

d'ordre public, c'est un devoir plutôt qu'un droit, et personne ne peut dispenser le père de remplir un devoir que la nature et la loi lui imposent (1). Il faut écarter ces précédents dans l'examen de notre question; nous supposons un usufruit ordinaire et par conséquent une administration qui n'est pas d'ordre public. En principe, l'administration peut être séparée de l'usufruit, la seule difficulté est de savoir si le testateur peut faire ce partage. La cour de cassation a décidé la question négativement dans une espèce où l'administration avait été confiée à l'exécuteur testamentaire, en cette qualité. Cette décision est irréprochable. Il est, en effet, de principe que l'exécuteur testamentaire ne peut pas recevoir d'autres pouvoirs que ceux que la loi autorise le testateur à lui conférer. Cela tranchait la difficulté. Mais l'arrêt insiste sur ce point que l'administration avait été accordée à l'exécuteur testamentaire, *en cette seule qualité* (2), ce qui permet de supposer que la cour aurait décidé la question en faveur du testateur, s'il avait donné le pouvoir d'administrer à un mandataire ordinaire. Il y a cependant un motif de douter, très-sérieux. Le testateur peut-il conférer un mandat? En principe, l'homme ne peut faire aucune disposition après sa mort; ses droits cessent avec la vie. Il a fallu une loi formelle pour lui permettre de tester; il a fallu une loi pour l'autoriser à nommer un exécuteur testamentaire. Pourquoi les pouvoirs de l'exécuteur sont-ils limités à ce point que le testateur ne peut dépasser les limites que l'article 1026 trace à son droit? C'est précisément parce que ce droit est exorbitant, donc de la plus stricte interprétation. Cela nous porte à croire que le testateur ne peut pas nommer un administrateur des biens dont il lègue l'usufruit. On objectera que le testateur pouvant léguer tout ensemble l'administration et la jouissance, il n'y a pas de raison pour qu'il ne puisse pas les léguer séparément. Nous répondons qu'il y a une raison et qu'elle est décisive, c'est le silence de la loi. Le testateur peut léguer

(1) Voyez le tome IV de mes *Principes*, p. 393, nos 297 et suiv.

(2) Arrêt de rejet du 20 mai 1867 (Dalloz, 1867, 1, 200).

l'usufruit, ce qui implique le pouvoir d'administrer; pourquoi? Parce que la loi lui permet de disposer de ses biens par testament. Il ne peut pas conférer le mandat d'administrer; pourquoi? Parce que la loi ne lui donne pas ce droit. Autre est la question de savoir si le législateur n'aurait pas dû donner ce pouvoir au testateur. C'est une question de législation; l'interprète ne peut pas faire la loi.

457. L'article 595 dit que « l'usufruitier peut jouir lui-même ou *donner à ferme* à un autre. » On sait que l'expression *bail à ferme* désigne spécialement le bail des héritages ruraux (art. 1711). Toutefois la loi l'emploie aussi dans un sens général pour indiquer toute espèce de bail. C'est ainsi que l'article 450 dit que le tuteur ne peut prendre les biens du mineur *à ferme*, sans une autorisation du conseil de famille; ce qui s'applique évidemment à tout bail. Il est tout aussi évident que, dans l'article 595, *donner à ferme* veut dire *donner à bail*. Cette même expression se trouve dans l'article 602; on dirait que le législateur l'affectonne. Dans l'article 602, elle est également prise dans le sens général qu'elle a dans l'article 450. Le législateur n'aurait rien dit du bail, que l'on aurait néanmoins dû décider que l'usufruitier a le droit de donner à bail; si le code en parle, c'est qu'il fallait déterminer les conditions du bail fait par l'usufruitier, en ce qui concerne la durée des baux et l'époque de leur renouvellement. Il faut distinguer, pour l'application du principe, les baux d'immeubles et les baux de choses mobilières.

N° 1. DES BAUX D'IMMEUBLES.

