

Pothier dit que ceci n'est pas une véritable exception à la règle en vertu de laquelle le propriétaire d'une chose acquiert par droit d'accession les fruits qui en naissent. En effet, l'usufruit est un démembrement de la propriété; quant à la jouissance, l'usufruitier est assimilé au propriétaire, il a donc le même droit, et son droit a le même fondement, l'accession. La seconde exception a lieu quand le propriétaire donne son héritage à bail ou à antichrèse; le fermier et le créancier antichrésiste ont le droit de percevoir les fruits, mais ce n'est pas en vertu d'un droit qui leur est propre, c'est comme étant subrogés aux droits du maître; le fermier et l'antichrésiste tiennent les fruits du maître, c'est donc toujours le maître qui les acquiert par droit d'accession (1). Reste la troisième exception qui concerne le possesseur. Nous allons en traiter à part.

N° 1. DE L'ACQUISITION DES FRUITS PAR LE POSSESSEUR

203. L'article 549 porte : « Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique. » Pourquoi le possesseur de bonne foi gagne-t-il les fruits? pourquoi le possesseur de mauvaise foi doit-il les restituer? Ce dernier point se comprend facilement. Le possesseur de mauvaise foi, dit Pothier, a connaissance que la chose ne lui appartient pas; il sait donc que les fruits de cette chose ne sont pas sa propriété; tenu à restituer la chose, il est par cela même tenu à restituer les fruits, en vertu de ce grand principe d'équité : *Bien d'autrui ne retiendras à ton escient*. Vainement dirait-il qu'il a consommé les fruits, on lui répondrait que, sachant que les fruits ne lui appartenaient pas, il devait les restituer au lieu de les consommer; il ne peut puiser un droit dans une jouissance qui est elle-même la violation d'un droit.

Il est plus difficile de justifier le droit du possesseur de bonne foi. En principe, les fruits appartiennent au proprié-

(1) Pothier. *Du domaine de propriété*, nos 153, 154.

taire; lors donc que la propriété et la possession sont séparées, et que le possesseur n'a, comme tel, aucun droit aux fruits, ni comme usufruitier, ni comme fermier, ni comme antichrésiste, à qui devraient appartenir les fruits? Au propriétaire. En effet, dès que le possesseur est évincé par le propriétaire revendiquant, il est prouvé qu'il n'a jamais eu de droit sur la chose, donc il n'a jamais eu de droit aux fruits. Le possesseur dira-t-il qu'il était présumé propriétaire tant que le vrai propriétaire ne se montrait pas? Admettons la présomption; elle tombe par l'éviction; le droit du possesseur, pour mieux dire la présomption de droit n'était fondée que sur l'inaction du maître; dès qu'il agit, le possesseur est sans droit aucun. Il doit restituer la chose aussi bien que le possesseur de mauvaise foi; devant restituer la chose, de quel droit garderait-il les fruits? Ce n'est certes pas par droit d'accession, puisqu'il n'a pas droit à la chose principale. Serait-ce pour avoir cultivé le fonds? La raison ne s'appliquerait qu'aux fruits industriels, elle est étrangère aux fruits naturels, et même, quant aux fruits industriels, elle est sans valeur; le principe d'équité écrit dans l'article 548 suffit pour désintéresser le possesseur : « Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers. »

C'est cependant cette considération d'équité qui a été la première origine du droit que l'on reconnaît aujourd'hui au possesseur sur les fruits. Les jurisconsultes romains antérieurs au troisième siècle ne donnaient au possesseur un droit que sur les fruits qu'il avait obtenus par la culture (1). De là la distinction des fruits naturels et des fruits industriels. Elle était très-juste. On conçoit que, dans le silence du propriétaire, le possesseur fasse les fruits siens à raison des soins qu'il a donnés au fonds. N'est-ce pas la culture qui est le premier principe du droit de propriété? Le véritable propriétaire ne se montrant pas, on doit considérer le possesseur comme propriétaire, dans la limite

(1) Pomponius, L. 45, D., de *usuris et fruct.* (XXII, 1).

des fruits obtenus par son travail. Les jurisconsultes étendirent ensuite le principe et donnèrent au possesseur un droit à tous les fruits, mais avec une réserve importante, l'obligation pour le possesseur de restituer les fruits non consommés (1). Dans l'ancien droit français, on admit le principe sans la réserve (2), et il a passé avec cette extension dans le code civil.

