi les moyens d'acquérir la propriété (v. Liv. de l'Acq. des biens, art. 3). Il est naturel que l'usufruitier exerce ces deux droits, comme le propriétaire, car les produits de la chasse et de la pêche se renouvellent périodiquement et même d'une façon presque continue.

Art. 66. Il sera consacré plus loin un Chapitre aux servitudes foncières. Il suffit d'indiquer ici qu'elles sont des droits qui permettent au propriétaire d'un fonds de tirer d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire, des avantages, des services qui augmentent la valeur, comme un passage, une prise d'eau, un droit de vue sur la propriété voisine.

Comme les servitudes appartiennent à tout propriétaire du fonds, en cette qualité et abstraction faite de sa personnalité, on dit, par une sorte de figure, qu'elles "appartiennent au fonds lui-même;" ce qui les fait aussi appeler *foncières* ou *réelles*, par opposition à l'usufruit, à l'usage et à l'habitation qui, bien que droits *réelles* par leur nature et droits *mobiliers* ou *immobiliers* par l'objet sur lequel ils portent, sont souvent appelés servitudes *personnelles*, parce qu'ils appartiennent à une personne déterminée et s'éteignent avec elle.

Si le fonds soumis à l'usufruit avait de pareils droits sur un fonds voisin, l'usufruitier pourrait valablement les exercer; ce serait en même temps son devoir, car sa négligence amènerait la perte de la servitude par *non-usage*, lequel est en quelque sorte une prescription libératoire du fonds servant, dont il sera parlé en son lieu (art. 290 et 291).

Art. 67. Les actions en justice portent, en général une qualification qui correspond à leur objet, c'est-à-dire au droit qu'elles tendent à faire reconnaître et à faire valoir. C'est ainsi qu'il y a des actions *réelles* et des actions *personnelles* correspondant aux droits réels et aux droits personnels.

Toutes les actions que le présent article reconnaît à l'usufruitier sont des actions réelles, puisque son droit est réel: elles lui permettent de faire valoir son droit non seulement contre le nu-propriétaire, mais encore contre tout autre qui y mettrait obstacle; cela n'exclut pas d'ailleurs une action personnelle qui compéterait à l'usufruitier, contre le nu-propriétaire exclusivement, en vertu du contrat ou du testament qui aurait constitué l'usufruit.

Les actions réelles reconnues ici comme appartenant à l'usufruitier ont les mêmes noms et le même objet que

celles qui appartiennent au propriétaire d'après l'article 36, avec les seules différences qui résultent de la nature du droit. Ainsi, l'action *pétitoire* tend toujours à faire juger *le fond du droit* (ici, que le demandeur a vraiment le droit d'usufruit); les action *possessoires* tendent seulement à faire juger que le demandeur, *en fait*, possède ou a possédé récemment le droit d'usufruit, c'est-à-dire, l'exerce ou l'a exercé comme lui appartenant et doit y être maintenu ou rétabli: s'il le possède encore et est troublé par un tiers, c'est le cas de l'action *en complainte*; s'il a été dépossédé, soit par ruse, soit par violence, c'est le cas de l'action *en réintégrande*. Ces action se retrouveront dans leur application général au Chapitre de la Possession (art. 199 et suiv.).

Nous ne mentionnons pas ici deux autres actions possessoires qui ne sont que des variétés de celles-ci, pour des cas spéciaux: *la dénonciation de nouvel œuvre* et *la dénonciation de dommage imminent* (v. art. 201 et 202, 214 et s.). Le texte les accorde implicitement à l'usufruitier, en lui donnant "les actions possessoires," sans distinction.

Indépendamment des actions réelles relatives à son droit d'usufruit, l'usufruitier a aussi des actions relatives aux servitudes. Elles sont de deux espèces: l'une qui affirme, soutient, que le fonds voisin est grevé d'une servitude *active* au profit du fonds usufruituaire: c'est l'action *confessoire*; l'autre, qui conteste, qui nie, que ledit fonds usufruituaire soit grevé d'une servitude *passive* au profit du fonds voisin: c'est l'action *négative*.

Le deux actions ainsi données à l'usufruitier au sujet des servitudes, étant réelles toutes deux, peuvent être considérées aussi comme *pétitoires* ou *possessoires*, suivant que l'usufruitier y soulève la question DE DROIT ou *du fond*, ou la question DE FAIT ou *de possession*.

Ces dernières peuvent être aussi *en complainte* ou *en réintégrandes*.

Ainsi, si l'usufruitier a déjà exercé une servitude sur le fonds voisin et se trouve menacé ou troublé dans la possession de la servitude, il exercera seulement l'action POSSESSOIRE *en complainte*; s'il a été dépossédé de la servitude depuis moins d'un an, il exercera l'action POSSESSOIRE *en réintégrande*.

Si le temps dans lequel devait être exercé la réintégrande est passé, il exercera l'action PÉTITOIRE ou *en revendication* de la servitude active.

Ces trois actions sont toutes CONFESSOIRES, car l'usufruitier y *affirme* son droit.

Si, au contraire, c'est le voisin qui exerce à tort une servitude sur le fonds usufruituaire, l'action NÉGATOIRE de l'usufruitier pourra être *pétitoire*, s'il veut faire juger *le fond de son droit* contre le voisin, ou *possessoire*, s'il ne veut faire juger que *le fait* de sa possession; et, dans ce dernier cas, elle aura le caractère de *complainte*, si le voisin n'a encore fait que le troubler par des entreprises sur le fonds; elle aura le caractère de *réintégrande*, si déjà le voisin est en pleine possession de sa prétendue servitude, mais depuis moins d'un an.

On pourrait, enfin, supposer toutes les mêmes actions dirigées *contre* l'usufruitier, alors défendeur, par un tiers qui réclamerait l'usufruit (action confessoire) ou contesterait une servitude (action négatoire), soit *au fond* et comme *droit*, soit *en fait* et comme *possession*. L'objet, les noms et les caractères en seraient les mêmes; les rôles seuls des parties y seraient changés. Si la loi n'en dit rien, c'est qu'elle ne traite ici que des *droits* de l'usufruitier; elle aura occasion d'y revenir au sujet de ses *obligations*.

Remarquons, avec le 3^e alinéa, que lorsqu'il s'agit des servitudes, actives ou passives, relatives au fond usufruituaire, bien que l'usufruitier ait qualité pour plaider

à ce sujet, comme demandeur ou défendeur, il fera sagement d'appeler en cause le nu-propiétaire qui pourra le mieux défendre qu'il ne le pourrait seul.

Art. 68. Bien que le droit de l'usufruitier soit viager et ainsi établi en considération de la personne, quant à la durée, il n'est cependant pas inséparable de la personne au point de ne pouvoir être cédé. Or, si l'usufruitier, peut céder son droit, l'aliéner pour le tout, à plus forte raison, peut-il le grever de droits moindres, comme le louer ou l'hypothéquer.

On remarquera seulement que l'hypothèque ne pouvant être établie que sur les immeubles, il faut que l'usufruit, pour être hypothéqué, soit lui-même immobilier, par l'objet auquel il s'applique.

On aurait pu croire qu'il était défendu à l'usufruitier de céder son droit ou de le donner à bail, quand il porte sur des objets qui se détériorent plus ou moins promptement par l'usage ; mais la loi ne l'a pas défendu : elle y a seulement apporté quelque tempérament (voy. art. 56) ; le nu-propiétaire trouvera d'ailleurs de garanties contre l'abus de jouissance du cessionnaire ou du preneur à bail, dans le cautionnement qui sera fourni au début de l'usufruit.

Mais, comme il ne saurait dépendre de l'usufruitier de prolonger son droit indéfiniment, la loi prend soin d'exprimer que les droits qu'il a consentis sont soumis aux mêmes limites et conditions que le sien propre, notamment, quant à la durée, auf en ce qui concerne les baux ayant le caractère d'actes d'administration.

Art. 69. Les deux premières dispositions de cet article, étant la négation d'un droit pour l'usufruitier, ne sembleraient pas devoir figurer dans ce § ; elles ne lui imposent pas non plus des obligations qui appartiendraient au § suivant ; elles pourraient donc prendre place dans le § IV^e, au sujet de l'extinction de l'usufruit ; mais

il n'est pas hors de propos, en traitant des droits de l'usufruitier, d'indiquer aussi ceux qui pourraient sembler lui appartenir et que la loi lui dénie.

D'ailleurs, le dernier alinéa reconnaît à l'usufruitier un droit assez considérable pour motiver la place de cet article.

Ces trois dispositions sont d'ailleurs assez faciles à justifier.

La première est la conséquence et la contre-partie, déjà annoncée, de l'article 50, 2^o alinéa : l'usufruitier ayant pu trouver, au moment de son entrée en jouissance, une récolte plus ou moins près de la maturité et la prenant sans payer les frais de culture, doit, aux mêmes conditions, laisser la récolte pendante au moment où l'usufruit finit.

Assurément, la justice rigoureuse pourrait demander la solution inverse, dans les deux cas ; mais il est admis depuis les Romains, par raison d'utilité pratique et de simplicité, que, pour éviter deux comptes détaillés, difficiles et souvent sujets à contestation, on laissera ici le hasard jouer le rôle d'arbitre. En effet, la nature viagère du droit d'usufruit lui donne déjà un caractère *aléatoire* très prononcé qu'on peut augmenter encore sans grand inconvénient : il peut finir aussi bien après la récolte qu'avant ; souvent même, à son début, il est soumis également à des chances bonnes ou mauvaises ; c'est ce qui arrive, quand il est constitué par testament : le testateur peut mourir peu de temps avant la récolte ou peu de temps après qu'elle a été faite.

Au surplus, les parties peuvent toujours, par convention, modifier cette disposition de la loi, et il serait même très naturel qu'au cas de constitution de l'usufruit par une vente, le vendeur fit entrer en ligne de compte, dans la fixation du prix, la récolte pendante dont il aurait fait les frais, et qu'en sens inverse, l'acheteur stipulât qu'au cas de cessation de l'usufruit avant la

récolte, une fraction déterminée en serait laissée à son héritier.

La disposition du second alinéa refuse à l'usufruitier le droit de se faire indemniser des améliorations qu'il aurait faites à la chose, parce qu'il est présumé les avoir faites pour lui-même et en avoir joui plus ou moins longtemps. Il y aurait d'ailleurs, là encore, des sujets de contestations que la loi veut éviter.

Cette disposition s'appliquera aux embellissements et aux améliorations des habitations, à l'amendement des terres, aux défrichements et terrassements, qui sont incorporés, en quelque sorte, aux choses usufruituaires.

