

## CHAPITRE II.

## DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

§ I<sup>er</sup>. *Notions générales.*

**102.** L'usage, tel qu'il est réglé par le code Napoléon, n'a rien de commun avec le droit qui porte le même nom chez les Romains; les auteurs du code l'ont emprunté à la tradition française. Domat formule avec sa netteté habituelle les principes de l'ancien droit: « L'usage est distingué de l'usufruit en ce que, au lieu que l'usufruit est le droit de jouir de tous les fruits et revenus que peut produire le fonds qui y est sujet, l'usage ne consiste qu'au droit de prendre sur les fruits du fonds la portion que l'usager peut en consommer, selon ce qui en est nécessaire pour sa personne, ou réglé par son titre; le surplus appartient au maître du fonds (1). » Le code a reproduit ce principe (art. 630). On peut donc dire que l'usage est un usufruit limité aux besoins de l'usager, c'est-à-dire un usufruit véritable, moins l'étendue (2). En effet, le code civil assimile en tout l'usage et l'usufruit. Ils s'établissent et se perdent de la même manière (art. 625). L'usager doit, comme l'usufruitier, donner caution et faire des états et inventaires (art. 626). Il est tenu de jouir en bon père de famille (art. 627); il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier (art. 635). Il n'y a de différence entre les deux droits qu'en ce qui concerne leur étendue: l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits (art. 582), tandis que l'usager ne peut en exiger qu'autant qu'il lui

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, titre XI, section II, article 1.

(2) Ce sont les expressions de Demolombe, t. X, p. 713, n° 752.

en faut pour ses besoins et ceux de sa famille (art. 630). Il résulte de là d'autres différences entre l'usage et l'usufruit, que nous signalerons.

Quant à l'habitation, Domat enseignait « qu'elle est pour les maisons ce que l'usage est pour les autres fonds (1). » C'est dire qu'il n'y a qu'une différence de nom entre les deux droits, au moins quand l'usage a pour objet des immeubles. L'habitation est nécessairement un droit immobilier, tandis que l'usage peut être mobilier ou immobilier. Du reste les dispositions du code relatives à l'habitation ne font que reproduire les principes établis pour l'usage (art. 632-634). Le législateur français a donc tort de distinguer ces deux droits. Nous ne parlerons que de l'usage; et ce que nous en dirons s'applique à l'habitation: il n'y a que le nom à changer.

**103.** L'usage est donc un droit réel. C'est ce qui le distingue d'un droit avec lequel il a du reste une grande analogie quant au but, la créance alimentaire. D'ordinaire le droit d'usage est un acte de bienfaisance; il est établi pour assurer des moyens de subsistance à un parent, à un ami; voilà pourquoi il est limité aux besoins de l'usager. Les aliments donnés ou légués ont le même but. Mais les deux droits diffèrent du tout au tout, quant aux principes qui les régissent: l'usage est un droit réel, tandis que la donation ou le legs d'aliments ne confère au donataire ou au légataire qu'une créance contre le débiteur des aliments. Il faut donc se garder, comme on le fait parfois, d'appliquer à l'usage les règles qui concernent les aliments: c'est confondre le droit réel et le droit de créance. Les aliments sont toujours un droit mobilier, parce qu'ils ont pour objet une chose mobilière; l'usage, au contraire, est presque toujours immobilier, parce que le plus souvent il est constitué sur des immeubles. De là suit que le droit d'usage doit être transcrit pour avoir effet à l'égard des tiers, comme tous les actes translatifs de droits réels immobiliers. (Loi hypothécaire belge, art. 1.) Il ne peut être ques-

(1) Gary, l'orateur du Tribunal, reproduit cette proposition. « L'habitation, dit-il, n'est autre chose que l'usage d'une maison. Toutes les règles relatives à l'usage sont donc applicables à l'habitation. »

tion de transcrire l'acte qui accorde une pension alimentaire, alors même que la créance serait garantie par une hypothèque.

