

tés. On l'applique à l'action en rescision pour cause de lésion et à l'action en réméré; on ne l'applique pas à l'action en résolution qui appartient au vendeur quand l'acheteur ne paye pas le prix, c'est-à-dire que dans ce dernier cas on accorde l'action à l'usufruitier. C'est une inconséquence, à notre avis. Tout ce que l'on dit pour refuser à l'usufruitier l'action en nullité est vrai, à la lettre, de l'action en résolution pour défaut de paiement du prix. Il y a plus : l'action en réméré, que l'on refuse à l'usufruitier, est une action identique avec l'action en résolution, en ce sens du moins que, dans l'un et l'autre cas, il y a condition résolutoire; seulement dans le réméré la condition est expresse, tandis que dans la résolution pour défaut de paiement du prix, la condition est tacite; mais cette différence n'a rien de commun avec les droits de l'usufruitier; car les effets de la condition résolutoire sont les mêmes, qu'elle soit tacite ou expresse, et c'est à raison de ces effets qu'elle ne peut pas appartenir à l'usufruitier. Pourquoi donc fait-on exception pour la condition résolutoire tacite? car c'est une vraie exception. On dit que l'usufruitier, ayant le droit de jouir du prix de vente, doit avoir le droit de demander la résolution de la vente, si l'acheteur ne paye pas le prix. On considère donc l'action en résolution comme un accessoire de la créance, comme un moyen de la faire valoir. Cela n'est pas exact. Le vendeur a deux droits très-distincts et d'une nature tout à fait différente : il a droit au prix, droit mobilier, garanti par un privilège, droit dont l'exercice implique le maintien de la vente : il a le droit d'agir en résolution, droit immobilier, dont l'exercice anéantit la vente (1). Sur quoi porte le droit de l'usufruitier? Sur la résolution? Non, car l'immeuble vendu est sorti du patrimoine du vendeur, alors même que le prix n'est pas payé. L'usufruitier a droit à la créance du prix, garantie par le privilège. Il n'y a donc pas là un droit principal et un droit accessoire; il y a deux droits. L'un appartient à l'usufruitier, l'autre ne peut pas lui appartenir, si l'on admet que

(1) Voyez le tome V de mes *Principes*, p. 605, n° 492.

les actions en résolution ne peuvent être intentées que par le propriétaire.

Cette doctrine n'est pas sans inconvénient; elle met en quelque sorte l'usufruitier à la merci du nu propriétaire. Celui-ci seul a le droit d'agir en nullité ou en résolution. S'il agit et si le contrat est anéanti, le bien rentre dans son domaine, et l'usufruitier exercera son droit de jouissance sur la chose dont le propriétaire est censé avoir toujours eu la propriété. S'il n'agit pas, l'usufruitier sera sans droit. Mais les principes le veulent ainsi; il faudrait un texte de loi pour y déroger.

N° 2. DROITS DE L'USUFRUITIER SUR LES BIENS GREVÉS D'USUFRUIT.

371. L'article 600 dit que l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont. Quel est le sens et la portée de ce principe? Il y a un point qui est élémentaire. C'est que l'usufruitier, comme tel, n'a pas d'action contre le nu propriétaire pour l'obliger à mettre la chose en bon état de réparations. La loi donne ce droit au preneur contre le bailleur : celui-ci est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce (art. 1720). C'est une conséquence du principe que le bailleur est obligé de faire jouir le preneur (art. 1719). L'usufruitier a un droit réel de jouissance, au même titre que le propriétaire. Celui-ci n'a d'action contre personne pour sa jouissance, l'usufruitier n'en a pas davantage; il a un droit direct dans la chose, c'est la chose qui est soumise à son empire, il n'a de ce chef aucune action contre qui que ce soit. Le nu propriétaire, en supposant que ce soit lui qui ait constitué l'usufruit, ne s'est pas obligé à faire jouir l'usufruitier; il n'a contracté aucune obligation, il a démembré sa propriété; il est détenteur du fonds servant; comme tel, il est tenu de laisser jouir et non de faire jouir. C'est une application du principe que le propriétaire du fonds servant n'est jamais tenu à faire.

