

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.

tier ne peut y toucher sans attenter à la propriété d'autrui (1). A notre avis, cette décision méconnaît les droits de l'usufruitier. Celui qui a le droit de bâtir, parce qu'il a le droit de jouir, a par cela même le droit de démolir, s'il veut changer son mode de jouissance. Ce n'est qu'à la fin de l'usufruit que surgira la question de savoir à qui appartiennent les constructions faites par l'usufruitier. Ici nous rencontrons une grande difficulté, l'interprétation de l'article 599 combiné avec l'article 555.

486. L'article 599 porte : « L'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les *améliorations* qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état. » L'orateur du Tribunal nous dira les motifs de cette disposition. « L'équité, dit-il, semble d'abord s'opposer à ce que le propriétaire profite, aux dépens de l'usufruitier, de l'amélioration évidente de sa chose ; mais quand on considère que l'usufruitier lui-même en a recueilli le fruit, que cette *amélioration* n'est d'ailleurs, aux yeux de la loi, que le *résultat naturel* d'une *jouissance éclairée* et d'une *administration sage et vigilante* ; quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grever d'avance le propriétaire de *répétitions* qui pourraient souvent lui être onéreuses ; quand on songe enfin aux contestations infinies qu'étouffe dans leur naissance la disposition qui vous est soumise, on ne peut lui refuser son assentiment (2). »

Que faut-il entendre par *améliorations* ? Le code lui-même donne des exemples. « L'usufruitier, dit l'article 599, peut enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer. » On doit dire la même chose de toutes les choses mobilières que l'usufruitier aurait attachées au fonds pour le service de ce fonds. Il cultive lui-même ; les animaux qui servent à la culture, les instrument aratoires,

(1) Proudhon, t. III, p. 106, n° 1128.

(2) Gary, Discours, n° 11 (Loché, t. IV, p. 138).

que l'usufruitier place sur le fonds, restent sa propriété, et ils conservent leur nature mobilière, car l'usufruitier n'étant pas propriétaire n'a pas le droit d'immobiliser par destination agricole. Il ne le peut pas davantage par destination industrielle ; par conséquent s'il a l'usufruit d'une usine, et s'il y a mis des machines, il peut les enlever. Le code donne comme exemples des objets qui d'ordinaire deviennent immeubles par perpétuelle demeure, quand c'est le propriétaire qui les attache à un fonds, les glaces et les tableaux. Il en serait de même des statues, bien qu'elles fussent placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, ou qu'on ne pût les enlever sans fracture ou détérioration ; dans ce cas l'usufruitier doit rétablir les lieux dans leur premier état. Pothier donne encore une autre application du même principe. L'usufruitier a mis aux cheminées des maisons dont il jouissait des chambranles de marbre à la place des chambranles de bois qui y étaient ; il y a mis des parquets, des boiseries, des alcôves ; ses héritiers pourront enlever toutes ces choses en remplaçant tout dans l'ancien état. Pothier ajoute cette réserve : « à moins que le propriétaire n'offre d'en rembourser le prix (1). » Le code ne reproduit pas cette restriction. En fait, sans doute, l'usufruitier aura intérêt à accepter l'offre de rembourser le prix que lui fera le propriétaire ; mais, en droit, il n'est pas tenu de l'accepter, puisqu'il n'est pas obligé de céder ce qui lui appartient, alors qu'un texte précis lui donne le droit de l'enlever.

Il y a des améliorations qui ne se détachent pas du fonds ; tels sont les engrais que l'usufruitier a mis dans une bruyère pour la fertiliser, telles sont les peintures qu'il a faites dans une maison d'habitation. L'usufruitier n'a droit, en ce cas, à aucune indemnité. Gary nous en a dit la raison. C'est pour son agrément ou son utilité que l'usufruitier agit en faisant ce qu'un bon père de famille aurait fait à sa place.

