

sa part de jouissance ce qu'elle voudra. Nous prévoyons l'objection : c'est une pure subtilité, dira-t-on, que de distinguer entre le bail du droit d'usage et le bail des fonds grevés de ce droit. Que la distinction soit subtile, qu'importe ! pourvu qu'elle soit juridique, et elle l'est. Le fermier du droit d'usage serait un représentant de l'usager ; ce qui donnerait lieu aux difficultés et aux embarras que Domat a signalés. Tandis que le fermier d'un fonds soumis au droit d'usage n'a rien à démêler avec le droit de l'usager ; il paye son fermage intégral à l'usager, ou, s'il y a lieu, une partie à l'usager et une partie au nu propriétaire, lorsque la jouissance est partagée.

#### § IV. Obligations de l'usager.

**118.** L'article 626 soumet l'usager aux obligations qui sont imposées à l'usufruitier lors de son entrée en jouissance : il doit donner caution, faire inventaire des meubles et dresser un état des immeubles. A s'en tenir aux termes de la loi, l'usager qui ne donnerait pas caution préalable ne pourrait pas jouir ; tandis que l'article 604 dit que le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit. Mais cette interprétation serait certainement contraire à l'intention du législateur : si l'usufruitier gagne les fruits en attendant qu'il trouve une caution, à plus forte raison l'usager doit-il les gagner ; car, pauvre et sans ressources, il lui sera bien plus difficile de fournir un cautionnement. Le texte même se concilie avec cette interprétation favorable, car il dit que l'usager doit donner caution, *comme dans le cas de l'usufruit* ; la loi assimile donc entièrement l'usager à l'usufruitier, ce qui permet de lui appliquer l'article 604.

Dans l'opinion générale, l'usager ne possède pas toujours ; s'il reçoit les fruits des mains du propriétaire, alors les obligations de faire inventaire, de dresser des états et de donner caution n'ont plus de raison d'être. Tout le monde est d'accord sur ce point (1).

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 532, note 3.

**119.** Aux termes de l'article 627, l'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent jouir en bons pères de famille. Tout bon père de famille améliore les fonds dont il jouit. De là l'article 599 tire la conséquence que l'usufruitier n'a droit à aucune indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites. Faut-il appliquer cette disposition à l'usager ? Dans l'opinion que nous avons enseignée sur le sens du mot *améliorations*, il n'y a guère de doute ; il ne s'agit pas de constructions, mais d'embellissement des maisons ou d'amendement des terres sujettes à l'usufruit (1). Les raisons qui ont fait refuser à l'usufruitier une récompense du chef de ces améliorations existent aussi pour l'usager ; on peut donc invoquer l'adage que là où il y a mêmes motifs, il doit y avoir même décision. Il y a d'ailleurs analogie complète entre l'usufruit et l'usager : mêmes droits, à l'étendue près, et mêmes obligations. La différence que nous venons de rappeler, quant à l'étendue des droits, aurait pu porter le législateur à déroger à la rigueur des principes en faveur de l'usager, mais comme il ne l'a pas fait, il ne reste à l'interprète qu'à maintenir la loi. Nous le déciderions ainsi, même dans l'opinion rigoureuse qui refuse à l'usufruitier une indemnité pour les constructions qu'il ferait : le motif d'analogie est tout-puissant, et il n'appartient pas à l'interprète de créer des exceptions (2).

**120.** Quant aux charges proprement dites, l'article 635 porte : « Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier. S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit. » Comment faut-il entendre cette dernière disposition ? La difficulté est de savoir si les fruits auxquels l'usager a droit sont prélevés sur le produit brut ou sur le produit net. Dans l'opinion que nous avons enseignée, il n'y a aucun doute. Si l'usager possède et cultive lui-même, il va sans

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 606, n° 486.