458. L'usufruitier a toujours eu le droit de donner à bail; mais dans notre ancienne jurisprudence, conformément au droit romain, les baux consentis par l'usufruitier cessaient de plein droit à la fin de l'usufruit, de sorte que le propriétaire, quand il rentrait en jouissance, pouvait expulser le locataire ou le fermier (1). C'était une application rigoureuse des principes. L'usufruitier n'a qu'un droit tem-

(1) Pothier, *Du louage*, nos 312 et 315.

poraire ; quand l'usufruit finit, l'usufruitier ne peut plus faire d'actes d'administration, puisqu'il n'a le droit de les faire qu'à raison de sa jouissance. De là la conséquence que, le droit de l'usufruitier cessant, les droits par lui concédés à des tiers cessent aussi. Le code Napoléon maintient ce principe pour les actes de disposition que l'usufruitier peut faire. Ainsi, aux termes de l'article 2118 (1), l'usufruit des biens immobiliers peut être hypothéqué, mais seulement pendant le temps de sa durée. Le code fait exception à la rigueur des principes pour les baux. Il permet à l'usufruitier de consentir des baux d'administration, c'est-à-dire des baux de neuf ans, et ces baux sont obligatoires pour le propriétaire quand l'usufruit vient à finir (art. 595). Le mari usufruitier et administrateur des biens de la femme a le même droit (art. 1429, 1430). C'est une dérogation aux vrais principes de droit. Mais, nous l'avons dit plus d'une fois, ce sont de mauvais principes que ceux qui lésent les intérêts des parties intéressées tout ensemble et l'intérêt général. Telle était la règle de l'ancien droit concernant les baux faits par l'usufruitier. Le preneur pouvait être expulsé d'un jour à l'autre, parce que l'usufruit peut finir d'un instant à l'autre par la mort de l'usufruitier ; il ne pouvait donc pas compter sur l'exécution de son bail. Or, le preneur qui n'est pas assuré d'achever son bail traitera à des conditions désavantageuses pour le bailleur ; le fermier ne cultivera pas avec le soin qu'il y mettrait s'il avait la certitude de profiter des améliorations qu'il fait ; le locataire ne fera pas les réparations qu'il serait disposé à faire s'il était sûr d'en jouir. Ces baux étaient donc désavantageux aux parties contractantes et par conséquent au propriétaire. La société même en souffrait, car il est de l'intérêt public que les biens soient cultivés avec soin et que les constructions soient conservées en bon état. Il fallait donc permettre à l'usufruitier de consentir des baux obligatoires pour le propriétaire, après l'extinction de l'usufruit. Tou-

(1) De même d'après la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, art. 45, a° 2.

tefois la loi devait limiter son pouvoir. Il n'est pas propriétaire, il ne peut donc pas faire d'acte de disposition ; or, les baux qui dépassent neuf ans sont assimilés par la loi à des actes d'aliénation. De là la restriction que l'article 595 met au droit de l'usufruitier, restriction qui est en harmonie avec l'esprit de la législation nouvelle. Le but du législateur est de concilier tous les intérêts, il devait donc tenir compte de l'intérêt du propriétaire. Il est, à la vérité, intéressé à ce que les preneurs puissent traiter en toute sûreté avec l'usufruitier ; mais il est intéressé aussi à pouvoir disposer de ses biens ; or, des baux à longs termes entraveraient sa jouissance et son droit de disposition. Telle est la théorie du code ; nous allons en voir l'application.

459. D'après l'article 595, « l'usufruitier qui donne à ferme doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés, et pour leur durée, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, au titre du *Contrat de mariage*. » Il faut donc appliquer les articles 1429 et 1430 (1). De là résulte que l'usufruitier ne peut faire que des baux de neuf ans ; en ce sens que ceux qui dépassent neuf ans ne sont, en cas d'extinction de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite, de manière que le fermier n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. Ce sont les termes de l'article 1429. Comme on le voit, la limitation de la durée des baux est uniquement établie dans l'intérêt du nu propriétaire, et ne produit d'effet qu'à l'extinction de l'usufruit. Pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier peut faire des baux de quelque durée qu'ils soient ; ces baux s'exécuteront tant que l'usufruit durera ; il n'y avait aucune raison d'en restreindre la durée, parce que, pendant sa jouissance et aussi longtemps qu'elle dure, l'usufruitier a le droit de donner à bail.

