

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.

NO 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

certain que c'est le droit même d'usufruit qui est l'objet de la cession ou de la donation (1).

475. Du principe que l'usufruit peut être vendu, suit qu'il peut être hypothéqué quand il porte sur un immeuble. Nous avons déjà dit que l'hypothèque n'existe que pendant la durée de l'usufruit (art. 2118) (2). Il y a, sous ce rapport, une anomalie dans le code : il maintient les baux, même après l'extinction de l'usufruit, tandis que l'hypothèque s'éteint avec le droit de l'usufruitier. L'anomalie vient de ce que le législateur a dérogé aux principes pour le bail ; nous en avons dit les raisons. Ces raisons n'existaient point pour l'hypothèque ; ici il fallait appliquer le principe d'après lequel le droit du cédant venant à cesser, les droits par lui cédés aux tiers doivent aussi cesser.

Il suit du même principe que le droit d'usufruit peut être saisi et vendu par les créanciers de l'usufruitier. Nous disons le *droit* d'usufruit. Les créanciers ne pourraient pas saisir les choses mêmes grevées d'usufruit, car l'usufruitier n'en est pas propriétaire, sauf quand il y a quasi-usufruit ; or, les créanciers ne peuvent saisir que les biens de leur débiteur. Ce droit de saisie peut être exercé sans distinction entre l'usufruit mobilier et l'usufruit immobilier. En effet, l'article 595 ne distingue pas ; il permet à l'usufruitier de céder ou de donner son droit, quel qu'il soit, et ce qui est cessible est aussi saisissable. On fait cependant une exception : quand il s'agit de meubles que l'usufruitier ne peut pas louer, le nu propriétaire, dit-on, peut s'opposer à la saisie. Il y a un arrêt en faveur de cette opinion (3). Sans doute, le législateur aurait dû déclarer insaisissables, dans l'intérêt du nu propriétaire, les meubles dont l'usage étant attaché à la personne de l'usufruitier ne peut être ni cédé ni loué. Ce que le législateur n'a point fait, l'interprète le peut-il faire ?

(1) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. II, p. 491 et note 58. Il faut y ajouter Genty (*De l'usufruit*, p. 75, n° 98) qui enseigne les vrais principes.

(2) La loi hypothécaire belge du 16 décembre 1851 reproduit cette disposition (art. 45, n° 2).

(3) Paris, 3 août 1857 (Daloz, 1857, 2, 171).

Ce serait une exception à l'article 595. Cette disposition est générale, elle permet à l'usufruitier de céder toute espèce d'usufruit, donc elle permet aussi de saisir tout usufruit. Les considérations que l'on fait valoir en faveur du propriétaire sont à l'adresse du législateur (1).

476. Quels sont les effets de la cession que l'usufruitier fait de son droit ? Nous avons déjà dit quels sont les droits du cessionnaire. Il nous reste à voir quel est l'effet de la cession à l'égard du nu propriétaire. La constitution de l'usufruit impose à l'usufruitier des obligations dans l'intérêt du nu propriétaire, obligations dont celui-ci peut exiger l'exécution. Si l'usufruitier cède son droit, cessera-t-il d'être tenu à l'égard du nu propriétaire ? Non, dit-on. On peut bien céder ses droits, mais on ne cède pas ses obligations. L'usufruitier restera donc obligé, après comme avant la cession, à l'égard du nu propriétaire. Il doit conserver pour rendre ; il restera tenu de cette obligation essentielle ; de là suit qu'il répondra de la mauvaise gestion du cessionnaire, sauf son recours contre celui-ci. Le nu propriétaire a-t-il une action directe contre le cessionnaire ? Nous le croyons. En effet, le cessionnaire est usufruitier, puisque c'est le droit même d'usufruit qui lui a été cédé ; or, c'est contre l'usufruitier que le nu propriétaire a action, indépendamment de tout lien d'obligation qui pourrait résulter de la constitution de l'usufruit (2).

Il y a cependant quelque doute sur tous ces points. Si l'usufruitier n'est tenu qu'à raison de son droit d'usufruit, comment serait-il tenu encore, alors qu'il n'est plus usufruitier ? On invoque ses obligations et l'on dit que personne ne peut céder ses obligations. Cela est évident quand il y a un véritable lien d'obligation né d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit. Tel n'est pas le cas de l'usufruitier : il est tenu comme usufruitier ; nous en concluons que, cessant d'être usufruitier, il cesse d'être tenu. Bien entendu que s'il a encouru une responsabilité quelconque par sa gestion au moment où il cède

(1) En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 492 et note 62.

