

immédiatement en réparation du dommage causé. Son arrêt fut cassé (1); le motif sur lequel il est fondé n'a aucune valeur. La loi n'avait pas besoin d'ouvrir une action au nu propriétaire, puisque l'action naît de l'inexécution d'une obligation, et elle est ouverte, d'après le droit commun, du jour de l'inexécution, s'il en résulte un dommage. Le code, loin de déroger à ce principe, le consacre implicitement dans l'article 618, comme nous venons de le dire.

La cour de cassation a aussi consacré la restriction que Pothier fait au principe général qui permet au nu propriétaire d'agir immédiatement. Dans l'espèce, il ne s'agissait pas de changements provisoires dans la chose grevée d'usufruit; le mandataire de l'usufruitier, un notaire, avait détourné des sommes ou valeurs s'élevant à 270,000 francs. Les nus propriétaires demandèrent l'extinction de l'usufruit; ils succombèrent. Puis ils conclurent à ce que la veuve usufruitière fût condamnée à restituer immédiatement la somme détournée par son mandataire. La cour de Lyon rejeta ces conclusions, et sa décision fut maintenue par la cour de cassation (2). L'action en dommages et intérêts était certes recevable, et au premier abord on pourrait croire que, le nu propriétaire ayant le droit d'agir, le tribunal devait condamner l'usufruitière. Mais les circonstances de la cause justifiaient l'indulgence des magistrats. C'était le notaire le grand coupable, et non la veuve usufruitière; si on l'avait obligée à restituer immédiatement les valeurs considérables détournées par celui-ci, l'usufruit aurait été éteint en grande partie, alors qu'un arrêt avait rejeté la déchéance. Enfin le testament qui avait institué la veuve du testateur usufruitière commandait en quelque sorte l'indulgence au juge, et aurait dû arrêter l'action de ses neveux, légataires universels de la nue propriété. Le testateur disait qu'il entendait que son épouse jouît de l'usufruit qu'il lui léguait de la manière la

(1) Poitiers, 20 janvier 1857 (Daloz, 1858, 2, 128). Arrêt de cassation du 10 janvier 1859 (Daloz, 1859, 1, 71). Dans le même sens, Liège, 1^{er} juillet 1842 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 65).

(2) Arrêt de la cour de cassation du 3 mars 1868 (Daloz, 1868, 1, 155).

plus ample, sans avoir de compte à rendre à qui que ce fût; il voulait que ses légataires fussent tenus de s'en rapporter entièrement à sa bonne foi, la dispensant même de faire inventaire. C'est donc une décision de fait, comme le sont du reste toutes les décisions concernant des dommages et intérêts.

534. Y a-t-il lieu de compenser les améliorations faites par l'usufruitier avec les dommages-intérêts auxquels il est condamné par suite des dégradations qu'il a commises? Il va sans dire qu'il ne peut être question d'une compensation proprement dite: l'usufruitier est débiteur du chef de son abus de jouissance, et il n'est pas créancier pour les améliorations, puisqu'elles ne donnent lieu à aucune indemnité. Mais il peut y avoir compensation, en ce sens que, dans l'évaluation du dommage causé par l'usufruitier, on tienne compte des améliorations qu'il a faites. Rien de plus équitable. Pothier dit très-bien: « Un héritage ne peut être censé détérioré que sous la déduction de ce dont il est amélioré. » A quoi tend l'action du nu propriétaire? A la réparation du dommage qu'il a souffert. Or, peut-il dire qu'il est en perte alors que l'usufruitier lui rend les choses augmentées de valeur, bien que sous d'autres rapports il ait mal géré? L'opinion de Pothier est suivie par tout le monde (1).

N^o 2. DES RÉPARATIONS.

