

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

fenêtres? Ulpien décide qu'il ne peut les diminuer, mais il paraît permettre de les agrandir. Pothier, plus rigoureux, ne le permet pas; le propriétaire, dit-il, peut avoir ses raisons de préférer les petites fenêtres aux grandes, parce que si les grandes fenêtres donnent plus de jour, d'un autre côté elles rendent les appartements plus froids en hiver; c'est, en définitive, une espèce de changement dans la forme de la maison, qui ne peut appartenir à un usufruitier (1).

Domat pose un principe beaucoup plus large. L'usufruitier peut améliorer, dit-il, mais il ne peut faire de changement qui empire le droit du propriétaire. Domat applique ce principe au changement de culture. L'usufruitier pourrait arracher un plant, comme des vignes, pourvu que le fonds en devienne meilleur et que le revenu en soit augmenté. Mais, continue Domat, quoique le revenu fût augmenté par un changement d'état du fonds, si ce n'était que pour un temps ou si ces changements causaient d'ailleurs des inconvénients ou des dépenses qui fussent à la charge du propriétaire, l'usufruitier en serait tenu comme ayant passé les bornes de son droit. Domat conclut que c'est par les circonstances qu'il faut juger des changements que l'usufruitier peut ou ne peut pas faire (2).

Bourjon, dans son *Droit commun de la France*, reproduit l'ancienne jurisprudence. Il abonde dans les idées de Domat; c'est décidément l'équité coutumière ou germanique qui l'inspire. L'usufruitier peut-il changer la destination de la chose? Il peut, dit Bourjon, mettre en vigne ce qui était en terre labourable, et arracher les vignes pour semer des grains, pourvu que ces changements ne diminuent pas le revenu ordinaire du fonds; s'ils emporteraient diminution, le propriétaire aurait le droit de s'y opposer. Il peut pareillement faire des changements dans l'intérieur de la maison dont il a la jouissance, pourvu que ce soit sans toucher aux gros murs, aux voûtes et aux poutres, et sans détérioration du fonds (3).

(1) Pothier, *Du douaire*, nos 214 et 217.

(2) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. XI, sect. I, art. 9.

(3) Bourjon, livre IV, titre III, chapitre II, art. 5-7 (t. II, p. 29).

482. Le code a-t-il suivi le principe romain enseigné par Pothier, ou le principe coutumier formulé par Domat et Bourjon? Il ne prévoit pas directement la question. D'une part, il reproduit la définition romaine de l'usufruit: l'usufruitier doit conserver la substance et il doit jouir comme l'ancien propriétaire; ce que l'auteur du Tribunal interprète dans un sens restrictif, en disant qu'il ne suffit pas que l'usufruitier jouisse en bon père de famille, qu'il doit encore suivre dans sa jouissance la destination de celui qui a constitué l'usufruit et de ses auteurs (1). D'un autre côté, la loi permet à l'usufruitier de faire des améliorations, seulement elle lui refuse une indemnité de ce chef, ce qui semble impliquer qu'améliorer est plus qu'un droit pour l'usufruitier, que c'est un devoir (art. 599). Mais peut-on améliorer sans changer? Et de ce que l'usufruitier peut améliorer, suivra-t-il qu'il peut faire toute espèce de changement? Non certes, car les jurisconsultes romains et Pothier à leur suite permettent aussi à l'usufruitier d'améliorer, ce qui ne les empêche pas d'être d'une rigueur excessive en ce qui concerne les changements que l'usufruitier voudrait faire dans la chose. Il y a donc ici deux principes en conflit: l'un dit que l'usufruitier peut améliorer, donc changer: l'autre lui ordonne de conserver la forme, ce qui implique la défense de faire des changements. Comment concilier ces principes qui paraissent contradictoires? Il faut dire avec l'orateur du Tribunal que l'usufruitier ne peut *dénaturer*, même pour améliorer (2); pour compléter la pensée de Gary, il faut ajouter que l'usufruitier peut améliorer quand cela se fait sans *dénaturer*. Mais qu'est-ce que *dénaturer*? L'usufruitier dénature-t-il quand il augmente ou diminue les fenêtres? quand il change une vigne en terre labourable? Ici revient l'opposition qui existe entre la tradition romaine et la tradition germanique. Nous croyons que c'est à cette dernière qu'il faut s'attacher; c'est l'esprit général de notre législation nouvelle, l'esprit d'équité plutôt que la rigueur

(1) Gary, Discours, n° 13 (Loché, t. IV, p. 138). Voyez, plus haut, p. 416, n° 327.