(2) Genty, *De l'usufruit*, p. 77, nos 101-104 ; Aubry et Rau, t. II, p. 491, note 60, et les autorités qui y sont citées.

son droit, il ne peut pas s'en dégager en vendant ou en donnant son usufruit.

L'application de ces principes soulève d'autres difficultés en ce qui concerne la caution qui garantit les obligations de l'usufruitier. Nous y reviendrons.

N° 2. VENTE DES FRUITS PENDANTS PAR BRANCHES OU PAR RACINES.

477. L'usufruitier peut vendre les fruits pendants par branches ou par racines. Il n'y a aucun doute sur ce point : c'est la vente d'une chose future, et aux termes de l'article 1130, les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation. Si les fruits sont perçus par l'acheteur pendant la durée de l'usufruit, la vente produit les effets d'une vente ordinaire. Mais que devient la vente si les fruits ne sont pas perçus? Il faut décider qu'il n'y a pas de vente. En effet, toute vente d'une chose future est conditionnelle; ici la condition est que les fruits soient perçus pendant la durée de l'usufruit, car l'usufruitier n'a droit aux fruits que par la perception (1).

Ce principe s'applique même au cas d'une vente de récoltes prêtes à être coupées, telles qu'une coupe de bois. Si l'usufruit s'éteint avant que l'acheteur ait fait la coupe, l'usufruitier n'a pas droit au prix, car il a vendu une chose qui, quant à lui, n'existe pas : la coupe non faite appartient au propriétaire. C'est l'opinion unanime des auteurs (2), et nous avons quelque scrupule à y opposer nos doutes. Quand l'usufruitier jouit sans céder son droit aux fruits, nous comprenons la rigueur des principes : s'il ne perçoit pas les fruits alors même qu'il aurait pu les percevoir, il est sans droit; la loi est formelle (art. 590). Mais quand l'usufruitier vend une coupe au moment où cette coupe pouvait être faite, ne doit-on pas dire qu'il la perçoit? En effet, il peut jouir personnellement, dit l'article 595, ou transmettre sa jouissance : s'il vend des fruits qu'il avait

(1) Proudhon, t. II, p. 548, n° 989 et 991.

(2) Proudhon, t. II, p. 554, n° 995.

le droit de percevoir immédiatement, n'est-ce pas les percevoir? C'est en ce sens que Domat explique le principe que les auteurs du code lui ont emprunté. « L'usufruitier, dit-il, peut céder, vendre ou donner son usufruit. *Et la disposition qu'il en fait lui tient lieu de jouissance et conserve son droit* (1). » Si la vente lui tient lieu de jouissance, n'est-ce pas comme s'il avait perçu les fruits? On ne peut pas objecter l'article 590, qui refuse toute indemnité à l'usufruitier quand il n'a pas fait une coupe qu'il aurait eu le droit de faire, car cet article suppose que l'usufruitier jouit lui-même et qu'il ne fait aucun acte de jouissance; il renonce par là à son droit. Mais celui qui vend une coupe ne fait-il pas acte de jouissance? Qu'importe qu'il coupe lui-même les arbres ou qu'il donne à un autre le droit de les couper? Des arbres qui peuvent et qui doivent être coupés ne sont-ils pas censés coupés? L'équité, certes, est pour l'usufruitier, et nous croyons que le droit ne s'oppose pas à ce qu'on écoute l'équité.

478. La vente de fruits pendants par branches ou par racines peut-elle être opposée au propriétaire, si les fruits ne sont pas encore coupés lors de l'extinction de l'usufruit? Cette question est très-controversée. Nous n'hésitons pas à répondre que la vente ne peut être opposée au propriétaire. La raison en est très-simple et péremptoire. Cette vente a pour objet des choses futures, donc elle est conditionnelle; la condition faisant défaut, il n'y a pas de vente, il n'y en a jamais eu. Comment le néant obligerait-il le propriétaire? Les fruits pendants lors de l'extinction de l'usufruit lui appartiennent; l'usufruitier n'a jamais pu en disposer; de quel droit empêcherait-on le propriétaire de disposer de sa chose comme il l'entend?

Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de cassation (2). L'autorité de la cour suprême a entraîné la plupart des auteurs, Demolombe même, qui commence cependant par dire que l'opinion que nous venons d'émettre est « la plus conforme aux vrais principes, la plus véritable-

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. XI, sect. I, art. 19.