I. Obligations de l'usufruitier.

535. L'usufruitier est obligé d'entretenir la chose dont il a la jouissance. Cette obligation est générale, elle s'applique à tout ce qui fait l'objet de l'usufruit. Le code ne formule pas le principe dans ces termes absolus; il se borne à en donner des applications. Mais le principe est incontestable; il découle de l'essence même de l'usufruit. L'article 578 dit que l'usufruitier doit *conserver* la substance des choses dont il jouit; or, pour conserver, il faut entretenir, car les choses non entretenues périssent plus ou

(1) Pothier, *Du douaire*, n^o 277; Daloz, au mot *Usufruit*, n^o 751

moins rapidement. Ainsi l'obligation d'entretenir découle de l'obligation de conserver. Le code consacre plusieurs conséquences de ce principe.

L'usufruitier qui tire des arbres d'une pépinière doit les remplacer en se conformant à l'usage des lieux (art. 590). Il doit aussi remplacer les arbres fruitiers qui meurent et ceux qui sont arrachés ou brisés par accident (art. 594).

Le code contient des dispositions spéciales sur l'obligation d'entretien, en ce qui concerne les animaux et les bâtiments.

536. Que l'usufruitier doive nourrir et entretenir les animaux dont il a la jouissance, cela va sans dire. Il n'y a qu'une difficulté : doit-il remplacer ceux qui meurent ? Il faut distinguer. Si l'usufruit porte sur un ou plusieurs animaux déterminés, l'usufruitier n'est pas tenu, s'ils viennent à périr sans sa faute, d'en rendre d'autres, ni d'en payer l'estimation. La raison en est simple : l'usufruit s'éteint par la mort de chaque tête d'animal, car il y a autant d'usufruits que d'animaux (art. 617); et quand l'usufruit est éteint, il ne peut plus être question d'une obligation d'entretenir la chose. Lorsque l'usufruit est établi sur un troupeau, il ne s'éteint que si le troupeau périt entièrement; dans ce cas encore, toute obligation d'entretien cesse. Mais si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruit subsiste, et alors naît l'obligation d'entretenir : aux termes de l'article 616, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri. Cette disposition s'applique, sans difficulté aucune, au croît futur : l'usufruitier doit employer les jeunes animaux à compléter le troupeau; c'est ainsi qu'agirait un bon père de famille et l'usufruitier doit agir comme tel. En est-il de même des jeunes têtes nées avant la perte partielle du troupeau ? D'après la rigueur des principes, il faut décider que l'usufruitier doit employer tout le croît, passé et futur, à reconstituer le troupeau. Il est certain qu'un bon père de famille le ferait, donc l'usufruitier doit aussi le faire. Domat l'enseignait ainsi conformément au droit romain. Il pose comme principe que l'usufruitier doit conserver le nombre de têtes qu'il a reçu et remplacer au-

tant de têtes qu'il en manquera pour compléter ce nombre. Car il lui suffit, ajoute Domat, de jouir des profits qu'il tire des animaux, et d'avoir de plus tout ce qui passe le nombre qu'il doit conserver (1). Vainement dit-on que les jeunes têtes deviennent la propriété définitive de l'usufruitier, à titre de fruits naturels. Sans doute elles lui appartiennent, mais avec la charge d'entretenir toujours le troupeau au complet. Il en est ainsi des réparations d'entretien dont l'usufruitier d'un bâtiment est tenu. Les réparations sont une charge des fruits, sans distinguer entre les fruits futurs et les fruits déjà perçus; c'est-à-dire que l'usufruitier ne peut se dispenser de les faire, en disant que les fruits de l'année ne suffisent pas pour couvrir la dépense; il doit les payer, en ce cas, avec les bénéfices qu'il a déjà recueillis en percevant les fruits, à moins qu'il ne préfère renoncer à l'usufruit, comme nous le dirons plus loin (2).