Mais pour les améliorations qui sont plutôt ajoutées qu'incorporées aux choses et qui pourraient en être séparées sans détérioration, il n'y avait pas même motif d'en faire profiter le propriétaire : la loi permet à l'usufruitier d'enlever ces additions, notamment les constructions, à charge de remettre les lieux dans l'état primitif.

Art. 70. Mais alors se présente un intérêt général et économique dont on trouvera d'autres applications ; c'est qu'il vaut mieux ne pas démolir les édifices, ni arracher les plantations : il faut éviter la perte d'une double main-d'œuvre (construction et destruction) et la dépréciation inévitable des matériaux.

Il est désirable que le propriétaire conserve les ouvrages faits : son intérêt à les conserver est d'ailleurs tout-à-fait légitime, puisqu'ils sont sur son sol et que la destruction y causerait toujours des dégradations, au moins temporaires. Au contraire, l'usufruitier semble n'avoir guère qu'un simple intérêt pécuniaire à l'enlèvement de matériaux et de plantations, et s'il en est indemnisé équitablement, il sera désintéressé. L'indemnité sera équitable, lorsqu'elle équivaldra à la plus-value résultant *actuellement* pour le fonds des

constructions et plantations conservées, quel que soit d'ailleurs le prix qu'elles auront coûté. La loi n'autorise pas cette recherche qui serait une complication presque toujours inutile ; car, généralement, les dépenses originaires des constructions, autres que celles faites par spéculation, excèdent la plus-value qu'elles donnent au sol.

Il y a donc là pour le propriétaire un droit *légal* de préemption, c'est-à-dire de préférence à tout autre pour acheter. C'est, en même temps, le cas de citer un exemple de limite légale à la plénitude du droit de disposer de la chose dont on est propriétaire, car l'usufruitier est plein propriétaire de ses constructions et plantations (v. art. 30).

La loi ne pouvait accorder au propriétaire du sol un droit de cette importance sans en régler l'exercice. Tel est l'objet des trois derniers alinéas.

Le propriétaire peut ignorer le moment, souvent imprévu, où finit l'usufruit ; il ne peut donc être exposé à être déchu de son droit par la seule échéance d'un délai préfix après l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier ou son héritier aura donc à le prévenir que l'usufruit est éteint et à le sommer, en forme extrajudiciaire, d'avoir à déclarer s'il entend user de son droit.

Quoique la loi ne distingue pas expressément si la cause qui met fin à l'usufruit est connue d'avance du nu-propriétaire, il est dans son esprit de n'exiger cette sommation que si la cause est légalement inconnue de celui-ci. Ainsi, si l'usufruit avait été limité à une durée fixée, la sommation ne serait pas nécessaire. A plus forte raison, si l'usufruit cessait pour abus de jouissance, sur la poursuite du nu-propriétaire, conformément à l'article 104.

La sommation est, au contraire, nécessaire dans le cas de cessation de l'usufruit par la mort de l'usufruitier ou

par l'accomplissement d'une condition résolutoire à laquelle le nu-propiétaire serait étranger.

Le propriétaire n'a que dix jours pour se décider sur l'exercice du droit de préemption, sans même qu'il soit nécessaire que ce délai soit rappelé dans la sommation. Le propriétaire doit connaître le délai que la loi lui accorde.

Il y a toujours quelque chose d'arbitraire dans les délais légaux : la loi ne pouvait le donner plus long sans créer des embarras à l'usufruitier ou à son héritier. Le propriétaire d'ailleurs ne doit pas ignorer qu'il y a des constructions et plantations faites sur son fonds par l'usufruitier et il a dû penser d'avance au parti qu'il prendrait à la fin de l'usufruit.

S'il est absent au moment où l'usufruit finit, il a dû laisser un mandataire, avec des pouvoirs suffisants pour répondre à la sommation.

Après dix jours de silence, il est déchu de plein droit de la faculté de préemption.

Pour que l'usufruitier ou son héritier perde définitivement son droit aux constructions et plantations, il faut encore que le nu-propiétaire en ait payé le prix, faute de quoi son acquisition est soumise à la résolution. Si ce prix n'est pas fixé à l'amiable, il doit être fixé par le tribunal après expertise. La décision du tribunal peut être l'objet de recours légaux. Une fois qu'elle est devenue définitive, le nu-propiétaire a un mois pour payer le prix fixé, faute de quoi, il encourt la déchéance.

Mais il ne faut pas voir là, comme pour le délai de dix jours, une déchéance de plein droit dont le propriétaire puisse se prévaloir lui-même : il est contraire aux principes généraux du droit que quelqu'un puisse se faire un titre de sa faute. L'usufruitier aura donc la faculté ou de faire prononcer la déchéance, ou de con-

traindre le propriétaire au payement, comme tout autre débiteur.

Si l'usufruitier ou son héritier demande la déchéance, il peut encore obtenir des dommages-intérêts, car il peut avoir, dans l'intervalle des délais légaux, manqué l'occasion de vendre avantageusement ses constructions.

La loi devait enfin pourvoir à la garantie de l'usufruitier ou de son héritier contre les dégradations et autres abus, s'ils livraient les bâtiments avant le payement du prix : ils peuvent donc rester en possession jusqu'au payement. Ce droit, qui aura de nombreuses applications dans la loi, se nomme *droit de rétention* : il figure dans l'article 2 au nombre des sûretés réelles.

On remarquera enfin que, s'il n'y avait que des plantations, les intéressés ne pourraient retenir la possession du *sol* : la loi ne l'accorde que pour les *bâtiments*.

§ III.—DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER.

Art. 71. L'inventaire des meubles et l'état des immeubles sont des garanties nécessaires pour le nu-propriétaire ; ils sont utiles aussi à l'usufruitier, en le mettant à l'abri de réclamations abusives.

Comme l'usufruitier possèdera seul les biens soumis à son usufruit, il lui serait facile de les détériorer, peut-être de mauvaise foi, souvent par négligence ; en outre, pour les meubles, il serait difficile, à l'époque de la restitution, d'en connaître le nombre et la qualité ; ce serait une occasion de contestations et de procès.

L'inventaire n'est autre chose qu'une énumération, avec description sommaire, des objets mobiliers qu'il s'agit de déterminer ; on y ajoute aussi leur valeur, pour le cas où ils ne seraient pas représentés.

L'état des immeubles est une constatation de leur condition matérielle : on y mentionne s'ils sont fraîche-

ment réparés ou, au contraire, dégradés, et dans quelle partie comme dans quelle mesure.

Pour que ces deux actes, inventaire et état, soient opposables au nu-propriétaire, il faut nécessairement qu'il y ait été présent ou, au moins, qu'il y ait été appelé par une sommation en bonne forme.

Art. 72. Si les parties intéressées sont présentes et capables, rien ne s'oppose à ce qu'elles fassent un inventaire sous seing privé, qui sera opposable, plus tard, à leurs héritiers ou ayant-cause autant qu'à elles-mêmes. Mais, si l'une des parties n'est pas présente ou est incapable, il faudra naturellement que les actes soient faits par un notaire.

Le mineur serait valablement représenté par son tuteur, la femme par son mari, pourvu que les intérêts du représentant et ceux du représenté ne fussent pas en opposition, ce qui arriverait si l'un des deux était le nu-propriétaire et l'autre, l'usufruitier.

Art. 73. On sait, par l'article 18 des *Dispositions préliminaires*, que les choses fongibles sont celles qui peuvent se remplacer par des équivalents parfaits ; ce sont des choses de *quantité*, qui sont désignées par leur espèce, avec indication de leur poids, de leur nombre ou de leur mesure. Les choses qui se consomment par le premier usage ont généralement ce caractère, mais elles ne sont pas les seules, comme on l'a expliqué sous les articles 17 et 18.

Déjà aussi, l'article 55 nous a dit que le droit de l'usufruitier se confond, dans ce cas, avec un droit de propriété, sous l'obligation de rendre l'équivalent.

Lorsque l'usufruit porte sur des objets envisagés comme corps certains, il faut, mais il suffit, que l'inventaire en donne une description qui en constate la nature, l'état et les caractères propres ; on peut aussi y apposer des signes, marques ou cachets qui empê-

cheraient d'y substituer des objets similaires : l'estimation, dans ce cas, n'est pas *nécessaire* ; elle serait seulement *utile* pour le cas où les objets ne seraient pas représentés ou pourraient avoir été détériorés ; aussi sera-t-elle presque toujours faite.

Mais, pour les choses fongibles, l'estimation sera bien plus utile et presque nécessaire ; ce sera la manière la plus simple et la plus sûre de déterminer la qualité des choses.

Quand l'estimation aura été faite, elle jouera le rôle d'une *vente* de ces objets à l'usufruitier : le prix d'estimation sera dû par lui, comme s'il était acheteur ; seulement, ce n'est qu'à la fin de l'usufruit qu'il sera exigible.

Il est toutefois permis aux parties de ne pas laisser à l'estimation ce caractère de vente et, réciproquement, elles peuvent le lui donner à l'égard de choses non fongibles de leur nature : par exemple, pour des vêtements, du linge et autres choses qui se détériorent facilement par l'usage. Dans le premier cas, l'usufruitier devra rendre, non les objets eux-mêmes (on n'en a pas constaté l'identité), mais des objets semblables en quantité, qualité et valeur ; dans le second cas, au contraire, ce ne sont plus des objets semblables qui seront rendus, mais leur estimation qui vaut vente.

Comme l'inventaire et l'estimation sont utiles aux deux parties, en les préservant respectivement de contestations mal fondées, la loi pourrait les mettre à la charge de toutes deux, par égales portions. Mais elle distingue avec plus de raison, si l'usufruit a été constitué à titre gratuit ou à titre onéreux et c'est dans ce dernier cas seulement qu'elle divise les frais ; dans le premier cas, il est juste que l'usufruitier les supporte en entier. A l'égard de l'état des immeubles, les frais en sont toujours supportés par l'usufruitier seul, car cet état est dans son intérêt, puisque, sans cela, il serait présumé avoir reçu les immeubles en bon état.

Art. 74. Il n'eût pas été admissible que le constituant de l'usufruit, par une confiance, exagérée peut-être, dans la loyauté de l'usufruitier et dans sa bonne administration, pût compromettre les droits du nu-propriétaire, bien que celui-ci soit souvent son héritier ; il fallait donc permettre à ce dernier de faire procéder à l'inventaire des meubles et à l'état des immeubles, dans son propre intérêt, nonobstant toute dispense du constituant, mais alors à ses frais.

Le même droit est reconnu à l'usufruitier, aux mêmes conditions.