(1) Voyez, sur le sens de ces dispositions, ce que nous avons dit au tome V de ces *Principes*, p. 53, nos 46-48.

C'est seulement à l'extinction de l'usufruit que les baux consentis par l'usufruitier seront réduits, s'il y a lieu, conformément à la règle établie par l'article 1429.

Il en est de même de la disposition de l'article 1430 concernant le renouvellement des baux. Quand l'usufruitier a fait un bail, il ne peut le renouveler ou en passer un nouveau, plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, en ce sens que ces baux sont sans effet à l'égard du propriétaire, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la fin de l'usufruit. Cette restriction aussi n'est établie que dans l'intérêt du propriétaire, et par conséquent elle ne regarde pas les rapports de l'usufruitier et du preneur pendant la durée de l'usufruit. Tout bail renouvelé ou passé par l'usufruitier a effet aussi longtemps que dure sa jouissance, par application du principe qu'il a le droit de donner à bail, et que l'exercice de ce droit n'est limité que dans l'intérêt du nu propriétaire : l'article 1430, aussi bien que l'article 1429, est étranger aux rapports de l'usufruitier et du preneur (1).

460. C'est d'après ces principes qu'il faut décider la question de savoir dans quels cas les baux consentis par l'usufruitier sont nuls, et qui en peut demander la nullité. Si l'usufruitier n'a fait qu'un bail de neuf ans, ou s'il l'a renouvelé dans les délais établis par la loi, le bail est obligatoire pour le nu propriétaire ; il en est de même si l'usufruitier a fait un bail de dix-huit ans ou de vingt-sept, et que l'usufruitier se trouve dans la deuxième ou dans la troisième période de neuf ans ; ou si, ayant renouvelé le bail en dehors du délai légal, l'exécution du bail a commencé avant l'extinction de l'usufruit. Il n'y a aucun doute dans tous ces cas, puisque c'est l'application littérale des articles 1429 et 1430 ; et c'est précisément en cela que consiste l'innovation introduite par le code civil. Toutefois, il se peut que le nu propriétaire ait le droit de demander la nullité du bail, bien que fait pour le terme légal ; s'il était fait en fraude du propriétaire, à la veille de l'extinction

(1) Demante, t. II, p. 513, n° 434 bis II.

de l'usufruit, pour un prix vil. Vainement dirait-on que c'est là une exception et que toute exception doit être écrite dans la loi. La fraude fait toujours exception ; pour mieux dire, ce n'est pas une exception, c'est la règle : il n'est jamais permis d'agir en fraude de la loi, ni en fraude des droits des tiers. La jurisprudence et la doctrine sont en ce sens (1).

La fraude est une question de fait. Il a été jugé qu'un bail n'était pas nul par cela seul que l'usufruitier qui l'avait passé était parvenu à un grand âge, si d'ailleurs il était fait pour un prix convenable et sans aucune intention frauduleuse. Dans l'espèce, l'usufruitier ne pouvant plus exploiter lui-même quelques parcelles de terre dont il avait la jouissance, les avait données à ferme, en même temps qu'il louait au fermier une maison dont il était propriétaire, en stipulant qu'il abandonnait au preneur le fermage et le loyer, à charge par lui de le nourrir et l'entretenir. Les clauses mêmes du bail témoignaient pour la bonne foi de celui qui l'avait souscrit (2).