On a proposé une distinction : l'usufruitier, dit-on, doit, à la vérité, employer le croît antérieur à remplacer les têtes mortes, s'il le possède encore, puisque l'article 617 veut que le croît serve à remplacer les têtes qui périssent (3). Mais s'il a vendu les jeunes animaux, il n'y a plus de croît et le prix est entré définitivement dans son domaine. Cette distinction n'est ni juridique ni rationnelle. Tout le croît, comme le dit Domat, doit servir à tenir le troupeau au complet; qu'importe que l'usufruitier le garde ou qu'il le vende? est-ce qu'un fait purement accidentel peut restreindre les obligations de l'usufruitier? Les jeunes têtes sont entrées dans son domaine aussi bien que le prix qu'il retire de la vente; il faudrait donc, pour être logique, dispenser l'usufruitier d'employer à la reconstitution du troupeau tout le croît qu'il a perçu. Mais, dans cette opinion, on se met en opposition avec le texte, avec les principes et avec la tradition (4).

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. XI, sect. III, art. 5.

(2) Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 145, n° 217; Proudhon, t. III, p. 71, n°s 1094 et 1095; Aubry et Rau, t. II, p. 529 et note 15.

(3) Marcadé, t. II, p. 506, art. 616, n° II; Demolombe, t. X, p. 281, n° 315; Demante, t. II, p. 542, n° 458 bis II.

(4) Voyez, dans le sens de notre opinion, Genty, *De l'usufruit*, p. 185, n° 228; Duranton, t. IV, p. 606, n° 630.

537. Il y a des dispositions spéciales concernant l'usufruit des bâtiments. L'usufruitier est tenu de certaines réparations, que la loi appelle réparations d'*entretien* (article 605), ou réparations *usufruituaires* (art. 1409, n° 4); il n'est pas tenu des grosses réparations. Il y a encore des réparations que le code appelle *locatives*, parce que le locataire en est tenu (art. 1754). Les réparations usufruituaires sont plus étendues que les réparations locatives. Ainsi l'obligation de l'usufruitier, en ce qui concerne les réparations, est d'une nature particulière, en ce sens qu'elle n'embrasse que les réparations déterminées par la loi. Cette matière donne lieu à de sérieuses difficultés; nous devons la traiter séparément.

II. Des réparations d'entretien et des grosses réparations.

538. L'article 606 définit les grosses réparations, puis il ajoute: « Toutes les autres réparations sont d'entretien. » Il nous faut donc voir quelles sont les réparations que la loi qualifie de grosses; par cela seul nous saurons quelles sont les réparations d'entretien. L'article 606 porte: « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. » C'est une disposition traditionnelle, elle est empruntée à la coutume de Paris, dont l'article 262 est conçu comme suit: « La femme qui prend le douaire coutumier est tenue d'entretenir les héritages de réparations viagères: qui sont toutes réparations d'entretènement, hors les quatre gros murs, poutres et entières couvertures et voûtes. » L'interprétation que l'on donnait, dans l'ancien droit, à la coutume de Paris nous servira à expliquer l'article 606, qui ne fait que la reproduire telle qu'elle était appliquée par la jurisprudence (1).

Les réparations des gros murs et des voûtes sont de grosses réparations, alors même qu'il ne s'agit pas de re-

(1) Proudhon, t. IV, p. 74, n° 1625.

construire les murs et les voûtes *en entier*; car la loi n'ajoute pas ces mots, comme elle le fait en parlant des murs de soutènement. Est-ce à dire que toute réparation à un gros mur soit une grosse réparation? Si l'on ne consultait que le texte de l'article 606, il faudrait répondre affirmativement avec Delvincourt et Taulier; mais nous venons de dire que le code doit être interprété par la tradition. Or, Pothier nous apprend que les grosses réparations étaient plutôt reconstructions que réparations. Il faut donc qu'il y ait reconstruction totale ou partielle; une réparation de menu entretien, quoique faite à un gros mur, ne serait pas une grosse réparation; ainsi le recrépiment d'un mur resterait à la charge de l'usufruitier. Le texte même de la coutume de Paris nécessite cette distinction: elle appelle les grosses réparations des réparations *viagères*, c'est-à-dire d'une telle importance qu'elles durent pendant toute la vie de l'usufruitier, ou qu'on ne les fait qu'une fois dans sa vie: et telles ne sont certes pas les réparations qui ont seulement pour objet de réparer le mur, sans qu'il y ait lieu de le reconstruire en tout ou en partie (1).

