

actions vexatoires en prononçant des dommages-intérêts contre le demandeur.

544. Si des réparations d'entretien sont nécessaires lors de l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier doit-il les faire? Pothier enseigne la négative, et il s'exprime sans l'ombre d'un doute (1). En effet, comment l'usufruitier pourrait-il avoir des obligations qui préexistent à l'ouverture de son droit? Les principes et le bon sens se révoltent également contre une pareille supposition. Nous avons d'ailleurs un texte qui décide la question. L'usufruitier est tenu des grosses réparations, dit l'article 605, lorsqu'elles ont été occasionnées par le défaut d'entretien *depuis l'ouverture de l'usufruit*. Donc ce n'est qu'à partir de ce moment que l'usufruitier doit faire les réparations.

L'application du principe soulève néanmoins une grande difficulté. Aux termes de l'article 600, l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont. Il n'a donc aucune action contre le nu propriétaire pour le forcer à faire les réparations qui seraient nécessaires à l'ouverture de l'usufruit. De son côté, il n'est pas tenu de les faire. Les choses resteront-elles dans cet état jusqu'à ce que l'usufruit vienne à cesser? Il arrivera le plus souvent que le défaut de réparations d'entretien rendra nécessaire une grosse réparation, laquelle n'étant pas faite, la chose périra. Or, l'usufruitier ne doit-il pas conserver la substance de la chose? et s'il ne la rend pas parce que, faute d'entretien, elle a péri, n'est-il pas responsable? On le prétend (2). Il y a sans doute quelque chose qui choque le bon sens à soutenir que personne ne doit faire les réparations, au risque de laisser tomber la chose en ruine. Nous dirons plus loin qu'il y a un moyen de concilier, sinon la rigueur des principes, du moins les textes avec le bon sens, et ajoutons avec l'intérêt général, en obligeant le nu propriétaire à faire les grosses réparations. Pour le moment, il s'agit de l'usufruitier; quant à lui, il n'y a aucun doute au point de vue des principes. Il n'est pas tenu de faire les réparations

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 238.

(2) Proudhon, t. IV, p. 106, nos 1658 et 1659; Demante, t. II, p. 527, n° 419 bis 1.

d'entretien qui étaient nécessaires lors de l'ouverture de l'usufruit; donc il ne peut pas être responsable des conséquences qui résultent de ce défaut d'entretien. Le bon sens est ici d'accord avec les principes. Au moment où l'usufruit s'ouvre, il y avait des réparations nécessaires à faire. Qui est responsable de ce défaut d'entretien? Evidemment le propriétaire. Cependant il s'obstine à ne pas les faire, en invoquant le principe juridique que lui, propriétaire du fonds servant, est tenu à souffrir, non à faire. Puis les choses tombent en ruine. Et alors le nu propriétaire viendra dire à l'usufruitier : Vous êtes responsable parce que vous ne me rendez pas la substance de la chose! Mais par la faute de qui ne la rend-il pas? Par la faute du propriétaire. Quel étrange renversement et des principes et de l'équité, que de rendre l'usufruitier responsable de la négligence et de l'obstination du nu propriétaire! Concluons que si le nu propriétaire veut laisser périr la chose, il doit aussi supporter la perte. C'est l'opinion commune (1).

545. L'usufruitier n'est donc tenu des réparations qu'à partir de l'ouverture de l'usufruit. Est-ce l'ouverture de droit, ou est-ce le moment où la délivrance lui est faite? L'expression *ouverture de l'usufruit*, dont l'article 605 se sert, peut s'appliquer à l'ouverture de droit ou à l'ouverture de fait; mais l'esprit de la loi ne laisse aucun doute. L'usufruitier est tenu des réparations parce qu'il jouit; c'est sur les fruits qu'il perçoit qu'il en paye les frais. Conçoit-on qu'il ait une charge avant d'avoir les bénéfices avec lesquels il supporte cette charge? Peut-on séparer le droit et l'obligation? On objecte que le droit à l'usufruit ne date pas de la mise en possession, qu'il date du jour où le testament est ouvert, s'il s'agit d'un usufruit légué, et non du jour où le légataire obtient la délivrance. Oui, la propriété s'acquiert à la mort du testateur, mais c'est là un droit abstrait qui ne permet pas au légataire de percevoir les fruits, qui par conséquent ne peut pas lui imposer une