Il a été jugé et avec raison que le prix modéré du bail et même la vileté de prix ne sont pas une raison pour déclarer le bail nul, si du reste rien ne prouve que le prix du bail a été fixé dans une intention de fraude (3). Il faut cependant faire une différence entre le bail consenti par un usufruitier et le bail consenti par un propriétaire. Celui-ci est libre de stipuler un prix aussi peu élevé qu'il le veut, la vileté du prix n'étant pas une cause de rescision du bail ; tandis que l'usufruitier stipule pour le propriétaire en même temps que pour lui, il doit donc administrer en bon père de famille. Ce serait manquer à cette obligation que de louer pour un prix vil. Le bail serait valable, mais le nu propriétaire aurait une action en dommages-intérêts pour mauvaise gestion.

461. Quand le bail dépasse les limites tracées par les

(1) Demolombe, t. X, p. 312, n° 354 et les auteurs qu'il cite ; Paris, 18 août 1825 (Daloz, au mot *Lois*, n° 264) ; Caen, 13 août 1862 (Daloz, au mot *Usufruit*, n° 178).

(2) Douai, 6 juin 1854 (Daloz, 1855, 2, 253).

(3) Bruxelles, 7 mars 1854 et 16 juin 1852.

articles 1429 et 1430, il n'est obligatoire à l'égard du nu propriétaire, après l'extinction de l'usufruit, que pour la période de neuf ans dans laquelle le preneur est engagé. Tel est le principe que le code civil établit pour les baux consentis par le mari. S'applique-t-il, en tout, à l'usufruit? Il n'y a aucun doute quant au nu propriétaire. C'est surtout dans son intérêt que le législateur a limité la durée des baux que l'usufruitier peut consentir; si celui-ci dépasse les limites dans lesquelles il a le droit d'obliger le propriétaire, il est sans qualité, il fait un acte nul, du moins à l'égard du propriétaire. Sur ce point tout le monde est d'accord (1).

Il nous paraît encore certain que l'usufruitier ne peut jamais invoquer la nullité du bail qu'il a consenti. Pendant la durée de l'usufruit, il a le droit de donner à bail; peu importe donc la durée des baux qu'il a souscrits, ces actes émanent d'une personne qui avait le droit de les faire. Si ce droit est limité, c'est pour le temps où l'usufruit n'existera plus : preuve certaine qu'il ne s'agit pas des intérêts de l'usufruitier. Il y a un arrêt en ce sens, et les auteurs sont d'accord (2).

462. Reste le preneur. Le propriétaire, à l'extinction de l'usufruit, veut maintenir le bail : peut-il y forcer le preneur? ou celui-ci a-t-il aussi le droit de se prévaloir de la nullité du bail? L'arrêt que nous venons de citer décide, en termes absolus, que la nullité ne peut être opposée que par le propriétaire, et telle est aussi l'opinion de la plupart des auteurs (3). Il est certain que le preneur ne peut pas se prévaloir de la nullité du bail fait par le mari; or, en renvoyant aux articles 1429 et 1430, pour la durée des baux, l'article 595 ne déclare-t-il pas implicitement que les règles applicables en matière de communauté doivent aussi être appliquées aux baux passés par l'usufruitier? Il y a, à la vérité, une différence de rédaction : l'article 595 semble uniquement concerner la *durée* des baux et leur *renouvellement*. Mais la question de validité ou de nullité est si

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 488 et note 48, et les autorités qui y sont citées.

(2) Douai, 18 mars 1852 (Daloz, 1853, 2, 20).

(3) Aubry et Rau, t. II, p. 489 et note 49, et les autorités qui y sont citées; Daloz, au mot *Usufruit*, n° 181.