On pouvait hésiter, dans ce cas, à donner à l'estimation le caractère de vente, pour les choses fongibles ; mais comme l'usufruitier est toujours appelé à contrôler et à contester l'estimation, on ne voit pas de raison sérieuse de supprimer cet effet de l'estimation : il est demandé par la nature de ces choses.

Les renvois faits par le 2^e alinéa n'ont pas besoin d'autre justification.

Art. 75. Lorsque l'usufruitier commet la faute prévue au présent article, d'entrer en jouissance sans avoir fait l'état et l'inventaire prescrits, il est naturel qu'il en subisse les conséquences.

Pour les immeubles, comme l'habitude des propriétaires est de les tenir en bon état, tant pour les conserver que pour en tirer profit, la présomption légale est en ce sens : c'est donc à l'usufruitier de prouver qu'ils étaient en mauvais état au moment où il est entré en possession. Cette preuve pourra se faire par les moyens ordinaires : notamment, par témoins connaissant les dégradations comme étant antérieures à l'entrée en jouissance ou par experts déclarant de même qu'elles remontent à une époque antérieure.

Pour les meubles, leur prompté déperdition par l'usage ne permettrait pas de présumer qu'ils étaient en bon

état ; ce qui importe avant tout, c'est de savoir quels ils étaient, de quelle nature, en quelles quantité et qualité.

Lusufruitier sera, néanmoins, exposé à souffrir de sa faute, parce que le nu-propiétaire aura une grande facilité à faire preuve contre lui de la consistance et de la valeur du mobilier : il aura non-seulement les témoignages, les présomptions de fait tirées des circonstances (notamment, de la qualité du constituant, de sa fortune, de son rang), mais encore il aura *la commune renommée*, c'est-à-dire, le bruit public, l'opinion générale des personnes du voisinage (v. Liv. des Preuves, art. 37).

La grande différence entre les témoignages et la commune renommée, c'est que, dans le témoignage, le témoin ne peut déclarer que ce qu'il *sait* par lui-même, tandis que, dans la commune renommée, le témoin déclare ce qu'il a *entendu dire* à d'autres sur les faits dont il s'agit.

Art. 76 et 77. Une caution est une personne qui répond des obligations d'une autre, en prenant vis-à-vis du créancier un engagement particulier, au moyen d'un contrat spécial appelé *cautionnement*.

L'engagement de la caution est, de sa part, un bon office, un office d'amitié, vis-à-vis du débiteur principal ; sauf son recours, si elle est, un jour, obligée de payer pour lui.

Il sera traité en détail du cautionnement au Livre des *Garanties* des obligations (v. art. 3 et suiv.).

Les autres garanties que peut fournir l'usufruitier sont assez variées.

Il peut présenter une personne qui s'engagera *solidai-
rement* avec lui aux restitutions et indemnités dont il s'agit : ce serait même une garantie plus forte que le cautionnement.

Si l'usufruitier présentait soit une caution, soit un

codébiteur d'une solvabilité douteuse, ou si le nu-propiétaire ne voulait pas accepter un garant solvable, le tribunal devrait intervenir, sur la demande de la partie la plus diligente.

Si le garant présenté par l'usufruitier est solvable, le nu-propiétaire devra s'en contenter ; dans le cas contraire, un cautionnement *réel* sera fourni comme la loi l'indique.

Ces autres garanties sont dites *réelles*, parce qu'elles consistent, non plus dans l'intervention d'une personne, mais dans l'affectation d'une chose : dépôt de somme d'argent, soit à la caisse publique à ce destinée, soit dans les mains d'un tiers agréé par les deux parties, enfin, nantissement ou hypothèque.

Art. 78. On a déjà, vu à l'article 73, quand l'estimation des meubles " vaut vente ; " dans ce cas, l'usufruitier devant une somme fixe à la fin de l'usufruit, c'est pour cette somme tout entière que la garantie est due. A plus forte raison en est-il ainsi, lorsque l'usufruit porte directement sur une somme d'argent. Dans ces divers cas, on peut, sans porter atteinte à sa considération, craindre qu'il ne se trouve plus tard dans l'impossibilité de payer.

Mais, quand l'estimation ne vaut pas vente, il est naturel que le cautionnement ne garantisse pas toute la valeur estimative, car il serait injurieux pour l'usufruitier de supposer qu'il aura détourné les objets ou qu'il les aura laissé périr en totalité ; mais on peut, sans lui faire injure, craindre quelques négligences. La loi fixe donc la garantie à la moitié de la valeur estimative, ce qui paraît répondre suffisamment aux probabilités de perte partielle ou de dépréciation.

Mais si l'usufruitier, usant de la faculté qui lui appartient, cède ou loue son droit sur ces meubles, le propriétaire ne peut être porté à la même confiance

envers le tiers qui désormais possèdera les meubles ; la garantie sera donc due pour le tout.

Ici se présente une question que la loi n'a pas tranchée, mais qui peut se résoudre par les principes : cette extension de garantie aura-t-elle lieu de plein droit, ou faudra-t-il un nouvel engagement, soit de la caution, soit de l'usufruitier ?

Et d'abord, quant à la caution ou au codébiteur solidaire, rien ne peut être exigé d'eux au-delà de la moitié de la valeur estimative, car leur engagement a été limité à cette somme ; si l'usufruitier avait détourné, dissipé ou détruit les choses usufruituaires, le garant, dans le cas qui nous occupe, n'en payerait toujours que la moitié ; il ne peut donc être tenu davantage, parce que l'usufruitier aura cédé son droit.

Quant à l'usufruitier, il en est autrement : c'est par son fait que l'obligation de garantie se trouve étendue ; s'il a fourni un cautionnement réel, par dépôt de valeurs lui appartenant, s'il a donné un gage ou une hypothèque et que ces valeurs suffisent au supplément de garantie, l'extension aura lieu de plein droit.

Pour le gage, la situation est toute simple : il n'y a pas ici une nouvelle dette de l'usufruitier, mais une extension de la première et aucun autre créancier n'ayant acquis le même gage, il n'y a de surprise pour personne.

Pour l'hypothèque, il y a une différence à noter : le nu-propriétaire n'aurait pas le même rang pour les deux fractions de sa créance : si d'autres créanciers avaient acquis une hypothèque sur les mêmes biens, ils ne seraient primés que par la première fraction de la dette, telle qu'elle est révélée par l'inscription, parce qu'ils ne peuvent voir leur position s'empirer par un fait auquel ils sont étrangers ; il faudrait de plus que l'augmentation de la créance hypothécaire fût révélée par une inscription supplémentaire pour être opposée aux créanciers postérieurs.

Si ces valeurs ne suffisent pas pour garantir toute la dette, l'usufruitier devra fournir un supplément de garantie réelle ou personnelle.

A l'égard des immeubles, soit que l'usufruitier exerce lui-même son droit, soit qu'il les loue, la garantie ne sera jamais totale, parce qu'il n'est pas probable, même pour les bâtiments, que la perte totale ait lieu par la faute de l'usufruitier ou de son cessionnaire, et, s'il s'agit de fonds de terre, la détérioration ne peut, en général, être que minime ; la loi fait donc sagement de laisser au tribunal le soin d'arbitrer le montant de la garantie exigible.

Art. 79. Le cautionnement et les autres garanties qui sont indiquées par les articles précédents n'étant que les accessoires d'une obligation principale, il faut que celle-ci soit déterminée en forme expresse ; autrement, il serait difficile, au cas où la responsabilité de l'usufruitier serait encourue, de donner une base certaine à la condamnation.

Art. 80. La loi s'est efforcée de concilier les intérêts du propriétaire avec les droits de l'usufruitier qui ne peut fournir les garanties requises : il n'eût pas été juste de le déclarer déchu de son droit pour refus ou impossibilité de satisfaire à cette obligation.

Les moyens que la loi indique pour cette conciliation sont assez détaillés au texte pour n'avoir pas besoin d'être développés.

On remarquera seulement deux dispositions qu'il est facile de justifier :

1° Le dépôt des sommes à la caisse publique des dépôts et consignations ou leur emploi en créances sur l'État, est fait " sous les noms réunis des deux ayant-droit : " le motif est qu'il ne faut pas que l'un puisse, sans le consentement de l'autre, retirer les sommes déposées ou aliéner les créances.

2° Quand les fonds sont loués, l'usufruitier ne perçoit les loyers ou fermages que " sous la déduction des frais d'entretien et des autres charges annuelles : " on verra, tout à l'heure, que l'usufruitier qui jouit par lui-même supporte ces charges ; or, il ne fallait pas que lorsque la jouissance a dû être attribuée au propriétaire ou à un tiers, à défaut de cautionnement, l'usufruitier bénéficiât de ces charges en ne les acquittant pas. Toutefois, il faudrait excepter le cas où ces charges seraient imposées au preneur : dans ce cas, le prix des loyers ou fermages, fixé en conséquence, serait déjà moins élevé.

Art. 81. Il eût été inadmissible que, faute de fournir une garantie totale, l'usufruitier fût traité avec la même rigueur que s'il n'en pouvait fournir aucune. Il est juste aussi que le choix lui appartienne, quant aux objets auxquels s'appliquera la garantie partiellement fournie.

La loi n'a pas cru nécessaire de régler le cas où l'usufruitier se trouverait, plus tard, en mesure de fournir le cautionnement total. Il faut décider, évidemment qu'il pourrait rentrer dans l'exercice de son droit ; sauf qu'il devrait respecter la durée des baux consentis, soit à des tiers, soit au nu-propriétaire, en vertu de l'article précédent.

Art. 82. Lorsque le constituant ou le nu-propriétaire a dispensé l'usufruitier du cautionnement, ce n'est pas parce qu'il a voulu s'exposer son héritier à la perte des choses usufruituaires, c'est parce qu'il a compté, tout à la fois, sur l'honnêteté de l'usufruitier, sur sa bonne administration et surtout sur sa solvabilité future. Il est donc naturel que, l'insolvabilité survenant, l'usufruitier perde un bénéfice qui ne répond plus à l'intention présumée du constituant.

La dispense de cautionnement accordée au donateur qui s'est réservé l'usufruit de la chose donnée est facile

à comprendre : on ne doit pas se défier de la jouissance de celui qui s'est montré généreux par la donation du capital.

Mais s'il devenait insolvable, le cautionnement devrait être fourni, par analogie du cas prévu à l'article précédent.

Art. 84. La loi, en disant que l'usufruitier doit jouir en bon administrateur, a pour but de faire savoir qu'il ne lui suffirait pas d'apporter aux choses usufructuaires les mêmes soins que ceux qu'il apporte à ses propres affaires.