Cependant ce principe peut être modifié par le titre constitutif de l'usufruit. S'il est établi par testament, le testateur peut ajouter à son legs la charge que son héritier

délivrera les choses grevées d'usufruit en bon état de réparations; l'héritier y sera tenu, en ce cas, non comme nu propriétaire, mais comme héritier. De même, si l'usufruit est constitué par vente, l'acheteur peut stipuler que les biens lui seront délivrés en bon état de réparations; c'est une clause du contrat que le vendeur doit exécuter, non comme nu propriétaire, mais comme vendeur (1).

372. Le principe écrit dans l'article 600 n'a-t-il pas une portée plus grande? Si l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles se trouvent lors de l'ouverture de l'usufruit, n'en faut-il pas conclure qu'il les prend avec les accessoires? La conséquence nous paraît évidente. Avant l'établissement de l'usufruit, les accessoires étaient une dépendance nécessaire de la chose, et ne faisaient qu'un avec elle dans les mains du propriétaire. Eh bien, c'est la propriété de cette chose, y compris les accessoires, qui est démembrée; le démembrement de la propriété doit comprendre ce que comprenait la propriété entière, donc les accessoires. Quant aux meubles immobilisés, il n'y a aucun doute, quelle que soit la cause de l'immobilisation, incorporation, destination agricole ou industrielle, perpétuelle demeure, peu importe; c'est la chose avec ces accessoires qui était possédée par le propriétaire, c'est cette même chose avec les accessoires qui est grevée du droit d'usufruit. Il en doit être de même des accessoires immobiliers, car le principe est identique. Si, lors de la constitution de l'usufruit, une alluvion s'était formée ou une île, ou s'il y avait eu avulsion, la chose augmentée de ces accessoires était possédée par le propriétaire, elle passe avec ces accessoires dans les mains de l'usufruitier. C'est une conséquence de l'accession et une application de l'article 600: l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont lorsque la propriété est démembrée; or, à ce moment le fonds comprenait les accessoires; il est frappé d'usufruit dans cet état, cet état subsiste entre les mains de l'usufruitier (2).

373. Cela est incontestable; si nous y insistons, c'est

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 479 et note 3, et les autorités qui y sont citées.
(2) Proudhon, t. III, p. 92, nos 1115 et suiv.

que ce principe nous servira à décider une question sur laquelle il y a controverse et doute. On demande si l'usufruitier jouit aussi des accessoires qui se forment pendant la durée de l'usufruit. La question ne peut se présenter pour les accessoires mobiliers, car l'usufruitier n'a pas le droit d'immobiliser, ni par destination, ni par perpétuelle demeure. Quant aux constructions qu'il fait avec des choses mobilières qui lui appartiennent, elles soulèvent d'autres difficultés que nous examinerons plus loin. Restent les accessions immobilières. Le code civil ne s'explique que sur l'alluvion: « L'usufruitier, dit l'article 596, jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit. » Cette disposition est-elle l'application du principe général concernant les accessoires, et doit-on l'étendre par suite aux cas non prévus par la loi? ou est-ce une décision spéciale et restrictive qui ne peut recevoir d'application extensive? Il y a controverse et doute. A notre avis, l'article 596 ne fait qu'appliquer un principe général, celui de l'accession. L'usufruitier profite des accessions antérieures à l'établissement de l'usufruit; pourquoi ne profiterait-il pas de celles qui se forment postérieurement? Le principe est identique. Une île se forme dans une rivière non navigable, elle appartient au propriétaire du fonds riverain: à quel titre? Comme accessoire du lit dont il est propriétaire. Donc elle doit appartenir à l'usufruitier pour la jouissance, car son droit de jouissance s'étend à tout ce que comprend la propriété: si la propriété s'étend au lit de la rivière, la jouissance s'y étend aussi: si l'île appartient au nu propriétaire comme accessoire du lit, elle doit, au même titre, appartenir à l'usufruitier pour la jouissance (1).

