

loin des conséquences de ce principe. Il résulte de là que, logiquement, le code aurait dû traiter d'abord des servitudes réelles, puisqu'il y a des principes généraux communs à ces servitudes et aux servitudes personnelles. Mais l'interprète doit suivre en cette matière, plus qu'en toute autre, l'ordre du code, puisque le législateur français ne donne pas à l'usufruit le nom de servitude.

326. L'article 578 dit que l'usufruit est le droit de *jouir* des choses dont un autre a la propriété. Il ne parle pas du droit d'*user*, bien que l'*usage* et la *jouissance* soient compris dans l'expression même d'*usufruit*. En définissant la propriété, le code se contente aussi de mentionner le droit de *jouir*, sans parler du droit d'*user*. C'est une différence de langage, comme nous l'avons dit (n° 100), mais il n'en résulte aucune différence dans les principes : l'usufruitier et le propriétaire ont aujourd'hui absolument les mêmes droits qu'ils avaient chez les Romains, le mot *jouir* comprenant tout ensemble l'usage et la jouissance. Aussi l'article 543 qualifie-t-il l'usufruit de *droit de jouissance*. Il n'en faut pas conclure cependant que ceux qui jouissent d'une chose sont par cela même usufruitiers; pour qu'il y ait usufruit, il faut que la jouissance constitue un droit réel. Le fermier jouit, il n'est pas usufruitier. De même il y a une différence fondamentale entre le legs d'usufruit et le legs des revenus d'un fonds. En apparence, les droits des deux légataires sont identiques, l'un et l'autre profitant des fruits pendant toute leur vie; mais le légataire de l'usufruit a un droit réel dans le fonds; il jouit par lui-même, il a un droit immobilier qu'il peut céder, hypothéquer. Tandis que le légataire des revenus n'a qu'une action personnelle contre le débiteur du legs; la toute propriété du fonds, sans démembrement aucun, appartient à l'héritier, lequel peut par suite vendre cette toute propriété et l'hypothéquer; le légataire n'a qu'un droit de créance (1).

327. L'article 578 ajoute que l'usufruitier a le droit de jouir, *comme le propriétaire lui-même*. Cette expression

(1) Proudhon, t. 1^{er}, nos 50-52; Demolombe, t. X, n° 229. Jugé que les principes qui régissent le legs des revenus s'appliquent aussi à la cession des revenus. (Gand, 23 janvier 1857, dans la *Pasicrisie*, 1858, 2, 16).

est équivoque et elle prête à la confusion. Si on la prenait au pied de la lettre, on pourrait croire que la loi place l'usufruitier et le propriétaire sur la même ligne, quant au droit de jouissance. Grandes sont cependant les différences entre le droit de jouir de l'usufruitier et le droit de jouir du propriétaire. En parlant du propriétaire, le code dit qu'il a le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue : ce qui implique le droit d'abuser, c'est-à-dire de consommer et de détruire (art. 544 et plus haut n° 101). En est-il de même de l'usufruitier? Non, certes. L'article 578, après avoir dit que l'usufruitier a le droit de jouir comme le propriétaire, a soin d'ajouter cette restriction, *mais à la charge d'en conserver la substance*. Que l'usufruitier n'ait pas le droit d'abuser, cela est élémentaire. Il faut aller plus loin. Cette réserve semble impliquer que, sauf le droit d'abuser que l'usufruitier n'a point, il a le droit de jouir avec la même étendue que le propriétaire. Cependant cela n'est pas. Et, chose singulière, les termes qui paraissent donner à l'usufruitier le même droit de jouissance qu'au propriétaire ont été insérés dans la loi pour marquer qu'il n'a pas les mêmes droits : c'est dire que les mots *comme le propriétaire* impliquent une restriction tout ensemble et un droit. Écoutons d'abord le Tribunal, sur la demande duquel ces mots ont été écrits dans le code.

Le projet, tel qu'il avait été arrêté au conseil d'Etat, portait que l'usufruitier a le droit de jouir, *avec le même avantage que le propriétaire lui-même*. Lors de la communication officieuse au Tribunal, la section de législation proposa de dire : *comme le propriétaire*. Voici comment elle motiva ce changement : « Les expressions employées dans le projet de loi ont paru présenter *une trop grande latitude*. Il y a plusieurs cas dans lesquels l'usufruitier ne jouit pas *avec le même avantage que le propriétaire lui-même*, et notamment en ce qui concerne les mines, les carrières, les tourbières. » Le Tribunal aurait encore pu citer les bois, dont le propriétaire jouit comme il l'entend; tandis que l'usufruitier ne jouit pas, en principe, des bois de haute futaie. En disant que l'usufruitier a le droit de jouir *comme le propriétaire*, la loi entend marquer seulement

une analogie quant à la perception des fruits, elle n'a pas voulu dire qu'il y eût identité de droits (1).

