

contestation est jugée, soit avec eux, soit sans eux, *il ne leur reste plus de recours.* » Treilhard revint encore sur ces considérations, et déclara nettement que l'extinction de l'usufruit étant tout à la fois une peine contre l'usufruitier et une indemnité pour le propriétaire, on ne pouvait accorder aux créanciers que la faculté d'intervenir et de faire des offres (1). Nous croyons néanmoins que les créanciers hypothécaires conservent leur hypothèque.

La difficulté est de savoir si la déchéance opère rétroactivement; or, il suffit de poser la question pour la résoudre. La déchéance n'est pas une résolution, c'est une peine, elle n'existe donc qu'en vertu du jugement qui la prononce; par conséquent l'usufruit n'est éteint qu'à partir de ce moment. Si l'usufruit était résolu, il en résulterait que l'usufruitier doit restituer les fruits qu'il a perçus. La loi ne dit pas cela, et il faudrait un texte pour faire rétroagir une peine. Si l'article 618 dit que l'extinction est *absolue*, c'est par opposition aux mesures que le tribunal peut prendre en privant l'usufruitier de sa jouissance, sans le priver de tout droit aux revenus. Reste la discussion. Nous l'écartons parce que la discussion n'est pas la loi, et d'ailleurs la question n'a pas été posée ni résolue d'une manière formelle. Portalis et Treilhard ont parlé des créanciers en général, mais ils n'ont pas décidé que les hypothèques seraient éteintes. On fait une objection, et elle est spécieuse. Si les juges prononcent l'extinction absolue de l'usufruit, il n'y aura plus d'usufruit distinct de la propriété, et comment y aurait-il une hypothèque sur l'usufruit alors que ce droit est éteint? Nous répondons qu'un droit peut être éteint à l'égard de telle personne, et subsister à l'égard d'une autre. Nous en avons vu un exemple en traitant de la consolidation. De même, en cas d'abus, on conçoit très-bien que l'usufruit soit éteint à l'égard du propriétaire, puisque celui-ci ne peut pas avoir d'usufruit sur sa propre chose.

(1) Séance du conseil d'Etat du 27 vendémiaire an XII, n° 28 (Loché, t. IV, p. 128). Comparez Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 151, n° 228. Dalloz, au mot *Usufruit*, n° 725, et au mot *Privilèges et Hypothèques*, nos 803 et suiv. Demolombe, t. X, p. 707, n° 750.

mais il n'y a pas de raison juridique pour déclarer l'usufruit éteint à l'égard des créanciers (1).

N° 8. DES CAUSES D'EXTINCTION QUI DÉRIVENT DU DROIT COMMUN.

I. *Résolution. Révocation. Annulation.*

87. L'usufruit s'éteint quand le droit de propriété de celui qui l'a constitué est résolu, révoqué ou annulé, bien entendu si c'est avec rétroactivité. On applique les principes généraux qui régissent la résolution, la révocation ou l'annulation de la propriété. La rétroactivité est la règle (2); elle reçoit son application à l'usufruit. Si celui qui a établi l'usufruit est censé n'avoir jamais été propriétaire de la chose, il s'ensuit qu'il n'a pas eu le droit de concéder l'usufruit, le droit de l'usufruitier tombe donc avec le droit de celui qui l'a constitué; il sera censé n'avoir jamais été usufruitier. L'article 2125 le dit de l'hypothèque, et le principe est le même pour tous les droits réels. Si, au contraire, par exception, la propriété est révoquée sans rétroactivité, l'usufruit consenti avant l'inscription de la demande en révocation sera maintenu (3). C'est le droit commun, tel qu'il résulte du code Napoléon combiné avec la loi hypothécaire belge. Nous exposerons ces principes au titre des *Obligations*. L'usufruit constitué par le donataire sera résolu, si la donation est révoquée pour inexécution des charges, ou pour survenance d'enfant (art. 954 et 963); il subsistera si la donation est révoquée pour cause d'ingratitude (art. 958).

88. Le titre même qui constitue l'usufruit peut être résoluble, révocable ou annulable. Lorsque l'usufruit a été constitué sous condition résolutoire, il sera résolu si la condition se réalise, et dans ce cas l'usufruit sera censé n'avoir jamais existé, la condition résolutoire rétroagissant toujours. De même, si l'usufruit a été établi par do-

(1) Proudhon, t. V, p. 279, n° 2476.