étroitement liée à celle de la durée, qu'il est difficile de croire que le législateur ait voulu faire sous ce rapport une différence entre les actes de l'usufruitier et les actes du mari. Là n'est pas la difficulté. La raison de douter est celle-ci. Le mari qui consent un bail le fait au nom de sa femme dont il administre les biens comme mandataire légal; alors même qu'il dépasse les bornes de son mandat, il reste néanmoins administrateur, et comme tel il a le droit d'agir au nom de sa femme; tout ce qui résulte des actes qui dépassent les limites de son pouvoir, c'est qu'ils sont nuls; mais la nullité est une nullité relative qui ne peut être opposée que par la femme. Est-ce que l'usufruitier aussi représente le propriétaire? Est-ce au nom de celui-ci qu'il passe les baux? Non, certes; s'il est administrateur, c'est pour son compte, c'est à raison de son droit de jouissance qu'il agit; or, on ne dira pas que, pour l'exercice de son droit de jouissance, l'usufruitier soit administrateur des biens du propriétaire; cela est contraire à l'essence même de son droit, il a un droit réel, indépendant, qu'il exerce dans la chose à titre de propriétaire. Mais ce droit est limité dans sa durée; dès que l'usufruit cesse, tout droit de l'usufruitier vient à cesser. D'après la rigueur des principes, le bail fait par l'usufruitier devrait cesser, de plein droit, quand la jouissance de l'usufruitier cesse. Le code déroge à ces principes, mais seulement pour les baux de neuf ans; dès que l'usufruitier dépasse cette limite, les principes reprennent leur empire, l'usufruitier est sans qualité aucune, le bail par lui fait ne peut donc avoir aucune valeur, pas plus que s'il était fait par un premier venu. Il faut dire, non pas que le bail est nul, mais qu'il n'y a pas de bail. Or, le preneur peut opposer la non-existence du bail aussi bien que le propriétaire; car s'il n'y a pas de bail, il n'y a plus de preneur.

On a invoqué dans ce débat l'article 1119, aux termes duquel on ne peut stipuler pour autrui. En effet, le bail consenti par l'usufruitier est nul parce qu'il ne peut pas stipuler pour le propriétaire; mais tout ce qui résulte de là, c'est une nullité relative; et si la nullité est relative, on peut soutenir que le preneur ne peut pas l'opposer. Pour

l'opinion contraire, on se prévaut de l'article 1121, qui permet de stipuler pour un tiers lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même. Il nous semble que c'est encore mal appliquer la loi. Quand l'usufruitier souscrit un bail, il ne stipule pas pour le propriétaire, il stipule uniquement en son propre nom; donc l'article 1121 est inapplicable. La question doit se décider par les principes qui régissent l'usufruit. Il en résulte que le bail fait par l'usufruitier cesse de plein droit dès que l'usufruit finit, à moins qu'il ne soit fait pour un terme de neuf ans (1).

463. Dans l'opinion générale, on demande si le preneur expulsé par le propriétaire a un recours en garantie contre l'usufruitier ou ses ayants cause. Les auteurs s'accordent à dire que le preneur n'a pas de recours, parce qu'il savait ou devait savoir que l'usufruitier n'a pas le droit de faire des baux à longs termes, obligatoires pour le propriétaire (2). Dans notre opinion, la chose est de toute évidence. Le bail cesse de plein droit à la fin de l'usufruit, en tant qu'il dépasse la période de neuf ans commencée par le preneur; s'il n'y a pas de bail, il ne peut pas s'agir d'un recours du preneur.

464. Si l'usufruitier est en même temps propriétaire pour une partie des biens qu'il loue à longs termes, le bail sera-t-il valable? Il est certain qu'il est valable pour la part dont le bailleur est propriétaire, et il est tout aussi certain que, pour la part dont il était seulement usufruitier, il ne peut pas obliger le propriétaire par des baux qui dépassent les limites des articles 1429 et 1430. On a soutenu que le bail, étant indivisible, devait être nul pour le tout. La cour de Metz a rejeté cette opinion. Le bail comprenait, dans l'espèce, des fonds de terre et une maison d'habitation; ayant pour objet des choses divisibles, il était par cela même divisible; dès lors il devait être main-

(1) Comparez Duranton, t. IV, p. 561, n° 587 et Genty, p. 89, n° 118. En sens contraire, Demolombe, t. X, p. 314, n° 356, et Aubry et Rau, t. II, p. 489, note 49.