Reste à savoir ce qu'il faut entendre par gros murs. La coutume de Paris ne parlait que des quatre gros murs; mais la jurisprudence avait étendu l'article 262 à tous les gros murs, et c'est cette jurisprudence que les auteurs du code ont entendu consacrer en disant les *gros murs* en général, c'est-à-dire non-seulement les quatre murs extérieurs du bâtiment, mais encore les murs de refend qui s'élèvent à partir du sol jusqu'au sommet de l'édifice. Il suit de là que l'expression *gros murs* exclut les murs de simples cloisons construits pour la distribution des appartements, ou la séparation des vestibules (2).

Le *rétablissement des poutres* est rangé parmi les grosses réparations, parce que, dit Proudhon, les poutres sont comme les gros membres du corps de bâtiment dont elles lient et retiennent les diverses parties. Faut-il qu'il s'agisse

(1) Proudhon, t. IV, p. 75, n° 1626; Demolombe, t. X, p. 496, n° 562. Pothier, *De la communauté*, n° 272. En sens contraire, Delvincourt, t. 1^{er} p. 150, note 9, et Taulier, t. II, p. 326.

(2) Proudhon, t. IV, p. 76, n° 1627; Demolombe, t. X, p. 494, n° 560.

des poutres *entières*? Le mot *entières* dans l'article 606 pourrait, à la rigueur, s'appliquer aux poutres aussi bien qu'aux couvertures; mais la comparaison du code avec la coutume de Paris prouve que ce mot ne se rapporte pas aux poutres. On lit dans l'article 262 : « Les poutres, *entières couvertures* et voûtes. » Or, c'est cette disposition, qui ne laisse aucun doute, que le code a reproduite en faisant une simple correction de style. Donc il faut décider aujourd'hui, comme le faisait Pothier, que la substitution d'une seule poutre neuve, à la place d'une poutre qui était pourrie, est une grosse réparation (1).

En parlant du rétablissement des *couvertures*, l'article 606 ajoute le mot *entières*. Faut-il prendre cette expression à la lettre? Il en résulterait que le cas ne se présenterait jamais, à moins que le bâtiment même ne s'écroulât, or dans ce cas l'usufruit est éteint et partant il n'est plus question de réparations. Dans le cours ordinaire des choses, il est difficile de concevoir qu'une couverture soit détruite en entier, de manière qu'il ne reste pas une tuile ni une ardoise; il faut donc entendre la loi de manière qu'elle puisse recevoir son application, c'est-à-dire mettre la réparation de la couverture parmi les grosses réparations, quand c'est la presque totalité de la couverture qui est détruite. C'est l'opinion générale (2).

Le rétablissement des *digues* et des *murs de soutènement* et de *clôture* est aussi une *grosse réparation* quand il faut les reconstruire *en entier*. Par *digues* on entend la chaussée d'un étang ou d'une usine, ainsi que les ouvrages construits au bord d'un cours d'eau pour la protection des fonds riverains. Les *murs de soutènement*, dit l'article 606; cette expression s'applique aux murs qui soutiennent une terrasse ou un canal. Quant aux *murs de clôture*, tous tombent sous l'application de la loi, quel que soit l'héritage qui est clos. Il y a une condition générale prescrite par la loi, c'est que la réparation soit une reconstruction de la digue ou du mur *en entier*; s'il s'agit de reprendre quelques

(1) Pothier, *De la communauté*, n° 272; Proudhon, t. IV, p. 82, n° 1634; Demolombe, t. X, p. 497, n° 563.
(2) Proudhon, t. IV, p. 80, n° 1632; Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 517.

brèches, la réparation sera d'entretien, par conséquent à la charge de l'usufruitier (1).