(2) Arrêt de cassation du 21 juillet 1818 (Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 184).

ment juridique, la plus logique (1). * S'il en est ainsi, il faut la défendre envers et contre tous. L'arrêt de la cour de cassation est d'une faiblesse extrême. Il se fonde sur le droit que l'usufruitier a de donner à ferme pour le temps où l'usufruit sera éteint. A plus forte raison, dit la cour, le propriétaire doit-il exécuter la vente que l'usufruitier a faite des fruits; car en les vendant il a fait ce qu'il avait le droit de faire, il a disposé d'une coupe qu'il aurait pu faire lui-même, tandis que, en louant, il a donné à bail des biens sur lesquels il n'a plus aucun droit. En raisonnant ainsi, la cour oubliait deux choses. D'abord la règle d'interprétation qu'elle a si souvent consacrée par ses arrêts, règle qui ne permet pas d'étendre les exceptions; or la disposition qui accorde à l'usufruitier le droit de donner à bail pour un temps où son usufruit a cessé n'est-elle pas une exception aux principes les plus élémentaires? Donc on ne peut pas étendre à la vente ce que la loi dit du bail. La cour a encore oublié les motifs pour lesquels le législateur a dérogé aux principes en cas de bail, c'est l'intérêt de tous, y compris celui du propriétaire: il est intéressé à ce que ses biens soient cultivés par un bon fermier. Demanderons-nous s'il est aussi intéressé à ce que l'usufruitier vende des fruits qui ne lui appartiennent pas et empêche le vrai maître d'en disposer?

Les auteurs ajoutent des raisons tout aussi mauvaises que celles de la cour de cassation. L'un dit que la vente est un acte d'administration, et que l'usufruitier a le droit d'administrer (2). Vendre un acte d'administration! On le comprendrait, à la rigueur, pour les récoltes, si l'usufruitier vendait pour le propriétaire et en son nom; c'est ce que la cour de cassation prétend; mais où est la loi, où est le principe en vertu desquels l'usufruitier serait le mandataire du propriétaire? Si l'on dit qu'il est administrateur, c'est pour son propre compte, dans son intérêt à lui, comme jouissant de la chose; dira-t-on qu'à ce titre il est le représentant du propriétaire? Demante dit qu'il

(1) Demolombe, t. X, p. 315, nos 398 et 399.

(2) Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 118, n° 181.

faut maintenir la vente quand c'est un acte de bon père de famille (1). Il s'agit bien de cela! Le propriétaire des fruits est là qui les réclame, et personne n'a le droit de lui dire: J'en ai disposé dans votre intérêt. Il répondrait: C'est à moi de veiller à mes intérêts comme je l'entends (2)!

N° 3. VENTE DES OBJETS GREVÉS D'USUFRUIT.

479. L'usufruitier a-t-il le droit de vendre les objets mobiliers dont il a la jouissance? C'est à peine si la question peut être posée. Le propriétaire seul peut vendre; l'usufruitier, loin de pouvoir disposer des choses, doit les conserver pour les rendre à l'extinction de l'usufruit. Ce principe, qui découle de la définition de l'usufruit (art. 578), est consacré par l'article 589, lequel déclare implicitement l'usufruitier responsable, quand au lieu de conserver il a aliéné. Quels sont les droits du nu propriétaire si l'usufruitier aliène? En théorie, il a le droit de revendication; mais en fait ce droit ne peut le plus souvent être exercé; si l'acheteur est de bonne foi, il peut repousser l'action en revendication par l'exception qu'en fait de meubles, possession vaut titre (art. 2279); le propriétaire ne pourra revendiquer que dans les cas où le droit français admet la revendication de choses mobilières. Nous exposerons la théorie du code au titre de la *Prescription*. La revendication n'étant pas admissible en règle générale, il ne restera au propriétaire que l'action en dommages-intérêts contre l'usufruitier. Il pourrait l'intenter immédiatement et demander même l'extinction de l'usufruit pour cause d'abus, comme nous le dirons en traitant de l'extinction de l'usufruit (3).

480. Ces principes sont élémentaires. Souffrent-ils des exceptions? Un de nos meilleurs auteurs, Proudhon enseigne qu'il y a des cas où l'usufruitier peut vendre. Des

(1) Demante, *Cours analytique*, t. II, p. 514, n° 434 bis IV.

(2) Voyez, en ce sens, Proudhon, t. II, p. 550, nos 991 et 995; Marcadé, t. II, p. 454, n° VI de l'article 585, et Genty, p. 73, n° 96.

