

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).

et l'acte le plus usuel d'administration n'est-il pas le bail? tous ceux qui peuvent administrer ne peuvent-ils pas louer? Si l'article 584 ne mentionne pas la location des meubles, qu'importe? Le siège de la matière n'est pas dans l'article 584, il est dans l'article 595, et cette dernière disposition ne laisse aucun doute.

471. Reste à savoir si le droit de l'usufruitier reçoit des exceptions. Puisque l'article 595 donne en principe à l'usufruitier le droit de louer, on ne peut admettre d'exceptions que celles qui sont écrites dans la loi, ou qui résultent d'un texte. Y a-t-il des exceptions, c'est-à-dire des cas où la loi défend à l'usufruitier de transmettre sa jouissance à un tiers? On prétend que l'article 589 implique cette prohibition. Il s'agit de l'usufruit des choses qui se détériorent par l'usage. Le code dit que l'usufruitier a le droit de *s'en servir* pour l'usage auquel elles sont destinées. Cela veut-il dire, comme on le prétend, que l'usufruitier seul peut se servir de ces choses? La loi ne dit pas cela; il y a plus, l'article est absolument étranger à la question que nous examinons; il n'a pas pour but de décider si la jouissance est ou non personnelle à l'usufruitier, l'unique objet de la loi est de déterminer si l'usufruit des choses qui se détériorent par l'usage est un usufruit véritable ou si c'est un quasi-usufruit. Il faut donc laisser de côté l'article 589, et s'en tenir à l'article 595.

On dit que la différence entre les meubles et les immeubles résulte de la nature même des choses. D'abord il y a des meubles qui sont destinés à l'usage de la personne, ce qui implique l'obligation de jouir personnellement. Ensuite la location pourrait user les choses plus vite que ne le fait l'usage personnel de l'usufruitier; ce qui entraîne la défense pour l'usufruitier de les donner à bail, puisque ce serait manquer à l'obligation qui lui incombe de jouir en bon père de famille. Il y a du vrai et du faux dans cette objection. La jouissance de l'usufruitier diffère toujours de celle du tiers auquel il la transmet, pour les immeubles aussi bien que pour les meubles. Cela n'empêche pas que le code ne donne à l'usufruitier le droit de transmettre sa jouissance.

Il y a cependant une restriction au droit que nous reconnaissons à l'usufruitier de louer les meubles. Ici nous nous rapprochons de l'opinion généralement suivie; car dans les questions d'application, l'on s'accorde mieux que sur les principes. L'usufruitier doit jouir en bon père de famille, il faut donc qu'il jouisse des choses suivant leur destination. Or, il y a des choses qui sont destinées à l'usage personnel de l'usufruitier : tels sont les vêtements, le linge. Les donner à bail, ce serait mésuser, comme dit Domat (1). Quand la destination des choses exclut-elle le louage? C'est une question de fait. L'intention de ceux qui ont constitué l'usufruit doit être prise en considération. Jugé ainsi par la cour de Bourges. Une fille, par égard pour sa mère, lui laisse l'usufruit des meubles dont elle lui avait payé la valeur; dans ce mobilier se trouvaient des draps, des serviettes, des chemises. Certes l'intention du constituant était que la mère continuât à user de ces choses comme elle avait fait jusqu'alors, pour ses besoins personnels, puisque c'est en vue de ces besoins que l'usufruit avait été établi. On pouvait en dire autant des meubles meublants, dans l'espèce; la fille qui en abandonnait la jouissance à sa mère devait espérer les retrouver, à la mort de l'usufruitière, dans un état de bonne conservation, tandis qu'ils n'auraient pas tardé d'être gâtés ou brisés dans les mains des locataires (2).

472. Il y a une autre différence entre le bail des meubles et celui des immeubles, concernant la durée. Le code déroge aux principes en permettant à l'usufruitier de passer des baux obligatoires pour le nu propriétaire, même après l'extinction de l'usufruit. Cette dérogation, comme toute exception, est de stricte interprétation. Or, le texte ne s'applique qu'au louage des immeubles (art. 595). Le code ne parle pas des meubles; par cela seul il les laisse sous l'empire du droit commun, ce qui décide la question (3). Les motifs d'ailleurs qui ont fait introduire l'exception de l'article 595 ne s'appliquent qu'aux immeubles;

(1) Domat, *Lois civiles*, liv. I, tit. XI, sect. III, art. 10.