(1) Demolombe, t. X, p. 504, n° 572 et les autorités qu'il cite. Comparez Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 523.

charge corrélatrice à la jouissance. Il y a une dernière considération qui est décisive parce qu'elle s'appuie sur le texte même que l'on invoque contre l'usufruitier. Si une grosse réparation est occasionnée par le défaut d'entretien, l'usufruitier en est tenu, dit l'article 605; pourquoi? Tout le monde répond: Parce qu'il est en faute. Or, peut-il être en faute alors que l'usufruit est, à la vérité, ouvert de droit par la mort du testateur, mais que l'usufruitier, n'étant pas en possession, ignore même qu'il y a une réparation, ignore jusqu'à l'existence du legs? Donc quand ce même article 605 parle du défaut de réparations d'entretien *depuis l'ouverture de l'usufruit*, il entend l'ouverture de fait et non l'ouverture de droit (1).

546. D'après ce que nous venons de dire, l'usufruitier est tenu, par exception, des grosses réparations quand elles ont été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit (art. 605). C'est l'application du principe élémentaire d'après lequel chacun répond de sa faute. De là suit que l'usufruitier sera tenu des grosses réparations, dans tous les cas où elles sont occasionnées par une faute quelconque, comme s'il avait brisé les poutres d'un plancher en les surchargeant d'un trop grand poids (2). On pourrait objecter que ce cas n'est pas prévu par l'article 605, et que cette disposition étant exceptionnelle, on ne peut pas l'étendre, fût-ce par analogie. Nous répondons que l'exception de l'article 605 n'est que l'application d'un principe général de droit, et ces exceptions-là peuvent et doivent être étendues par l'application analogique de la loi (3). Veut-on absolument un texte; on l'a dans l'article 1382, qui oblige celui qui par sa faute cause un dommage à le réparer. Voilà la règle dont l'article 605 est une application. La règle est générale, universelle.

547. L'obligation des réparations peut être très-lourde

(1) Proudhon, t. III, p. 103, nos 1655, 1656; Demolombe, t. X, p. 489, n° 554. En sens contraire, Hennequin, t. II, p. 451, et Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 522.

(2) Proudhon, t. IV, p. 70, n° 1619; p. 105, n° 1657. Demolombe, t. X, p. 491, n° 555.

(3) Voyez le tome I^{er} de mes *Principes*, p. 351, n° 277.

et dépasser le bénéfice que l'usufruitier retire de sa jouissance. On demande si dans ce cas l'usufruitier peut se décharger de cette obligation en abandonnant l'usufruit. En principe, celui qui est obligé personnellement ne peut pas se délier de l'obligation qu'il a contractée, quand même il ferait l'abandon de tous ses biens à ses créanciers. Il faut donc voir si, dans l'espèce, il y a un créancier et un débiteur. Il y a un cas dans lequel l'affirmative n'est pas douteuse; si l'usufruitier est tenu d'une réparation par sa faute, on doit lui appliquer le principe général; il est personnellement obligé en vertu de son quasi-délit; dès lors il est tenu de réparer le dommage qu'il a causé, et il en est tenu indéfiniment. Tout le monde est d'accord sur ce point (1).