(2) Proudhon, t. III, p. 196, n° 1220; Aubry et Rau, t. II, p. 489 et note 50; Demolombe, t. X, p. 315, n° 357.

tenu pour la part dont le bailleur était propriétaire (1).

465. Il arrive assez souvent que les nus propriétaires sont héritiers de l'usufruitier. Comme propriétaires, ils peuvent demander la nullité du bail qui dépasse les limites tracées par les articles 1429 et 1430; mais ne sont-ils pas tenus, comme héritiers, de respecter le bail consenti par leur auteur? Il a été jugé que les enfants, héritiers de leur père usufruitier, étaient tenus des obligations contractées par lui comme bailleur (2). Cela nous paraît trop absolu. Sans doute les héritiers succèdent aux obligations du défunt. Mais il faut voir si l'usufruitier est obligé par le bail qu'il souscrit. Pendant la durée de sa jouissance, il est évidemment tenu d'exécuter le bail; mais l'est-il encore à l'extinction de l'usufruit? Dans l'opinion que nous venons d'énoncer, il est certain qu'il n'est pas tenu. Le bail fait sans droit par l'usufruitier cesse avec sa jouissance; le preneur peut être expulsé sans qu'il ait un recours contre l'usufruitier; donc celui-ci n'est pas obligé par le bail, en tant qu'il excède les limites de son droit, et par conséquent il ne peut pas transmettre d'obligation à ses héritiers. Il en serait autrement si le bailleur avait loué sans faire connaître sa qualité d'usufruitier; il a induit en ce cas le preneur en erreur par son fait ou par son dol; il est donc obligé et cette obligation passe à ses héritiers (3).

Que faudrait-il décider si l'usufruitier avait déclaré dans le bail qu'il entendait que sa succession fût grevée de la dette qu'il contractait envers les preneurs, en cas d'inexécution du bail par le propriétaire? La cour de Bruxelles a très-bien jugé que cette clause n'avait aucun effet, parce que l'usufruitier ne peut pas faire indirectement ce que la loi lui défend de faire directement (4). Dans la doctrine que nous venons d'exposer, cela n'est pas douteux. L'usufruitier lui-même n'est pas obligé par le bail qu'il fait en dehors des limites de son droit; n'ayant pas d'obligation, il n'en peut transmettre aucune à ses héritiers, les héritiers comme

(1) Metz, 29 juillet 1818 (Daloz, au mot *Usufruit*, n° 177).

(2) Bruxelles, 7 avril 1857 (*Pasicrisie*, 1857, 2, 381).

(3) Genty, p. 88, n° 116; Bruxelles, 29 mai 1830 (*Pasicrisie*, 1830, p. 142).

(4) Bruxelles, 4 août 1852 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 101).

tels ne pouvant jamais être tenus d'une dette dont leur auteur n'était pas tenu.

466. Si l'usufruitier vend son droit d'usufruit après avoir consenti un bail, l'acheteur doit-il le maintenir? Oui, et sans doute aucun, quelle que soit la durée du bail. En effet, la cession de l'usufruit ne fait que mettre le cessionnaire en lieu et place du cédant; or, le cédant est obligé par les baux qu'il fait, alors même qu'ils dépasseraient neuf ans; donc le cessionnaire est également obligé. Objectera-t-on que le bail consenti par l'usufruitier est un droit d'obligation et que les obligations de l'usufruitier ne passent pas à son cessionnaire? Dans l'ancien droit, on aurait pu faire cette objection, puisque les baux faits par le propriétaire ne liaient pas l'acquéreur. Mais le code a établi un nouveau principe; aux termes de l'article 1743, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. Le fermier a donc un droit qu'il peut opposer à l'acquéreur; donc il peut l'opposer aussi à l'acquéreur de l'usufruit. Il en serait ainsi alors même que la vente aurait eu lieu par adjudication publique, sur la saisie opérée par les créanciers de l'usufruitier; le mode de vente ne peut pas modifier les droits du fermier (1).