(3) Proudhon, t. III, p. 55, nos 1075 et 1077.

exceptions supposent un texte, et aucune loi n'accorde ce pouvoir à l'usufruitier. Nous ne parlons pas du quasi-usufruit, puisque ce n'est pas là un véritable usufruit. Il peut encore y avoir exception en vertu de la volonté des parties intéressées, quand les choses ont été livrées sur estimation avec cette intention que l'estimation vaille vente; de même dans le legs d'un fonds de commerce, la volonté du testateur est que le légataire vende les marchandises; il lui donne par conséquent le droit de les vendre. Sur tous ces points il n'y a guère de difficulté; nous les avons déjà examinés (1). Proudhon admet encore d'autres exceptions fondées sur la nature de l'usufruit et sur les obligations de l'usufruitier. Il y a des meubles qui s'usent rapidement par l'usage qu'on en fait : tels sont les linges de corps et habits, les ustensiles de ménage et les instruments aratoires. L'usufruitier peut en user et par conséquent les consommer dans un court délai. Que rendra-t-il au propriétaire? Des choses sans valeur aucune. N'est-il pas plus raisonnable de les vendre alors qu'elles ont encore quelque valeur? Le nu propriétaire y trouvera ce grand avantage qu'il profitera du prix de vente. Cela sera aussi utile à l'usufruitier dans bien des cas. Que fera-t-il des animaux devenus vieux? Ce sera une charge pour lui; ne vaut-il pas mieux qu'il les vende avant qu'ils deviennent inutiles? C'est un acte de bon père de famille, et n'est-ce pas là le devoir de l'usufruitier (2)? Sans doute rien ne serait plus raisonnable; mais avant de voir si une chose est profitable à l'usufruitier et au nu propriétaire, il faut voir si l'usufruitier a le droit de la faire; or, il nous paraît évident qu'il ne l'a pas. L'obligation de conserver la substance et le pouvoir de disposer sont deux choses incompatibles. Il suffit de la définition de l'usufruit pour renverser la théorie de Proudhon. Le texte même du code la repousse. Nous avons une disposition qui prévoit précisément le cas d'objets mobiliers dont l'usage détruit peu à peu la substance : eh bien, l'article 589 oblige l'usu-

(1) Voyez, plus haut, p. 532, n° 421.

(2) Proudhon, t. III, p. 53 et suiv., n° 1078 et suiv. En sens contraire, Demolombe t. X, p. 277, n° 310.

fruitier à les représenter à la fin de l'usufruit, quand même ils seraient complètement usés et de nulle valeur; ce qui implique que l'usufruitier n'a pas le droit de les vendre. Parmi ces objets, la loi place le linge dont Proudhon permet à l'usufruitier de disposer; ici la contradiction entre la doctrine de l'auteur et la théorie de la loi est palpable. Il faut renvoyer les remarques très-justes de Proudhon au législateur; lui seul en peut tenir compte; l'interprète est lié par les principes et par les textes.

§ III. Droits de l'usufruitier quand il jouit lui-même de la chose.

NO 1. L'USUFRUITIER PEUT-IL FAIRE DES CHANGEMENTS DANS LA CHOSE LOUÉE?

481. L'usufruitier peut-il faire des changements? que peut-il faire? que ne peut-il pas faire? Il y a une grande incertitude sur ces questions dans la doctrine et dans la jurisprudence. Le code Napoléon ne pose directement aucun principe. Dans les lois romaines, on trouve un grand nombre de décisions, mais la difficulté est de savoir si le législateur français a consacré le principe d'où elles découlent. L'embarras augmente quand on recourt à l'ancienne jurisprudence; la tradition est incertaine. Pothier est resté fidèle, en cette matière, au droit romain. Le principe qu'il pose est d'une grande rigueur et les conséquences qu'il en déduit sont également rigoureuses. L'usufruitier, dit-il, n'a que le droit de percevoir les fruits des héritages dont il jouit; il ne lui est pas permis d'en changer la forme; le droit de changer la forme faisant partie du droit de disposer de la chose ne peut appartenir qu'au seul propriétaire. Il en est ainsi, ajoute Pothier, quand même la nouvelle forme rendrait l'héritage plus précieux et d'un plus grand revenu. Non pas que l'usufruitier ne puisse améliorer la chose dont il a la jouissance, mais ce droit doit s'entendre en ce sens qu'il le fasse sans changer la forme. Voici une application du principe. L'usufruitier peut-il agrandir ou diminuer les