Supposons que les réparations soient devenues nécessaires par le cours naturel des choses, sans faute aucune de l'usufruitier. Dans ce cas, on distingue. Tous les auteurs admettent que l'usufruitier peut se dégager de l'obligation d'entretien en abandonnant l'usufruit, ce qui veut dire que l'usufruit retournera au nu propriétaire. L'opinion générale implique que l'usufruitier n'est pas personnellement obligé, car s'il l'était, l'abandon ne se concevrait pas. Cependant la loi dit que l'usufruitier est *tenu* des réparations d'entretien; et nous avons enseigné, avec tous les auteurs, que c'est là une véritable obligation, en ce sens du moins que l'usufruitier peut être contraint à la remplir. Reste à savoir si on peut l'y forcer malgré l'abandon qu'il ferait de l'usufruit. Pothier enseigne, conformément au droit romain, que l'usufruitier n'est tenu des réparations que comme détenteur de la chose dont il a la jouissance; que dès lors il peut s'en décharger en abandonnant la chose. Le lien qui oblige l'usufruitier n'est donc pas un lien personnel; il est seulement obligé à cause de la chose, comme Pothier s'exprime; s'il cesse de détenir la chose, il cesse par cela même d'être tenu de l'entretenir. A partir de cet abandon, c'est le propriétaire qui jouit; or, l'entretien est une charge de la jouissance (2).

(1) Voyez les autorités dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 529, et dans Aubry et Rau, t. II, p. 493, note 22.

(2) Pothier, *Du douaire*, n° 237; Proudhon, t. V, p. 24, nos 2182-2190.

Que faut-il décider des réparations qui étaient devenues nécessaires au moment où l'usufruitier fait l'abandon de l'usufruit? Sur ce point il y a une grande divergence d'opinions. Pothier n'hésite pas à décider que l'usufruitier peut se décharger des réparations survenues pendant le temps de sa jouissance, en abandonnant l'usufruit pour le passé, c'est-à-dire qu'il devra restituer les fruits qu'il a perçus (1). Nous croyons que cette opinion doit encore être suivie sous l'empire du code. Elle découle logiquement de ce principe que tous les auteurs admettent, que l'usufruitier n'est pas obligé personnellement, qu'il ne l'est qu'à cause de la chose; s'il abandonne cette chose avec tous les fruits qu'il en a retirés, la cause de son obligation cesse et, la cause cessant, l'effet doit aussi cesser. Toutefois il y a quelque doute. L'adage ne reçoit pas d'application aux effets déjà produits. Or, dans l'espèce, l'effet était si bien produit que l'usufruitier pouvait être actionné devant les tribunaux et contraint à remplir l'obligation que la loi lui impose. Il y a une réponse à l'objection, et elle est péremptoire. Oui, l'usufruitier pouvait être poursuivi, mais il pouvait l'être, non comme débiteur personnel, il ne l'est pas; il ne pouvait donc être actionné qu'à cause de la chose qu'il détient; s'il l'abandonne, la base de l'action qui appartient au nu propriétaire fait défaut. Il faut ajouter, comme Pothier le dit, que les réparations sont une charge des fruits; si l'usufruitier abandonne les fruits, l'obligation d'entretien n'a plus de raison d'être. Aussi les auteurs qui soutiennent l'opinion contraire sont-ils très-embarrassés pour préciser la cause juridique de l'obligation dont l'usufruitier, selon eux, ne peut pas se décharger. L'un dit que l'usufruitier est tenu en vertu d'un quasi-contrat (2). Un quasi-contrat se forme sans concours de consentement, mais le fait qui y donne naissance est assimilé à un contrat; il y a donc, dans les quasi-contrats aussi bien que dans les contrats, un débiteur personnel. Or, nous venons de dire que, de l'aveu de tous les auteurs, l'usufruitier n'est pas débiteur

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 237. Voyez, dans le même sens, les auteurs cités par Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 530.

(2) Bugnet sur Pothier, t. VI, p. 414, note 2.

personnel, ce qui décide la question en sa faveur. Aussi Demolombe n'ose-t-il pas affirmer que l'usufruitier soit tenu en vertu d'un quasi-contrat; il dit que l'usufruitier, en acceptant l'usufruit, s'oblige à faire les réparations par *une sorte de quasi-contrat* (1). Voilà une source d'obligations que le code ignore: il y a des *quasi-contrats*, mais nous ne connaissons pas des *sortes de quasi-contrats*. Bannissons les vains sons de mots d'une science qui est logique par excellence.

