

le dépouiller (1)! Dans l'ancien droit déjà, on était revenu aux vrais principes et le code les a consacrés (2).

237. L'article 548 dit que le propriétaire doit rembourser au possesseur les frais des labours et semences. Faut-il entendre cette disposition dans un sens restrictif? Proudhon le fait; il refuse en conséquence au possesseur une indemnité pour les impôts qu'il a payés. C'est, dit-il, en sa qualité de possesseur qu'il a dû supporter les impôts; or, s'il est possesseur, c'est par sa faute, par son délit ou son quasi-délit: peut-il se prévaloir de son dol pour être indemnisé des conséquences du dol (3)? Cette argumentation ne tient aucun compte des motifs sur lesquels est fondée l'obligation que la loi impose au propriétaire: c'est un motif d'équité qui ne permet pas que le propriétaire s'enrichisse aux dépens du possesseur, fût-il de mauvaise foi. Ce motif s'applique à toutes les dépenses que le possesseur a dû faire; l'article 548 prévoit les impenses ordinaires, mais il n'exclut pas les autres; et il n'y a absolument aucune raison de les exclure. La jurisprudence est en ce sens. Il a été décidé par la cour de cassation que le propriétaire doit rembourser au possesseur les frais de toute nature que nécessite la vente des fruits, notamment les dépenses de transport et les droits d'octroi (4).

238. Faut-il appliquer ce principe aux dépenses d'entretien? Pothier distingue: le possesseur de bonne foi gagne les fruits; or, les dépenses d'entretien se payent sur les fruits. Quant au possesseur de mauvaise foi, comme il doit dédommager complètement le possesseur du préjudice qu'il lui a causé, il a par contre le droit de porter en compte les dépenses d'entretien. Il faut dire plus: c'est une obligation pour lui de faire ces dépenses. Puisqu'il sait qu'il doit restituer, il est par cela même obligé de conserver la chose avec les soins d'un bon père de famille; il est donc en faute quand il ne fait pas les réparations d'entretien.

(1) Dumoulin, *Coutume de Paris*, tit. I, § 1, glose 5, n° 101; Pothier, *Du domaine de propriété*, nos 151 et 335.

(2) Voyez les auteurs cités dans Dalloz, au mot *Propriété*, n° 266.

(3) Proudhon, *Du domaine de propriété*, n° 554.

(4) Arrêt de cassation du 15 janvier 1839 (Dalloz, au mot *Obligations*, n° 1422, 1°). Comparez Demolombe, t. IX, n° 588 et 589.

Le possesseur de bonne foi, au contraire, ne serait pas tenu de ce chef, car il a eu le droit de négliger une chose dont il se croyait propriétaire (1).

§ IV. *Les articles 549 et 550 sont-ils applicables à tout possesseur?*

239. Les articles 549 et 550 ne contiennent pas une règle générale applicable à tous les cas où un possesseur doit restituer la chose par suite d'une demande formée contre lui. Ces dispositions ne concernent qu'un cas spécial, celui où un possesseur est évincé par suite d'une action en revendication. Cela résulte du texte même de la loi. A qui le possesseur de mauvaise foi doit-il rendre les fruits avec la chose? L'article 549 répond: « Au propriétaire qui la revendique. » Quel est le possesseur qui, à raison de sa bonne foi, fait les fruits siens? Celui, dit l'article 550, qui possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. L'article 548 l'appelle un *tiers*, pour marquer qu'il n'y a aucun lien d'obligation entre lui et le propriétaire revendiquant; celui-ci agit, non en vertu d'un contrat qui oblige le possesseur à lui rendre la chose, mais en vertu de son droit réel qui lui permet de suivre sa chose contre tout détenteur. L'esprit de la loi est également spécial. Pourquoi attribue-t-elle les fruits au possesseur? Parce qu'il possède comme propriétaire, et en vertu d'un titre translatif de propriété. Il est considéré comme propriétaire et il peut opposer, en ce sens, son droit à celui du propriétaire. Ainsi il y a conflit entre le vrai propriétaire et le propriétaire apparent; la vraie propriété est incertaine jusqu'à la décision du juge. Dans cette incertitude et à raison de la bonne foi du propriétaire apparent, la loi lui donne les fruits. Tout cela suppose qu'il n'y a aucun lien d'obligation entre le demandeur et le défendeur, ni contrat, ni quasi-contrat.