L'usage est une servitude personnelle aussi bien que l'usufruit; on peut lui appliquer la définition que le code donne de l'usufruit : c'est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété. Cette servitude est personnelle, parce que la charge qui grève le fonds servant est établie au profit d'une personne et non au profit d'un fonds. L'usage est une servitude plus personnelle encore que l'usufruit, puisqu'elle est limitée aux besoins de l'usager, à ce point qu'il ne peut louer ni céder son droit à un autre (art. 631 et 634); tandis que l'usufruitier peut céder ou louer son droit. Nous reviendrons sur cette différence.

L'usage peut aussi être une servitude réelle; nous en verrons des exemples au titre des *Servitudes*. Il y a une grande différence entre l'usage servitude personnelle et l'usage servitude réelle; le premier s'éteint par la mort de l'usager, l'autre est perpétuel comme toute servitude. Il va sans dire que lorsque l'usage est une servitude réelle, il faut que l'usager possède un fonds au profit duquel l'usage est établi, puisqu'il n'y a pas de servitude sans un fonds dominant. Quand l'usage est une servitude personnelle, il est dû à la personne, sans que cette personne ait besoin d'un fonds auquel le droit soit attaché (1).

**104.** Il y a un droit d'usage tout particulier : aux termes de l'article 636, « l'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières (2). » Cet usage consiste d'ordinaire dans le droit accordé aux habitants d'une commune de prendre dans une forêt le bois nécessaire pour leur chauffage, parfois pour la confection des instruments d'agriculture, et pour la construction ou les réparations d'une maison. L'usage donne encore aux habitants le droit d'introduire dans la forêt un certain nombre de porcs qui s'y nourrissent de glands et de fâines : c'est ce qu'on appelle le *panage*. Enfin les usagers ont aussi le droit de pâtu-

(1) Duranton, *Cours de droit français*, t. V, p. 49, n° 33.  
 (2) Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 163, n° 243.

rage, c'est-à-dire le droit de faire paître dans une forêt un certain nombre de chevaux ou de bêtes *aumailles*, bœufs, vaches et veaux, à l'exclusion des chèvres et des bêtes à laine. Ces droits d'usage dans les bois et forêts remontent au moyen âge; pour peupler leurs domaines, les seigneurs accordèrent des avantages aux habitants, les droits qui pourvoient à une partie de leurs besoins, le logement et le chauffage : c'était nécessité au moins autant que bienfaisance, ou prudente politique, car les malheureux serfs n'avaient guère que le strict nécessaire pour vivre. Les droits d'usage dans les bois et forêts sont une servitude très-génante pour les propriétaires, et une source incessante de conflits et de procès. Pour y mettre une fin, la loi donne aux propriétaires le droit de cantonnement, ce qui leur permettait de convertir le droit d'usage en un droit de propriété sur une portion déterminée du fonds usager. Cette matière est réglée par le code forestier, auquel nous renvoyons, les lois spéciales n'entrant pas dans les limites de notre travail (1).

## § II. Comment s'établit le droit d'usage.

**105.** L'article 625 dit que les droits d'usage et d'habitation s'établissent de la même manière que l'usufruit. Ce que nous avons dit de l'établissement de l'usufruit s'applique donc au droit d'usage. Il y a cependant une différence. Aux termes de l'article 579, l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme. Il y a un usufruit légal : y a-t-il aussi un usage établi par la loi? Nous laissons de côté les droits d'usage dans les bois et forêts, qui ont leur première origine dans les coutumes. On demande si le code civil établit un usage légal, comme il établit un usufruit légal. Il y a des auteurs qui prétendent que les articles 1465 et 1570 consacrent un usage légal. La femme commune en biens a droit, quand la communauté est dissoute par la mort de son mari, de prendre sa nourriture

(1) La dernière loi est celle du 19 décembre 1854.

