

aussi les produits des mines et carrières; ces produits ne sont pas un *revenu ordinaire*, ils forment la substance de la chose, c'est un capital que l'usufruitier peut épuiser pendant la durée de l'usufruit. Cependant l'usufruitier doit conserver la substance, puisqu'il doit la rendre. Est-ce que l'usufruitier rend la substance de la chose quand il reçoit un fonds où il y a une mine, et qu'il rend un fonds où il n'y a plus de mine?

C'est cette obligation de conserver et de restituer la substance de la chose qui détermine et limite le droit de l'usufruitier. Il doit rendre une jouissance égale à celle qu'il a reçue. Il profite donc de tous les avantages qui laissent la substance intacte. Le code suit en général ce principe, mais il s'en écarte pour ce qui concerne les mines, et même quant aux hautes futaies. Cela prouve qu'il n'y a pas de principe certain, absolu en cette matière.

377. Il faut dire la même chose de la question de savoir si l'usufruitier a droit aux produits de la chose qui ne sont pas des fruits. L'article 582 ne parle que des *fruits*, il n'est question nulle part d'autres produits; d'après les textes, il faudrait donc décider que l'usufruitier n'a pas droit aux produits qui ne sont pas des fruits. Mais cette conclusion serait trop absolue, car si le code ne prononce pas le mot de *produits*, il prévoit le cas le plus fréquent, le seul, pour ainsi dire, qui présente une importance pratique, celui des mines et carrières, et il décide que l'usufruitier y a droit quand le propriétaire en avait commencé l'exploitation avant l'ouverture de l'usufruit. Faut-il ériger cette décision en principe et dire que l'usufruitier jouit des produits dans les cas où le propriétaire en jouissait? Cela encore serait trop absolu. Car le propriétaire peut absorber la substance, tandis que l'usufruitier la doit conserver. De là suit que l'on ne peut pas reconnaître à l'usufruitier les mêmes droits qu'au propriétaire. Celui-ci peut abattre une maison pour en vendre les matériaux; il peut défricher un bois pour le convertir en terre labourable. L'usufruitier n'a pas le même droit. Pourquoi? Parce que ces actes attaquent la substance de la chose et la détruisent en partie. C'est donc toujours à ce caractère qu'il faut en revenir. Si

les produits absorbent la substance, l'usufruitier n'y a aucun droit. Mais ce principe aussi, quoiqu'il découle de l'essence de l'usufruit, n'est pas d'une vérité absolue dans notre droit. En effet, le code y déroge quant aux produits des mines et carrières, bien que ces produits absorbent la substance de la chose; l'usufruitier y a droit si le propriétaire les percevait à titre de revenu ordinaire. Mais cette disposition dérogeant à l'essence de l'usufruit, il faut la considérer comme exceptionnelle. L'on doit donc maintenir comme règle que l'usufruitier ne peut pas profiter des produits qui entament la substance de la chose; c'est là un capital, et l'usufruitier a seulement le droit de jouir des capitaux, il ne peut pas les faire siens (1).

378. Le propriétaire concède à un tiers le droit d'extraire de son fonds de la terre glaise ou autre, moyennant un prix unique ou un prix réparti par annuités, d'après la quantité des terres extraites. Cette convention est-elle un bail ou une vente? Le prix stipulé représente-t-il les fruits ou produits de la chose, ou est-il l'équivalent du capital? L'usufruitier a-t-il droit au prix, ou gagne-t-il seulement les intérêts du prix? Cette question, en tant qu'elle concerne la nature de la convention, s'est présentée plusieurs fois devant les cours de Belgique, et elle n'a pas toujours reçu une solution nette et précise. Il faut avant tout déterminer le caractère de la convention, puis nous appliquerons à l'usufruitier le principe que nous venons d'établir quant aux produits qui ne sont pas des fruits.