(2) Gary, Discours, n° 2 (Loché, t. IV, p. 137).

juridique. Pothier, contre son habitude, s'est trop attaché en cette matière à ce qu'il appelle la subtilité romaine; nous donnons la préférence à Domat et à Bourjon: ils sont les vrais interprètes du code.

483. Il y a parmi les auteurs modernes la même contrariété d'opinions que dans notre ancienne jurisprudence. Ceux qui ont une prédilection pour le droit romain restent attachés à la rigueur romaine; ils refusent à l'usufruitier le droit de changer la distribution intérieure d'une maison: il la trouve distribuée d'après le goût des anciens propriétaires, il doit respecter jusqu'à leurs caprices; il ne peut rien innover. De même, on lui refuse le droit de convertir une terre arable en bois et une vigne en terre arable (1). Il nous semble que c'est pousser le respect de la propriété jusqu'à la superstition. Quoi! il y a une bruyère qui ne produit rien; l'usufruitier veut la changer en bois, c'est le seul parti qu'on en puisse tirer, et le nu propriétaire viendra lui dire: Non, vous laisserez la terre inculte, parce que moi je préfère la bruyère! Nous répondrons avec Domat: « Si ce changement vous imposait une incommodité ou quelque dépense, vous auriez droit de réclamer. Mais on ne vous impose aucune nouvelle charge. De quoi donc vous plaignez-vous? A la fin de l'usufruit, vous serez libre de couper le bois et vous y ferez un bénéfice certain; puis vous pourrez de nouveau laisser croître la bruyère, et même les ronces et les épines si tel est votre bon plaisir. Loin de détériorer votre position, on l'améliore. Et vous réclamez! »

484. La jurisprudence qui s'inspire des faits et des circonstances de la cause obéit à l'équité beaucoup plus qu'à la rigueur du droit; elle répudie décidément la rigueur romaine. A l'ouverture de l'usufruit, il existe une auberge sur le fonds; l'usufruitier la donne à bail, mais deux, trois locataires se ruinent; le dernier quitte l'hôtel où il faisait de mauvaises affaires et en ouvre un nouveau dans le voisinage. L'usufruitier voit qu'il est impossible

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 494 et notes; Proudhon, t. III, p. 87 et suiv., n^{os} 1111 et suiv.; Demolombe, t. X, p. 388, n^{os} 443 et suiv. En sens contraire, Genty, p. 121, n^o 149.

de maintenir l'auberge, il loue la maison avec ses dépendances à un teinturier, pour un loyer double de celui qu'il retirait de l'auberge. Mais voilà que les nus propriétaires réclament; ils tiennent à leur hôtel Henri IV, ils se plaignent de ce que l'usufruitier change la destination de la chose, et manque ainsi à l'obligation qui lui incombe de conserver la substance. La cour de Lyon donna gain de cause à l'usufruitier. Sans doute, dit-elle, l'usufruitier doit conserver la substance et il doit jouir comme l'ancien propriétaire; mais quand cette jouissance devient impossible, lui fera-t-on une loi de se ruiner lui et ses locataires, parce que tel est le bon plaisir des propriétaires? Il y a un autre principe tout aussi essentiel, c'est que l'usufruitier a le droit de jouir; il serait déraisonnable de condamner l'usufruitier à maintenir une destination ruineuse (1). C'est la voix du bon sens, et le droit a tort quand il ne l'écoute pas.

La cour d'Orléans a jugé dans le même sens. Il s'agissait, dans l'espèce, de terres plantées en vignobles, que l'usufruitier ou ses locataires convertirent en terres arables. Le nu propriétaire demanda l'extinction de l'usufruit pour cause d'abus. On va voir que Domat a raison de dire que la décision de ces questions dépend des faits et des circonstances. La cour ne nie pas que l'usufruitier ne doive jouir comme le propriétaire et maintenir la destination de la chose; elle reconnaît donc que l'usufruitier d'une vigne doit la conserver, la cultiver convenablement, lui donner des façons d'usage, la provigner et arracher successivement les tiges qui sont mortes ou qui dépérissent, pour le remplacer par de nouveaux plants. Mais, dit l'arrêt, dans le pays d'Orléans, la durée ordinaire des vignes est limitée à un temps qui ne dépasse pas quarante ans; il arrive donc un moment où elles ne produisent plus aucuns fruits; et, en ce cas, la vigne ne peut plus être replantée qu'après un repos de plusieurs années. Dira-t-on que l'usufruitier devra supporter et cette charge et cette privation

(1) Lyon, 20 janvier 1844 (Dalloz, au mot *Usufruit*, n^o 250), confirmé par un arrêt de rejet du 8 avril 1845 (Dalloz, 1845, 1, 214).

de jouissance? Cela est inadmissible, car l'usufruitier a le droit de jouir, donc quand la jouissance commencée par le nu propriétaire devient impossible, il doit avoir le droit de la changer (1).