548. L'article 605 dit que « les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire. » Comment faut-il entendre cette disposition? Cela veut-il dire que l'usufruitier a une action contre le nu propriétaire pour le contraindre à faire ces réparations? Si la question pouvait être décidée d'après la rigueur des principes, tels que les jurisconsultes romains les professaient, tels que Pothier les enseignait, il faudrait décider, sans doute aucun, que le nu propriétaire ne peut pas être forcé à faire les grosses réparations. En effet, l'usufruit est une servitude; or, le propriétaire du fonds servant est tenu à souffrir ou à ne pas faire; jamais il n'est tenu à faire. Cela est décisif: le nu propriétaire est propriétaire du fonds servant, donc il est seulement tenu à laisser jouir l'usufruitier, il n'est pas tenu à faire quoi que ce soit. La jurisprudence est en ce sens ainsi que la plupart des auteurs (2). Nous croyons que cette opinion est contraire au texte précis de la loi, ce qui doit la faire rejeter quoiqu'elle soit fondée sur les vrais principes.

L'article 605 est formel. Dire que « les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, c'est dire qu'il doit les supporter; s'il ne devait pas les supporter, il n'y aurait pas de charge. Voilà certes le sens littéral de la loi. Est-ce que l'expression *à la charge* a peut-être un autre sens en droit? Nous la rencontrons dans l'article 664, au titre des *Servitudes*; il y est dit que lorsque les étages

(1) Demolombe, t. X, p. 516, n° 579.

(2) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. II, p. 506 et note 2, et dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 531. Il faut ajouter un arrêt de Toulouse du 9 février 1865 (Dalloz, 1866, 2, 19), et de Liège du 30 juin 1841 (*Pasicrisie*, 1841, 2, 300).

d'une maison appartiennent à divers propriétaires, les gros murs et le toit sont à la charge de tous; dans ce cas, il est hors de doute que chacun des copropriétaires peut être contraint à réparer les gros murs et le toit. Pourquoi les mots à la charge auraient-ils dans l'article 605 un autre sens que dans l'article 664? Ce n'est pas le seul. L'article 655, toujours au titre des *Servitudes*, dit que la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit; et il n'est pas contesté que cela veut dire que tous sont tenus de supporter les frais de ces réparations. L'article 682, encore au titre des *Servitudes*, dit que le propriétaire enclavé peut demander un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité; ce qui veut bien dire qu'il doit la payer. Cette expression a donc dans le code le sens qu'elle a dans le langage ordinaire : elle implique une obligation. Y a-t-il des motifs pour admettre que dans l'article 605 elle ait une signification exceptionnelle, qu'elle dise le contraire de ce qu'elle veut dire? Car c'est bien là ce que l'on soutient : la loi dit que les réparations sont à la charge du propriétaire, et les interprètes lui font dire qu'elles ne sont pas à sa charge.

Rien de plus faible que ce que l'on dit à l'appui de cette singulière interprétation. L'article porte que les grosses réparations *demeurent* à la charge du nu propriétaire. Cela signifie, dit-on, qu'elles restent après la constitution de l'usufruit ce qu'elles étaient avant, une charge de la propriété, en ce sens que le propriétaire peut les faire ou ne pas les faire, à sa guise. Nous demanderons si jamais un jurisconsulte a dit que le propriétaire ait des charges? Et le bon sens permet-il de dire que les grosses réparations sont une charge pour le propriétaire, alors qu'il est libre de ne pas les faire? Il y a une autre explication tout aussi étrange. Le code dit : les grosses réparations demeurent à la charge du *propriétaire*. Cela signifie, dit-on, que l'usufruitier ne doit pas les faire. Si c'est là le sens de cette disposition, elle était parfaitement inutile, car le législateur venait de dire que l'usufruitier *n'est tenu qu'aux réparations d'entretien*, ce qui signifie certainement qu'il