Le propriétaire d'un jardin légumier concède à un briquetier le droit d'extraire de la terre dudit jardin pour confectionner des briques. Cette convention est faite pour trois ans, et le cessionnaire s'oblige à payer un prix annuel, proportionné à l'étendue de l'extraction. La cour de Bruxelles a décidé que la convention était un bail, mais avec une restriction, c'est que l'on ne pouvait pas y appliquer d'une manière absolue les dispositions du code civil sur le louage. De sorte que la nature du contrat reste indéter-

(1) Comparez Demolombe, t. X, p. 238, n° 270 et p. 239, n° 271; Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 684 et suiv.

minée (1). Nous préférons une décision de la cour de Liège qui déclare nettement que le contrat est une vente. Le preneur, dit la cour, de même que l'usufruitier, doit jouir en conservant la substance de la chose; or, la convention qui lui donne le droit d'exploiter le terrain, jusqu'à épuisement, tend à détruire la substance de la chose; dès lors ce n'est pas un bail, c'est une vente qui comprend tout ou partie de la chose; la prestation stipulée par le propriétaire représente tout ou partie du fond: c'est un prix capital, ce n'est pas un produit, un fermage (2).

Supposons maintenant que les biens du concédant soient frappés d'usufruit; est-ce que l'usufruitier percevra les annuités à titre de produits ou de revenus, ou jouira-t-il seulement des intérêts du prix, comme il jouit de tout autre capital? La cour de Bruxelles a jugé dans l'espèce et vu les circonstances de la cause, la convention participait de la vente, bien que l'on pût soutenir que les règles relatives aux baux y sont applicables à certains égards; en conséquence, elle a décidé que les annuités payées par le concessionnaire étaient un capital dont l'usufruitier avait seulement la jouissance (3). La décision est juste, mais les considérants manquent de franchise et de netteté. Comment une convention qui, de l'aveu de la cour, tend à détruire la substance de la chose serait-elle un bail? Il reste néanmoins une difficulté au point de vue de l'usufruit. Le code attribue à l'usufruitier le produit des carrières, quand l'exploitation a commencé lors de la constitution de l'usufruit. N'y a-t-il pas analogie complète entre des pierres et de la terre extraites d'un fonds? Dès lors ne faut-il pas décider que l'usufruitier profite des terres comme il profite des pierres, et que si l'extraction a fait l'objet d'un contrat, il doit profiter du bénéfice de la convention à titre de fruits civils? Les prétentions de l'usufruitier devraient être admises, si l'on pouvait appliquer l'article 598 par voie d'analogie. On voit ici l'importance de la question de principe que nous venons de discuter (nos 376 et 377). Si l'article 598

(1) Bruxelles, 1^{er} juin 1850 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 171).

(2) Liège, 21 mai 1859 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 72).

(3) Bruxelles, 28 juillet 1868 (*Pasicrisie*, 1869, 2, 165).

consacre un principe, comme on le dit, il faut en faire l'application à tous les cas analogues. Il faudrait donc, dans l'espèce, accorder à l'usufruitier les annuités qui représentent les produits auxquels il aurait droit. Le bon sens des magistrats a reculé devant cette conséquence. Non, un produit qui absorbe la substance n'est pas un revenu ordinaire que l'on puisse assimiler aux fruits; c'est le fonds même qui est l'objet de la convention. Or, l'usufruitier ne fait pas le fonds sien, il ne gagne que les fruits. Cela résulte de l'essence même de l'usufruit, qui implique la conservation de la substance. Si l'article 598 décide le contraire pour les carrières et mines, c'est une disposition exorbitante qu'il faut se garder d'étendre.

379. Quel est le droit de l'usufruitier quand l'usufruit porte sur un bail à ferme? Il est certain que le fermier peut valablement constituer un usufruit sur son bail, puisque, aux termes de l'article 581, l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens. Mais c'est une question controversée que celle de savoir en quoi consistent les droits de l'usufruitier. Il faut toujours appliquer le principe que l'usufruitier jouit comme le propriétaire, à la charge de conserver la substance de la chose. Mais la difficulté est précisément, dans l'espèce, de préciser quelle est la substance. Sont-ce les fruits que l'usufruitier recueille, ou est-ce le droit en vertu duquel il les recueille? Nous croyons, avec la cour de cassation, que c'est dans ce dernier sens que la question doit être décidée. Quel est l'objet sur lequel l'usufruit est constitué? C'est le bail, c'est donc le bail qui est la substance de la chose; si le bail subsiste encore à l'extinction de l'usufruit, c'est ce bail qui devra être restitué au fermier; quant aux fruits perçus soit par le fermier, soit par l'usufruitier, à quel titre y ont-ils droit? Le fermier n'a d'autre titre que son bail, c'est en vertu de son bail qu'il a le droit de percevoir les fruits; les fruits sont donc le produit de son droit de bail. Cela décide la question pour l'usufruitier. Il prend la place du fermier, il paye comme lui les fermages, il perçoit comme lui les fruits de la chose: en vertu de quel droit? Il n'y en a pas d'autres que le droit de bail dont il a l'usufruit. Donc les fruits