(2) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 148, n° 113.

(3) Pothier, *Du douaire*, n° 253, et tous les auteurs. Nous nous bornons à citer Duranton, t. IV, p. 659, nos 690-693.

BIBLIOTECA ALFONSIANA
UNIVERSITATIS
H. A. N. LI

nation, il sera révocable dans les cas où la donation peut être révoquée. Si le titre constitutif est vicié, soit dans la forme, soit au fond, il pourra être annulé; or, l'annulation opère toujours rétroactivement.

Le cas où le titre constitutif est résolu, révoqué ou annulé ne doit pas être confondu avec le cas où le droit du constituant vient à tomber. Dans les deux cas, il y a rétroactivité; mais ils diffèrent en ce qui concerne le mode d'extinction. Quand c'est le titre constitutif qui est sujet à résolution ou à révocation, l'usufruit s'éteint de plein droit, dans les cas où la résolution et la révocation opèrent de plein droit. Tandis que si l'usufruit s'éteint parce que les droits du constituant viennent à tomber, l'extinction n'a jamais lieu de plein droit; dans ce cas, l'usufruitier a un titre, et il faut que ce titre soit attaqué, l'usufruitier pouvant contester l'effet de la résolution ou de la révocation. Ainsi, si l'usufruit est constitué par donation, il est révoqué de plein droit par survenance d'enfant. Si c'est le donataire qui a constitué l'usufruit, et si son droit est révoqué par survenance d'enfant, les droits des tiers ne tombent pas de plein droit. Il y aura lieu à la revendication ou à l'action confessoire. Il y a aussi des différences quant aux effets. Lorsque le titre même de l'usufruitier est résolu, il est censé n'avoir jamais eu la possession de la chose, et partant il devra restituer les fruits qu'il a perçus; tandis que si son droit tombe par suite de la résolution de celui qui l'a établi, l'usufruitier peut invoquer sa possession (1). Nous reviendrons sur cette matière au titre des *Obligations*. Enfin le tiers usufruitier a droit à la garantie, s'il a acquis l'usufruit à titre onéreux; tandis qu'il n'y a pas lieu à garantie lorsque le titre constitutif de l'usufruit est résolu, révoqué ou annulé.

II. De l'usucapion.

89. Le code ne parle que de l'extinction de l'usufruit par le non-usage, c'est-à-dire par la prescription extinctive.

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 140, nos 105, 106.

extinctive. Il peut aussi s'éteindre par la prescription acquisitive.

Supposons d'abord qu'un usufruit soit constitué sur un fonds déjà grevé d'usufruit; le tiers qui l'acquiert à titre et bonne foi; s'il possède pendant dix ou vingt ans, avec les conditions prescrites par la loi, il aura usucapé l'usufruit. On demande si, dans ce cas, le premier usufruit sera éteint. L'affirmative est généralement enseignée, avec cette restriction toutefois que l'usufruit est suspendu plutôt qu'éteint. En effet, le premier usufruit ayant été valablement constitué ne peut s'éteindre que par une cause légale; or, aucune disposition de la loi ne déclare l'usufruit éteint dans l'espèce; la prescription accomplie par le tiers empêche seulement l'usufruitier d'user de son droit, puisque deux personnes ne peuvent être propriétaires pour le tout d'une seule et même chose, et l'usufruit est une espèce de propriété. Donc si, lors de la mort du second usufruitier, le premier vit encore, il rentrera dans l'exercice de son droit (1).

90. La vraie extinction par suite de la prescription acquisitive a lieu lorsqu'un tiers acquiert du non-propriétaire la pleine propriété de la chose grevée d'usufruit; s'il a juste titre, bonne foi, et s'il possède pendant le temps et sous les conditions exigées par la loi, il aura usucapé la pleine propriété, et par conséquent l'usufruit sera éteint. Cela est généralement admis; il y a cependant des motifs de douter. D'abord il y a une difficulté de texte. L'article 618 dispose que l'usufruit s'éteint par le non-usage pendant trente ans; la loi ne dit pas que l'usucapion de la propriété éteint l'usufruit. On répond à cette objection que les principes généraux suffisent. Celui qui possède la toute propriété usucape la toute propriété, c'est-à-dire la propriété libre de toute charge. Le code applique ce principe à l'hypothèque (art. 2180). Si le plus favorable des droits réels s'éteint par la prescription acquisitive, il en doit être ainsi, à plus forte raison, de l'usufruit, dont la loi favorise l'extinction. Il y a un autre texte qui nous paraît décisif.