A notre avis, la doctrine romaine est plus conforme aux principes que celle du code Napoléon. Il ne faut jamais perdre de vue le principe fondamental qui domine cette matière : les fruits appartiennent au propriétaire par droit d'accession. Le possesseur ne peut les acquérir à un autre titre; est-ce que les fruits cessent d'être une dépendance du fonds parce que le fonds est possédé par un tiers? Non, certes; donc le tiers possesseur ne peut devenir propriétaire des fruits que par droit d'accession. Cela suppose qu'il a un droit sur la chose principale. De droit véritable il n'en a point, puisqu'il n'est pas propriétaire; mais ce propriétaire ne se montre pas, il est inconnu, tandis qu'il y a un possesseur qui a titre et bonne foi; il est réputé propriétaire tant que le vrai propriétaire ne revendique pas, donc il peut invoquer le droit d'accession quant aux fruits. Mais cette propriété du possesseur n'est qu'apparente, elle s'évanouit quand le vrai propriétaire se présente. Quelle va être la conséquence quant aux fruits? Pas de doute quant à ceux qui ne sont pas consommés; ils appartiennent au propriétaire, le possesseur n'y a aucun droit; tout ce qu'il peut réclamer, ce sont les frais de culture. On lui permet de garder les fruits consommés, c'est-à-dire qu'il ne doit aucune indemnité de ce chef. C'est une faveur plutôt qu'un droit. Le droit apparent du possesseur étant résolu, il n'a jamais eu de droit sur la chose; donc il ne peut avoir de droit aux fruits. Mais s'il a contre lui la rigueur du droit, il peut faire appel à l'équité. Il a dû se croire propriétaire, car ce n'est qu'à cette condition qu'il est possesseur de bonne foi. Se croyant propriétaire, il

(1) L. 48, D., de *acquirendo rerum dominio* (XLI, 1); L. 22, C., de *rei vindic.* (III, 32).

(2) Duranton, t. IV, p. 309, n° 361.

doit croire qu'il a droit aux fruits; s'il les consomme, il fait ce que, dans le silence du propriétaire, il a le droit de faire. La revendication du propriétaire lui enlèvera-t-elle ce droit? Ce serait, de la part du propriétaire, se prévaloir de sa négligence contre le possesseur qui n'a rien à se reprocher. Cela serait injuste, et cette injustice pourrait causer la ruine du possesseur. Il a proportionné ses dépenses à ses recettes; il a vécu largement; le forcer à restituer la valeur des fruits qu'il a consommés pendant de longues années, c'est le ruiner. L'équité doit l'emporter sur le droit strict du propriétaire. Les auteurs du code Napoléon ont étendu l'équité plus loin en consacrant l'ancienne jurisprudence; ils ont donné au possesseur un droit sur tous les fruits, consommés ou non (1).

204. Le code civil déroge encore en un autre point au droit romain. On suivait comme principe à Rome que les fruits augmentent l'hérédité; ce qui conduisait à cette conséquence que le possesseur de l'hérédité devait restituer les fruits qu'il avait perçus, en tenant compte même de ceux qu'il avait consommés. Déjà dans l'ancien droit français, cette distinction entre le possesseur à titre particulier et le possesseur à titre universel avait été rejetée (2). Elle n'a pas de raison d'être. Si l'on s'attache à la rigueur du droit, tout possesseur doit restituer les fruits, parce qu'aucun ne peut opposer sa possession à la propriété. Que si l'on tient compte de l'équité, l'héritier apparent peut l'invoquer aussi bien que le propriétaire apparent. Le code civil a consacré la doctrine de l'ancien droit en matière d'absence : ceux qui recueillent une hérédité à laquelle l'absent aurait eu droit gagnent les fruits par eux perçus de bonne foi, tant que l'absent ne se représente pas (art. 138). La jurisprudence a étendu ce principe à toute action en pétition d'hérédité, comme nous le dirons au titre des *Successions*.

205. Quels fruits le possesseur de bonne foi gagne-t-il?

(1) Pothier, *Du domaine de propriété*, nos 155, 337-339; Faure, Rapport au Tribunat, n° 8 (Loché, t. IV, p. 87); Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 60, n° 97 et p. 102, n° 160; Demolombe, t. IX, p. 525, n° 592.

(2) Merlin, *Répertoire*, au mot *Hérédité*, n° 8.