n'est pas tenu de supporter d'autres réparations. Nous demanderons de nouveau si un jurisconsulte peut admettre que dans un premier alinéa la loi dise : l'usufruitier n'est pas tenu des grosses réparations, et qu'elle répète la même chose dans le second? L'on insiste et, pour se tirer d'embarras, on prétend que le code ne traite pas des obligations du nu propriétaire, que son unique objet est de déterminer les obligations de l'usufruitier. S'il en est ainsi, pourquoi le code parle-t-il du nu propriétaire? Il est inouï que, voulant décider que l'usufruitier n'est pas tenu des grosses réparations, le législateur exprime sa pensée en disant que ces réparations sont à la charge du propriétaire. N'était-il pas plus simple de dire : L'usufruitier doit faire les réparations d'entretien, il n'est pas tenu des grosses réparations? Au lieu de cela, le législateur dit dans un premier alinéa : L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Puis, dans un second alinéa, il parle du propriétaire et dit que les grosses réparations demeurent à sa charge. N'est-ce pas déclarer bien clairement que les réparations se partagent entre le propriétaire et l'usufruitier, de même que l'un et l'autre contribuent à certaines charges qui pèsent tout ensemble sur la nue propriété et sur l'usufruit?

Quand la loi est claire, l'interprète n'a pas le droit de la rendre obscure, pour aboutir à lui faire dire le contraire de ce qu'elle dit. Il y a encore un autre texte tout aussi décisif. L'article 607 dit que le propriétaire n'est pas tenu de rebâtir ce qui est tombé de vétusté ou ce qui a été détruit par cas fortuit. Si, comme on le prétend, le nu propriétaire n'est jamais tenu à faire, si l'article 605 signifie qu'il ne peut être forcé à faire les grosses réparations, alors il est plus qu'évident qu'il n'est pas tenu de rebâtir ce qui tombe de vétusté ou ce qui périt par accident; et partant l'article 607 n'a plus de sens en ce qui concerne le nu propriétaire. En effet, nous le demandons de nouveau à tout jurisconsulte : conçoit-on que dans un premier article le législateur dise : le nu propriétaire n'est jamais tenu à faire; puis qu'il ajoute immédiatement que le nu propriétaire n'est pas tenu de rebâtir? Il suit de là que le but de

l'article 607 n'est pas d'appliquer une règle, le but est de déroger à une règle; c'est une exception, et toute exception implique une règle contraire à ce qui est dit dans la disposition exceptionnelle. Or, l'article dit que le propriétaire n'est pas tenu de rebâtir, donc il est tenu à faire; à faire quoi? les grosses réparations dont il vient d'être traité dans les articles 605 et 606.

Il y a une objection très-sérieuse contre l'opinion que nous soutenons. L'article 600 dit que l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont. C'est dire qu'à l'ouverture de l'usufruit il n'a aucune action contre le nu propriétaire pour le forcer à faire les réparations quelconques qui seraient nécessaires: voilà l'application du principe romain en vertu duquel le propriétaire du fonds servant n'est jamais obligé à faire. Conçoit-on qu'après avoir dit dans l'article 600 que le nu propriétaire n'est pas tenu à faire, le législateur dise dans l'article 605 qu'il est tenu à faire? Il y aurait contradiction, que nous renverrions l'objection au législateur. C'est son affaire, ce n'est pas celle de l'interprète. Dans notre opinion, l'article 607 déroge aux principes romains; il faut entendre l'article 600 dans le même sens. En d'autres termes, il n'y est pas question des grosses réparations, celles-ci sont réglées par l'article 605. Dans l'article 600, il n'est question que des réparations que l'usufruitier est tenu de faire, c'est-à-dire des réparations d'entretien, et le but de l'article est de prévenir les difficultés qui pourraient s'élever à la fin de l'usufruit sur les réparations que l'usufruitier aurait négligé de faire, c'est-à-dire les réparations d'entretien. A cet effet, la loi veut que l'on dresse un état des biens; s'il est constaté que les biens sont dans un mauvais état au commencement de l'usufruit, l'usufruitier les rendra dans un mauvais état. Le texte ne peut pas s'appliquer aux grosses réparations, puisque l'usufruitier n'y est pas tenu. Nous arrivons à cette conclusion qui n'est pas logique, mais qui résulte de la loi. Y a-t-il des réparations d'entretien à faire lors de l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier n'a aucune action de ce chef contre le nu propriétaire; mais si le défaut de réparations rend une grosse réparation nécessaire, le nu propriétaire