(2) Demolombe, t. X, p. 769, n° 807. En sens contraire, Proudhon, t. VI, p. 45, n° 2789.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
CAPILLA ALFONSO  
D. A. N. I.

dire que pour cette jouissance partagée il doit supporter les mêmes charges proportionnelles qu'il supporterait s'il jouissait de tout le fonds ; s'il jouit du tiers du fonds, il supportera le tiers des charges. Dès lors, il en doit être de même s'il reçoit les fruits des mains du propriétaire. Le fonds produit 90 mesures de blé ; l'usager a droit au tiers ; le propriétaire lui doit 30 mesures ; c'est sur ces 30 mesures que l'usager prendra ce qu'il faut pour acquitter le tiers des charges. On objecte qu'en procédant ainsi il ne restera plus à l'usager les 30 mesures qui lui sont nécessaires, ce qui semble contraire à l'article 630, aux termes duquel il peut exiger autant de fruits qu'il lui en faut pour ses besoins ; nous avons supposé qu'il lui en fallait 30, si sur ces 30 il en doit prélever 5 pour acquitter ses charges, il n'aura plus le nombre de mesures que la loi a voulu lui donner. L'objection suppose que l'usage est une créance alimentaire, c'est-à-dire que le produit du droit doit être calculé de façon qu'il suffise toujours aux besoins de l'usager ; d'où suivrait que si tous les fruits ne suffisent pas, le propriétaire devrait suppléer ce qui manque. La réponse est très-simple : il n'est dit nulle part que l'usage tient lieu d'aliments. C'est un usufruit limité aux besoins de l'usager. Or, l'usufruitier perçoit les fruits, et sur ces fruits il acquitte les charges qui lui sont imposées. Il en doit être de même de l'usager. L'article 630 ne dit pas ce qu'on lui fait dire. Il détermine les droits de l'usager ; vient ensuite l'article 635 qui règle ses charges ; et les charges diminuent naturellement les droits. Le code dit aussi que l'usufruitier jouit de tous les fruits (art. 582), mais ce droit est singulièrement diminué par les charges qu'il lui impose ensuite (art. 605 et suivants), charges qui peuvent être si onéreuses, que l'on permet à l'usufruitier de renoncer à son droit pour s'en décharger. Il y a identité, sous ce rapport, entre l'usufruit et l'usage (1).

Les auteurs qui enseignent l'opinion contraire font une exception pour les semences ; celles-là se prélèvent sur

(1) C'est l'opinion commune, sauf le dissentiment de Proudhon et de Ducaurroy. Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. II, p. 534 et note 15.

la récolte, disent-ils, parce qu'il n'y a de récolte que semences déduites (1). A notre avis, c'est une inconséquence. Les semences sont certainement comprises dans les *frais de culture* dont parle l'article 635 ; peut-on cultiver sans semences ? Quant à l'adage que l'on invoque, il comprend tous les frais ; il faudrait donc dire que tous les frais se prélèvent sur la récolte, ce qui aboutirait à notre opinion. A vrai dire, l'adage des frais n'a rien de commun avec le droit de l'usager. C'est quand il y a lieu à restitution des fruits que l'on permet à celui qui les doit restituer de demander une indemnité pour les frais qu'il a faits ; or, dans l'espèce, il ne s'agit pas de restituer des fruits, il s'agit de déterminer les charges qui pèsent sur un droit réel.

**121.** L'article 635 dit que l'usager doit contribuer aux réparations d'entretien, *au prorata de sa jouissance*. Il n'occupe qu'un appartement de la maison ; cet appartement comprend le tiers de l'habitation : à quoi est-il tenu ? On est étonné de voir poser la question ; occupant le tiers de la maison, il doit supporter le tiers de toutes les charges, des réparations d'entretien aussi bien que des contributions. L'usager ne peut pas objecter qu'il ne doit que les réparations concernant les chambres qu'il habite ; cette prétention serait en opposition avec le texte de la loi. Il en est de même de l'exception que la plupart des auteurs admettent quant aux réparations locatives ; ils disent que chacun des habitants de la maison supporte celles qui doivent être faites dans ses appartements. La loi aurait pu le régler ainsi, mais elle ne l'a pas fait ; elle ignore jusqu'au nom de réparations locatives en matière de droits réels, le mot comme la chose ne s'appliquent qu'au bail, et l'usage n'est pas un bail. Tenons-nous à la loi, c'est le guide le plus sûr (2).