487. Le même principe s'applique-t-il aux construc-

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 270. Comparez Demolombe, t. X, p. 590, n° 645.

tions? Est-ce une amélioration dans le sens de l'article 599? l'usufruitier n'a-t-il droit à aucune indemnité? et comme un bâtiment ne peut pas être enlevé, doit-il le laisser subsister? ne peut-il pas le démolir pour profiter des matériaux? Cette question est très-controversée. A notre avis, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 599. Il parle des *améliorations*. Ce n'est pas un de ces termes techniques qui ont une signification légale. Il y a des cas dans lesquels il s'applique aux constructions : tel est l'article 2133, d'après lequel l'hypothèque acquise s'étend à toutes les *améliorations* survenues à l'immeuble hypothéqué. On peut encore citer les articles 861, 1437, 1634 et 2175. L'esprit de la loi veut que ces dispositions s'appliquent aux constructions; tandis que les motifs qui ont fait porter l'article 599 s'opposent à ce qu'on y comprenne les constructions faites par l'usufruitier. Nous avons cité les paroles de l'orateur du Tribunat : peut-on dire d'une construction que c'est le *résultat naturel d'une jouissance éclairée et d'une administration sage et vigilante*? Cela implique un *mode* de jouir et d'administrer, et non le fait de construire. Gary dit encore que l'usufruitier ne peut grever le propriétaire de *répétitions* qui lui seraient onéreuses. Cela suppose des améliorations inhérentes au fonds et qui n'en peuvent être détachées. Telles ne sont pas les constructions : l'usufruitier peut, à la rigueur, les démolir pour profiter des matériaux. La loi lui donne ce droit pour les tableaux, les glaces, les statues, alors même qu'elles seraient attachées au bâtiment, en obligeant seulement l'usufruitier de rétablir l'ancien état des lieux; pourquoi n'aurait-il pas le même droit pour les matériaux qu'il a employés à des constructions?

488. Il y a cependant une objection très-grave contre cette interprétation de l'article 599, c'est l'autorité de Pothier et de Domat. Nous allons d'abord les entendre. Pothier applique à l'usufruitier le principe établi par les lois romaines à l'égard du possesseur de mauvaise foi; elles ne lui donnaient aucune indemnité pour les impenses utiles, parce qu'il avait eu tort de les faire sur un sol qu'il savait ne pas lui appartenir. Or, l'usufruitier n'a que le droit de

jouir des héritages dans l'état où ils sont; il n'a pas le droit d'y construire des bâtiments, d'y faire des plantations et autres améliorations; il ne peut en conséquence avoir aucune répétition contre le propriétaire qu'il n'a pas dû constituer dans des dépenses qu'il ne voulait pas faire. Vainement dirait-on que l'équité ne permet pas au propriétaire de s'enrichir aux dépens de l'usufruitier. Pothier répond que cette règle ne s'applique que lorsque celui qui a fait les impenses a agi de bonne foi; elle n'a pas lieu lorsque le possesseur est en faute de les avoir faites sur l'héritage d'autrui qu'il savait ne pas lui appartenir; il est censé, en les faisant, gratifier le propriétaire. C'est la présomption romaine : *donasse videtur* (1).

Domat suit aussi, en ce point, le droit romain. Il commence par dire que l'usufruitier peut faire des améliorations, pourvu que ce soit sans changer l'état des lieux. Puis il dit que si l'usufruitier a fait des améliorations, il ne peut rien démolir de ce qu'il a bâti, ni ôter ou enlever que ce qui peut se conserver étant enlevé (2).

Telle était la tradition lors de la discussion du code civil. Pothier refuse à l'usufruitier toute indemnité du chef des constructions qu'il a faites, et Domat enseigne qu'il ne peut pas les démolir; elles restent donc au propriétaire que l'usufruitier est censé en avoir gratifié. Est-ce là la doctrine consacrée par l'article 599 (3)? Nous avons plus d'une fin de non-recevoir à opposer à la tradition. D'abord Pothier traite, dans des paragraphes séparés, des améliorations proprement dites et des constructions; les auteurs du code lui ont emprunté ce qu'il dit des améliorations; tandis qu'ils gardent le silence sur les constructions. Qu'en faut-il conclure? Qu'elles restent sous l'empire du droit commun. Nous dirons à l'instant quel est, à notre avis, ce droit commun. Il y a une autre fin de non-recevoir contre l'ancien droit, et elle est péremptoire. Pothier et Domat

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 276.

(2) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. XI, sect. I, art. 17 et 18.