(2) Bourges, 6 juin 1817 (Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 200).

(3) C'est l'opinion générale (Aubry et Rau, t. II, p. 490 et note 52).

cela explique le silence de la loi et confirme l'opinion générale. Le texte de l'article 595 n'est pas aussi décisif qu'on le dit, car tout le monde convient que l'expression *donner à ferme* ne doit pas être prise dans le sens spécial qu'elle a; et dans notre opinion, la première partie de l'article comprend même le louage des meubles. Mais si le texte laisse quelque doute, l'esprit de la loi n'en laisse aucun. Les baux de meubles finissent donc avec l'usufruit.

473. On demande si les principes concernant le bail de meubles s'appliquent à l'usufruit des animaux. Nous ne voyons aucune raison de douter. Le code ne parle pas plus du bail des animaux que du bail des meubles en général. On doit donc appliquer la même règle en y apportant la même restriction. Il se pourrait néanmoins que le bail d'un troupeau dépassât la durée de l'usufruit; si l'usufruitier donne un bien rural à bail en livrant un troupeau au fermier, le bail principal durera pendant la période de neuf ans dans laquelle le fermier sera entré, à l'extinction de l'usufruit. Il faudra en dire autant du bail du troupeau, car ce bail n'est ici qu'une clause accessoire du bail principal; ce sont des animaux destinés à la culture. On ne concevrait pas que le bail principal continuât et que le bail accessoire cessât; comment le fermier cultiverait-il, s'il n'avait plus d'animaux destinés à la culture (1)?

§ II. Droit de disposition.

N° 1. CESSION DE L'USUFRUIT.

474. Aux termes de l'article 595, l'usufruitier peut vendre ou céder son droit à titre gratuit. C'est l'application du droit commun; toute chose peut être vendue si elle est dans le commerce (art. 1698), et tous les biens sont, en principe, dans le commerce. Si le code le dit de l'usufruit, c'est qu'il y a des droits analogues qui ne peuvent être ni cédés ni loués, ce sont les droits d'usage et

(1) Proudhon, t. III, p. 65, n° 1086; Marcadé, t. II, p. 469, article 595, n° 3.

d'habitation (art. 631 et 634). Il y a de cela des motifs spéciaux que nous exposerons en traitant de ces droits, ces motifs ne s'appliquent pas à l'usufruit: il reste donc dans la règle.

On a cependant soutenu que l'usufruit est aussi attaché à la personne de l'usufruitier, en ce sens qu'on n'en peut céder que l'exercice, le droit même restant incessible. Querelle de mots, comme dit Marcadé, car au fond tout le monde est d'accord. Cette querelle de mots ne devrait pas même être soulevée en présence du texte formel de l'article 595: c'est bien le *droit* d'usufruit qui peut être transmis à titre onéreux ou à titre gratuit. Quand le texte est si positif, pourquoi veut-on le changer? Parce que, dit-on, l'acheteur et le donataire ne deviennent pas usufruitiers; en effet, s'ils le devenaient, l'usufruit s'éteindrait à leur mort, tandis qu'il s'éteint à la mort du cédant ou du donateur, preuve que celui-ci reste usufruitier. L'objection est vraiment futile. Le droit d'usufruit est un droit viager de son essence, il s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier. Ce droit changera-t-il de nature, cessera-t-il d'être viager si l'usufruitier trouve bon de le vendre ou de le donner? L'acheteur ou le donataire acquerront le droit tel qu'il est dans son essence, c'est-à-dire limité à la vie du cédant; de sorte que l'usufruit ne s'éteindra pas par la mort du cessionnaire; il le transmettra à ses héritiers, le droit devant durer aussi longtemps que le cédant vivra, et s'éteignant à sa mort. Par contre, on donne une fausse idée de la cession de l'usufruit en disant qu'elle ne transmet que l'exercice du droit. Si cela était, le cessionnaire aurait seulement le droit de percevoir les revenus des biens; quant au droit réel, il resterait attaché à la personne de l'usufruitier; d'où suivrait que le cessionnaire ne pourrait pas hypothéquer l'usufruit ni le céder. Cela serait contraire à tout principe, puisque l'usufruitier en cédant l'usufruit a voulu transporter au cessionnaire les droits qu'il a lui-même; il lui a donc transmis un droit immobilier. L'usufruit immobilier peut être hypothéqué, donc le cessionnaire de l'usufruit doit aussi avoir le droit de le donner en hypothèque. Posons donc comme principe