Il gagne tous les fruits, mais il n'a pas droit aux produits de la chose qui ne sont pas considérés comme fruits. Tel est le principe admis par tout le monde, sauf le dissentiment de Marcadé. Nous devrions dire que c'est le principe consacré par la loi, car il découle à l'évidence des articles 547-549. Le code commence par établir la règle que les fruits appartiennent au propriétaire, et il a soin de définir les fruits en disant que ce sont les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils et le croît des animaux. Puis il ajoute que *les fruits* produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais de culture. Vient ensuite l'article 549, aux termes duquel le simple possesseur ne fait *les fruits* siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Quels sont ces fruits? Naturellement ceux dont il vient d'être question, ceux que la loi attribue au propriétaire à titre d'accession, c'est-à-dire les fruits naturels, industriels et civils, donc les fruits tels que le code les définit au titre de l'*Usufruit*. Il est vrai que l'article 549 ajoute que le possesseur de mauvaise foi est tenu de rendre les *produits* avec la chose au propriétaire qui la revendique. Le mot *produits*, quand il est question du possesseur de mauvaise foi, a-t-il un autre sens que le mot *fruits* dont la loi se sert en parlant du possesseur de bonne foi? La question implique une absurdité. Il n'est traité dans tout le chapitre I^{er} que des fruits; donc quand la loi emploie le mot *produits* après s'être servie du mot *fruits*, c'est uniquement pour ne pas répéter le même mot dans deux lignes qui se suivent : question de style (1). Marcadé a imaginé à ce sujet une théorie nouvelle sur l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi (2) : nous croyons inutile de la combattre parce que nous n'aimons pas à combattre des chimères. Ce paradoxe n'a pas trouvé plus de faveur que beaucoup d'autres imaginés par le même auteur. L'opinion générale, qui a pour elle le texte, peut aussi invoquer l'esprit de la loi. Dans notre chapitre, le code ne traite que du droit aux

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 276 et notes 31-33, et les autorités qui y sont citées. Dalloz, au mot *Propriété*, n° 359.

(2) Marcadé, t. II, p. 399, art. 549, n° II.

fruits; il y a sous ce rapport une grande analogie entre le propriétaire et le possesseur, à ce point que les jurisconsultes romains disaient que, pour ce qui concerne les fruits, le possesseur est presque considéré comme propriétaire (1). A tous autres égards, il n'y a plus rien de commun entre le propriétaire et le possesseur. Il faut dire plus : ce n'est que par exception à la rigueur des principes que l'on accorde au possesseur de bonne foi un droit aux fruits; or, les exceptions sont de stricte interprétation; donc on ne peut étendre ce droit aux produits autres que les fruits.

Quels sont ces produits? Le code répond à la question, au titre de l'*Usufruit*. Il y pose en principe que l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits. Puis il dit qu'il n'a pas droit aux arbres de haute futaie qui n'ont pas été mis en coupe réglée; qu'il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est pas encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit (art. 582, 591, 592 et 598). Le trésor, les mines, carrières et tourbières ne sont pas des fruits; les bois de haute futaie ne sont pas considérés comme tels; nous en avons dit la raison (n° 197). Donc le possesseur n'a pas droit à ces produits; si le propriétaire y a droit, c'est en vertu de son pouvoir absolu sur la chose. Quant au possesseur évincé, il n'a aucun droit sur la chose, il ne gagne les fruits que par une considération d'équité. Ces raisons sont étrangères aux produits. Cela décide la question. Il a été jugé en ce sens que le possesseur de bonne foi d'un bois de haute futaie doit restituer au propriétaire revendiquant la valeur des bois qu'il a enlevés pendant sa jouissance (2).

206. Comment le possesseur de bonne foi gagne-t-il les fruits? La question est de savoir s'il faut appliquer au possesseur les règles que le code établit au titre de l'*Usu-*

(1) « *Quod ad fructus attinet loco domini pæne est.* » L. 48, D., de *acquirendo rerum dominio* (XLI, 1).