Le code ne prévoit pas textuellement la réparation de la charpente des combles d'une maison; mais l'ancien droit les comprenait parmi les grosses réparations, et la tradition en cette matière est décisive. D'ailleurs, quoique les pièces de charpente ne soient pas des poutres dans un sens rigoureux, elles en remplissent les fonctions, puisqu'elles servent à supporter la couverture, comme les poutres ordinaires servent à supporter les planchers. C'est la remarque de Proudhon (2).

539. Il ne faudrait pas conclure de ce que nous venons de dire que l'article 606 puisse être étendu à des cas qu'il ne prévoit pas, alors qu'il s'agit de réparations à faire à un bâtiment. Le texte même de la loi prouve que l'énumération des grosses réparations faite par l'article 606 est limitative. En effet, après avoir défini les grosses réparations, le code ajoute : « *Toutes les autres réparations sont d'entretien.* » Donc dès qu'une réparation ne rentre pas dans le texte de l'article 606, elle est d'entretien et par suite à la charge de l'usufruitier. C'est en ce sens que la loi a été expliquée par l'orateur du Tribunat (3); l'interprétation restrictive résulte d'ailleurs de la nature même des choses. Que voulait le législateur? Distinguer clairement les réparations que l'usufruitier doit faire et celles qui restent à charge du nu propriétaire. Il ne pouvait pas énumérer en détail les unes et les autres, parce que les réparations d'entretien sont, par leur nature, trop nombreuses pour qu'on puisse les comprendre dans un texte restrictif. Dès lors il fallait procéder comme a fait le code : énumérer les grosses réparations qui sont peu nombreuses et déclarer que toutes les réparations non comprises dans le texte sont des réparations d'entretien. Si l'on pouvait étendre la disposition de l'article 606, fût-ce par analogie, on manquerait complètement le but de la loi, puisqu'on ne saurait plus ce qui est grosse réparation et ce qui est réparation d'entretien.

(1) Proudhon, t. IV, p. 83, n° 1635.
(2) Proudhon, t. IV, p. 86, n° 1638.
(3) Gary, Discours, n° 22 (Loché, t. IV, p. 140).

Les auteurs sont d'accord sur ce point essentiel, sauf le dissentiment de Marcadé et de Dalloz (1); mais leur opinion n'a aucune base ni dans le texte, ni dans l'esprit de la loi, ni dans les principes; elle est purement arbitraire, et elle conduit à l'arbitraire dans l'application de la loi. On invoque la jurisprudence. Si la jurisprudence consacrait l'opinion que nous combattons, nous n'en tiendrions aucun compte; car nous n'admettons pas que les tribunaux puissent se mettre en opposition avec le texte et avec l'esprit de la loi. En réalité, les arrêts ne disent pas ce qu'on leur fait dire. Il s'agit de savoir si la réparation d'un plancher est une grosse réparation. Nous disons non, parce que cette réparation n'est pas dans le texte de l'article 606. On prétend que la cour de Lyon et la cour de cassation ont décidé la question en sens contraire. Or, que dit l'arrêt de Lyon? Que les bois des planchers étaient, à l'époque de l'entrée en jouissance, dans un état de vétusté et de pourriture, et qu'ils exigeaient une réfection complète. Ainsi la décision est fondée, non sur la nature des réparations, mais sur ces deux circonstances de fait: d'abord que les planchers étaient pourris et détruits par la vétusté, ce qui permettait d'invoquer l'article 607, aux termes duquel l'usufruitier n'est pas tenu de réparer ce qui est tombé de vétusté: ensuite il est constaté que ces réparations étaient déjà nécessaires lors de l'ouverture de l'usufruit; elles n'étaient donc pas occasionnées par la jouissance, ce qui permettait de soutenir que l'usufruitier n'en était pas tenu. Nous reviendrons sur cette dernière question. Une chose est certaine, c'est que la cour de Lyon n'a pas jugé en termes formels que la réparation des planchers est toujours une grosse réparation. Et la cour de cassation, sur le pourvoi dirigé contre l'arrêt de Lyon, qu'a-t-elle décidé? Elle invoque formellement l'article 607 que nous venons de citer, et elle décide que l'article 607 rendait inapplicable l'article 606, ce qui implique que, dans la pensée de la cour, la réparation des planchers est une réparation d'entretien,