(3) C'est l'opinion consacrée par la jurisprudence. Voyez les arrêts cités dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 745, et Colmar du 18 mars 1853 (Dalloz, 1853, 2, 131). C'est l'opinion de Proudhon, t. III, n°s 1437 et 1441; de Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, n°s 190 et 192.

reproduisent la doctrine romaine concernant les impenses faites par un possesseur de mauvaise foi; or, le code rejette cette doctrine, il n'admet pas la présomption que le possesseur veut gratifier le propriétaire, présomption qui est en opposition avec l'intention évidente du possesseur⁽¹⁾. Dès lors il rejette implicitement l'application que Pothier et Domat font des principes romains à l'usufruit. Enfin, en ce qui concerne Pothier, tout ce qu'il veut, c'est que le possesseur n'impose pas au propriétaire une dépense que celui-ci n'aurait pas faite. Cela est juste, conforme à l'équité, et nous ne prétendons pas le contraire. Le seul droit que nous reconnaissons à l'usufruitier, c'est d'enlever ses matériaux en rétablissant les lieux dans leur premier état.

489. Ici nous rencontrons une nouvelle difficulté. Les auteurs qui enseignent que l'article 599 n'est pas applicable aux constructions faites par l'usufruitier, disent qu'il y a lieu d'appliquer l'article 555 concernant le possesseur de mauvaise foi. Ce qui conduit à dire que le propriétaire peut demander la suppression des plantations et constructions faites par l'usufruitier, sans aucune indemnité pour lui; mais s'il veut les conserver, il doit lui rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre⁽²⁾. Il nous semble que le texte et l'esprit de la loi s'opposent à ce qu'on applique l'article 555 à l'usufruitier. Le texte parle de constructions faites par un possesseur contre lequel le propriétaire agit en revendication et qui est évincé; ce qui n'a aucun rapport avec l'usufruitier. On ne peut pas le qualifier de tiers possesseur; il a la possession de l'usufruit en son nom, et quant à la nue propriété, il est détenteur précaire. Aux termes de l'article 550, le possesseur est de mauvaise foi quand il possède, comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il connaît les vices. Il n'y a pas un mot de cette définition que l'on puisse appliquer à l'usufruitier. Donc il n'est pas possesseur de mauvaise foi, et partant l'article 555 est inapplicable.

(1) Voyez, plus haut, p. 241, n° 177.

(2) C'est l'opinion de la plupart des auteurs. Voyez les témoignages dans Aubry et Rau. t. II, p. 263, note 23. Il y a un arrêt en ce sens de Bruxelles du 2 juin 1862 (*Pasicriste*, 1863, 2, 283).

490. Notre conclusion est que les constructions faites par l'usufruitier ne tombent pas sous l'application de l'article 599, parce que ce ne sont pas des améliorations, et que l'article 555 est inapplicable parce que l'usufruitier n'est pas un possesseur de mauvaise foi. Quelle est donc sa position à l'égard du propriétaire? quels sont ses droits? La question n'étant pas décidée par le texte du code, il faut recourir aux principes généraux pour la décider. L'usufruitier est tenu de conserver la chose pour la rendre à la fin de l'usufruit, dans l'état où il l'a reçue. S'il fait des constructions, il doit donc, si le propriétaire l'exige, les démolir et rétablir les choses dans leur ancien état. Dans cette hypothèse, sa position est la même que celle du possesseur de mauvaise foi. Il y a en effet cette analogie, que l'un et l'autre construisent sur un fonds qu'ils savent ne pas leur appartenir, et ni l'un ni l'autre n'ont le droit d'imposer au propriétaire des constructions qui peuvent ne pas lui convenir. Le seul droit de l'usufruitier sera de reprendre les matériaux qui lui appartiennent. Cela est très-dur; mais si l'usufruitier éprouve un dommage, c'est par sa faute, il ne devait pas construire sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il serait encore plus dur pour le propriétaire qui n'a aucune faute à se reprocher, si on le forçait de conserver et de payer des constructions qu'il n'aurait pas faites.