sur la masse commune pendant le délai de trois mois et quarante jours qui lui est accordé pour faire inventaire et délibérer. L'article 1465 ajoute qu'elle ne doit aucun loyer à raison de l'habitation qu'elle a pu faire, pendant ce délai, dans une maison dépendante de la communauté ou appartenant aux héritiers du mari; si la maison qu'habitaient les époux était tenue par eux à titre de loyer, la femme ne contribuera pas au paiement dudit loyer, lequel sera pris sur la masse. Nous avons transcrit l'article, parce qu'il suffit de le lire pour se convaincre que la loi n'établit pas au profit de la femme une servitude d'usage. Elle donne deux droits à la femme. D'abord un droit aux aliments. C'est une créance alimentaire, bien différente, comme nous venons de le dire, d'un droit réel; les termes de l'article le prouvent: la femme prend ses aliments sur les provisions existantes et, à défaut, par *emprunt* au compte de la masse commune. Faut-il demander si un emprunt est un droit réel? Or, l'emprunt est mis sur la même ligne que le droit de prendre les aliments en nature sur les provisions existantes: donc l'une et l'autre voie de procurer les aliments à la femme sont une créance. Cela n'est guère contesté. Est-ce que l'habitation que le code accorde à la veuve aurait les caractères d'un droit réel? Il y a un cas dans lequel la négative est évidente. Les époux occupaient une maison à titre de loyer; en quoi consiste alors le droit de la femme? Elle ne contribuera pas au paiement du loyer, dit l'article 1465; comment y aurait-il un droit réel là où tout est droit de créance? Si la femme occupe une maison dépendante de la communauté ou appartenant aux héritiers, quel sera le droit de la femme? Elle ne doit aucun loyer, dit le texte. Encore une fois une expression qui indique un droit de créance: la femme est locataire, sans être tenue de payer un loyer. Du reste, il n'y a pas un mot dans l'article 1465 qui puisse faire soupçonner que la femme soit tenue des obligations et des charges de l'usager. Donc c'est une simple créance alimentaire que la loi lui accorde pendant quelques mois.

Il en est de même du droit que la loi donne à la veuve qui était mariée sous le régime dotal. Aux termes de l'arti-

cle 1570, elle a le choix d'exiger les intérêts de sa dot pendant l'an du deuil, ou de se faire fournir des aliments pendant ce temps aux dépens de la succession du mari. Quel que soit son choix, elle a droit à l'habitation et aux habits de deuil; c'est la succession qui supporte les frais, sans imputation sur les intérêts qui lui sont dus. Il va sans dire que les intérêts de la dot sont une créance purement personnelle. Eh bien, la loi met sur la même ligne les aliments que la succession du mari doit fournir à sa veuve: voilà bien une créance alimentaire. Est-ce que l'habitation que les héritiers du mari doivent à la femme serait un droit réel? La loi, encore une fois, met l'habitation et les habits de deuil sur une même ligne; et les habits de deuil ne forment certes pas un droit réel. Du reste l'article 1570 pas plus que l'article 1465 ne fait la moindre allusion aux obligations et aux charges qui incomberaient à la femme si elle était usagère. Le seul but que le législateur ait eu dans les deux cas, c'est d'assurer la vie de la femme; pour atteindre ce but, une simple créance, sans charge aucune, sans obligation, était certes préférable à un droit réel dont les bénéfices pourraient être absorbés par les charges. La question est cependant controversée. On objecte que l'article 625 combiné avec l'article 579 implique qu'il doit y avoir un usage légal; or, les articles 1570 et 1465 sont les seuls qui établissent un usage ou une habitation, ce qui semble décisif. Nous répondons que l'article 625 suppose seulement qu'il peut y avoir un usage légal, mais une supposition n'est pas une loi. Il n'y a pas d'usage légal sans loi; or, il n'y a pas de loi qui établisse un usage à titre de droit réel. Cela décide la question (1).

**106.** L'usage peut-il s'établir par la prescription? En principe, toutes les choses qui sont dans le commerce peuvent s'acquérir par prescription; il faudrait donc une disposition expresse qui fit exception au droit commun pour que l'usage ne pût pas être usucapé. Or, il n'y a pas d'exception; l'article 625 implique, au contraire, que l'usage,

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 531 et note 1, et les autorités en divers sens qui y sont citées.