(1) Voyez les autorités dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 509. Il faut ajouter Aubry et Rau, t. II, p. 497 et note 16

et que l'usufruitier aurait dû la faire si les planchers n'étaient pas tombés de vétusté: c'est l'expression de l'arrêt (1).

540. Autre est la question de savoir si l'article 606 doit être appliqué à des objets non prévus par la loi. Le code ne parle que des réparations qui concernent les maisons, en s'attachant trop servilement aux lois romaines et à la coutume de Paris. Ainsi le texte ne comprend pas les usines ni les meubles. Est-ce à dire que l'usufruitier ne doit pas faire les réparations que nécessite l'entretien de ces choses? Non, certes; car l'obligation d'entretenir découle de l'obligation de conserver la substance de la chose et de jouir en bon père de famille. Mais y a-t-il aussi à distinguer, pour ces choses, les grosses réparations qui restent à la charge du nu propriétaire? Ici il y a quelque doute. On pourrait soutenir que l'usufruitier est tenu de toutes les réparations, qu'il n'y a pas lieu de distinguer, la loi ne distinguant pas. Mais cette argumentation serait en opposition avec les motifs qui ont dicté les articles 605 et 606. Ce ne sont pas des dispositions arbitraires, elles résultent de l'essence même de l'usufruit. L'usufruitier ayant tous les fruits et les émoluments de la chose, il est juste qu'il l'entretienne. Mais doit-il faire toutes les réparations? Non, car il y en a qui sont tellement considérables qu'elles enlèveraient à l'usufruitier tous les bénéfices de sa jouissance, s'il devait en supporter les frais; c'est donc une charge du capital plutôt que de la jouissance. Eh bien, cette distinction s'applique aux réparations de toutes les choses comprises dans l'usufruit; il n'y a aucune raison de faire une différence entre tel ou tel immeuble, entre une maison d'habitation et une usine. Mais comment savoir ce qui est réparation d'entretien et ce qui est grosse réparation? Quand il y a des cas non prévus par le texte, il faut voir si le texte consacre un principe général; alors il faut procéder par analogie. C'est une règle d'interprétation, et nous ne voyons pas pourquoi on ne l'applique-

(1) Lyon, 16 février 1827, et arrêt de rejet du 10 décembre 1828 (Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 525, 1°).

rait pas dans l'espèce. On a essayé d'établir certains caractères généraux qui servent à distinguer les grosses réparations des réparations d'entretien; mais ces caractères sont si vagues que dans l'application ils ne présentent aucune utilité. Ainsi on dit, avec la coutume de Paris, que les grosses réparations sont viagères : est-ce à dire que si une réparation est dans le cas d'être faite plus d'une fois dans la vie d'un homme, elle cesse d'être une grosse réparation? Non, car la nécessité d'une réparation fréquente peut provenir de la qualité des matériaux qu'il est d'usage d'employer dans tel ou tel pays, elle peut dépendre des influences atmosphériques. Il vaut donc mieux s'en tenir à l'application analogique de la loi. Elle offre encore de grandes difficultés (1). Il nous semble que pour les résoudre on ferait bien de consulter les gens de l'art. Un charpentier en sait plus sur ce point que le meilleur jurisconsulte; c'est pour ce motif que nous nous en tenons aux principes; nous n'avons aucune qualité pour décider des questions techniques.