Il faut aller plus loin encore. La différence entre la jouissance de l'usufruitier et celle du propriétaire ne consiste pas seulement en ceci, que le propriétaire a droit à tous les avantages que peut procurer la chose, tandis qu'il y a des avantages dont l'usufruitier ne jouit pas. Même quant à la jouissance qui appartient à l'usufruitier comme au propriétaire, les droits de l'usufruitier sont bien moins étendus que ceux du maître. L'usufruitier a des obligations que le propriétaire n'a point : l'un doit jouir en bon père de famille, tandis que l'autre jouit comme il l'entend. Il y a plus. On pourrait croire que l'usufruitier, en tant qu'il agit comme bon père de famille, a le même droit que le propriétaire; il n'en est rien. Ici nous touchons à une dernière différence entre la jouissance du propriétaire et celle de l'usufruitier, différence capitale, c'est qu'il est obligé de jouir comme jouissait le propriétaire qu'il remplace. Il ne peut pas faire d'innovation dans le mode de jouissance, quand même, en innovant, il ferait un acte de bon père de famille. Transformer une terre labourable en pré, défricher un bois, voilà des actes qui peuvent être très-profitables, et que l'usufruitier n'a cependant pas le droit de faire; il ne peut pas changer le mode de jouissance qu'il trouve établi lors de l'ouverture de l'usufruit. Quelle est la raison de ces restrictions? Pourquoi doit-il jouir comme le propriétaire? L'orateur du Tribunat nous explique l'esprit de la loi. Gary dit qu'un principe fécond et lumineux domine toute cette matière. Ce principe est l'usage des anciens propriétaires : « Il ne suffit pas, en effet, que l'usufruitier jouisse en bon père de famille, il faut encore qu'il suive dans sa jouissance la destination du père de famille. Celui qui a constitué l'usufruit est censé, à moins de stipulation contraire, avoir voulu que l'usufruitier jouisse comme lui et ses auteurs ont joui; et ceci nous fait rentrer dans la définition de l'usufruit, qui est le

(1) Observations de la section de législation du Tribunat, n° 2 (Loché, t. IV, p. 123).

droit de jouir *comme le propriétaire* (1). » Ainsi ces termes, que l'on cite d'habitude pour définir les droits de l'usufruitier, marquent aussi la limite de ses droits. Gary ne dit pas quel est le fondement du principe qu'il invoque. Il est très-simple. L'usufruitier n'a qu'une jouissance temporaire; quand son droit cesse, le propriétaire rentre dans la plénitude du sien, il faut donc qu'il retrouve une jouissance égale à celle qu'il avait quand l'usufruit a commencé. Pendant la durée de l'usufruit, son droit est seulement suspendu, il reprend toute sa puissance à l'extinction de l'usufruit. Cela implique qu'il retrouvera sa chose telle qu'elle était avant l'établissement de l'usufruit.

328. Cela résulte de la définition même du code. L'usufruitier, dit l'article 578, doit conserver la *substance de la chose*. Ces mots, empruntés à la définition romaine, ont donné lieu à des controverses sans fin; nous ne suivrons pas les interprètes du droit romain dans ces discussions, parce que le débat est sans intérêt aucun pour le droit moderne. L'article 578 est très-clair; après avoir assimilé, en un certain sens, l'usufruitier au propriétaire quant au droit de jouir, la loi ajoute une restriction qui indique une différence profonde entre le droit de l'usufruitier et celui du propriétaire : c'est que l'un doit conserver la substance de la chose pour la rendre, tandis que l'autre peut la détruire. Reste à savoir ce qu'il faut entendre par *substance de la chose*. Sur ce point encore, tout le monde est d'accord. Il ne s'agit pas de la substance philosophique, ni même de la substance physique. En droit, nous entendons par substance, non-seulement l'être en soi, non-seulement la matière dont la chose se compose, mais encore la forme. C'est la forme qui la rend propre à la destination particulière que le maître lui assigne : il veut que tel terrain soit un pré, tel autre un champ labourable, tel autre un verger ou un bois. Conserver la substance, c'est donc conserver la forme (2). On demandera ce qui nous autorise à donner cette signification au mot substance. Nous répon-

(1) Gary, Discours, n° 13 (Loché, t. IV, p. 138).