(1) Pothier, *Du domaine de propriété*, n° 344; Proudhon, *Du domaine de propriété*, n° 554.

240. Cependant la jurisprudence applique les articles 549 et 550 indistinctement à tous les cas où le possesseur d'un héritage le délaisse en vertu d'une action personnelle dirigée contre lui. La question est de savoir si l'on peut appliquer ces dispositions par analogie. On le prétend. Nous nions qu'il y ait analogie. Quand le demandeur agit par voie d'action personnelle, il n'agit pas comme propriétaire, mais comme créancier; il n'a pas en face de lui un possesseur, mais un débiteur. La différence est capitale. Là où il y a un créancier et un débiteur, c'est le lien d'obligation qui décide le débat dans lequel ils se trouvent engagés par suite de leur contrat; ce contrat fait leur loi et il fait la loi du juge. Quand il y a une loi, elle doit être appliquée: l'interprète n'a plus le droit d'interroger l'équité, car l'équité est subordonnée à la loi. Tandis que s'il n'y a aucun lien d'obligation entre le demandeur et le défendeur, si le propriétaire est en face d'un possesseur, propriétaire apparent, c'est l'équité qui l'emporte sur le droit. En effet, le droit strict est pour le propriétaire; quand il prouve sa propriété, le titre apparent du possesseur s'évanouit; d'après la rigueur des principes, le possesseur devrait restituer tous les fruits, car il n'a jamais eu le droit de les percevoir. Mais l'équité est pour lui, et comme il n'y a pas de lien d'obligation entre le possesseur et le propriétaire, le législateur peut écouter l'équité. Il l'écoute si bien, qu'il donne au possesseur la préférence sur le propriétaire, pourvu qu'il soit de bonne foi. De là la distinction de la bonne et de la mauvaise foi qui domine dans les rapports du propriétaire et du possesseur. Cette distinction est, en général, étrangère aux rapports qui naissent des contrats; c'est la nature du contrat, ce sont les droits et obligations auxquels il donne naissance qui décident la contestation: peu importe la bonne foi du débiteur, la bonne foi ne lui donne aucun droit, car l'équité doit se taire en présence de la loi. Nous allons quitter le domaine des abstractions pour celui de la réalité, et la réalité confirmera pleinement ce que la théorie nous enseigne.

241. Un contrat ou un acte à titre gratuit sont annu-

lés; le propriétaire de la chose, dit-on, en réclame le délaissement contre celui à qui elle a été livrée. Cette hypothèse doit être assimilée à celle de l'article 549 (1). Remarquons d'abord que pour trouver une analogie, on commence par mal poser la question. Celui qui demande la nullité d'une donation ou d'une vente n'agit pas comme propriétaire, il n'intente pas une action en revendication, il agit en vertu du contrat intervenu entre lui et celui qui possède la chose en vertu de ce contrat: c'est un créancier qui se trouve en face d'un débiteur. Qu'importe, dit-on, si le résultat est le même? Or, lorsque le contrat est annulé, celui qui possède la chose est censé n'avoir jamais eu de droit sur la chose, puisque l'acte annulé est considéré comme n'ayant jamais existé; c'est donc un possesseur qui se trouve en face d'un propriétaire. Oui, mais un possesseur qui, à la différence du tiers détenteur, n'a même plus de titre apparent qu'il puisse invoquer contre le propriétaire; c'est son titre même qui l'oblige à rendre la chose; donc il ne peut pas être question de bonne foi, et si la bonne foi ne peut être invoquée, il ne peut pas s'agir non plus de mauvaise foi. On n'a pas besoin de ces distinctions pour régler les rapports entre le demandeur qui réclame sa chose en vertu d'un contrat et le défendeur qui la possède en vertu de ce même contrat: le contrat est annulé, les parties sont replacées dans l'état où elles étaient avant d'avoir contracté: voilà le vrai principe qui régit leurs rapports. Il n'est question ni de bonne foi ni de mauvaise foi. Le possesseur rend les fruits parce qu'il n'y a aucun droit, il les rend alors même qu'il serait de bonne foi, car cette bonne foi ne serait pas la bonne foi légale définie par l'article 550: il n'est pas un propriétaire apparent, l'annulation de son titre anéantit jusqu'à l'apparence de propriété: celle-ci n'a jamais été incertaine, car le possesseur n'a jamais eu de titre. Tandis que, dans le cas de l'article 550, le possesseur a un titre, titre vicié, mais titre qui subsiste; il n'est pas annulé par la revendication, il produit, au contraire, tous ses effets entre les parties con-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 267 § 206 et note 2.

tractantes ; l'équité exige même que le tiers détenteur puisse l'opposer au propriétaire revendiquant. La position du possesseur dont le titre est annulé est bien différente ; il n'a rien à opposer au demandeur que son titre, et ce titre est annulé, anéanti, comme s'il n'avait jamais existé. Où donc est l'analogie entre lui et le tiers détenteur ?