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 519, note 48. Demolombe, t. X, p. 696, n° 741.

BIBLIOTECA ALFONSIANA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
D. A. N. LI

Aux termes de l'article 1665, l'acheteur à réméré peut prescrire « tant contre le véritable maître que contre ceux qui ont des *droits* ou *hypothèques* sur la chose. » Ces *droits*, autres que les *hypothèques*, ne peuvent être que des servitudes, donc l'usufruit s'éteint par la prescription acquisitive aussi bien que l'hypothèque (1).

L'acquéreur a, dans l'espèce, deux prescriptions à accomplir, l'une à l'égard du nu propriétaire, que nous supposons être le vrai propriétaire, l'autre à l'égard de l'usufruitier. Les conditions de ces deux prescriptions sont généralement les mêmes : juste titre, bonne foi, caractères de la possession. Il en est de même de la durée de la possession, si le nu propriétaire et l'usufruitier sont l'un et l'autre présents, dans le sens légal du mot (art. 2265). Si le nu propriétaire est présent et l'usufruitier absent, la prescription ne sera acquise à l'égard de l'usufruitier qu'après une possession de vingt ans; en effet, l'usufruit et la nue propriété forment deux immeubles distincts que le tiers acquéreur doit acquérir l'un et l'autre par la prescription; il faut donc qu'il accomplisse les conditions prescrites par la loi et pour la nue propriété et pour l'usufruit. De là suit qu'il ne suffit pas que le tiers ait accompli la prescription à l'égard de l'usufruitier, car il ne s'agit pas pour lui d'usucaper l'usufruit séparé de la nue propriété; il doit usucaper la toute propriété, il faut donc que la prescription soit acquise et à l'égard du nu propriétaire et à l'égard de l'usufruitier pour que l'usufruit soit éteint. Si la prescription était suspendue à l'égard de l'un, par cela même la prescription extinctive de l'usufruit serait également suspendue (2).

91. Il y a encore un autre cas de prescription acquisitive qui a pour effet d'éteindre l'usufruit. Si le propriétaire de la chose grevée d'usufruit me vend la toute propriété, il me cède par cela même la jouissance, mais je n'acquiers que la nue propriété, puisque mon auteur n'avait pas l'usufruit. Pourrai-je, en ce cas, acquérir l'usufruit par

(1) Genty, p. 245, n° 298, et les autorités citées par Aubry et Rau, t. II, p. 519, note 49.

(2) Proudhon, t. IV, p. 545, n° 2154 et suiv.

usucapion, si j'ai acheté le fonds ignorant qu'il fût grevé d'usufruit? Les motifs de douter et de décider sont les mêmes que dans l'hypothèse précédente. On pourrait, dans l'un et l'autre cas, objecter que l'acquéreur ne possède pas l'usufruit comme séparé de la propriété, qu'il ne peut par conséquent pas l'acquérir comme un droit distinct. D'après la subtilité du droit, cela est vrai, mais nous dirons avec Pothier que la législation française n'aime pas les subtilités; il est certain que l'acquéreur a eu la jouissance de la chose, et il serait fort étrange qu'il pût acquérir la toute propriété par usucapion, et qu'il ne pût pas usucaper un démembrement de la propriété (1).

Cette seconde hypothèse diffère de la première sous plusieurs rapports. D'abord il va sans dire que l'usufruitier dont le droit se trouve prescrit aura un recours à exercer contre le nu propriétaire; en effet, c'est par le fait de celui-ci qu'il est privé de son droit; or, le nu propriétaire ne peut par son fait nuire aux droits de l'usufruitier (art. 599). Il y a une seconde différence d'après plusieurs auteurs. L'usufruit est-il éteint définitivement? ou l'exercice en est-il seulement empêché? Nous croyons que la vente suivie d'usucapion n'éteint pas le droit de l'usufruitier; il ne peut pas l'exercer, puisqu'il se trouve en face d'un tiers propriétaire qui lui opposerait l'usucapion; mais si le tiers acquéreur aliénait l'usufruit, l'usufruitier primitif ne pourrait-il pas exercer son usufruit? Son titre est antérieur à celui du second usufruitier; or, le droit réel le plus ancien l'emporte sur celui qui est constitué postérieurement. Le second usufruitier ne pourrait pas se prévaloir de l'usucapion accomplie par son auteur, car il n'a acquis qu'un démembrement de la propriété. Cela aussi est subtil; mais ici les principes sont trop certains pour que l'on puisse s'en écarter (2).