541. Faut-il appliquer la distinction des grosses réparations et des réparations d'entretien aux objets mobiliers? En droit, oui; puisque les articles 605 et 606 posent un principe, il n'y a aucune raison pour en limiter l'application aux immeubles. En fait, il faut voir si les réparations sont assez considérables pour qu'on puisse les assimiler aux grosses réparations définies par le code. Il y a des meubles d'une grande valeur et qui nécessitent des réparations importantes, ce sont les navires. Donc il faut appliquer par analogie le principe que la loi pose quant aux grosses réparations. Nous abandonnons les détails aux gens du métier (2), en rappelant ce que nous avons dit plus haut d'après Pothier : c'est que les grosses réparations sont plutôt reconstructions que réparations (n° 538).

(1) Aubry et Rau, t. I^{er}, p. 497 et note 17; Genty, *De l'usufruit*, p. 176, n° 215; Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 133, n° 606; Demolombe, t. X, p. 487, n° 551; p. 493, n° 558; p. 501, n° 569 et 569 bis.

(2) Proudhon, t. IV, p. 178, n° 1727.

III. Application du principe.

542. « L'usufruitier, dit l'article 605, n'est tenu que des réparations d'entretien. » Nous venons d'en dire la raison. Ces réparations se payent sur les revenus dont l'usufruitier a seul la jouissance; et un propriétaire, bon père de famille, doit les faire pour conserver la chose; à ce double titre, l'usufruitier est tenu d'en supporter la dépense. Quant aux grosses réparations, elles restent à la charge du propriétaire, c'est l'expression dont la loi se sert; nous dirons à l'instant comment il faut l'entendre. Ces réparations, par leur importance, par les frais auxquels elles donnent lieu, concernent la propriété plus que la jouissance; c'est la raison pour laquelle l'usufruitier ne les supporte pas. Telle est la règle; il va sans dire que les parties intéressées y peuvent déroger, car elle ne touche pas à l'ordre public; le titre constitutif peut donc mettre à la charge de l'usufruitier toute espèce de réparations. Le testateur pourrait aussi mettre à la charge de son héritier les réparations qui, d'après le droit commun, doivent être supportées par l'usufruitier.

Cette dernière disposition est permise, mais comme elle est exorbitante du droit commun, on ne peut l'admettre que si le constituant a clairement manifesté son intention. Mais il ne faut pas exagérer ce principe d'interprétation, en déchargeant les nus propriétaires d'une obligation que le titre leur impose. Il est dit dans un contrat de mariage que le futur donne à son épouse l'usufruit d'un domaine, en la dispensant de faire aucune réparation, même d'entretien, lesquelles resteront à la charge du nu propriétaire. La cour de Caen a jugé que cette clause n'obligeait pas le nu propriétaire à faire les réparations d'entretien, pas plus qu'il n'est tenu de faire les grosses réparations que la loi met aussi à sa charge. Nous doutons fort que cette interprétation réponde à l'intention des parties contractantes. De droit commun, les réparations d'entretien doivent être faites par l'usufruitier, et au besoin le nu propriétaire peut l'y contraindre, comme nous allons

le voir; dire que ces réparations obligatoires sont à la charge du nu propriétaire, n'est-ce pas dire qu'elles sont aussi obligatoires pour lui? Il est vrai que l'article 605 dit également que les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, et que l'on interprète cette disposition en ce sens que l'usufruitier ne doit pas les faire, mais qu'il ne peut pas non plus obliger le nu propriétaire à les faire. Nous verrons plus loin que cela est très-douteux; en tout cas, il y a une différence essentielle entre les grosses réparations et les réparations d'entretien. Celles-ci doivent être faites; les imposer au nu propriétaire, c'est les lui imposer avec le caractère obligatoire qu'elles ont en vertu de la loi. Nous ne poursuivons pas la critique de l'arrêt, elle nous entraînerait trop loin; nous tenons seulement à remarquer que la cour de Caen a interprété le contrat de mariage comme si elle avait eu une loi à appliquer; il ne faut pas transporter dans l'interprétation des contrats la rigueur des principes de droit (1).