Le nu propriétaire a-t-il le droit de conserver les constructions et plantations? D'après l'article 555, le propriétaire a ce droit en face du possesseur de mauvaise foi. Mais autre est la position du nu propriétaire. Tout ce qu'il peut demander, c'est que l'usufruitier lui rende les choses dans l'état où elles se trouvaient à l'ouverture de l'usufruit. L'usufruitier, de son côté, a le droit de démolir; donc le nu propriétaire ne peut avoir le droit de conserver. S'il veut conserver les constructions, il doit s'entendre avec l'usufruitier. On ne peut pas appliquer à ces relations la disposition de l'article 555, parce que la position des parties est toute différente: l'usufruitier a le droit de jouir, tandis que le possesseur de mauvaise foi n'a aucun droit. L'usufruitier a le droit de construire, pendant la durée

de l'usufruit, pour son utilité ou son agrément; le possesseur de mauvaise foi est sans droit aucun. Il ne peut pas s'agir de déterminer par le juge l'indemnité que le propriétaire doit à l'usufruitier; car cela suppose que le propriétaire a le droit de conserver les constructions malgré l'usufruitier; or, ce droit n'est écrit nulle part et il ne découle pas des principes. Puisque le nu propriétaire ne peut conserver qu'avec le consentement de l'usufruitier, la conséquence est évidente : l'indemnité sera fixée de commun accord par les parties intéressées.

491. Faut-il appliquer les mêmes principes aux plantations? L'affirmative nous paraît certaine, et cela dans toutes les opinions. Si l'on applique l'article 599, il n'y a pas à distinguer entre les constructions et les plantations, parce que la loi ne distingue pas; et si l'usufruitier n'a pas d'indemnité à réclamer pour les constructions, à plus forte raison n'en peut-il pas demander pour les plantations, lesquelles, à la rigueur, peuvent être comprises dans les *améliorations* pour lesquelles l'article 599 refuse toute indemnité à l'usufruitier. Est-ce l'article 555 que l'on entend appliquer à l'usufruitier; en ce cas, la distinction est prescrite par le texte même du code qui parle indistinctement des plantations et constructions. Dans notre opinion, tout ce qui n'est pas amélioration proprement dite peut être enlevé par l'usufruitier, donc aussi les plantations, sauf aux parties à s'entendre sur l'indemnité que le nu propriétaire devra à l'usufruitier, s'il veut les conserver et si l'usufruitier consent à les lui laisser.

Si nous soulevons la question, c'est que d'excellents jurisconsultes enseignent que l'usufruitier ne peut ni enlever les plantations par lui faites, ni réclamer de ce chef aucune indemnité. D'après MM. Aubry et Rau, les plantations constituent une de ces améliorations pour lesquelles l'article 599 refuse toute indemnité à l'usufruitier (1). Soit, mais ce même article donne à l'usufruitier le droit d'enlever ce qui peut être enlevé, à charge de rétablir les lieux en leur ancien état. Et s'il peut enlever les glaces, les ta-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 263 et note 24.

bleaux, les statues et, d'après Pothier, les chambranles des cheminées et les parquets, pourquoi ne pourrait-il pas enlever les arbres? On dira que l'usufruitier, devant jouir en bon père de famille, est tenu de planter quand un propriétaire planterait, tandis qu'il n'est pas obligé de mettre des glaces ou d'autres ornements. Nous répondons, et la réponse est péremptoire, que les améliorations dont parle l'article 599 sont de celles que l'usufruitier fait volontairement; car il va sans dire qu'il n'a droit à aucune indemnité pour les actes qu'il fait en vertu de l'obligation qui lui incombe de jouir en bon père de famille.

SECTION IV. — Des obligations de l'usufruitier.

§ 1^{er}. Des obligations de l'usufruitier avant d'entrer en jouissance.

N^o 1. DE L'INVENTAIRE.

I. Obligation imposée à l'usufruitier.

492. L'article 600 porte que « l'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles. » C'est une garantie de l'obligation que la loi impose à l'usufruitier de conserver la substance de la chose, pour la rendre au nu propriétaire à la fin de l'usufruit. Il faut que l'on sache ce qu'il doit conserver et rendre : de là la nécessité d'inventorier les meubles et de constater l'état des immeubles. L'article 600 ajoute que l'inventaire et l'état doivent être faits « en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé. » Puisqu'il s'agit d'une garantie établie en faveur du propriétaire, il est naturel que la loi exige sa présence, afin qu'il puisse contrôler ce que fait l'usufruitier. Mais son refus de se présenter ne peut empêcher l'entrée en jouissance de l'usufruitier; la loi permet de passer outre dès qu'il a été dûment appelé. S'il n'était pas appelé, l'inventaire ne pourrait lui être opposé. Quels sont, en ce cas, les droits du propriétaire? C'est ce que nous verrons plus loin,