Il n'est pas douteux que l'usufruitier sera responsable, s'il a laissé la chose se détériorer par le défaut des travaux d'entretien qui lui incombent ou par des actes qui tendent à exagérer la production et épuisent le sol ou les animaux ; dans le premier cas, il y a négligence ou *omission* (acte négatif), dans le second, il y a faute par *commission* (acte positif) ; il en serait de même, s'il a négligé d'avertir le propriétaire de la nécessité de grosses réparations qui dépendent surtout de celui-ci : notamment, si cette nécessité est survenue brusquement, à la suite d'une tempête ou d'une inondation et si le propriétaire n'habite pas au même lieu.

Art. 85. La loi établit ici contre l'usufruitier une présomption de faute fondée sur l'expérience. Les incendies proviennent le plus souvent de la négligence des habitants des maisons.

La cause première en reste souvent inconnue, parce que l'incendie détruit presque toujours les lieux où il a commencé et l'enquête, dès lors, ne peut donner de résultats utiles ; en outre, les habitants, craignant quelque responsabilité, sont portés à nier tout ce qui pourrait leur être imputé à faute.

Cette présomption de négligence est surtout fondée

en raison, quand celui qui habite les bâtiments n'en est pas propriétaire ; alors il n'est plus autant porté par son intérêt à la vigilance.

Au reste, la sévérité de la loi est moindre qu'on ne serait porté à le croire au premier abord, car l'usufruitier a toujours le droit de prouver par tous les moyens possibles qu'il n'est pas en faute. Chaque fois que le feu aura été communiqué par les bâtiments voisins ou par la foudre, la preuve ne sera pas difficile à fournir. Dans les autres cas, les juges pourront admettre toutes les présomptions de fait comme combattant la présomption légale ; tel serait le cas où la maison serait restée pendant un certain temps close et entièrement inhabitée.

Dans le cas où il y aurait plusieurs usufruitiers des bâtiments incendiés et où il serait impossible de connaître lequel est en faute, chacun serait responsable pour le tout, d'après le principe posé à l'article 378 : ce ne serait une obligation ni solidaire ni indivisible, mais ce serait une obligation *intégrale*, un peu moins rigoureuse, comme on le verra en son lieu.

Art. 86. La distinction entre les grosses réparations et celles d'entretien est facile d'après notre article (3^e et 4^e al.) qui énumère les *grosses* réparations et laisse aux autres, au moins en général, le caractère de réparations d'entretien.

Il y a deux motifs de mettre à la charge de l'usufruitier les réparations d'entretien : 1^o un bon administrateur les fait toujours par un prélèvement sur ses revenus ; or, l'usufruitier a les revenus, il en doit donc supporter les charges normales ; 2^o les réparations d'entretien sont rendues nécessaires, en grande partie, par l'usage journalier de la chose ; or, c'est l'usufruitier qui a cet usage.

Les cas exceptionnels où l'usufruitier serait tenu des grosses réparations (2^e al.) se justifient d'eux-mêmes, soit

qu'il y ait eu faute directe de sa part, par exemple, s'il avait compromis la solidité d'un bâtiment en supprimant des séparations intérieures, dans le but d'agrandir les pièces, soit qu'il ait négligé de réparer les toits ou les conduites d'eau et qu'il en fût résulté des dégradations sérieuses.

La loi détermine ici les grosses réparations d'une façon qui paraît assez complète, mais qu'il ne faut pas cependant considérer comme absolument limitative. Il y aurait de grands inconvénients à procéder limitativement : il y a une telle variété dans les constructions que certaines réparations non prévues par la loi pourraient se trouver nécessaires et devraient être considérées comme d'entretien : par conséquent, elles se trouveraient obligatoires pour l'usufruitier ; cependant, elles peuvent être d'une telle importance que la raison répugne à y voir une charge des revenus ; telle serait, par exemple, la reconstruction totale d'un escalier. D'un autre côté, il y a des escaliers de très peu d'importance, qui ne desservent que des dépendances. Il vaut donc mieux laisser aux tribunaux un certain pouvoir d'appréciation pour les cas non prévus par la loi.

Ainsi, s'il s'agit d'un aqueduc rompu, il serait difficile de décider, tout d'abord et d'avance, si la réparation est grosse ou d'entretien ; il faudra considérer la nature de l'aqueduc, son importance, les matériaux avec lesquels il est construit, etc.

Le principe qui devra servir de guide aux tribunaux sera celui-ci : si les travaux sont assez peu coûteux pour qu'un bon administrateur dût les faire avec ses revenus, ils seront à la charge de l'usufruitier ; s'ils sont de nature à ne pouvoir être faits qu'avec les capitaux, ils seront de grosses réparations.

Art. 87 et 88. Hors les deux cas prévus à l'article 86, 2^e alinéa, l'usufruitier n'est pas tenu des grosses ré-

parations ; doit-on en conclure qu'il soit en droit de se faire rembourser les grosses réparations qu'il aurait faites volontairement ? Il est vrai que si ces dépenses avaient été faites par un étranger, celui-ci pourrait se les faire rembourser d'après les principes de la gestion d'affaires ; mais l'usufruitier ne paraît pas ici avoir agi dans l'intérêt du nu-propiétaire ; il a plutôt agi dans le sien propre, pour avoir une jouissance plus complète, ou plus longue, en évitant la perte de la chose.

Dans l'intérêt général ou économique, il faut encourager aussi bien l'usufruitier que le nu-propiétaire à faire les grosses réparations.

L'usufruitier peut y avoir intérêt, assurément : sans cela, son droit pourrait cesser par la perte de la chose : mais comme l'usufruit est viager et aléatoire, il ne serait pas juste que s'il venait à s'éteindre, peu après que l'usufruitier aurait fait des dépenses plus ou moins considérables, le propriétaire en bénéficiât purement et simplement : en présence d'un pareil risque, l'usufruitier laisserait le plus souvent périr tout-à-fait les bâtiments.

Le nu-propiétaire, de son côté, ne serait pas disposé à faire une dépense dont il ne pourrait peut-être profiter qu'après un temps considérable : il préférerait laisser les bâtiments périr pour voir finir l'usufruit par anticipation. S'il a la sagesse de faire les réparations, il n'est pas juste que l'usufruitier en profite, longtemps peut-être, sans y contribuer.

La loi adopte donc un mode de contribution qui va bientôt avoir d'autres applications : l'usufruitier rembourse chaque année au propriétaire l'intérêt de la dépense ; si, au contraire, c'est lui qui fait l'avance des frais de réparation, il n'en est remboursé qu'à la fin de l'usufruit, et seulement dans la mesure où subsiste encore la valeur de ces réparations.

De cette façon, chacun a intérêt à faire les grosses

réparations et les immeubles ne périront pas.

La constatation contradictoire de la nécessité des dépenses, dans les deux cas, n'a pas besoin d'être justifiée. On remarquera seulement une différence entre eux : dans le cas où c'est l'usufruitier qui veut faire procéder aux réparations, il doit en faire constater la nécessité et s'assurer du refus du propriétaire d'y faire procéder ; dans le cas où c'est le propriétaire qui veut faire la dépense, il doit en faire constater non seulement la nécessité, mais encore le montant, pour que l'usufruitier lui en paye l'intérêt annuel.

Si les bâtiments ont péri en entier, par vétusté ou par accident, il n'est pas moins conforme à l'intérêt économique de les rebâtir qu'il n'eût été utile de prévenir leur chute par de grosses réparations. Mais la double solution qui précède ne s'applique que si cette perte n'est pas de nature à entraîner l'extinction totale de l'usufruitier : d'abord, le propriétaire se gardera bien de faire la réédification ; quant à l'usufruitier, il n'en aurait pas le droit, ne pouvant faire renaître un usufruit éteint.

Art. 89. Les contributions annuelles ordinaires sont une charge naturelle des fruits : on ne les paye pas avec les capitaux ; elles sont donc supportées par l'usufruitier.

Il en est autrement des charges extraordinaires : elles ne sont pas continues et elles sont souvent trop élevées pour être payées avec les revenus. Elles ne peuvent donc être imposées à l'usufruitier, à cause de la nature de son droit, limité dans sa durée autant que dans son étendue : il en supportera seulement l'intérêt annuel, puisqu'elles diminuent le capital dont il jouit.

La loi détermine deux cas qui seront toujours considérés comme charges extraordinaires ; mais elle n'est pas plus limitative ici que dans la plupart des autres énumérations.

L'histoire de l'ancien régime offre des exemples d'emprunts forcés ; mais le Gouvernement impérial s'en est entièrement abstenu depuis la Restauration et, vraisemblablement, il n'y recourra jamais ; on a même déjà pratiqué un emprunt, mais par voie de souscription nationale, pour le développement de la marine. Toutefois, il convient, à tout événement, de reconnaître aux emprunts forcés le caractère de charge extraordinaire.

Les impôts extraordinaires diffèrent des emprunts forcés en ce que ceux-ci sont, en principe, remboursables et peuvent porter intérêt jusqu'au remboursement, tandis que les impôts, moins élevés, sans doute, sont un sacrifice complet et irrévocable demandé aux sujets.

Le Code ne peut prévenir tous les doutes sur le point de savoir quand un impôt sera extraordinaire dans l'avenir ; d'abord, cette matière appartient surtout au droit administratif ; ensuite, les impôts extraordinaires sont presque toujours la conséquence d'événements politiques graves, et le législateur ne peut songer, en pareil cas, que les nouvelles charges qu'il crée pourront susciter des conflits entre les nu-proprétaires et les usufruitiers. Mais la disposition du présent article invite en quelque sorte le législateur futur à donner lui-même aux impôts extraordinaires qu'il pourra créer une qualification qui prévienne les difficultés.

Ce qui est certain, dès à présent, c'est que pour qu'un impôt ait le caractère "extraordinaire," il ne suffira pas qu'il soit *nouveau*, c'est-à-dire créé après la consitution de l'usufruit ; il n'en serait pas moins, dans la plupart des cas, une charge des revenus : c'est une tendance constante des lois de finances, dans tous les pays, d'augmenter les impôts, soit dans leur nature, soit dans leur taux, parce que les dépenses des Etats augmentent constamment ; mais aussi, les revenus des immeubles tendent toujours à augmenter. Il ne suffirait pas non plus qu'un impôt fût *temporaire*, pour avoir le

caractère extraordinaire. Ainsi, un impôt qui, à l'origine, aurait été créé sans indication de limite de temps, mais qui aurait été supprimé ensuite et se trouverait ainsi avoir été temporaire, resterait à la charge de l'usufruitier. Mais, au contraire, un impôt nouveau ou l'augmentation d'un impôt ancien, motivés par des circonstances exceptionnelles, comme par une guerre étrangère ou civile, ou par une disette ou autre grande calamité publique, pourraient être considérés comme extraordinaires, lors même que la loi qui les aurait créés ne leur aurait pas donné la qualification de "temporaires ou extraordinaires."