543. Le nu propriétaire peut-il forcer l'usufruitier à faire les réparations d'entretien? Nous répondons oui, et sans hésiter. Aux termes de l'article 605, l'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien; c'est donc une obligation que la loi lui impose et à laquelle il se soumet en stipulant l'usufruit ou en l'acceptant. Or, toute obligation donne une action immédiate à celui dans l'intérêt duquel elle est établie. Pour qu'il en fût autrement de l'obligation qui incombe à l'usufruitier, il faudrait que la loi eût ajourné l'exercice de l'action à la fin de l'usufruit; loin de là, le code ouvre une action immédiate au nu propriétaire, à condition qu'il ait intérêt à agir; et le nu propriétaire n'est-il pas intéressé à ce que les biens qui lui appartiennent soient entretenus, pour empêcher les dégradations et la perte qui en est la conséquence? On dit que la caution garantit suffisamment les intérêts du nu propriétaire et que l'usufruitier n'est tenu qu'à une chose, à rendre les biens à la fin de l'usufruit non détériorés par sa faute. Cette objection altère les textes et les principes. Si la caution garantissait

(1) Caen, 15 mars 1850 (Daloz, 1852, 2, 282).

suffisamment les intérêts du nu propriétaire, la loi ne lui donnerait pas une action en déchéance pour cause d'abus; et si l'usufruitier n'avait d'autre obligation que de rendre la chose non détériorée à l'extinction de l'usufruit, la loi n'aurait pas pris la peine d'entrer dans le détail des réparations dont il est tenu pendant la durée de l'usufruit. La cour d'Amiens a fait une autre objection: l'usufruitier a le droit de jouir, il ne faut pas qu'il soit entravé à chaque pas par les plaintes et les exigences du nu propriétaire. Il est vrai que le nu propriétaire peut abuser de son droit d'agir pour vexer l'usufruitier; mais les tribunaux ne sont-ils pas là pour réprimer ces abus, en prononçant des dommages-intérêts (1)?

Nous venons de résumer un arrêt très-bien motivé de la cour de cassation. Dans une autre espèce, la cour a rejeté le pourvoi contre un arrêt qui dispensait l'usufruitier de faire immédiatement les réparations d'entretien. La cour de Lyon se fondait sur trois motifs: d'abord il s'agissait de réparations à faire dans l'intérieur d'une maison; puis la substance de la chose n'était pas altérée par le défaut de réparations; enfin le cautionnement donnait au propriétaire une ample garantie. Ces motifs parurent suffisants à la cour de cassation (2). Il nous semble que c'est dévier des principes qu'elle a si bien établis dans son premier arrêt. Sans doute quand il s'agit de dommages et intérêts pour mauvaise gestion, le juge peut ajourner le débat à la fin de l'usufruit, si le nu propriétaire n'a pas un intérêt né et actuel à agir. Nous avons admis cette règle avec la jurisprudence. Mais, dans l'espèce, il s'agit de l'inexécution d'une obligation positive imposée à l'usufruitier; le nu propriétaire peut agir, et il a intérêt à agir; peu importe que cet intérêt soit plus ou moins grand; les tribunaux n'ont pas le droit d'entrer dans des considérations pareilles; tout ce qui leur est permis, c'est de réprimer des

(1) Arrêt d'Amiens du 1^{er} juin 1822, cassé par arrêt du 27 juin 1825 (Daloz, au mot *Usufruit*, n° 524). La doctrine ancienne et moderne est unanime sur ce point. Voyez Demolombe, t. X, p. 508, n° 573.

(2) Arrêt de rejet du 10 décembre 1828 (Daloz, au mot *Usufruit*, n° 525, 1^o). Demolombe approuve cette décision (t. X, p. 510, n° 574).