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 249, suivi par tous les auteurs.

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 520, note 53. Comparez Demolombe, t. X, p. 741. Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, n° 226, et Marcadé, sur l'article 624, appendice n° 1.

BIBLIOTECA ALFONSO III
UNIVERSITARIA
D. A. V. LI

§ II. Conséquences de l'extinction

N° 1. DROITS DU PROPRIÉTAIRE.

92. Il y a deux cas d'extinction dans lesquels le propriétaire n'a aucun droit, c'est quand l'usufruit s'éteint par la perte de la chose ou par la consolidation sur la tête de l'usufruitier. Quand donc on parle des droits du propriétaire, par suite de l'extinction de l'usufruit, on suppose que la jouissance se réunit à la nue propriété. La question est de savoir comment se fait ce retour : faut-il que le propriétaire intente une action ? Non ; Pothier dit qu'il n'a besoin de donner aucune demande contre l'usufruitier ou ses héritiers pour rentrer dans la jouissance ; il suffit qu'il leur fasse une simple sommation de délaisser l'héritage (1). C'est dire que le retour de la jouissance à la nue propriété a lieu de plein droit dès l'instant où finit l'usufruit. Le texte du code consacre implicitement la doctrine de Pothier : l'usufruit s'éteint, dit l'article 617, et il ne soumet le nu propriétaire à aucune forme, à aucune condition, pour rentrer en jouissance. Cela se conçoit. Le nu propriétaire conserve la possession pendant la durée de l'usufruit, puisque, à son égard, l'usufruitier n'est qu'un détenteur précaire (2). Il ne peut donc être tenu de former une demande quelconque pour recouvrer la possession, qu'il n'a jamais perdue. Quant à la jouissance, elle n'a été détachée de la propriété que temporairement ; du moment où la jouissance de l'usufruitier cesse, celle du propriétaire recommence.

93. Il y a une conséquence certaine qui découle de ce principe ; c'est que le propriétaire a immédiatement les actions possessoires, bien qu'il ne soit pas rentré en jouissance depuis un an et jour. En effet, il n'a jamais cessé de posséder. Il y a un arrêt contraire de la cour de cassation (3). Proudhon le critique avec une mesure qui honore

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 268.

(2) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 460, n° 365.

(3) Arrêt de cassation du 6 mars 1822 (Dalloz, au mot *Action possessoire*, n° 249).

le grand jurisconsulte : c'est, dit-il, une de ces décisions erronées qui doivent échapper, de loin en loin, aux magistrats les plus respectables, par cela seul qu'ils sont hommes (1). Imitons cette modération, car nous errons tous tant que nous sommes. Nous n'insistons pas sur l'erreur dans laquelle est tombée la cour suprême, elle est évidente.

94. La conséquence qui dérive du principe, en ce qui concerne les fruits, est tout aussi évidente. Lorsqu'il y a des fruits pendants par branches ou par racines à l'extinction de l'usufruit, ils appartiennent au propriétaire, si l'usufruitier exploitait lui-même le fonds. L'article 585 le dit, en ajoutant que c'est sans récompense des frais de labour et de semences. Quant aux fruits civils, l'usufruitier ne les acquiert qu'à proportion de la durée de son usufruit (art. 586) ; donc du moment où il prend fin, ces fruits appartiennent au propriétaire. C'est l'application du principe que les fruits appartiennent au maître de la chose.