C'est pour lever tous les doutes sur cette interprétation que le nouveau texte porte "ou résulte clairement des circonstances."

Art. 90. La loi s'est préoccupée du cas où les impôts ne seraient pas payés par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire, et elle a voulu que le droit du Trésor public fût nettement établi.

La solution était toute naturelle. D'abord, si les revenus du fonds suffisent au paiement, il est clair que l'Etat, en vertu de son privilège sur les fruits, les saisira et les fera vendre : la loi n'a pas besoin de l'exprimer. Mais s'il n'y a pas de fruits ou revenus, ou s'ils sont insuffisants, et si le nu-propiétaire n'y supplée pas lui-même, l'Etat fera vendre la pleine propriété, en tout ou en partie : il se payera de l'arriéré des impôts, et l'excédant du prix appartiendra au nu-propiétaire pour le capital et à l'usufruitier pour la jouissance.

La loi veut que le fonds soit vendu en pleine propriété et non en usufruit seulement : d'abord, parce que l'usufruit, seul, pourrait se vendre difficilement ; ensuite, parce que le nu-propiétaire est lui-même en faute de ne pas payer l'impôt.

Art. 91. Dans le contrat d'assurance, l'assuré paye

une somme annuelle, proportionnelle à la valeur de la chose qu'il veut assurer ; l'assureur s'engage à payer une somme unique, dans le cas où le sinistre prévu arriverait. La somme que paye l'assuré se nomme *prime* ; la somme que doit l'assureur se nomme *indemnité*.

Les trois alinéas du présent article sont faciles à justifier.

Il ne prévoit d'ailleurs que l'assurance faite par le nu-propiétaire ; c'est l'article suivant qui règle celle faite par l'usufruitier.

La loi distingue ici si l'assurance fait par le propriétaire a précédé ou suivi la constitution de l'usufruit.

Au premier cas, l'usufruitier est obligé de contribuer à l'assurance, comme à une charge annuelle du fonds, en supportant l'intérêt annuel de chaque prime ; mais comme compensation éventuelle, il jouira de toute l'indemnité en cas de sinistre. Il ne faut pas s'étonner que son obligation s'augmente ainsi chaque année avec l'accumulation des primes payées : le propriétaire aussi voit chaque année s'accumuler le capital des primes payées par lui.

Au second cas, l'usufruitier ne peut se voir imposer l'assurance dont la charge serait certaine et le profit éventuel. D'un autre côté, le propriétaire, ayant assuré l'usufruit en même temps que la propriété, ne peut jouir de toute l'indemnité, car il a assuré le droit d'autrui avec le sien, comme gérant d'affaires ; on ne fera cependant pas une estimation proportionnelle de l'usufruit et de la nue-propriété pour diviser l'indemnité dans la même proportion : les estimations d'usufruit sont toujours difficiles, à cause du caractère viager du droit ; la loi adopte un autre règlement : le nu-propiétaire se remboursera d'abord sur l'indemnité de toutes les primes par lui payées et s'il reste un excédant, ce qui est très probable, l'usufruitier en jouira.

Le 3^e alinéa assimile avec raison l'assurance des navires et bateaux à celle des bâtiments.

Art. 92. Si le propriétaire n'a pas fait l'assurance, l'usufruitier peut la faire pour la pleine propriété, non seulement en vertu d'un mandat, mais même en qualité de gérant d'affaires; alors, comme l'indique le 1^{er} alinéa, si le sinistre a lieu, il prélèvera sur l'indemnité toutes les primes qu'il a payées; il se trouvera encore en avoir supporté l'intérêt; s'il n'y a pas de sinistre, il n'est pas remboursé, suivant les principes de la gestion d'affaires, car il se trouve, d'après l'événement, que sa gestion n'a pas été utile au propriétaire ou, au moins, ne lui a pas procuré un avantage appréciable en argent.

Le cas prévu par le 2^o alinéa sera plus fréquent que celui du 1^{er}: l'usufruitier ne fera guère, sans mandat, une assurance de la valeur de la pleine propriété, il préférera n'assurer la chose que pour la valeur de son droit d'usufruit. Il est naturel, dans ce cas, qu'il acquitte la prime en entier et que l'indemnité payée en cas de sinistre lui soit acquise en toute propriété.

Les assurances agricoles, applicables aux récoltes spécialement, contre les accidents météorologiques, s'établiront sans doute au Japon, avec les autres institutions de prévoyance: elles ne profiteront pas plus au propriétaire que celles de l'usufruit seul.

Art. 93. Une succession est une *universalité de biens*, comme il a été expliqué à l'article 16 des *Dispositions générales*. Elle est toujours chargée de quelques dettes que le défunt n'avait pas acquittées de son vivant ou qui même n'ont commencé d'exister qu'à sa mort, comme les frais funéraires, les legs ou charges testamentaires.

Ceux qui recueillent la succession en totalité ou pour une quote part sont dits successeurs généraux, représentants du défunt et, en cette qualité, sont tenus de ses dettes.

L'usufruitier est dit *universel*, quand il a droit à la

jouissance de toute la succession ; il est dit à titre universel, quand il ne peut jouir que d'une quote part de ladite succession, telle qu'une moitié, un tiers, un quart.

Ce cas particulier d'usufruit entraîne des charges spéciales, indépendamment de celles qui sont énoncées aux articles précédents.

C'est un principe que les biens d'une succession ne consistent que dans ce qui en excède les dettes et charges.

L'usufruitier ne peut donc jouir des biens qu'après le paiement des dettes ou à la charge d'y contribuer "en proportion de son émolument," c'est-à-dire, qu'il les payera en tout ou en partie, suivant que son usufruit portera sur tout ou partie de la succession.

Mais il ne faut pas perdre de vue que l'usufruitier n'a que la jouissance ou les revenus de la succession et qu'à côté de lui, il y a l'héritier qui en recueille le capital en nue propriété. La contribution de l'usufruitier doit donc être analogue à son droit, quant à sa nature et à sa durée : il ne payera que les intérêts annuels des dettes et tant que durera son droit.

Cette décision est conforme au principe, constamment appliqué, que l'usufruitier supporte les charges qui se payent ordinairement avec les revenus. Or, un bon administrateur ne paye pas les intérêts de ses dettes avec ses capitaux, mais avec ses revenus.

On trouvera à l'article 95 les divers modes de paiement par lesquels l'usufruitier peut s'acquitter de son obligation.

A l'égard des arrérages des rentes viagères ou pensions dues par la succession, comme ils ont déjà, par eux-mêmes, le caractère d'intérêts, bien qu'ils ne soient pas le produit d'un capital dû, l'usufruitier n'en paye pas seulement les intérêts : il acquitte en tout ou en partie lesdits arrérages, suivant la quotité de son droit. C'est la contre-partie de la disposition de l'article 57

qui lui donne en entier les arrérages des rentes viagères, objet de son usufruit.

Art. 94. L'usufruitier d'un bien particulier ou déterminé, à la différence de l'usufruitier d'une succession, ne représente pas le constituant; il ne peut donc être tenu d'aucune des dettes de celui-ci. Le fait que le bien usufruitaire a été hypothéqué par le constituant produit bien cependant un effet contre l'usufruitier mais ce n'est pas une véritable obligation. Quiconque acquiert un droit réel sur une chose déjà grevée d'un autre droit réel, doit respecter le droit antérieur au sien: ce n'est pas, à proprement parler, une *obligation de ne pas faire*, c'est un de ces devoirs généraux par lequel nous devons nous abstenir de tout ce qui peut nuire à autrui. Or, celui qui a une hypothèque peut *suivre* la chose dans toutes les mains où elle passe, pour exiger du détenteur le délaissement de la chose ou le paiement de la dette hypothécaire: à défaut de l'une ou de l'autre de ces satisfactions, le créancier fait saisir et vendre la chose, pour être payé sur le prix, par préférence aux autres créanciers.

Si l'on suppose que la chose hypothéquée a été ensuite grevée d'un usufruit, l'usufruitier devra, comme tiers détenteur, payer la dette ou subir l'éviction.

S'il paye la dette, en gardant l'immeuble, il a droit à être remboursé de la somme payée, parce qu'étant successeur particulier du constituant, *il ne contribue pas* au paiement des dettes de celui-ci. Il pourrait même se faire que la dette hypothécaire ne provînt pas du constituant, mais d'un propriétaire antérieur; dans ce cas l'usufruitier pourrait recourir directement contre celui-ci, comme étant le débiteur personnel de la dette, par application des principes de la garantie qui est due à celui qui paye la dette d'autrui; il pourrait même jouir des autres sûretés qu'avait le créancier, en vertu de la

subrogation dont il sera parlé plus longuement au sujet du payement des obligations.

Si enfin l'usufruitier a subi l'éviction de la chose, par l'effet de l'hypothèque, il peut aussi se faire indemniser par le constituant de tout le préjudice qui en résulte pour lui. Il a pour cela l'action en garantie d'éviction (v. Liv. de l'Acq. des biens, art. 396 et 56).

Art. 95. Les cas où une charge se divise, comme il est prévu ici, entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sont nombreux et suffisamment indiqués aux articles 87 et suivants ; on en trouvera encore un, à l'article 97.

Les trois moyens de satisfaire à la loi sont faciles à saisir.

Le 1^{er} mène directement au but désiré ; on remarquera seulement que si la dette, celle d'une succession, par exemple, n'était pas encore exigible par le créancier, mais qu'elle fût productive d'intérêts, en attendant le terme, c'est à ce créancier que l'usufruitier servirait les intérêts.

Le 2^e moyen atteint le but par une autre voie : pendant toute la durée de l'usufruit, l'usufruitier est privé de l'intérêt annuel du capital qu'il a déboursé.

Le 3^e moyen, en privant simultanément le nu-propriétaire et l'usufruitier d'une portion de biens égale à la dette, fait évidemment supporter le capital à l'un et les intérêts à l'autre.