devra la faire; il serait encore obligé de la faire, si elle était déjà nécessaire au moment où l'usufruit s'ouvre. Cela est inconséquent. Puisque le législateur s'écartait des principes en ce qui concerne les grosses réparations, il pouvait et il devait aussi s'en écarter pour les réparations d'entretien. Toujours est-il que, dans notre opinion, on ne laisse pas tomber les choses en ruine; il est vrai que les réparations d'entretien qui étaient nécessaires à l'ouverture de l'usufruit ne doivent être faites par personne, mais si le défaut d'entretien conduit à une grosse réparation, le propriétaire devra la faire, et par conséquent on assure au moins la conservation de la chose (1).

549. L'opinion générale soulève bien des difficultés dans l'application, et la solution qu'on leur donne n'est pas toujours d'accord avec le principe d'où l'on part. Si le nu propriétaire fait les grosses réparations, l'usufruitier ne peut pas réclamer d'indemnité pour défaut de jouissance pendant la durée des réparations. Cela va sans dire, puisque le nu propriétaire, s'il n'est pas obligé de faire les grosses réparations, en a au moins le droit, l'article 605 déclarant qu'elles demeurent à sa charge (2).

Le nu propriétaire qui fait les réparations peut-il réclamer de l'usufruitier l'intérêt de ses impenses? S'il y est tenu, évidemment non. S'il n'y est pas tenu, il y a doute. Pothier décide que l'usufruitier n'y doit aucunement contribuer, puisque ces réparations ne sont pas à sa charge. Mais ne pourrait-on pas dire que le nu propriétaire aussi ne doit pas les faire, et que la réparation profitant à tous les deux, il est juste qu'ils y contribuent, l'un pour le capital, l'autre pour les intérêts (3)?

550. Si l'usufruitier fait les réparations, a-t-il un recours contre le nu propriétaire? Dans notre opinion, l'affirmative est évidente, puisqu'il paye la dette du nu propriétaire. Dans l'opinion générale, il y a doute. On décide

(1) Comparez Murlon, *Répétitions*, t. II, p. 720, note; Delvincourt, t. 1^{er}, p. 150, note 8; Salviat, *De l'usufruit*, t. 1^{er}, p. 169; Benoît, *De la dot*, t. 1^{er}, n° 179.

(2) Proudhon, t. IV, p. 173, n° 1723.

(3) Voyez les diverses opinions dans Demolombe, t. X, p. 544, n° 596.

généralement que l'usufruitier a un recours. Mais fondé sur quoi? Les auteurs répondent qu'il y a gestion d'affaires (1). Cela est inadmissible. Car la gestion d'affaires suppose que le maître aurait fait lui-même ce que le gérant fait pour lui. Or, dans l'espèce, loin de vouloir faire les réparations, il s'y refuse. Peut-on lui imposer une obligation pour des travaux qu'il n'a pas voulu faire et qu'il n'est pas tenu de faire? Nous cherchons vainement un principe qui justifie une pareille action. On invoque l'équité (2). Il est vrai que l'équité donne lieu à une action au profit de celui qui fait l'affaire d'un tiers, même malgré lui (3). Mais cela suppose qu'on fait l'affaire du tiers en payant, par exemple, ce qu'il doit. Or, le nu propriétaire ne doit pas, dans l'opinion commune; vainement dit-on qu'il s'enrichit aux dépens de l'usufruitier; il répondra que loin de s'enrichir, il est tenu de payer à l'usufruitier une indemnité pour des impenses qu'il ne voulait pas faire; on pourrait le ruiner en l'enrichissant de cette façon-là! Il y a une autre objection à laquelle on ne fait pas de réponse satisfaisante. Le nu propriétaire, dit-on, n'est pas tenu de faire les grosses réparations; cependant il doit les payer si l'usufruitier les fait. Voilà encore une fois une singulière logique. N'est-ce pas l'obliger indirectement à supporter une dépense que directement on ne pourrait pas le forcer à faire? Et comment serait-il permis de faire indirectement ce qu'il n'est pas permis de faire directement? Il faut être conséquent: si l'usufruitier a action pour les frais des réparations, il doit avoir action pour les réparations mêmes. La jurisprudence et la doctrine consacrent néanmoins ces conséquences (4).