On invoque l'article 1378, aux termes duquel celui qui a reçu un paiement indû doit restituer les fruits, du jour du paiement, s'il est de mauvaise foi. Est-ce à dire que l'article 1378 soit une application de l'article 549 ? L'exemple est mal choisi. Il y a une différence radicale entre celui qui possède de bonne foi un héritage qui lui a été livré indûment, et celui qui possède un héritage en vertu d'un titre dont il ignore les vices. Celui-ci a un titre ; ce titre, bien que vicié, lui fait acquérir les fruits, s'il ignore les vices qui l'infectent ; l'autre n'a pas de titre, car le paiement en vertu duquel il possède n'est pas un titre, puisqu'il n'y a pas de paiement sans dette. Aussi malgré sa bonne foi, celui qui a reçu un paiement indû doit-il restituer les intérêts et les fruits ; seulement il ne les restitue qu'en tant qu'il s'est enrichi. Voilà une différence capitale entre deux possesseurs qui tous deux invoquent leur bonne foi : l'un gagne les fruits, l'autre les restitue. Quant à celui qui a reçu un paiement indû de mauvaise foi, il est tenu de toutes les conséquences de son dol. Ici il y a analogie entre le possesseur de l'article 549 et le possesseur de l'article 1378 ; pour mieux dire, il y a identité de principes. Quel est le fondement des obligations dont est tenu le tiers détenteur de mauvaise foi ? C'est son dol. Et c'est aussi le dol qui engendre les obligations dont est tenu celui qui reçoit de mauvaise foi un paiement indû.

242. La jurisprudence est contraire à l'opinion que nous venons de soutenir. Une donation est nulle quand le donateur s'est réservé la liberté de disposer des effets compris dans la donation (art. 946). Mais il se trouve que le donataire possède paisiblement les biens donnés, il en perçoit les fruits et les consomme de bonne foi. Il a été jugé qu'il ne doit pas les restituer, lorsque la donation est

annulée (1). Est-ce que ce donataire est un possesseur de bonne foi, dans le sens de l'article 550 ? La négative est certaine, elle est avouée par la doctrine ; si la jurisprudence cite les articles 549 et 550, c'est par une confusion d'idées évidente. Dans l'article 549, il est question d'un tiers détenteur qui possède en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Le donataire dont le titre est annulé n'a plus de titre, pas même une apparence ; le titre qu'il invoque est le titre même qui prouve qu'il est sans droit, et qu'il doit restituer la chose ; tandis que le donateur est considéré comme ayant toujours été propriétaire, donc les fruits lui appartiennent. Dira-t-on qu'il y a cette analogie entre le tiers détenteur et le donataire, que l'un et l'autre sont de bonne foi ? Nous avons répondu d'avance à l'objection, en disant qu'il y a une bonne foi de fait et une bonne foi légale ; la loi ne tient compte que de cette dernière ; or, d'après l'article 550, la bonne foi implique un titre translatif de propriété dont le possesseur ignore les vices ; ce titre, le tiers détenteur l'a malgré la revendication ; le donataire ne l'a pas, car son titre est annulé, anéanti, et son titre même l'oblige à restituer la chose et partant les fruits.

Une femme lègue tous ses biens à son mari par testament olographe ; le légataire est envoyé en possession sans opposition aucune ; après dix ans, un des héritiers de la testatrice s'inscrit en faux contre le testament, lequel est annulé. Il a été décidé que le légataire devait restituer les biens et les fruits qu'il avait perçus pendant son indue possession. Cet arrêt fut cassé, parce que la cour, au lieu de dire que le possesseur était de mauvaise foi, s'était servie de l'expression, possession *indue* (2). La cour de cassation applique donc au légataire possédant en vertu d'un testament faux, les principes établis par les articles 549 et 550. C'est, à notre avis, une fausse interprétation de ces dispositions. La bonne foi se présume, dit la cour, il faut donc que la mauvaise foi soit établie. Eh ! qu'importe la bonne ou la

(1) Bruxelles, 20 juin 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 220).