467. Le nu propriétaire vend les biens grevés d'usufruit : on demande si l'acquéreur devra, lors de l'extinction de l'usufruit, maintenir le bail fait par l'usufruitier. Si le bail est fait dans les limites de la loi, le propriétaire est obligé de le respecter comme s'il l'avait fait lui-même, et par suite l'acquéreur ne peut expulser le fermier, si celui-ci a un bail ayant date certaine (art. 1743). Que si le bail dépasse les limites établies par les articles 1429 et 1430, il n'oblige pas le propriétaire, il ne peut donc pas obliger ses ayants cause. L'article 1743 maintient les baux faits légalement; il ne peut pas donner force obligatoire à des baux qui n'ont pas d'existence aux yeux de la loi.

468. Le code ne limite les droits de l'usufruitier, en ce qui concerne les baux, que pour leur durée. Quant aux

(1) Douai, 18 mars 1852 (Dalloz, 1853, 2, 20).

conditions du bail, il n'est pas dérogé au droit commun; dès lors les principes généraux restent applicables. Toutefois il faut les combiner avec les obligations de l'usufruitier; il ne peut pas faire tout ce qui est permis au propriétaire. Celui-ci peut louer à vil prix; nous avons dit que l'usufruitier n'a pas ce droit (n° 460). On demande si l'usufruitier peut stipuler des pots-de-vin et des paiements anticipatifs. En principe, oui, puisque aucune loi ne le lui défend, et que ces clauses sont d'usage dans les baux importants (1). Mais il y a une réserve à cette décision. L'usufruitier n'a droit aux fruits qu'à proportion de la durée de sa jouissance; si, par suite d'un paiement anticipatif, il a touché des loyers ou fermages qui n'échoient qu'après l'extinction de son usufruit, il en doit compte au nu propriétaire. De même le pot-de-vin est un bénéfice qu'il retire du bail, bénéfice calculé d'après la durée du bail; si l'usufruit cesse par la mort de l'usufruitier et que le bail continue à courir, le nu propriétaire a droit à une part proportionnelle du pot-de-vin, celui-ci devant se répartir sur toutes les années de jouissance.

Faut-il aller plus loin et déclarer le bail nul comme frauduleux? S'il y a fraude, il va sans dire que le bail est nul. Mais le pot-de-vin seul n'est pas une preuve de fraude, puisque c'est une clause usuelle. Le décret du 6 novembre 1813 (art. 10) défend expressément cette stipulation dans les baux des biens ecclésiastiques, et permet au successeur du bénéficiaire de demander l'annulation du bail. Proudhon a tort d'appliquer cette disposition à tous les usufruitiers; c'est une véritable exception fondée sur une présomption de fraude; donc elle est, à tous égards, de stricte interprétation (2).

469. On demande encore si l'usufruitier peut résilier le bail et en faire un autre dans les limites de la loi. La jurisprudence lui reconnaît ce droit (3), et la question ne

(1) La cour de Bruxelles l'a décidé ainsi en termes trop absolus (arrêt du 24 avril 1839, dans la *Pasicrisie*, 1839, 2, 85).

(2) Proudhon, t. III, p. 195, n° 1219. Comparez Demolombe, t. X, p. 312, n° 353.