Art. 96. L'article 67 reconnaît à l'usufruitier le droit d'exercer contre les tiers les actions réelles qui garantissent son droit contre les usurpations, mais, il pourrait arriver que, par négligence ou complaisance, celui-ci ne réclamât pas, lorsqu'il y aurait lieu. Or, les usurpations des tiers, portant sur la chose même, seraient, le plus souvent, nuisibles et opposables au nu-propriétaire autant qu'à l'usufruitier ; il est donc juste que

l'usufruitier en soit responsable envers le nu-propiétaire, car il n'aurait pas agi en bon administrateur, en laissant s'établir sur la chose une possession illégitime, lors même qu'elle n'aurait pas encore suffi à fonder la prescription. En effet, on a déjà compris, par ce qui a été dit sous les articles 36 et 67, et on verra plus au long, au Chapitre de la *Possession*, que celui qui possède une chose depuis un certain temps et dans certaines conditions, a déjà divers avantages, notamment celui d'être présumé titulaire du droit qu'il possède et, comme tel, joue le rôle favorable de défendeur à la revendication.

La loi n'oblige pas l'usufruitier à plaider lui-même contre l'usurpateur, il lui serait difficile de faire valoir des droits qui ne sont pas les siens : ce qu'il doit, c'est dénoncer l'usurpation au nu-propiétaire.

Art. 97. L'usufruitier, ayant un droit *réel*, un droit sur la chose, ne peut voir ce droit compromis par un procès auquel il n'aurait pas été partie, aussi doit-il être mis en cause dans les procès que soutient le propriétaire, comme demandeur ou défendeur, au sujet de la chose, objet de l'usufruit.

Si le procès concerne la pleine propriété, l'usufruitier y est intéressé pour la jouissance ; il est donc naturel que, si le procès est perdu, il en supporte une part correspondante à la nature de son droit ; or, on a déjà vu plusieurs fois que la correspondance la plus simple et la plus exacte est qu'il supporte les intérêts annuels des déboursés, tant que dure l'usufruit ; il en est de même, si, le procès étant gagné, les avances faites pour les frais n'ont pu être recouvrées contre la partie perdante.

Mais, au cas de perte du procès, il peut arriver que, le procès ayant porté sur toute la chose usufructuaire, l'usufruit se trouve éteint ou même considéré comme n'ayant jamais existé. Dans ce cas, la rigueur des principes conduirait à faire supporter les intérêts à l'usu-

fruitier sa vie durant, et c'est le parti auquel celui-ci pourra toujours se tenir ; mais il faudrait aussi l'admettre à faire liquider immédiatement sa part contributoire ; pour cela, il faudra faire une estimation de l'usufruit, dans laquelle on appréciera la durée probable de la vie de l'usufruitier.

Les deux autres dispositions du présent article ne présentent pas de difficulté : si le procès ne concerne que la jouissance, l'usufruitier paye naturellement tous les frais ; s'il ne concerne que la nue propriété, il n'en supporte aucune portion.

Au surplus, toutes les fois que l'usufruit aura été constitué à titre onéreux et que la garantie d'éviction n'aura pas été formellement exclue, l'usufruitier sera exempt de toute contribution aux frais de procès, par l'effet même de son droit à la garantie. Il en sera de même, si l'usufruit a été constitué à titre gratuit, avec promesse expresse de garantie.

Art. 98. C'est un principe fondamental de droit que les jugements ne peuvent ni nuire ni profiter aux tiers. Si donc le nu-propriétaire a plaidé sur la pleine propriété ou sur l'usufruit, sans appeler en cause l'usufruitier, et a perdu le procès, le droit de l'usufruitier reste entier ; réciproquement, si l'usufruitier a plaidé seul sur la pleine ou la nue propriété et a perdu, le nu-propriétaire n'en souffre pas.

Chacun des intéressés peut, d'ailleurs, faute d'être appelé en cause, intervenir spontanément dans le procès, pour la défense de ses droits et intérêts.

Mais, si l'un ou l'autre, ayant plaidé seul, a gagné le procès, le principe fléchit en faveur de celui qui n'a pas été appelé : il profite du jugement, parce que, grâce au lien de droit qui existe entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, la loi permet de voir une gestion d'affaires de l'un dans l'intérêt de l'autre, lorsqu'un seul a entrepris

le procès comme demandeur ou défendeur. Or, un des caractères de la gestion d'affaires, celui qui la sépare le plus du mandat, c'est que le gérant d'affaires représente celui dont les affaires sont gérées, seulement pour tout ce qu'il a fait d'utile et de favorable, non pour l'effet contraire.

Un cas assez intéressant pourrait se présenter : l'usufruitier, actionné en revendication pour l'usufruit, a perdu le procès, sans avoir appelé le nu-proprétaire en cause, la perte du procès ne peut atteindre ce dernier et elle doit produire tout son effet contre l'usufruitier. La conséquence est que le gagnant jouira de la chose au lieu et place du perdant et que, tant qu'il ne surviendra pas de cause d'extinction du précédent usufruit, le nu-proprétaire ne pourra pas mettre obstacle à cette jouissance, si d'ailleurs ses intérêts ne se trouvent pas compromis.

§ IV.—DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT.

Art. 99. La loi indique, d'abord comme causes d'extinction de l'usufruit, celles qui mettent fin à la propriété et qui sont énumérées à l'article 42.

Quelques mots suffiront sur chacun de ces cas.

1° L'usufruit est cessible ; mais, il est clair que la cession ou aliénation de l'usufruit n'y met fin que pour le titulaire : c'est toujours sa vie ou le terme primitivement fixé qui déterminera la durée de l'usufruit.

2° L'accession, ayant déjà été réservée pour le Livre de l'*Acquisition des biens* au sujet de la propriété, ne peut nous occuper au sujet de l'usufruit.

3° La confiscation n'éteindra l'usufruit que si l'usufruitier est auteur de l'infraction qui donne lieu à cette peine, ou s'il y a participé comme co-auteur ou com-

plice ; autrement, si le propriétaire seul est coupable, la confiscation n'atteindra pas l'usufruitier : dans le premier cas, l'Etat exercerait l'usufruit comme s'il lui était cédé ; dans le second cas, l'usufruitier jouirait du bien acquis à l'Etat. Si la confiscation était seulement fondée sur ce que la possession de la chose est défendue, l'usufruit cesserait également.

4° Les trois actions en résolution, en rescision ou en révocation, mettront fin à l'usufruit dans deux cas :

a. Quand ce sera la constitution même du droit qui aura été affectée d'une des trois causes de ces actions ; par exemple, l'usufruit a été constitué par vente et l'acheteur n'en paye pas le prix (cas de résolution) ; ou bien, le constituant était incapable ou son consentement a été vicié par erreur ou violence (cas de rescision) ; enfin, la constitution a été faite en fraude des créanciers du constituant (cas de révocation) ;

b. Quand le droit de propriété même du constituant sera sujet à résolution, à rescision ou à révocation ; alors, par application du principe général que " personne ne peut transférer ou conférer plus de droit qu'il n'en a lui-même," le droit d'usufruit tombera avec celui du constituant.

5° L'abandon de l'usufruit devient une cause propre d'extinction de ce droit et se trouve réglé par le n° 3 de notre article ; l'abandon que ferait le propriétaire seul ne mettrait pas fin à l'usufruit.

6° La perte de la chose usufruitaire est l'objet des articles 106 à 108, en ce qui concerne l'usufruit ; sous ce rapport encore, ce n'est pas l'article 42-6° qu'il faut appliquer.

Quant aux cinq causes d'extinction énumérées au présent article, la loi va les reprendre avec quelques développements.

On remarquera que le Code ne mentionne pas, comme mode d'extinction de l'usufruit, la *consolidation*, c'est-

à-dire la réunion de *la propriété* et du droit d'*usufruit*.

Cette réunion peut s'opérer en la personne du nu-propiétaire, en celle de l'usufruitier ou en celle d'un tiers.

Au premier cas, l'usufruit s'est éteint par l'une des causes déjà citées : ou l'usufruitier a rétrocédé son droit au nu-propiétaire, alors c'est une renonciation ; ou bien il y a eu résolution, rescision ou révocation au profit du constituant ; il n'y a donc pas ici de cause particulière d'extinction de l'usufruit.

Au deuxième cas, l'usufruitier est devenu nu-propiétaire, par achat, par succession ou autrement : il réunit bien les deux droits sur sa tête ; mais est-il vrai qu'il y ait extinction de l'usufruit ? Sans doute, désormais, il jouira sans contrôle : ce qu'il ne pourrait faire comme usufruitier, il pourra le faire comme propriétaire ; sans doute encore, les cautions sont libérées et les gages ou hypothèques fournis en garantie sont éteints, parce qu'il ne peut être créancier et débiteur de la même dette : il ne peut se devoir à lui-même, se garantir lui-même. Mais supposons qu'il ait cédé, loué ou hypothéqué son droit d'usufruit, personne n'imaginera de dire qu'en acquérant la nue propriété, il a mis fin à l'usufruit et détruit le droit du tiers : l'usufruit subsiste donc en principe, mais il n'y a intérêt à le remarquer que s'il a été l'objet d'une convention en faveur d'un tiers.

Au troisième cas, celui où un tiers a acquis simultanément les deux droits, de propriété et d'usufruit, l'usufruitier est considéré comme renonçant à son droit en faveur de l'acquéreur de la propriété et l'on se retrouve en réalité dans le premier cas.

Art. 100. L'extinction de l'usufruit par la mort de l'usufruitier est le cas le plus fréquent et le plus normal, car l'usufruit est un droit essentiellement viager.

On a vu cependant (art. 48) que l'usufruit peut être constitué sur plusieurs têtes, pourvu que tous les usufruitiers soient déjà nés ou conçus au moment de la constitution du droit.

Le présent article suppose que les divers usufruitiers étaient appelés à jouir de la chose, non pas successivement, mais simultanément et *par indivis*, c'est-à-dire sans assignation de lots déterminés dans la chose. Il se présentait alors une question que la loi a dû trancher, à savoir : quel sera l'effet des premiers décès parmi les usufruitiers ?

La solution la plus naturelle, au premier abord, serait de dire que la part de chaque usufruitier qui décède retourne au nu-propiétaire. Mais on admet généralement, en jurisprudence étrangère, une solution différente, empruntée au droit romain. C'est cette solution que donne le texte ici ; elle est conforme à l'intention probable du constituant.

On raisonne ainsi : soit un testateur qui a légué l'usufruit à deux personnes, à deux époux, par exemple, ou à deux frères. Si, du vivant du testateur, l'un des légataires de l'usufruit était décédé, la part du prédécédé, sans aucun doute, dans toutes les opinions et d'après les principes du droit testamentaire, aurait augmenté celle du survivant, par voie d'*accroissement*. Or, ce résultat qui a dû entrer dans les prévisions du testateur, au moins pour une hypothèse, peut raisonnablement être présumé prévu aussi et accepté par lui pour l'autre hypothèse.