95. Il suit de là que l'usufruitier ou ses ayants cause doivent restituer immédiatement la chose grevée d'usufruit. S'ils restent en possession, ils doivent compte des fruits naturels et civils qu'ils ont indûment perçus, et ils peuvent même être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu. On conclut de là qu'ils doivent les intérêts de plein droit, ceux qu'ils ont perçus, à titre de restitution, et ceux qu'ils n'ont pas perçus, à titre de dommages et intérêts. Il y a cependant des motifs de douter. Il est de principe que les intérêts ne sont dus que du jour de la demande, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit. Or, il n'y a pas de texte qui fasse courir les intérêts de plein droit au profit du propriétaire : ce qui semble décider la question. A cela on répond, et la réponse est péremptoire, que l'article 1153 n'est applicable qu'en matière d'obligations conventionnelles, et cela se conçoit : il a dépendu du créancier de stipuler des intérêts ; s'il ne l'a pas fait, il faut naturellement qu'il les demande. On ne peut pas en dire autant en matière de droits réels ; il n'y a là ni débiteur ni créancier ; quand l'usufruit s'éteint,

(1) Proudhon, t. V, p. 364, n° 2572.

l'usufruitier ou ses ayants cause détiennent indûment les choses qui appartiennent au propriétaire; perçoivent-ils des intérêts, ces intérêts, comme tous les fruits, appartiennent au propriétaire; n'en perçoivent-ils pas, ils empêchent le propriétaire d'en percevoir; ils lui doivent donc des dommages-intérêts. Cela décide la question.

Il y a un autre motif de douter, c'est la tradition. Pothier enseignait que le propriétaire n'avait qu'une simple créance contre les héritiers de l'usufruitier quant aux sommes d'argent comprises dans l'usufruit, et que les héritiers ne devaient les intérêts que du jour de la demande judiciaire (1). L'autorité de Pothier a entraîné M. Demolombe; après avoir exposé les raisons décisives que nous venons de reproduire, il finit par conclure que le plus sûr serait de s'en tenir à la doctrine traditionnelle (2). Nous croyons que l'opinion de Pothier n'est d'aucun poids dans l'espèce. Le grand jurisconsulte était imbu des préjugés catholiques, en ce qui concerne l'intérêt; il le restreint, il l'écarte systématiquement, comme nous aurons occasion de le dire dans le cours de notre travail. Cette antipathie pour l'intérêt a fait place à un principe tout contraire, c'est la légitimité de l'intérêt; il faut donc laisser là la tradition, et décider la question d'après le texte et l'esprit des lois nouvelles.

96. Faut-il faire une exception à ces principes en faveur des héritiers de l'usufruitier qui jouissent d'un capital compris dans l'usufruit, de bonne foi, c'est-à-dire dans la croyance que leur auteur en était propriétaire? On l'admet à raison de leur bonne foi, et l'on décide en conséquence qu'ils ne devront les intérêts que du moment où leur bonne foi cessera. Il nous semble que c'est faire une fautive application des articles 549 et 550. Les héritiers de l'usufruitier n'ont pas de titre, le titre en vertu duquel ils détiennent les choses dont leur auteur jouissait les oblige, au contraire, à les restituer. De fait, ils peuvent être de

(1) Pothier, *Du douaire*, n° 287.

(2) Demolombe, t. X, p. 584, n° 637. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 521 et note 2, et les autorités qu'ils citent. Comparez, plus haut, n° 30.

bonne foi, mais ils n'ont pas la bonne foi légale qui seule donne droit aux fruits. Nous n'insistons pas, parce que nous avons déjà examiné la question (1).

97. Pothier admet une autre exception à la rigueur des principes. Quand l'usufruit porte sur une maison d'habitation, il finit de plein droit comme tout usufruit; l'usufruitier ou ses ayants cause devraient donc quitter la maison immédiatement. Cela est impossible, car d'ordinaire l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier; or, le moment de la mort est inconnu, et puis le décès impose des devoirs, il fait naître des difficultés et des embarras, au milieu desquels on ne peut pas contraindre immédiatement les héritiers à vider les lieux. Ici la tradition peut être invoquée, car c'est la voix de l'humanité toujours vivante. Mais si l'humanité commande au propriétaire de laisser les héritiers en possession pendant un certain temps, le droit, de son côté, veut que ceux qui occupent la maison d'autrui la quittent dès que la chose est possible, et qu'ils payent une indemnité pour la jouissance qu'ils ont eue. Quel est le délai après lequel le propriétaire pourra, au besoin, expulser les ayants cause de l'usufruitier? M. Demolombe cite l'article 1736 sur le bail verbal; il suffit de lire l'article pour se convaincre qu'il n'y a aucune analogie entre le bail et une occupation temporaire nécessitée par les circonstances. Il faut dire avec Pothier que le juge décidera; en effet, la loi ne prévoit pas la question, c'est donc au juge à prononcer d'après l'équité, toute cette matière reposant sur l'équité. Le propriétaire aura-t-il droit à une indemnité? Oui, et sans doute aucun; les héritiers de l'usufruitier privent le propriétaire de sa jouissance, ils lui doivent réparation de ce préjudice (2).