(2) Arrêt de rejet du 28 décembre 1836 (Dalloz, au mot *Propriété*, n° 360). Bruxelles, 22 novembre 1828 (*Pasicriste*, 1828, p. 336). Duranton, t. IV, p. 313, n° 366.

fruit. Il n'y a pas de difficulté quant aux fruits naturels ou industriels : tout le monde admet que le possesseur y a droit dès qu'ils sont séparés du sol. Mais la question est très-controversée quant aux fruits civils. Ils sont réputés s'acquérir jour par jour, dit l'article 586, et ils appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. En est-il de même du possesseur? La question divise les auteurs ainsi que la jurisprudence. Nous l'avons préjugée en posant comme principe d'interprétation que les dispositions du code sur les fruits qui se trouvent au titre de l'*Usufruit*, reçoivent leur application au possesseur de bonne foi. En ce qui concerne les fruits civils notamment, cela ne peut guère être contesté. L'article 584 définit les fruits civils; il y comprend les prix des baux à ferme, en dérogeant à l'ancien droit et à la rigueur des principes. Tout le monde applique cette définition au possesseur. De quel droit? Parce qu'il n'y en a pas d'autre dans le code civil, et il en faut cependant une. N'en est-il pas de même de l'acquisition des fruits civils? Il n'y a pas d'autre disposition dans le code que celle de l'article 586. Si on ne l'applique pas, quelle règle suivra-t-on? Et si l'on n'applique pas l'article 586, de quel droit applique-t-on l'article 584?

On répond qu'il y a une disposition spéciale pour le possesseur (1). L'article 138 dit que l'héritier apparent gagne les fruits par lui *perçus* de bonne foi. Donc, dit-on, il faut qu'il ait perçu les fruits civils comme il perçoit les fruits naturels, c'est-à-dire que les intérêts et arrérages, les loyers et les fermages lui aient été payés. C'est dans le même sens que l'article 549 dit que le possesseur de mauvaise foi doit *rendre* les produits avec la chose dont il est évincé : comment rendrait-il ce qu'il n'a pas reçu? Nous répondons que le mot *percevoir* dont se sert l'article 588 ne veut pas dire *recevoir* : c'est un terme juridique qui marque l'acquisition d'un droit. Comment le droit aux fruits est-il acquis au possesseur? C'est demander comment il les

(1) C'est l'opinion de Demolombe, t. IX, p. 573, n° 629 et d'Aubry et Rau, t. II, p. 275 et note 29. Et arrêts de la cour de cassation du 30 juin 1840 (Dalloz, au mot *Contrat de mariage*, n° 3923, 1^o) et Caen, 26 février 1847 (Dalloz, 1847, 2, 136).

perçoit. Le mot *percevoir* ne nous le dit certes pas. Il faut une disposition de la loi pour régler cette matière. Cette disposition se trouve dans l'article 586, il n'y en a pas d'autre. Ce n'est pas sérieusement que l'on s'empare de l'expression *rendre* que l'article 549 emploie en parlant du possesseur de mauvaise foi. Le possesseur peut très-bien rendre les loyers et les fermages, les arrérages et les intérêts, quoiqu'il ne les ait pas touchés, car ils sont dans son patrimoine. On invoque encore les motifs qui ont fait attribuer au possesseur de bonne foi les fruits qu'il perçoit : c'est, dit-on, parce qu'il proportionne ses dépenses à ses revenus. Nous demanderons si un possesseur ne compte pas sur ses loyers et fermages pour calculer la dépense qu'il peut faire? Le plus souvent il n'aura rien que des fruits civils; c'est donc d'après le montant de ces revenus qu'il réglera sa dépense. Dès lors rien de plus juste que de lui donner droit aux frais civils jour par jour, sans tenir compte du terme où ils se payent; d'ordinaire la dépense sera faite quand le terme échoit. Ce qui donne une grande autorité à cette opinion, c'est qu'elle était professée dans l'ancien droit par Domat (1); or, Domat est une des sources auxquelles les auteurs du code ont puisé; décider le contraire de ce qu'avait enseigné Domat, c'était innover; pour cela il eût fallu une disposition expresse qui dérogeât tout ensemble à l'ancien droit et à l'article 586. Le silence du code est donc décisif.

207. On demande si le possesseur gagne les fruits qui ont été produits par la chose avant le commencement de sa possession. S'il ne s'agissait que de possesseurs à titre particulier, la question ne se concevrait même pas. L'acquisition des fruits est un des droits attachés à la possession : est-ce que l'effet peut précéder la cause? le possesseur peut-il réclamer, à raison de sa possession, des fruits perçus à une époque où il n'était pas possesseur? Cela serait absurde (2). Mais la question devient discutable quand il

(1) Domat, *Lois civiles*, liv. III, tit. V, sect. III, n° 8. C'est aussi l'opinion de Zachariæ, § 201. Il y a un arrêt en faveur de cette opinion de la cour d'Orléans du 11 janvier 1840 (Dalloz, au mot *Propriété*, n° 365, 3^o).