Ce système, outre l'avantage de ne donner qu'une seule solution pour deux cas analogues, a encore celui de ne pas produire une extinction partielle du droit d'usufruit, avec retour au nu-propiétaire du droit fractionné, ce qui ne manquerait guère de produire des contestations et des procès.

Art. 101. On a déjà eu occasion, au sujet des *Dispositions générales*, d'expliquer ce qu'on entend par personnes *morales*. Ainsi, une société, un *shi*, *tcho* ou *son*, sont des personnes *morales* auxquelles un usufruit pourrait valablement être constitué. Or, ces personnes ne cessent d'exister que par des causes exceptionnelles ou qui peuvent, au moins, être très éloignées. Si la loi n'assignait à cet usufruit une durée déterminée, il pourrait durer pendant le temps de plusieurs existences d'homme, au cas de société, et indéfiniment, au cas d'un *shi*, *tcho* ou *son*, ce qui réduirait considérablement ou même supprimerait tout-à-fait la valeur de la nue propriété.

Le délai de 30 ans a paru convenable ; il correspond d'ailleurs à la durée moyenne de la vie humaine.

Art. 102. L'article 99-3^o, en énonçant la renonciation comme une cause d'extinction de l'usufruit, exige qu'elle soit *expresse*, c'est-à-dire formelle : la loi ne veut pas qu'il puisse y avoir de doute à cet égard : les tribunaux ne devront pas arriver à reconnaître une renonciation sur des simples présomptions de fait.

Le présent article, dans ses deux dispositions, revient à une seule idée : la renonciation de l'usufruitier ne doit nuire à personne. Elle ne doit pas nuire au propriétaire, en laissant à sa charge l'acquittement d'obligations antérieures à la renonciation : celles-ci correspondent à une jouissance obtenue, elles sont la charge des fruits acquis ; elles doivent donc rester au compte de l'usufruitier, même renonçant. La renonciation ne doit pas, non plus, nuire aux tiers qui auraient traité sur la chose avec l'usufruitier et reçu de lui des droits réels, comme un droit de bail ou d'hypothèque.

On pourrait croire qu'il faut ajouter une classe de personnes auxquelles la renonciation ne devrait pas nuire, ce sont les créanciers de l'usufruitier, même non

hypothécaires ou *chirographaires* et qui perdraient par la renonciation la chance d'être payés.

Il y a toutefois une notable différence entre les créanciers simplement chirographaires ou n'ayant qu'un droit personnel et ceux qui ont un droit réel d'hypothèque, c'est que, pour les derniers, la renonciation serait, de plein droit, sans effet, lors même qu'elle serait faite de bonne foi, tandis que, pour les premiers, elle ne serait sujette qu'à révocation et seulement si elle était faite *en fraude* de leurs droits ; le motif de cette différence est que celui qui n'a que des créanciers ordinaires ou chirographaires conserve la libre disposition de son patrimoine : ses créanciers suivent les fluctuations de sa fortune, ils profitent ou souffrent de ses actes, pourvu que ces actes ne soient pas faits avec une fraude intentionnelle à leur égard.

Le texte, en ne réservant que les droits réels acquis avant la renonciation, laisse évidemment les créanciers ordinaires sous l'empire du droit commun.

On trouvera dans la II^e Partie (art. 340 et suiv.) toute la théorie de l'action révocatoire des créanciers fraudés.

Art. 103. Le non-usage est, comme le nom l'indique, l'omission par l'usufruitier d'exercer son droit. Lorsque cette omission a duré 30 ans, la loi déclare l'usufruit éteint, et cette extinction a lieu dans tous les cas, sans qu'il y ait même à distinguer si l'usufruitier a connu ou non le droit qu'il a laissé s'éteindre, ni s'il a été ou non empêché d'user, par des circonstances indépendantes de sa volonté. La loi ne veut pas qu'un droit qui déprécie considérablement la valeur de la propriété subsiste, lorsqu'il est devenu inutile.

Le non-usage a beaucoup d'analogie avec la prescription, surtout avec celle qu'on appelle *libératoire* : il a la même durée, il n'exige que l'abstention de l'ayant-droit, sans la nécessité de la possession par celui qui

en doit profiter (ici le nu-propiétaire) ; l'extinction par le non-usage n'a pas lieu de plein droit : elle doit être invoquée contre l'usufruitier ; enfin, et c'est là l'objet du présent article, il n'est pas opposable à ceux contre lesquels la prescription ne peut être invoquée, c'est-à-dire à ceux en faveur desquels la prescription est suspendue, tels sont les mineurs.

Comme autre conséquence de cette assimilation, on décidera que le non-usage s'interrompt par une demande en justice de l'usufruitier, faite avant l'expiration des trente ans, soit contre le nu-propiétaire, soit contre un tiers qui aurait usurpé la jouissance ; enfin, les questions relatives au calcul du temps se résoudront pour le non-usage comme pour la prescription.

Mais il y restera toujours quelques différences entre le non-usage et la prescription libératoire des obligations ; ainsi le nu-propiétaire pourrait invoquer avec succès le non-usage contre l'usufruitier, tout en reconnaissant qu'il n'y a eu de la part de celui-ci ni renonciation ni cession de son droit (v. Liv. des Preuves, art. 96).

Art. 104. La révocation de l'usufruit pour abus de jouissance n'est pas aussi particulière à l'usufruit qu'elle paraîtrait l'être, au premier abord : elle n'est que l'application du principe de la résolution des droits pour inobservation des conditions auxquelles ils sont soumis ; on en retrouvera l'application dans le louage qui a de l'analogie avec l'usufruit.

La mise en *séquestre* autorisée dans le même cas est aussi une mesure d'une application assez fréquente ; mais, tandis qu'elle ne s'applique, en général, qu'à une chose dont la propriété est en litige, et pour durer seulement autant que le procès, ici le séquestre peut durer jusqu'à la fin de l'usufruit.

Les deux mesures que peut ordonner le tribunal, la mise en séquestre et la révocation du droit d'usufruit,

sont subordonnées à la gravité des faits.

La loi indique deux sortes de fautes de l'usufruitier peuvent motiver l'une de ces mesures, et comme il s'agit ici d'une *peine civile* à prononcer, on doit considérer la loi comme limitative.

Le premier cas consiste dans des dégradations plus ou moins instantanées, mais de nature grave et à peu près irréparables, comme serait le fait d'avoir coupé des arbres de futaie ; le second cas suppose une faute continue ou répétée et pouvant amener la perte de la chose, et, dans la détermination de la loi, cette faute peut être de deux sortes : le défaut d'entretien, c'est-à-dire le défaut des réparations qui incombent à l'usufruitier, et l'abus de jouissance, de nature plus variée, comme seraient l'extension exagérée donnée à l'exploitation des mines ou carrières et la reproduction exagérée obtenue des animaux sujets à l'usufruit.

Il ne faudrait pas assimiler à ces cas une culture *intensive* et exagérée du sol : elle pourrait, il est vrai, l'appauvrir momentanément, mais sans en compromettre la conservation ni la fécondité ultérieure.

Lorsque le tribunal prononce la révocation de l'usufruit, il ne dépouille pas entièrement l'usufruitier : il ne serait pas juste que la mesure dépassât la garantie due au nu-propiétaire et qu'elle devînt pour lui la source d'un gain illégitime.

Le tribunal détermine donc la portion de produits ou revenus annuels qui sera payée par le nu-propiétaire à l'usufruitier.

Bien que l'usufruit soit légalement éteint dans le cas où le tribunal en prononce la révocation, il se trouve plutôt, en réalité, réduit et transformé en cette créance annuelle de fruits ou produits ; il faut donc lui assigner la même durée qu'à l'ancien usufruit : ainsi, elle cessera à la mort de l'usufruitier ou à l'accomplissement du terme ; elle cessera aussi par la perte de la chose, arrivée

dans les mains du propriétaire et sans sa faute ; elle cesserait, cela va sans dire, par la renonciation de l'usufruitier ; mais il ne pourrait plus être question d'abus de jouissance ; quant au non-usage, il se trouverait remplacé par une véritable prescription libératoire, laquelle serait plus courte et seulement de 5 ans, comme pour toutes les créances d'annuités. Mais l'extinction n'aura lieu que pour les annuités échues, non pour les autres.

Les deux derniers alinéas ne demandent chacun qu'une seule observation.

Dans la fixation de la part de fruits et revenus due à l'usufruitier pour l'année courante, le tribunal devra prendre en considération les frais de culture déjà faits par l'usufruitier et les probabilités de la prochaine récolte ; tandis que, pour les années ultérieures, on supposera des années moyennes et on tiendra compte de ce que les frais de culture seront faits par le propriétaire.

Remarquons d'abord, sur le 3^e alinéa, qu'il faut l'entendre, malgré ses termes, dans le sens du premier alinéa, c'est-à-dire qu'il s'applique aux deux cas prévus pour la fixation de la redevance, laquelle consistera soit en argent, soit en fruits en nature.

Quant au moment où l'usufruitier acquiert cette portion de revenus, la loi y applique la règle des fruits civils : l'acquisition a lieu jour par jour, c'est-à-dire à proportion du temps écoulé, sauf à retarder la délivrance à l'époque de la récolte effective.

On aurait pu maintenir la règle de l'article 52, d'après laquelle les fruits naturels sont acquis à l'usufruitier par leur séparation du sol ; mais il a paru bon, puisque la situation de l'usufruitier était changée si profondément, de ne pas lui laisser les risques ni les profits éventuels que produit cette disposition. Au surplus, ce n'est que pour la dernière année, et après la

dernière récolte faite, que la part proportionnelle revenant à l'usufruitier ou à son héritier donnera lieu à un calcul, car pour toutes les années *entières* écoulées pendant l'usufruit, la part a été fixée uniformément par le tribunal.

Un exemple est nécessaire pour bien faire comprendre ce *triple* droit de l'usufruitier.

Supposons qu'un usufruit a été révoqué pour abus de jouissance au cours d'une année, qu'il a duré ensuite trois années entières et les deux tiers de la dernière année.

L'usufruitier aura : 1° la part de fruits de l'année de la révocation que le tribunal lui aura assignée dans toutes les récoltes de ladite année, en tenant compte des frais déjà faits par l'usufruitier et de l'époque plus ou moins avancée de l'année ; 2° trois années entières de la fraction de fruits que le tribunal aura obligé le propriétaire à verser à l'usufruitier après chaque récolte ; 3° deux tiers de cette même fraction pour l'année où finit l'usufruit.