(2) Arrêt de cassation du 24 février 1824 (Dalloz, au mot *Propriété*, n° 311, 1°).

mauvaise foi du légataire? Est-il un tiers détenteur dans le sens de l'article 550? Non, certes; car l'article 550 exige un titre, or, celui qui possède en vertu d'un testament faux n'a pas de titre, il n'en a jamais eu. L'article 550 suppose encore que le possesseur apparent est assimilé au propriétaire, à raison du titre en vertu duquel il possède. Est-ce que le légataire, alors que le testament est faux, peut être mis sur la même ligne que le propriétaire? Vainement invoque-t-il sa bonne foi, tant que la mauvaise foi n'est pas constatée; il doit restituer les fruits, non à raison de sa mauvaise foi, mais parce qu'il n'a jamais eu un droit aux fruits.

Un partage est rescindé pour cause de lésion; l'héritier qui a possédé au delà de sa part fait-il les fruits siens, s'il ignorait la lésion? Il a été jugé que l'article 549 contient un principe général applicable à tout possesseur de bonne foi, donc aussi à celui qui possède en vertu d'un partage vicié par la lésion (1). Mauvaise argumentation. Les termes mêmes de la loi prouvent qu'elle établit un principe spécial au tiers détenteur contre lequel un propriétaire revendique. Est-ce qu'un copartageant est un tiers détenteur? Est-ce que ses cohéritiers qui agissent en rescision sont des propriétaires qui revendiquent? La question de propriété ne fait pas même l'objet du débat. C'est l'acte de partage qui est attaqué par l'une des parties contractantes contre l'autre; ce sont les principes sur les vices du consentement que l'on invoque; le but de l'action est de faire annuler le contrat; et par suite, de rétablir l'indivision, comme si jamais il n'y avait eu de partage; donc les fruits perçus par les copartageants doivent être réunis à la masse. Qu'importe la bonne foi de ceux qui les ont perçus? Si on les oblige à les restituer, ce n'est pas parce qu'ils sont de mauvaise foi, c'est parce qu'ils n'ont jamais eu aucun droit à ces fruits, qui appartiennent à l'hérité, l'hérité étant toujours indivise.

La cour de cassation a appliqué ces principes à la rescision d'une vente pour cause de lésion (2). Elle pouvait se

(1) Orléans, 19 janvier 1839 (Daloz, au mot *Propriété*, n° 316).

(2) Arrêt de cassation du 15 déc 1830 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1645).

contenter d'invoquer l'article 1682 qui décide la question; nous y reviendrons au titre de la *Vente*. Elle s'est prévalue aussi de l'article 549, comme si cette disposition était un axiome. Placée sur ce terrain, la position de l'acheteur serait on ne peut pas plus mauvaise; en effet, si la rescision est admise, c'est parce que l'on suppose que le vendeur était dans la nécessité de vendre, et que l'acheteur a abusé de cette nécessité pour acheter à vil prix: est-ce là un possesseur de bonne foi, qui ignore le vice de son titre? Il le connaît si bien, qu'il a acheté parce qu'il y avait lésion. Mais la question est mal posée par la cour; il ne s'agit pas de bonne foi ni de mauvaise foi; c'est un contrat dont on demande la rescision. La rescision est-elle prononcée, il en résulte qu'il n'y a jamais eu de vente, donc pas de titre, pas de droit aux fruits, donc nécessité de les restituer. Voilà ce qu'il faudrait décider d'après les principes; le code y a dérogé. Nous ajournons donc la question. Une chose est certaine, c'est que la cour de cassation a eu tort d'invoquer l'article 549.