(2) Marcadé, t. II, p. 442, art. 578, n° III. Genty, p. 6, n° 10.

dons : la nature même de l'usufruit et l'intention de celui qui le constitue. Le constituant livre à l'usufruitier un bois : quelle est son intention ? Que l'usufruitier jouisse de ce bois, comme tel, et qu'à la fin de sa jouissance il le rende : ce ne serait pas conserver le bois que de le défricher, quand même le défrichement donnerait une plus-value au fonds ; l'usufruitier doit conserver et rendre ce qu'il a reçu ; on lui a livré un bois, il doit rendre un bois.

Le code, à la suite du droit romain, a admis une exception à la rigueur de ce principe : il permet d'établir un usufruit sur des choses consommables, ce qui donne à l'usufruitier le droit de détruire la substance de la chose. C'est ce qu'on appelle un quasi-usufruit. Nous y reviendrons.

§ II. *Sur quels biens l'usufruit peut être établi.*

329. Aux termes de l'article 581, l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles. Comme les droits sont aussi compris parmi les meubles et immeubles, il faut décider, par application de l'article 581, que l'usufruit peut être établi sur les choses corporelles comme sur les choses incorporelles. De là suit qu'un droit de bail peut être grevé d'usufruit ; il y a des difficultés, en ce cas, quant aux effets que produit l'usufruit ; nous les examinerons en traitant des droits de l'usufruitier. De même, l'usufruitier peut établir un usufruit sur son droit. Nous reviendrons également sur ce point. Il y a cependant une condition requise pour qu'un droit puisse être grevé d'usufruit : il faut qu'il ait une existence distincte ; l'usufruit étant un droit réel, ne se conçoit que s'il porte sur une chose existante. De là suit qu'une servitude réelle ne peut être grevée d'usufruit, car la servitude n'est qu'une qualité de l'héritage ; séparée du fonds, elle n'existe plus ; le fonds, y compris la servitude, peut être l'objet de l'usufruit ; mais on ne conçoit pas l'usufruit sur une servitude séparée du fonds (1).

(1) Marcadé, t. II, p. 447, art. 581, n° III.

330. L'article 526 range l'usufruit des choses immobilières parmi les immeubles, parce qu'il s'exerce dans un immeuble. Par identité de raison, l'usufruit d'une chose mobilière est un droit mobilier. L'usufruit est régi par les mêmes principes, qu'il soit meuble ou immeuble ; il y a cependant des exceptions qui découlent de la nature des choses. Qu'il soit mobilier ou immobilier, l'usufruit est toujours un droit réel ; mais les conséquences de la réalité ne sont pas les mêmes. Nous avons déjà dit que l'usufruit immobilier donne le droit de suite, c'est-à-dire que l'usufruitier a une action réelle contre le tiers détenteur de la chose grevée d'usufruit ; tandis que l'usufruit mobilier ne donne pas le droit de suite, pas plus que la propriété mobilière ou les privilèges mobiliers ; le possesseur peut lui opposer la maxime qu'en fait de meubles, possession vaut titre. En traitant de la *Prescription*, nous reviendrons sur cette maxime, qui joue un si grand rôle en droit français.

Les principes différents qui régissent la transmission de la propriété, selon que la chose est mobilière ou immobilière, exercent aussi leur influence sur l'usufruit. Quand il s'agit d'une chose mobilière, la propriété se transmet, à l'égard des tiers comme entre les parties, par le seul effet de la perfection du contrat, sauf l'application de la disposition exceptionnelle de l'article 1141, que nous expliquerons au titre des *Obligations*. Le même principe s'applique naturellement à l'usufruit mobilier, et par suite aussi la même exception de l'article 1141. Nous n'insistons pas sur ces applications, parce que ce n'est pas ici le siège de la matière. Sous l'empire du code civil, la propriété des immeubles se transférait aussi, entre les parties et à l'égard des tiers, par l'effet seul des contrats ; il n'y avait d'exception que pour la donation immobilière. La règle et l'exception s'appliquaient à l'usufruit immobilier. Depuis la publication de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, l'exception est devenue la règle : tout acte translatif de droits réels immobiliers doit être transcrit, donc aussi l'acte qui constitue un usufruit immobilier ; il n'y a d'exception que pour les testaments, les actes entre vifs étant seuls assujettis à la transcription.