Nouvelle difficulté. Quand l'usufruitier peut-il réclamer cette indemnité? On répond que c'est à la fin de l'usufruit, parce que si l'usufruitier pouvait agir immédiatement, il aurait un moyen indirect de forcer le nu propriétaire à

(1) Marcadé, t. II, p. 484, art. 607, n° II.

(2) Demante, t. II, p. 531, n° 449 bis VI; Demolombe, t. X, p. 538, n° 591.

(3) On l'appelle action *de in rem verso*. Nous y reviendrons au titre des *Quasi contrats*.

(4) Voyez les autorités dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 537. En sens contraire, Bugnet sur Pothier, t. VI, p. 438, note 2.

faire les réparations (1). Mais ce moyen indirect n'est-il pas le même, que l'usufruitier agisse aujourd'hui ou qu'il agisse demain? Et puis n'oublie-t-on pas que l'action est fondée sur l'équité? Si la nue propriété augmente de valeur par suite des réparations, n'est-il pas équitable que le nu propriétaire tienne compte immédiatement de la plus-value à l'usufruitier?

Enfin on demande quelle est l'indemnité à laquelle l'usufruitier a droit? L'un dit que c'est la dépense (2), l'autre que c'est la plus-value (3), un troisième donne le choix au propriétaire (4). Cette grande divergence sur l'application du principe ne prouverait-elle pas que le principe n'est pas très-sûr? S'il n'y a d'autre base à l'action que l'équité, la décision est très-simple: il faut limiter l'indemnité au profit que le nu propriétaire retire des réparations, en tenant même compte, comme le dit Demante, de la circonstance que le propriétaire n'aurait peut-être pas fait ces réparations. N'étant pas débiteur, il ne peut pas être obligé de payer la dépense; quant à lui donner le choix, cela ne pourrait se faire qu'en vertu d'une disposition formelle de la loi.

IV. De l'exception prévue par l'article 607.

551. Aux termes de l'article 607, « ni le propriétaire, ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit. » Cette disposition, dit-on, n'a pas de sens, et il faut la rayer du code (5). C'est une chose grave que d'accuser le législateur d'avoir fait une loi qui n'a pas de sens, et l'interprète ne doit pas effacer à la légère ce que le législateur a écrit.

(1) La doctrine et la jurisprudence sont d'accord. Voyez Demolombe, t. X, p. 541, n° 592, et les arrêts dans Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 532, 1° et 576.

(2) Proudhon, t. IV, p. 143, n° 1694. Colmar, 18 mars 1853 (Dalloz, 1853, 2, 131).

(3) Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 132, n° 201; Toulouse, 9 février 1865 (Dalloz, 1866, 2, 19).

(4) Demolombe, t. X, p. 543, n° 593.

(5) Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 134, nos 204 et 205; Demolombe, t. X, p. 533, n° 588; Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 722.

A notre avis, le reproche doit être rétorqué contre les interprètes; ils trouvent l'article 607 inexplicable parce qu'il ne s'accommode pas à leur doctrine. Cela nous paraît évident, en ce qui concerne le propriétaire.