(2) Demolombe, t. IX, p. 577, n° 629. Aubry et Rau, t. II, p. 275, note 28.

s'agit d'un héritier apparent; nous l'examinerons au titre des *Successions*.

N° 2. QUAND LE POSSESSEUR EST-IL DE BONNE FOI?

208. L'article 550 porte : « Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. » De là suit que la bonne foi du possesseur doit être absolue, c'est-à-dire qu'il ne suffit pas de la croyance que l'auteur du possesseur était propriétaire de la chose qu'il lui a transmise, il faut qu'il ignore tous les vices du titre en vertu duquel il possède. La loi ne distingue pas, et il n'y avait pas lieu de distinguer. Pourquoi le possesseur gagne-t-il les fruits? Le motif juridique est qu'il est considéré comme propriétaire du fonds et par conséquent des fruits. Or, un propriétaire est certain de son droit, il le fait valoir contre tous. Le possesseur doit avoir cette même certitude; sinon il ne peut être mis sur la même ligne que le propriétaire. Dès qu'il y a lieu à doute, l'incertitude existe, et par conséquent la bonne foi légale cesse. Nous disons la bonne foi *légale*, car la loi la définit; il faut donc laisser de côté la notion ordinaire de la bonne foi, qui pourrait varier beaucoup d'après les sentiments et les idées, pour s'en tenir à la définition du code (1).

Cette définition suppose encore que le possesseur possède en vertu d'un titre translatif de propriété. On entend par là le fait juridique qui transfère la propriété; l'article 711 énumère les causes translatives de propriété : ce sont la succession, la donation, le testament et certains contrats qui ont pour objet de transmettre la propriété. Ces divers titres transfèrent effectivement la propriété, à condition que l'auteur soit propriétaire. Il peut donc y avoir un titre translatif de propriété sans qu'il y ait transmission de propriété; c'est précisément dans ces cas que le successeur, au lieu d'être propriétaire, n'est qu'un simple

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 268 et note 5.

possesseur. Quand ce possesseur est-il de bonne foi? L'article 550 nous le dit : lorsqu'il ignore les vices du titre en vertu duquel il possède.

209. Il suit de là que la bonne foi suppose un titre. On enseigne cependant le contraire. Les auteurs disent que le titre est seulement un élément de la bonne foi, une preuve qu'elle existe, mais on ne peut pas exiger un titre comme condition essentielle de la bonne foi; il est possible que cette preuve de la bonne foi fasse défaut et que néanmoins il y ait bonne foi. Tel est le cas du titre putatif. Nous nions le principe, et nous rejetons la conséquence que l'on en déduit.

L'article 550 dit-il que le titre n'est qu'une preuve de la bonne foi? Non, certes. Il suppose nécessairement l'existence d'un titre, il n'a plus de sens s'il n'y a point de titre. En effet, il exige que le possesseur ignore les vices du titre en vertu duquel il possède; or, peut-on ignorer les vices d'un titre alors qu'il n'y a point de titre? On oppose la rédaction de l'article 2265 qui établit deux conditions distinctes pour l'usucapion, d'abord la bonne foi, puis le titre, tandis que l'article 550 ne sépare pas la bonne foi du titre; d'où l'on conclut que le titre n'est qu'un élément ou une preuve de la bonne foi. Cette interprétation est contraire au texte de l'article 550, ce qui suffit pour la rejeter; elle est aussi en opposition avec l'esprit de la loi. Pourquoi le possesseur gagne-t-il les fruits? Nous répétons que le seul motif juridique donné par les jurisconsultes romains et reproduit par Pothier est que le possesseur a droit aux fruits, parce qu'il tient la place du propriétaire, parce qu'il est réputé propriétaire. Or, peut-on être propriétaire sans un titre d'acquisition? Non; donc on ne peut pas davantage être possesseur de bonne foi sans titre (1).

Il faut appliquer ces principes au titre putatif. On entend par là un titre qui n'existe réellement pas, mais que le possesseur croit exister. Ce titre suffit-il pour l'acquisition des fruits? Non, car un titre putatif n'est pas un titre

(1) En sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 531, nos 597-599; Aubry et Rau, t. II, p. 270 et note 15.