(3) Aix, 30 novembre 1863 (Dalloz, 1864, 2, 47); Paris, 26 avril 1850 (Dalloz, 1851, 2, 180).

nous paraît pas douteuse. Celui qui a le droit de consentir un bail a aussi le droit de le résilier; c'est l'application du principe élémentaire d'après lequel les contrats se dissolvent par un consentement contraire; à plus forte raison l'usufruitier peut-il demander la résiliation en justice s'il y a une cause légale de résolution. On objecte contre la résiliation volontaire qu'elle est en opposition avec l'article 1430, qui ne permet à l'usufruitier de faire un nouveau bail que deux ou trois ans avant l'expiration du premier. Mais la différence est grande entre la résiliation suivie d'un bail nouveau et le renouvellement défendu par l'article 1430. Dans ce dernier cas, le premier bail s'achève, et avant son expiration l'usufruitier en fait un nouveau; tandis que, en cas de résiliation, le premier bail ne s'achève pas, il est rompu et remplacé par un autre. On objecte que la faculté de résilier prête à la fraude, que sous le prétexte de résiliation, on pourrait faire un nouveau bail avant l'époque à laquelle le premier peut être renouvelé d'après l'article 1430. La cour d'Aix répond, et la réponse est péremptoire, que tous les actes juridiques prêtent à la fraude; ce n'est pas une raison de les prohiber ou de les annuler par crainte de la fraude. Du moins l'interprète n'a pas ce droit; le législateur seul peut interdire des actes juridiques pour empêcher qu'ils ne servent de voile à la fraude. Quand il ne l'a pas fait, les actes restent valables jusqu'à ce que la fraude soit prouvée; cette preuve est toujours admise; le législateur la facilite même en autorisant le demandeur à établir la fraude par témoins et par de simples présomptions.

N° 2. BAIL DE MEUBLES.

470. L'usufruitier peut-il louer les meubles? Cette question est très-controversée; les uns reconnaissent à l'usufruitier le droit de louer les meubles (1), les autres le lui refusent (2); la plupart font des distinctions plus ou

(1) Genty, *De l'usufruit*, p. 84, n° 110; Taulier, t. II, p. 17.

(2) Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 702 et suiv.

moins arbitraires (1). Nous n'hésitons pas à décider que l'usufruitier peut donner les meubles à bail. L'article 595 le dit; il porte que « l'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. » Cette disposition établit le principe que l'usufruitier peut jouir comme il veut; il n'est pas tenu de jouir lui-même des choses dont il a l'usufruit; il peut transporter sa jouissance à un tiers soit par voie de bail, soit par vente ou donation. La loi ne distingue pas entre les meubles et les immeubles; donc la règle générale est que l'usufruitier peut donner à bail. On objecte que les termes de l'article 595 supposent un bail d'immeubles; les meubles ne se donnent pas à ferme. Cela est vrai, mais tout le monde reconnaît que cette expression ne doit pas être prise à la lettre dans l'article 595, puisqu'il en résulterait que l'usufruitier ne peut pas louer les maisons; d'ailleurs ce même article donne à l'usufruitier le droit de céder sa jouissance à titre onéreux ou gratuit; or, celui qui a le droit de disposer a, à plus forte raison, le droit de louer. Cela est décisif. On objecte encore que l'article 584 ne range pas la location des meubles parmi les fruits civils. En conclura-t-on que l'usufruitier ne peut jamais louer les objets mobiliers? Quoi! je lègue l'usufruit d'un cabinet de lecture, et le légataire n'aura pas le droit de louer les livres! En quoi donc consistera son droit? L'article 595 lui permet de céder cet usufruit. Droit dérisoire si le cessionnaire ne peut pas louer les livres. Inutile d'insister. Il y a d'autres fruits civils qui ne sont pas compris dans le texte de l'article 584, et qui n'en sont pas moins des fruits civils. Les auteurs du code ont suivi Pothier, et Pothier a reproduit la doctrine romaine, tous trop servilement. La richesse mobilière date d'hier; il fallait l'inscrire dans le code malgré le dédain des légistes féodaux et malgré le silence des lois romaines. L'oubli du législateur aura-t-il cette conséquence que l'on dénierait à l'usufruitier un droit qui découle de l'essence même de l'usufruit? Est-ce que l'usufruitier n'est pas administrateur?

(1) Proudhon, Demolombe, Aubry et Rau (voyez les témoignages dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 200).