Que dit l'article 607? Le propriétaire n'est pas tenu de rebâtir ce qui tombe de vétusté ou ce qui est détruit par cas fortuit. Cette disposition suppose qu'il y a des cas dans lesquels le propriétaire est tenu de faire des reconstructions. Il y a plus, elle implique que ces cas forment une règle générale à laquelle il est dérogé par la loi, lorsqu'une chose tombe de vétusté ou est détruite par cas fortuit. Quelle est cette règle à laquelle l'article 607 fait exception? Dans l'opinion commune, la règle est que le nu propriétaire n'est jamais tenu à réparer ni à reconstruire quoi que ce soit. Si cela est vrai, il est certain que l'article 607 n'a pas de sens; il faudrait dire plus, c'est qu'il est absurde; car on fait dire au législateur que le nu propriétaire n'est jamais tenu à faire, notamment à reconstruire, puis que par exception il n'est pas tenu à rebâtir ce qui tombe de vétusté ou est détruit par cas fortuit. Peut-on imputer une pareille absurdité à un législateur? Nous disons que ce sont les interprètes qui l'ont imaginée. La loi dit, au contraire, que les grosses réparations sont à la charge du nu propriétaire (art. 605); voilà la règle à laquelle l'article 607 apporte deux exceptions: si la chose tombe de vétusté, ou si elle est détruite par un cas fortuit, le nu propriétaire ne sera pas tenu de cette grosse réparation. On objecte que notre interprétation conduit à une autre absurdité, c'est que jamais le nu propriétaire ne sera tenu d'une grosse réparation; car dans quelles circonstances ces réparations deviennent-elles nécessaires? Précisément en cas de vétusté ou en cas d'accident. Nous renvoyons ceux qui font l'objection aux charpentiers et aux maçons, qui apprendront aux meilleurs jurisconsultes qu'on peut longtemps faire de grosses réparations à un bâtiment avant qu'il tombe de vétusté, et que ces réparations deviennent nécessaires par l'effet du temps qui use tout, sans qu'on doive supposer un cas fortuit.

L'article 607 dit que l'*usufruitier* n'est pas tenu de re-

bâtir ce qui est tombé de vétusté ou ce qui a péri par cas fortuit. Cette disposition n'a pas de sens, dit-on, car l'*usufruitier* n'est jamais tenu à *rebâtir*; il n'y a donc pas lieu de faire exception en sa faveur pour les cas où la chose tombe de vétusté ou est détruite par cas fortuit. A vrai dire il n'y a en réalité qu'une inexactitude de rédaction; elle vient de ce que le législateur a réuni dans une même disposition le propriétaire qui n'est tenu que des grosses réparations et l'*usufruitier* qui n'est tenu que des réparations d'entretien, et par suite il s'est servi du même mot *rebâtir* pour l'un et pour l'autre. Ce mot convient au nu propriétaire dans l'opinion que nous avons professée; il ne convient pas à l'*usufruitier*, car lui n'est tenu de reconstruire que si la reconstruction est devenue nécessaire par sa faute, et dans ce cas, il ne peut être question d'une exception fondée sur la vétusté ou le cas fortuit. Est-ce à dire que l'article 607 n'ait pas de sens? L'*usufruitier* est tenu des réparations d'entretien, parce que ces réparations sont occasionnées par la jouissance. Que si un cas fortuit les rend nécessaires, l'*usufruitier* n'est plus tenu de les faire; le cas fortuit frappe la propriété, donc le nu propriétaire et l'*usufruitier*; partant la charge doit se répartir entre eux, et s'ils ne s'entendent pas, l'un et l'autre en souffriront, le nu propriétaire quant au fonds, l'*usufruitier* quant à la jouissance. Il en est de même de la vétusté. L'*usufruitier* doit faire les réparations d'entretien; mais si, par l'effet du temps qui détruit tout, la chose tombe de vétusté, l'*usufruitier* est déchargé de toute obligation. De même, s'il reçoit les choses en mauvais état, déjà usées par le temps, et si elles tombent de vétusté, il ne sera pas responsable; car le défaut de réparations, s'il a contribué à la destruction de la chose, est antérieur à son entrée en jouissance(1).

(1) Comparez Aubry et Rau, t. II, p. 498, note 19; Genty, *De l'usufruit* p. 180, n° 220. Arrêt de rejet du 10 décembre 1828 (Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 525, 1°).