Art. 105. La révocation de l'usufruit est surtout une garantie pour l'avenir en faveur du nu-propriétaire ; mais elle ne saurait tenir lieu de l'indemnité qui lui est due pour les dommages causés. Ainsi, s'il y a eu des arbres de futaies abattus, le retour du sol, dépouillé de sa valeur principale, ne l'indemnise pas ; il en est de même, s'il y a révocation d'un usufruit portant sur des animaux reproducteurs épuisés ou sur des bêtes de somme ou de trait mises hors de service. Il y aura donc lieu pour le tribunal, sur les justifications qui lui seront fournies, de fixer l'indemnité due, de ce chef, au nu-propriétaire.

Art. 106. La loi fait ici l'application de la distinction des choses en principales et accessoires présentée

par l'article 15. Quand l'édifice est la chose principale, sa destruction met fin à tout l'usufruit ; si, au contraire, l'édifice est l'accessoire, l'usufruit subsiste, non-seulement sur les autres parties du domaine, mais encore sur le sol que couvrait l'édifice, et même sur les matériaux qui le composaient.

Art. 107. Au cas d'expropriation, l'indemnité représente la chose expropriée ; il est donc naturel que l'usufruitier n'ait ni plus ni moins que la jouissance de l'indemnité pendant sa vie.

Observons que la perte de la chose autrefois soumise à l'usufruit, survenue après l'expropriation, ne mettrait plus fin à l'usufruit, car cette chose n'y est plus soumise : l'usufruit ne pourrait s'éteindre que par l'expiration du terme, la renonciation de l'usufruitier ou sa mort

Lors même que l'usufruitier aurait été dispensé de donner caution pour la jouissance d'un immeuble, ce ne serait pas une raison pour qu'il en fût dispensé, dès que sa jouissance porte sur une somme d'argent, toujours facile à dissiper ou exposé à être perdue par des placements imprudents.

Par le même motif, si le cautionnement avait été fourni pour la jouissance de l'immeuble, il y aurait lieu de le fixer, à nouveau, pour le montant de l'indemnité.

La loi nous dit, à cette occasion, que dans les deux cas déjà rencontrés aux articles 90 et 91, celui de vente du fonds usufruitaire pour le payement des impôts et celui d'incendie de bâtiments assurés, l'usufruitier, jouissant désormais d'une indemnité, donne caution pour les sommes qu'il doit un jour restituer.

Art. 108. La loi assimile à la perte de la chose son changement de nature, lorsqu'il n'est pas passager,

mais définitif.

C'est une conséquence du principe que l'usufruitier doit jouir de la chose " suivant sa destination."

Les exemples de changements que donne la loi ne doivent pas être considérés comme limitatifs ; ainsi, on devrait décider que l'usufruit d'une forêt ou d'un bois est éteint, si le bois a été brûlé entièrement. Et on devrait considérer comme brûlé entièrement un bois dont il ne resterait que quelques arbres échappés au feu, sur les limites.

Mais si un sol arable n'avait été envahi que par une eau peu profonde qui permît de le cultiver en rizière, les tribunaux pourraient décider que l'usufruit n'est pas éteint, car la culture du riz peut facilement succéder à celle des autres céréales.

Art. 109. Cet article est la contre-partie de l'article 50 du même Chapitre, lequel donne à l'usufruitier les fruits attachés au sol au moment où l'usufruit commence, sans indemnité pour le nu-propriétaire, à raison de ses frais de culture.

Déjà, sous l'article 69, on a été amené à parler des fruits pendants ou attachés au sol au moment où finit l'usufruit, soit que la maturité n'en fût pas encore complète, soit que l'usufruitier fût en retard de les percevoir, et l'on a eu ainsi l'occasion de donner le motif de cette double solution qui n'est pas conforme à la justice absolue : la loi veut éviter des comptes difficiles qui se reproduiraient deux fois et seraient une source de procès : il y aura quelque chose d'aléatoire dans le gain et dans la perte, pour chaque partie ; mais, outre que les chances se trouvent égales pour les deux parties, il n'y a là qu'une suite du caractère aléatoire de l'usufruit lui-même qui dépend de la vie de l'homme.

La loi fait une réserve pour " les droits qui pourraient être acquis à un fermier."

Quelques observations sont ici nécessaires. Le louage, a un caractère "d'administration," quand la durée du droit ne doit pas être trop longue (voy. art. 119 et s.); les droits de bail consentis par l'usufruitier dans les limites légales doivent donc subsister jusqu'à leur expiration, nonobstant la fin de l'usufruit.

Le présent article n'a pas pour objet d'appliquer ce principe qui sera posé d'un manière générale au Chapitre suivant; mais il règle une question de fruits qui aurait pu faire quelque doute.

Le bail des immeubles peut, en effet, avoir lieu sous deux conditions différentes pour le preneur: ou bien celui-ci paye une somme d'argent par année, ou bien il donne au propriétaire une part des fruits du fonds.

Quand le prix de bail se paye en argent, l'usufruitier l'acquiert jour par jour (art. 54) et à la fin de l'usufruit tout ce qui reste à échoir est acquis au propriétaire.

On aurait pu croire que quand le bail serait à part de fruits, l'usufruitier, ayant une sorte d'association avec le colon partiaire, obtiendrait sa part de fruits, même après la fin de l'usufruit; mais la loi ne l'admet pas: c'est avec le nu-propriétaire seul que le colon fera le partage des fruits.

SECTION II.

DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

Art. 110. Il y a tant d'analogie entre l'Usage et l'Usufruit qu'on peut l'appeler "un *usufruit restreint*."

Le Code consacre cette idée, et même l'expression, en indiquant quelle est la mesure de cette restriction.

L'usufruitier a l'usage et la jouissance, et ces deux droits n'ont pour lui d'autres limites que la nature de la chose et sa destination.

Pour l'usager, la limite est celle de ses besoins et de ceux de sa famille.

Les articles suivants déduiront quelques conséquences de cette limite.

Le droit d'*habitation* s'applique naturellement à des bâtiments ; c'est l'*usage* des bâtiments ; par conséquent, il est limité également aux besoins de l'habitant et de sa famille.

Au surplus, il ne faudrait pas induire de cette mesure des *besoins* de l'usager que le droit d'usage ne puisse appartenir qu'à des personnes se trouvant dans la gêne et que, s'il avait été donné ou légué à un parent ou à un ami se trouvant alors dans le besoin, il s'éteindrait par la circonstance que cette personne serait arrivée à meilleure fortune. Au contraire, on pourrait presque dire que, plus serait riche la personne à laquelle serait donné ou légué un droit d'usage ou d'habitation, plus grande serait la portion de fruits ou de bâtiments qui devrait lui être assignée, par application des principes de ce droit et d'après l'intention probable du constituant. Les droits d'usage et d'habitation peuvent quelquefois tenir lieu de pension alimentaire ; mais ce n'est pas là leur caractère propre ni leur but essentiel.

On devrait même admettre qu'une personne ayant déjà un droit d'usage suffisant à ses besoins pût en obtenir un autre semblable sur un autre bien. Dans ce cas, c'est sur chaque bien que le droit s'exercerait dans la mesure des besoins, comme si ce bien était le seul de l'usager.

Art. III. Le nom de *famille* étant susceptible d'une grande extension, la loi a dû en poser ici les limites, afin de ne pas laisser prendre au droit d'usage une extension qui aurait pu facilement devenir abusive, comme contraire aux prévisions du constituant.

Il va sans dire que si l'usager se mariait ou avait des

enfants après la constitution de son droit, son nouveau conjoint et ses enfants bénéficieraient de l'usage.

La loi exige que les personnes dont il s'agit habitent avec l'usager ; cette condition se justifie par la considération que si elles habitaient ailleurs, il pourrait être difficile de constater leur existence et surtout la mesure de leurs besoins.

Pour les serviteurs, la condition d'être attachés à la personne exclut naturellement les commis des marchands, les garçons d'écurie ou de ferme. Du reste, les tribunaux devront tenir compte, même pour ces personnes, du circonsstances du fait.

Art. 112. Il serait nuisible au nu-propriétaire et souvent à l'intérêt général que l'usager qui, peut-être, n'a droit qu'à une partie des fruits d'un fonds, en fût seul possesseur et le cultivât en entier à son gré : il serait à craindre qu'il ne s'occupât que de lui faire produire ce dont il a besoin et qu'il le laissât improductif pour le reste ; de même, pour une maison d'habitation, il n'en occuperait que des parties détachées, laissant le reste sans utilité et sans soins.

Quand le titre constitutif aura négligé de déterminer la portion de bâtiments affectée à l'usager et le mode d'exploitation des fonds de terre pour satisfaire à son droit, les parties pourront y pourvoir par convention.

Si elles ne se mettent pas d'accord, le tribunal y pourvoira, d'après la nature des biens soumis à l'usage et en tenant compte de l'intention probable du constituant.

Lorsqu'il s'agira de terres, le tribunal en assignera à l'usager un lot qu'il cultivera à son gré.

Il ne serait pas d'ailleurs admissible que l'usager prétendît mettre toutes les terres en culture à son profit, pour leur faire produire toutes sortes de choses qui pourraient lui être utiles, alors que les terres n'y

étaient pas antérieurement consacrées ; par exemple, planter des cotons pour se faire des vêtements, des bois pour avoir du charbon et le chauffage : de pareilles prétentions seraient contraires à l'intention probable du constituant.

Art. 113. La prohibition de céder et louer est une des conséquences annoncées des limites du droit d'usage.

Si le droit d'usage pouvait être cédé ou loué, les besoins du cessionnaire ou du locataire seraient vraisemblablement différents et seraient souvent plus considérables que ceux du titulaire. Si même, on admettait que le cessionnaire ou locataire exerçât le droit dans la mesure des besoins du titulaire, le contrôle serait une source de contestations journalières et inextricables.

Art. 114. Cet article confirme le caractère d'usufruit restreint, reconnu à l'usage et à l'habitation.

L'usager et l'habitant ayant la possession effective de tout ou partie de la chose soumise à leur droit, pourraient perdre ou détourner les meubles et dégrader les immeubles ; de là, la nécessité de l'inventaire, de l'état des lieux et de la garantie.

Au surplus, on ne devrait pas admettre que le droit d'usage portât sur des denrées ou sur des sommes d'argent, s'il n'y en avait une disposition formelle dans l'acte de constitution ; les règles sur l'estimation *valant vente* ne s'appliqueront donc guère à l'usager.

La loi n'a pas ici de disposition relative à l'expropriation : si elle avait lieu, il ne serait pas possible de donner à l'usager la jouissance de toute l'indemnité : il y aura donc lieu de fixer entre lui et le propriétaire la fixation de l'indemnité dont l'usage jouira au lieu et place de l'usage direct qui lui est enlevé.