Une vente de droits successifs est annulée; elle avait été faite aux risques et périls du cessionnaire, et il se trouve qu'il n'y avait ni périls ni risques pour l'acheteur. Devait-il rendre les fruits? Non, dit la cour de cassation, parce qu'il était possesseur de bonne foi (1). En effet, il possédait en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignorait les vices. C'est toujours la même confusion. Il ne s'agit pas d'un tiers détenteur de bonne foi, seul cas prévu par l'article 549; il s'agit d'une cession annulée et, par suite, considérée comme n'ayant jamais existé; d'où suit que le cessionnaire n'est pas un possesseur de bonne foi, dans le sens de l'article 550; ce n'est pas cette disposition qui est applicable à l'espèce, c'est le principe qui régit l'annulation des contrats, principe qui n'a rien de commun avec la bonne ou la mauvaise foi des parties. En tout cas, le contrat annulé étant anéanti rétroactivement, le défendeur se trouve sans titre aucun pour réclamer les fruits.

(1) Arrêt de rejet du 7 août 1849 (Daloz, 1851, 5, 287).

243. Les articles 549 et 550 s'appliquent-ils à la résolution des contrats, lorsqu'ils sont résolus ou révoqués en vertu d'une condition résolutoire expresse ou tacite? Ici il y a dissentiment entre les auteurs. Les uns refusent d'appliquer à la résolution la doctrine qu'ils admettent en cas d'annulation (1). Les autres, plus logiques, maintiennent le principe qui régit la possession, même en cas de résolution. Nous disons qu'ils sont logiques. En effet, où est la différence entre un contrat annulé et un contrat résolu? Il y en a une dans le principe qui anéantit le contrat : d'une part, c'est un vice qui le rend nul : d'autre part, c'est la volonté des parties qui le résout. Mais les effets sont identiques. Que le contrat soit annulé ou résolu, il est toujours anéanti. Il n'y a donc pas de titre sur lequel le possesseur puisse s'appuyer pour établir qu'il a possédé de bonne foi. Il n'est pas un tiers possesseur, il n'a jamais été propriétaire apparent, puisque c'est par sa propre volonté que son droit est résolu, et résolu de manière qu'il est censé n'avoir jamais existé. L'analogie est donc parfaite entre la résolution et l'annulation, au point de vue du possesseur ; il n'est jamais possesseur de bonne foi, dans le sens de l'article 550, lorsqu'il possède en vertu d'un titre qui est anéanti, et qu'il est actionné en vertu du contrat même qui l'oblige à restituer la chose.

On objecte que la résolution du contrat ne fait pas disparaître le droit d'administration et de jouissance qui appartenait au possesseur dont le droit est résolu. Nous ne voyons pas sur quoi se fonde cette exception que l'on admet aux effets de la résolution : elle n'est pas écrite dans le code, et elle devrait cependant y être écrite pour qu'on pût l'admettre. Quel est l'effet de la résolution? Elle rétroagit essentiellement, c'est-à-dire que le contrat résolu est censé n'avoir jamais existé ; le possesseur n'a pas plus eu le droit de faire des actes de jouissance et d'administration que des actes de disposition ; les uns et les autres découlent de la propriété ; pour en attribuer le droit à un

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 268 et note 4. En sens contraire, Duvergier, *De la vente*, t. 1^{er}, n° 452 ; Troplong, *De la vente*, t. II, n° 652.

autre qu'au propriétaire, il faut un texte. Ce texte, nous l'avons pour le tiers possesseur de bonne foi ; il n'y en a pas pour celui dont le droit est résolu en vertu d'un contrat. Son droit étant résolu, qu'en résulte-t-il? La chose rentre dans les mains du propriétaire, comme si elle n'en était jamais sortie : c'est donc lui qui seul a eu le droit d'administrer et de jouir. Pour que ce droit appartint à un autre qu'au propriétaire, il faudrait un texte. Le silence de la loi suffit pour décider la question contre le possesseur.

Il a été décidé que l'acheteur contre lequel la résolution est prononcée, parce qu'il ne paye pas le prix, est un possesseur de mauvaise foi et tenu, comme tel, de restituer les fruits qu'il a perçus (1). Sans doute, il doit restituer les fruits, parce qu'il n'a aucun titre pour les garder. Est-ce à dire qu'il les doit rendre, en vertu de l'article 549, comme possesseur de mauvaise foi? Il suffit de lire l'article 550 pour se convaincre que l'acheteur qui ne paye pas son prix n'est pas un possesseur de mauvaise foi. Est possesseur de mauvaise foi celui qui possède en vertu d'un titre translatif dont il connaît les vices. Où sont, dans l'espèce, les vices qui infectent le titre de l'acheteur? Qui dit vice, dit qu'il manque un élément requis pour la validité du titre, d'où suit que le vice donne une action en nullité. Demanderons-nous où est le vice d'une vente quand l'acheteur ne paye pas le prix? où est l'action en nullité qui appartient au vendeur? Les termes de l'article 550 résistent donc à l'application que l'on en veut faire. Il en est de même de l'esprit de la loi. Celui qui connaît les vices de son titre est de mauvaise foi, le sens moral le dit. Mais l'acheteur qui n'a pas de quoi payer son prix est-il pour cela de mauvaise foi? Il ne remplit pas son engagement ; mais on peut ne pas remplir ses engagements et être néanmoins de très-bonne foi ; cela est élémentaire.