98. L'usufruitier doit restituer les choses dont il avait la jouissance. Quelle est l'étendue de cette obligation? à quoi l'usufruitier est-il tenu quand il ne restitue pas? Nous avons d'avance répondu à ces questions, en exposant les principes sur les droits et les obligations de l'usufruitier.

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 604, nos 485 et suiv. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 521, note 2.

(2) Pothier, *Du douaire*, n° 268. Demolombe, t. X, p. 584, nos 638 et 639.

Il en est de même des droits que l'usufruitier peut exercer contre le nu propriétaire, lorsqu'il a fait de grosses réparations ou des constructions. Quant aux améliorations, il n'a droit à aucune indemnité; il peut seulement enlever les ornements qu'il aurait fait placer, ainsi que les objets mobiliers qu'il a mis sur le fonds. Nous renvoyons aux explications qui ont été données sur tous ces points (1).

On sait que la jurisprudence est très-rigoureuse pour l'usufruitier; nous l'avons combattue en ce qui concerne les constructions. Il y a cependant une question sur laquelle nous devons l'approuver, quelque dure qu'elle soit. Quand la loi refuse à l'usufruitier toute indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites, quand la jurisprudence étend cette rigueur aux constructions, c'est que l'on suppose que l'usufruitier a joui des travaux qu'il a exécutés. Mais que décider si l'usufruit vient à cesser immédiatement après que l'usufruitier a fait les impenses? Il n'y a pas à hésiter, la loi ne distingue pas, et il n'est pas permis à l'interprète d'introduire une distinction dans des textes généraux. C'est une chance qui tourne contre l'usufruitier. Alors même que l'usufruit viendrait à cesser par une autre cause, quelle qu'elle soit, l'article 599 doit recevoir son application. Le mari dispose en usufruit au profit de sa femme; les héritiers réservataires, usant du droit que leur donne l'article 917, abandonnent à la femme la propriété de la quotité disponible. L'usufruit cesse alors qu'il a à peine commencé; néanmoins si l'usufruitière a fait des améliorations, elle ne pourra réclamer aucune indemnité. Cela peut être très-inique, mais l'équité doit se taire en présence de la loi. La cour de Colmar l'a décidé ainsi, et cela ne nous paraît pas douteux (2).

99. Quand l'usufruitier a fait des avances pour le nu propriétaire en acquittant des charges qui pèsent tout ensemble sur la nue propriété et sur l'usufruit, il a un recours contre le nu propriétaire, à l'extinction de l'usufruit. Ses avances produisent-elles intérêt de plein droit à partir de

(1) Les principes sont résumés dans Aubry et Rau, t. II p. 522 et 523.
 (2) Colmar, 18 mars 1853 (Daloz, 1853, 2, 131).

ce moment, ou le nu propriétaire doit-il demander les intérêts en justice? Nous venons de dire que l'article 1153 n'est pas applicable en matière de droits réels; il faut donc décider la question d'après les principes qui sont particuliers à l'usufruit. La cour de cassation a jugé que les avances faites dans le cas de l'article 612 portent intérêt de plein droit (1). Cette décision doit être généralisée; les motifs donnés par la cour s'appliquent à toutes les avances que fait l'usufruitier. Il supporte les charges à raison de sa jouissance et dans les limites de sa jouissance; dès que sa jouissance cesse, les charges retombent tout entières sur le nu propriétaire, pour les intérêts aussi bien que pour le capital. Cela est vrai du recours que l'usufruitier a du chef des grosses réparations qu'il a faites. Il y a cependant un motif de douter; la loi dit que ces réparations demeurent à la charge du propriétaire (art. 605). On pourrait donc dire que si l'usufruitier les fait, il a droit à une indemnité à partir du jour où il a avancé les frais, et par conséquent aussi aux intérêts. Dans l'opinion que nous avons enseignée quant à cette charge, cela peut se soutenir, car si le nu propriétaire est tenu des grosses réparations, l'usufruitier en les faisant paye sa dette. Dans l'opinion générale, on ne considère pas le nu propriétaire comme débiteur; si on alloue une indemnité à l'usufruitier, c'est comme gérant d'affaires; à ce titre, on doit aussi lui allouer l'intérêt de ses avances (art. 2001 et 1375); mais comme il a joui des impenses pendant l'usufruit, l'équité, fondement de son action, exige qu'il n'ait droit aux intérêts qu'à partir de l'extinction de l'usufruit. Tout cela est assez arbitraire, mais l'opinion générale, en s'écartant du texte de l'article 605, doit aboutir à l'arbitraire (2).