**122.** C'est encore d'après le texte que nous déciderons la question de savoir si l'usager doit contribuer aux charges qui sont imposées sur la propriété pendant la durée de

(1) Demolombe, t. X, p. 767, n° 802. Demante, t. II, p. 565, n° 479 bis II Duranton, t. V, p. 56, n° 38.

(2) Comparez Proudhon, t. VI, p. 85, n° 2824, et Demolombe, t. X, p. 759, n° 797.

BIBLIOTECA ALFONSO XIII  
UNIVERSITARIA  
H. A. N. LI

son droit. L'article 635 énumère les charges qui pèsent sur l'usage; l'énumération ne comprend que les charges ordinaires qui affectent la jouissance, celles que l'article 608 qualifie de charges annuelles. Cette disposition est-elle restrictive? exclut-elle les charges de l'article 609? Quand l'usager absorbe tous les fruits du fonds, il est un véritable usufruitier; n'en faut-il pas conclure que ses charges sont les mêmes? Mais le texte de la loi ne dit pas cela; il détermine les charges qui grèvent l'usage; et cette énumération n'aurait pas de sens si elle n'était restrictive. D'ailleurs toute disposition concernant des charges est restrictive de sa nature. Il faut donc dire que le code déroge, en ce point, au principe d'analogie qu'il suit en matière d'usage (1).

**123.** L'usager contribue-t-il au paiement des dettes? Ici encore le silence du code décide la question; l'article 635 ne parle pas des dettes, et avec raison. A première vue, on serait tenté de dire avec M. Demolombe que si l'usage est établi à titre universel, l'usager doit être assimilé à l'usufruitier. Mais, comme le dit très-bien Duranton, il est impossible que l'usage soit constitué à titre universel. Vainement le testateur dirait-il qu'il lègue l'usage de tous ses biens, le légataire serait néanmoins un successeur à titre particulier, non pas parce qu'il n'a qu'un démembrement de la propriété, mais parce que, à raison de la nature de son droit, son titre est nécessairement un titre particulier. En effet, son droit est limité à ses besoins, il n'a donc jamais droit à une universalité, il n'a droit qu'aux objets particuliers qui sont nécessaires à sa subsistance; donc il est toujours légataire à titre particulier et, comme tel, il ne contribue pas aux dettes (2).

(1) C'est l'opinion de Taulier, mais elle est restée isolée. Voyez Demolombe, t. X, p. 760, n° 798.

(2) Duranton, t. V, p. 22, n° 4. En sens contraire, Demolombe, t. X, p. 758, n° 795.

### § V. Extinction de l'usage.

**124.** L'article 625 dit que les droits d'usage et d'habitation se perdent de la même manière que l'usufruit. Il y a cependant quelques différences qui résultent de la nature du droit d'usage. L'usufruit s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier, tandis que l'usage, comme nous l'avons dit, peut être stipulé pour l'usager et ses héritiers (n° 107). Par la même raison, l'usage accordé à une personne civile peut dépasser le terme de trente années que l'article 619 établit en matière d'usufruit; il en est ainsi des droits d'usage que les communes exercent dans les bois et forêts, ils sont perpétuels. Il y a encore une autre différence entre l'usage et l'usufruit. Les créanciers de l'usufruitier peuvent demander la nullité de la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice (art. 622), et ils ont le droit d'intervenir quand le nu propriétaire demande la déchéance de l'usufruitier pour cause d'abus de jouissance (art. 618). Ces dispositions ne peuvent pas recevoir d'application en matière d'usage, puisque ce droit n'est pas le gage des créanciers. On l'enseigne ainsi (1). Nous faisons nos réserves sur le dernier point. Il est vrai que les créanciers ne peuvent pas saisir le droit d'usage, mais ils peuvent saisir les fruits; ils ont donc intérêt à empêcher la déchéance de l'usager, et partant ils ont le droit d'intervenir dans l'instance.

(1) Proudhon, t. VI, p. 57, n° 2795; p. 89, n° 2829. Demolombe, t. X, p. 723, n° 764.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
D. A. N. LI  
CAPILLA ALFONSO III