On objecte que l'article 596 établit une exception, en ce sens que l'île et les autres accessions immobilières qui se forment pendant la durée de l'usufruit sont des fonds distincts qui entrent dans le domaine du nu propriétaire, libres de toute servitude; si la loi lui attribue les allu-

(1) Duranton, t. IV, p. 556, n° 580 et p. 360, n° 421; Ducaurrov. Bonnier et Roustain, t. II, p. 119, n° 184.

vions, c'est parce qu'elles se confondent avec le fonds riverain; telle était, dit-on, la décision du droit romain, et le code la reproduit évidemment (1). Nous nions le principe qui sert de point de départ à cette argumentation. Non, l'article 596 n'est pas une exception. On pourrait dire de l'alluvion ce que l'on dit de l'avulsion et de l'île. C'est un terrain nouveau, et il est très-reconnaissable, car il est parfois plus étendu que le fonds auquel il accède. L'article 596 ne peut donc s'expliquer que par le principe de l'accession. Or, ce principe est général et reçoit toujours son application. Quant à l'autorité du droit romain, nous la récusons parce que rien ne prouve que les auteurs du code aient voulu la suivre. Quelles sont les sources auxquelles ils ont puisé les principes qui régissent l'usufruit? Ce ne sont pas les textes romains, c'est Pothier, c'est Domat. Eh bien, consultons Domat; que nous dit-il? Il pose le principe tel que nous l'avons formulé : « L'usufruit s'augmente ou se diminue à proportion de l'augmentation ou diminution qui peut arriver au fonds sujet à l'usufruit. Et comme l'usufruitier souffre la perte ou la diminution de son usufruit, si le fonds périt ou est endommagé par un débordement, par un incendie ou autre cas fortuit, il profite aussi des changements qui peuvent rendre le fonds meilleur ou plus grand, comme si le voisinage d'une rivière y apporte quelque accroissement (2). »

374. L'article 597 porte : « L'usufruitier jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même. » On peut aussi considérer les servitudes comme un accessoire du fonds, puisque ce sont des qualités du fonds au profit duquel elles sont établies. Il va donc sans dire que les servitudes qui existent au moment de la constitution de l'usufruit peuvent être exercées par l'usufruitier. Quant aux autres droits dont parle l'article 597, si ce sont des droits proprement dits, il ne peut s'agir que des servitudes légales ou des servitudes dérivant de la si-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 487 et notes 39-42. Marcadé soutient vivement cette opinion, en accusant Duranton d'erreur (t. II, p. 471, art. 597, n° 1).
 (2) Domat, *Lois civiles*, livre I, titre XI, section I, art. 8.

tuation des lieux (1). Peut-être le législateur a-t-il entendu consacrer la doctrine de Domat : « Si, dit-il, l'usufruitier d'un héritage ne peut y entrer que par un autre fonds de celui qui a créé l'usufruit, ce passage sera dû à l'usufruitier. Ainsi, si le testateur a légué l'usufruit d'un héritage où l'on ne puisse entrer que par un autre fonds de sa succession, et que cet autre fonds demeure à l'héritier ou qu'il soit donné à un autre légataire, cet héritier ou ce légataire, tenant ce fonds du testateur, sera tenu de souffrir la servitude de passage (2). » Est-ce bien à titre de servitude que l'usufruitier usera de ce passage? Tant que le propriétaire a vécu, il n'y avait pas de servitude, puisque le passage était exercé à titre de propriété; ce qui n'était que l'exercice du droit de propriété peut-il se changer en servitude, lorsque c'est l'usufruitier qui use du passage? Non, car les deux fonds continuent à appartenir à l'héritier, quand c'est lui qui doit souffrir le passage, et si c'est un légataire, il n'y a aucune raison juridique pour grever son fonds d'un droit de servitude. Il faut donc dire qu'il s'agit ici d'un de ces accessoires qui sont compris dans la constitution du droit d'usufruit.

Pendant la durée de l'usufruit, le nu propriétaire peut acquérir un droit de servitude au profit du fonds; l'usufruitier en jouira-t-il? L'affirmative n'est pas douteuse. En vertu de quel principe? Nous n'en voyons pas d'autre que le principe de l'accession. La servitude est une qualité du fonds; l'usufruitier ayant la jouissance du fonds jouit par cela même des qualités de ce fonds. C'est, à la vérité, une augmentation de jouissance, mais l'usufruitier y a droit d'après la doctrine de Domat, qui est aussi celle du code civil.