BIBLIOTECA ALFONSO  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
E. A. N. LI

de même que l'usufruit, peut être établi par usucapion. Ce point n'est guère douteux. Mais il y a quelque difficulté sur les conditions requises pour qu'il y ait usucapion. Il n'y a pas de prescription acquisitive sans possession. Si c'est l'usager qui possède, il est certain qu'il prescrira, d'après le droit commun, soit par l'usucapion de dix ou vingt ans, soit par la prescription de trente ans. Mais que faut-il décider si c'est le propriétaire qui possède et qui jouit en fournissant à l'usager les fruits auxquels celui-ci a droit? Est-ce que celui qui reçoit les fruits possède? La question est douteuse pour l'usager : il n'a pas le droit de louer, il ne possède donc jamais par l'intermédiaire du fermier. Mais ne peut-on pas dire que le propriétaire possède au nom de l'usager? et cette possession ne doit-elle pas profiter à celui-ci? C'est l'opinion de Duvergier et de Demolombe, et c'est la bonne, à notre avis (1).

**107.** Nous avons enseigné que l'usufruit est un droit essentiellement viager, qu'il s'éteint nécessairement par la mort de l'usufruitier, et après trente ans, lorsqu'il est accordé à une personne morale (nos 51, 53). En est-il de même de l'usage? En principe, il faudrait répondre négativement. En effet, l'usager, en général du moins, n'absorbe pas tous les fruits du fonds, il n'en prend qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. Donc le motif pour lequel l'usufruit ne peut être constitué à perpétuité n'existe pas pour l'usage : la propriété ne deviendrait pas inutile pour être grevée d'un droit d'usage. Ce qui le prouve, c'est l'usage des bois et forêts, il est perpétuel, sans que l'on puisse dire que le droit de propriété soit annulé. Mais l'application du principe n'est pas sans difficulté. Supposons d'abord que l'usage soit constitué à titre gratuit; ce sera le cas le plus fréquent, puisque c'est d'ordinaire un acte de bienfaisance : le donataire ou le légataire devra être conçu au moment du contrat ou à la mort du testateur; on ne pourrait donc pas constituer l'usage pour l'usager et tous ses descendants. Reste l'établissement

(1) Duvergier sur Toullier, t. II, p. 199, note. Demolombe, t. X, p. 720, n° 760. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 531 et note 2, et les auteurs qu'ils citent.

de l'usage à titre onéreux. Peut-on par convention stipuler le droit d'usage pour l'usager et ses héritiers à perpétuité? Aux termes de l'article 1122, on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers. Nous avons enseigné que cette disposition ne pouvait être invoquée en matière d'usufruit, parce que l'usufruit n'est pas transmissible aux héritiers (1). Si l'on admet que l'usage est transmissible, rien n'empêche de le stipuler en faveur de l'usager et de ses descendants. Il faudra une clause expresse, car de droit commun l'usage s'éteint par la mort de l'usager. Si l'usage comprenait tous les fruits du fonds, ce serait un véritable usufruit, et par conséquent il faudrait appliquer les principes que nous venons de rappeler (2).

### § III. Droits de l'usager.

**108.** L'article 628 pose un premier principe : « Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue. » Cette disposition est d'une grande importance. Elle ne signifie pas seulement que les parties intéressées peuvent déroger aux règles que le code Napoléon établit sur le droit d'usage. Cela est de droit pour l'usage aussi bien que pour l'usufruit; le législateur n'avait donc pas besoin de le dire (3). L'article 628 a une portée plus grande. Le code n'admet pas de servitudes personnelles; il donne aux propriétaires une liberté presque illimitée d'établir en faveur de leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, « pourvu, dit-il, que ces services ne soient pas imposés en faveur de la personne » (article 586). Il faut cependant faire une exception à cette prohibition pour les trois servitudes que le code civil maintient : l'usufruit, l'usage et l'habitation. Et cette exception n'est pas limitée à l'usufruit et à l'usage, tels qu'ils sont formulés par la loi; les parties ont, en matière d'usage, la même

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 446, n° 354.

(2) Duranton, t. V, p. 24, n° 14, et p. 46, n° 31. Proudhon, t. VI, p. 55, n° 2795.

(3) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 446, n° 354.

BIBLIOTHECA UNIVERSITARIA  
L. A. N. I.