qu'il perçoit sont un produit du droit de bail. Partant c'est ce droit qui constitue la substance de la chose; c'est ce droit qu'il doit conserver et rendre. On objecte que cela est dérisoire, que le plus souvent l'usufruitier ne restituera rien du tout, puisque régulièrement le bail finira pendant la durée de l'usufruit; on en conclut que la vraie substance de la chose ce sont les fruits; que ce sont donc les fruits que l'usufruitier doit conserver pour les rendre. L'objection ne tient pas compte de la nature du droit de bail; c'est un droit temporaire, et il va sans dire qu'un droit temporaire ne peut plus être restitué quand il n'existe plus. Mais qu'un droit soit temporaire ou perpétuel, cela n'empêche pas que les produits du droit ne peuvent pas être confondus avec le droit (1). Dans le cours de ces débats, on s'est prévalu de l'article 588 concernant la rente viagère, laquelle peut aussi s'éteindre pendant la durée de l'usufruit; dans ce cas, l'usufruitier n'a rien à restituer, il gagne les arrérages, comme produit de la rente; c'est la rente qu'il doit restituer, si elle existe encore. Il est vrai que telle est la théorie du code Napoléon; mais nous doutons que le code ait consacré les vrais principes. Il est certain qu'il y a une différence radicale entre le bail à ferme et la rente viagère. Le bail n'attaque pas la substance de la chose, les fermages représentent les fruits et le fonds reste intact; tandis que les arrérages d'une rente viagère représentent, outre les intérêts, une partie du capital: celui qui perçoit les arrérages reçoit donc et gagne une partie du capital. A raison de cette différence fondamentale qui existe entre le bail et la rente viagère, nous ne voudrions pas invoquer l'article 588 pour décider une question qui peut être résolue en faisant abstraction des principes qui régissent la rente viagère.

380. L'objet du droit d'usufruit change parfois pendant la jouissance de l'usufruitier, et par suite l'obligation

(1) La question a été décidée en ce sens par un jugement très-bien motivé du tribunal de Castelnaudary, confirmé en appel par la cour de Montpellier (arrêt du 13 mars 1856). Le pourvoi en cassation a été rejeté par arrêt du 19 janvier 1857 (Dalloz, 1857, 2, 160 et 1859, 1, 279). Voyez, dans le même sens, Proudhon, t. 1^{er}, n° 367, p. 459, et Genty, p. 117, n° 145. En sens contraire, Demolombe, t. X, p. 293, n° 330.

de conserver la substance change également. Cela arrive quand le fonds est exproprié pour cause d'utilité publique. L'expropriation porte naturellement sur la toute propriété, donc tout ensemble sur la nue propriété et sur l'usufruit. La propriété étant démembrée, en faut-il conclure qu'il doit y avoir une double indemnité, l'une pour le nu propriétaire, l'autre pour l'usufruitier? Non, il y a une voie bien plus simple et plus juridique. L'Etat n'exproprie pas séparément la nue propriété et l'usufruit, il ne doit donc pas payer une indemnité distincte pour l'un et pour l'autre. Il exproprie la toute propriété et il paye la valeur de la chose. Cette indemnité prend la place de la propriété et se répartit entre ceux qui ont droit à la propriété; dans l'espèce, le nu propriétaire aura la nue propriété et l'usufruitier en aura la jouissance (1). Les droits et obligations de l'usufruitier éprouvent, en ce cas, une profonde modification. Il avait un droit immobilier, il aura un droit mobilier; au lieu d'un immeuble, il devra conserver et rendre une somme d'argent. De là peuvent naître des difficultés sur les garanties que l'usufruitier doit fournir. Devra-t-il caution, au cas où il aurait été dispensé de donner caution? et s'il a donné caution, celle-ci sera-t-elle tenue du nouvel engagement de l'usufruitier? Nous examinerons ces questions plus loin.