375. Du principe que l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles se trouvent, suit-il, comme on le dit parfois, qu'il doit maintenir les baux consentis par le propriétaire avant l'établissement de l'usufruit? Non, car le principe formulé par l'article 600 est étranger à l'effet des conven-

(1) C'est l'interprétation de Demante, t. II, p. 516, n° 436 bis.
 (2) Domat, *Lois civiles*, livre I, titre XI, section I, art. 14.

tions que le propriétaire a faites quant à la chose grevée d'usufruit. D'après la rigueur des principes, il faudrait décider que ces conventions ne lient pas l'usufruitier, car les conventions ne lient que les parties contractantes, et l'usufruitier est étranger aux contrats faits par le propriétaire. Ces principes étaient suivis dans l'ancien droit; Pothier décidait en conséquence que les baux consentis par le propriétaire n'étaient pas obligatoires pour l'usufruitier (1). Mais le code a dérogé à la doctrine du droit romain en ce qui concerne le bail. Aux termes de l'article 1743, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. Ce qui est dit de l'acquéreur s'applique à l'usufruitier, car il est de principe que les droits réels, démembrements de la propriété, sont régis par les mêmes règles que la propriété. Donc, sous les conditions déterminées par l'article 1743, l'usufruitier devra respecter les baux passés par le propriétaire. Nous dirons plus loin que les baux faits par l'usufruitier sont aussi obligatoires pour le nu propriétaire; mais il y a une grande différence entre les deux hypothèses. Dans le cas prévu par l'article 1743, c'est le propriétaire qui consent le bail; or, son pouvoir est illimité en ce qui concerne la durée du bail; tandis que l'usufruitier, n'étant qu'un simple administrateur, ne peut faire que des baux d'administration. Si donc, avant l'ouverture de l'usufruit, le propriétaire a consenti un bail à long terme, l'usufruitier doit le maintenir. Si c'est l'usufruitier qui a souscrit un bail dépassant neuf ans, le propriétaire n'est lié que pour un terme de neuf ans, durée des baux d'administration (2).

376. L'usufruit est un démembrement de la propriété; l'usufruitier a le droit de jouir, droit qui est un des éléments de la propriété quand elle est entière. Quelle est l'étendue de ce droit? Le code civil ne pose pas de principe certain à cet égard; il faut dire plus, il n'y a pas de principe dans la doctrine que la loi consacre. A s'en tenir

(1) Pothier, *Du domaine*, n° 229.

(2) Proudhon, t. III, p. 200, n° 1223; Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 116, n° 179.

à la définition, l'usufruitier aurait le droit de jouir comme le propriétaire. Ce principe serait très-simple s'il était vrai d'une manière absolue, mais il ne l'est pas; nous l'avons dit, l'article 578 implique une restriction en même temps qu'un droit. Le droit de jouir de l'usufruitier et le droit de jouir du propriétaire ne sont donc pas identiques. Ouvrons la section première, qui traite des droits de l'usufruitier; le premier article (582) nous dit que l'usufruitier a le droit de jouir de *toute espèce de fruits* que peut produire la chose dont il a l'usufruit. Il y a dans cette disposition une première inexactitude qu'il ne vaut presque pas la peine de relever: prise à la lettre, elle signifierait que l'usufruitier a, non la propriété des fruits, mais seulement la jouissance. Il va sans dire que l'usufruitier fait les fruits siens; mais est-il vrai de dire, comme le fait l'article 582, que l'usufruitier gagne *toute espèce de fruits* que peut produire l'objet dont il a la jouissance? Non, car les arbres sont incontestablement des fruits; il y en a néanmoins sur lesquels en principe l'usufruitier n'a aucun droit, ce sont les arbres de haute futaie (art. 592). D'un autre côté, l'article 582 est incomplet; il ne parle que des *fruits*; or, il y a des produits qui ne sont pas des fruits et qui appartiennent néanmoins à l'usufruitier: tels sont les produits des mines et des carrières ouvertes avant l'établissement de l'usufruit (art. 598). Dira-t-on, en prenant appui sur les dispositions du code concernant les hautes futaies et les mines, qu'il faut considérer le mode de jouissance de l'ancien propriétaire? que l'usufruitier peut retirer de la chose tous les avantages que celui-ci en retirait, qu'il succède à tous les droits que celui-ci exerçait? Ainsi formulé, le principe est plus exact que celui que le code établit dans les articles 578 et 582. C'est bien là le principe que le code suit en matière de bois et de mines. Mais est-ce le vrai principe qu'il aurait dû suivre? Le rapporteur du Tribunat y met une restriction: « L'usufruitier, dit-il, gagne tous les fruits qui composent le *revenu ordinaire* de la chose (1). » Cela exclut les arbres de haute futaie, mais cela exclut

(1) Faure, Rapport fait au Tribunat, n° 3 (Loché, t. IV, p. 131).