244. On voit que l'application des articles 549 et 550 à des matières pour lesquelles ils n'ont pas été faits brouille toutes les idées, confond les notions les plus élémentaires de droit. Il y a cependant une objection à oppo-

(1) Rouen, 28 décembre 1857 (Dalloz, 1858, 2, 111).

ser à notre opinion, et cette objection entraînera le plus souvent les juges : c'est qu'il est dur pour celui qui a possédé et joui de devoir restituer les fruits que le plus souvent il aura consommés, alors surtout qu'il était de bonne foi, dans le sens vulgaire du mot. L'équité, dans la pratique, l'emporte sur le droit. Au point de vue des principes, l'équité ne peut pas être écoutée quand la loi a parlé. C'est dire qu'il faut renvoyer les réclamations de l'équité au législateur ; lui seul y peut faire droit ; il l'a fait dans les cas prévus par les articles 856, 928, 958, 962 et 1682. Nous reviendrons sur ces dispositions-là où est le siège de la matière. C'est au législateur à voir s'il faut aussi des dispositions spéciales pour la résolution et l'annulation des contrats. Dans le silence de la loi, il n'est pas permis à l'interprète d'étendre les articles 549 et 550 à un ordre de choses pour lequel ils n'ont pas été faits.

SECTION III. — Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

§ I^{er}. Des constructions et plantations.

N^o 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.

245. Le code civil commence par poser le principe que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire » (art. 551) ; il ajoute : « suivant les règles qui seront ci-après établies. » Ces règles concernent les choses immobilières et les choses mobilières. Nous commençons, en suivant l'ordre du code, par le droit d'accession relativement aux choses immobilières.

L'article 552 établit le principe général « que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Dans le langage ordinaire, le mot *sol* signifie la superficie du terrain, sur laquelle on bâtit, dit le Dictionnaire de l'Académie. Telle est aussi la signification légale : il est bien évident qu'en disant que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et celle du dessous, le code n'entend pas réduire le sol à une surface géométrique sans

épaisseur ; la loi ne s'occupe pas d'abstractions, elle n'a pour objet que des choses réelles. La suite de l'article 552 explique le sens du principe : « Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations qu'il juge à propos. » Or, on ne bâtit pas sur une surface géométrique ; on bâtit sur des fondements, donc sur une partie du dessous, de même que l'on ne peut pas faire de plantations sans entamer le dessous du terrain. L'article 551 veut donc dire que la propriété n'est pas limitée à la surface ordinaire que l'on peut utiliser, qu'elle s'étend au delà, en dessus et en dessous. De là cette singulière expression des anciens auteurs qui disent que la propriété comprend le ciel et les enfers : le ciel, c'est le dessus ; nous venons de dire ce que la loi entend par là : le dessous s'étend aussi loin que l'intérêt du propriétaire l'exige, comme le dit l'article 552 : « Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir. » En développant ces principes, nous verrons quelles sont les restrictions qu'il y faut apporter.

I. De la propriété du dessous.

246. La propriété du sol emporte la propriété du dessous. Donc le propriétaire du sol est propriétaire des constructions souterraines, telles que puits et caves. Mais ce n'est là qu'une simple présomption. L'article 552 ne se sert pas de ce mot, mais l'article 553 le dit, comme nous le verrons à l'instant. Nous exposerons d'abord le sens de la présomption et sa portée ; nous dirons ensuite quelles conséquences en découlent.

La propriété du sol donne-t-elle la propriété du trésor qui y est enfoui ? C'est une question de pure théorie. On prétend que le trésor appartient au propriétaire du sol, comme faisant partie du sol, et par application du principe que la propriété du sol emporte la propriété du dessous (1). Nous ne croyons pas que telle soit la théorie du

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 180, et note 3.