M. Demolombe, après avoir posé les principes avec toute la rigueur que Pothier y met à la suite des jurisconsultes romains, finit par se rallier aux décisions de la jurisprudence. Cela est contradictoire. Il y a deux principes en présence, et ces deux principes sont dictés par un esprit tout à fait différent : le principe romain et le principe coutumier, le droit logique et le droit équitable. Nous donnons la préférence à l'équité coutumière. Quand Pothier décide que l'usufruitier ne peut pas agrandir les fenêtres, parce que cela peut ne pas convenir au propriétaire, il fait, sans s'en douter, la satire de la rigueur logique en matière de droit. Nous vivons d'air et de lumière; et le droit viendra dire à l'usufruitier : Vous êtes condamné à végéter toute votre vie faute d'air et de lumière, parce que si vous agrandissiez vos fenêtres, le nu propriétaire pourrait avoir froid en hiver! Nous aimons aussi la logique, mais à la condition qu'elle se mette en harmonie avec le bon sens.

N° 2. DES CONSTRUCTIONS.

485. L'usufruitier peut-il élever des constructions sur le fonds grevé d'usufruit? Si l'on s'attachait exclusivement au principe que l'usufruitier doit conserver la substance de la chose, en ce sens qu'il ne peut pas en changer la forme, il faudrait décider qu'il ne peut pas construire, car les bâtiments changent et altèrent la nature de la superficie. Mais ce principe n'est pas absolu. Il y a un autre principe également fondamental qui donne à l'usufruitier le droit de jouir. Si donc une construction est nécessaire pour qu'il puisse jouir, il est certain qu'il a le droit de la faire. Sur ce point il n'y a aucun doute. Tout le monde est d'accord pour permettre à l'usufruitier de construire une

(1) Orléans, 6 janvier 1848 (Dalloz, 1848, 2, 107).

maison de ferme, quand elle est nécessaire à la culture du fonds. On lui permet même d'élever une usine, si c'est le moyen de tirer un meilleur parti des produits du fonds dont il a la jouissance. Mais quand la construction n'est pas nécessaire à la jouissance de l'usufruitier, on maintient le principe qu'il doit jouir des choses dans l'état où il les trouve, et on donne au propriétaire le droit de s'opposer à la construction, et par suite d'en demander la démolition (1).

Sur ce dernier point, nous faisons nos réserves. Il nous semble que l'on se préoccupe trop exclusivement des droits du propriétaire; on doit aussi tenir compte des droits de l'usufruitier. Il a le droit de jouir comme le propriétaire, dit la loi (art. 578); si, pour augmenter sa jouissance ou seulement son agrément, il veut construire, de quel droit le propriétaire s'y opposerait-il pendant la durée de l'usufruit? Il n'a pas le droit de jouir; tout ce qu'il peut exiger, c'est qu'on lui rende son fonds dans l'état où il se trouvait lors de l'ouverture de l'usufruit. Si l'usufruitier rétablit les lieux dans leur ancien état, nous ne voyons pas de quoi le propriétaire aurait le droit de se plaindre. Nous croyons donc que, pendant la durée de l'usufruit, le nu propriétaire ne peut avoir aucune action du chef des constructions que ferait l'usufruitier. Il n'y a pas d'abus, car construire n'est pas abuser. De son côté, l'usufruitier ayant un droit réel dans la chose, le droit de jouir, il doit avoir une entière latitude dans son mode de jouissance. Pourquoi veut-on que ses goûts, sa manière de vivre s'identifient avec ceux du nu propriétaire? C'est demander l'impossible, et c'est méconnaître le droit propre, individuel, indépendant de l'usufruitier. Reste à savoir quels seront les droits et obligations de l'usufruitier à la fin de l'usufruit; c'est ce que nous verrons à l'instant.

Il nous faut encore dire un mot d'une question agitée par Proudhon : l'usufruitier peut-il démolir les constructions qu'il aurait élevées sur le fonds? Non, dit-il; car le bâtiment est devenu la propriété du maître du sol; l'usufruitier

(1) Proudhon, t. III, p. 96, nos 1122, 1123; Demolombe, t. X, p. 394 nos 455, 456, et p. 593, n° 646 bis; Dalloz, au mot *Usufruit*, nos 252-257.