N° 2. EFFET DE L'EXTINCTION A L'ÉGARD DES TIERS.

100. L'usufruitier peut vendre son droit (art. 595), il peut l'hypothéquer (art. 2118). S'il le vend, l'acheteur de-

(1) Arrêt de rejet du 23 avril 1860 (Daloz, 1860, 1, 228) et, plus haut, n° 30.

(2) Comparez Aubry et Rau, t. II, p. 522 et note 7.

vient usufruitier, en ce sens qu'il exerce tous les droits de son auteur. Ces droits cessent à la mort de l'usufruitier; la vente n'a donc d'effet que pendant la durée de l'usufruit. Il en est de même de l'hypothèque; l'article 2118 dit formellement que l'usufruit ne peut être hypothéqué que pendant le temps de sa durée; l'hypothèque établie sur un droit temporaire est temporaire de son essence.

L'application du principe donne lieu à quelque difficulté. Nous venons d'examiner la question de savoir si la déchéance de l'usufruitier pour cause d'abus de jouissance entraîne l'extinction de l'hypothèque (n° 86). Les mêmes doutes existent en cas de consolidation; mais ici il y a un motif de décider qui nous semble péremptoire. La consolidation ne met pas fin, à proprement parler, au droit d'usufruit, elle en empêche seulement l'exercice. De là suit que l'usufruit n'est éteint qu'à raison de l'impossibilité où se trouve l'usufruitier de l'exercer, et dans les limites de cette impossibilité. Cela n'a rien de commun avec l'hypothèque; il n'est pas impossible que le créancier hypothécaire exerce son droit sur la chose qui lui a été donnée en hypothèque. Vainement dirait-on que cette chose n'existe plus, puisque l'usufruit est éteint: on répond que la consolidation n'éteint pas l'usufruit d'une manière absolue; la chose subsiste à l'égard du créancier, donc aussi l'hypothèque (1).

Dans les cas où l'usufruit est résolu, révoqué ou annulé avec effet rétroactif, il va sans dire que l'hypothèque aussi tombe: c'est l'application du principe élémentaire en vertu duquel les droits consentis par un propriétaire dont le titre est anéanti rétroactivement tombent avec le droit du constituant.

101. Que faut-il décider des baux consentis par l'usufruitier? Nous n'entendons pas parler des baux faits dans les limites tracées par la loi; ils subsistent après l'extinction de l'usufruit. Si l'usufruitier a dépassé la loi, le bail qu'il aura fait ne liera pas le nu propriétaire. Il y a excep-

(1) Demolombe, t. X, p. 743, nos 747 et 748. Voir les opinions diverses dans Dalloz, au mot *Privilèges et Hypothèques*, nos 803 et suiv.

tion à ce principe, en cas de consolidation et de déchéance pour cause d'abus. Quant à la consolidation, il faut appliquer le principe que nous venons de poser: elle n'a aucun effet à l'égard des tiers, elle laisse donc subsister le bail aussi bien que l'hypothèque. En cas d'abus, le bail subsiste également, car la déchéance n'opère pas rétroactivement; donc tous les actes faits par l'usufruitier subsistent; or, il avait le droit de donner à bail sans aucune limitation, pendant la durée de sa jouissance; l'abus qu'il fait de sa jouissance ne peut pas enlever au fermier un droit que celui-ci tient de son bail. Vainement voudrait-on assimiler le fermier à un créancier et lui donner seulement le droit d'intervenir dans l'instance; la question est tout autre pour le fermier et pour les créanciers. Pour le fermier, il s'agit de savoir si l'usufruitier avait le droit de consentir le bail, et si ce droit doit être maintenu. Quant aux créanciers, leur droit dérive de l'article 1166; il est étranger aux actes faits légitimement par l'usufruitier (1).

(1) Demante, t. II, p. 546, n° 462 bis II. Demolombe, t. X, p. 706, n° 749.