381. Il y a des avantages attachés à un fonds qui ne sont pas des fruits; tels sont les droits de pêche et de chasse. Pothier distinguait; il attribuait sans difficulté aucune à l'usufruitier les revenus que le propriétaire retire des garennes, des colombiers et de la pêche. Quant à la chasse, dit-il, c'est un droit honorifique plutôt qu'un profit pécuniaire; il en conclut que le droit de chasser appartient au nu propriétaire, seigneur du fief (2). On voit que la décision tient aux préjugés de la féodalité. D'après nos lois modernes, la chasse, de même que la pêche, est une dépendance de la propriété; on peut appliquer ici l'article 597, aux termes duquel l'usufruitier jouit de tous les

(1) La question est décidée en ce sens par la loi française du 3 mai 1849, art. 39.

(2) Pothier, *Du domaine*, n° 207.

droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même. Cela est admis par tout le monde.

382. L'article 598 dit que l'usufruitier n'a aucun droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit. D'après l'article 716, la propriété du trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds, donc au propriétaire. L'usufruitier, à ce titre, n'y a aucun droit; ce n'est ni un fruit ni un produit. Si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, dit l'article 716, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. L'usufruitier peut naturellement réclamer la part qui revient à l'inventeur, si c'est lui qui a trouvé le trésor; quant à la moitié qui est dévolue au propriétaire, l'usufruitier n'y a aucun droit, d'après l'article 598; nous venons d'en dire la raison.

§ II. Des fruits.

N° I. DES FRUITS NATURELS.

1. Des fruits pendants au commencement ou à la fin de l'usufruit.

383. « Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier » (art. 585). On a critiqué cette rédaction; tant que les fruits sont pendants, ils font corps avec le fonds, ce sont des immeubles par nature (art. 520) qui appartiennent au maître du fonds; l'usufruitier ne gagne les fruits qu'en les percevant, c'est-à-dire quand ils sont séparés du sol (1). Cela est vrai, mais aussi cela est tellement évident qu'il ne valait pas la peine de le dire, et qu'il ne vaut pas la peine d'en faire un reproche au législateur pour ne l'avoir pas dit. Il le dit même dans la suite de l'article 585, lequel ajoute : « Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire. » Donc la loi décide que si des fruits pendants lors de l'ouverture de l'usufruit sont encore pen-

(1) Demolombe, t. X, p. 327, n° 367.

dants lorsqu'il s'éteint, ils appartiennent au propriétaire. L'usufruitier les gagne par la perception. Cela n'est pas dit dans nos textes en termes formels. En ferons-nous un nouveau reproche au législateur? Le code n'est pas un manuel à l'usage de ceux qui ignorent les notions élémentaires du droit.

La question que le code a voulu trancher dans l'article 585 est celle de savoir si l'usufruitier, qui perçoit les fruits pendants lors de l'ouverture de son droit, doit récompense au propriétaire des labours et des semences, et si le propriétaire qui perçoit les fruits pendants à la fin de l'usufruit doit récompense des mêmes frais à l'usufruitier. L'article 585 décide qu'il n'est pas dû récompense de part ni d'autre. C'est une innovation à l'ancien droit et une dérogation aux vrais principes. Quels sont ces principes? C'est ce que Pothier va nous dire. Il distingue entre les frais de culture faits par le propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit et les frais faits par l'usufruitier pour les fruits pendants lors de l'extinction. Quant aux impenses faites par le propriétaire, Pothier décide que l'usufruitier n'en doit pas récompense. Au premier abord, cette opinion paraît contraire à un vieil adage qui dit que l'on n'entend par fruits que ce qui reste, dettes déduites. Il en va de cet adage comme de tant d'autres; on ne doit pas les appliquer mécaniquement, sans voir pour quel cas le principe a été formulé. Lorsque celui qui a fait les frais de semence et de labours doit compte des fruits qu'il a perçus, rien de plus juste que de l'indemniser de ses impenses : tel est le tiers possesseur, alors même qu'il serait de mauvaise foi. Mais l'usufruitier n'est pas comptable des fruits, il ne les restitue pas. L'équité, dit-on, s'oppose à ce qu'il s'enrichisse aux dépens du nu propriétaire qui a fait les impenses. Non, il ne s'enrichit pas, car on ne peut pas dire que je m'enrichis aux dépens de celui qui me donne ce qu'il a le droit de me donner. Or, celui qui a constitué l'usufruit alors que des fruits sont pendants, a voulu donner le fonds dans l'état où il se trouve, si l'usufruit est établi par donation ou testament; que s'il est constitué à titre onéreux, le constituant aura eu soin de s'indemniser