

puisqu'elle déroge au principe d'ordre public écrit dans l'article 815.

Nous appliquons ces principes aux haies aussi bien qu'aux fossés. Les auteurs mêmes qui admettent le partage du fossé mitoyen s'accordent à maintenir l'indivision forcée des haies. Les motifs que Duranton donne pour justifier cette différence entre les haies et les fossés n'ont aucune valeur; ce sont des considérations de fait, la facilité de creuser un fossé, la difficulté d'établir une haie vive. Qu'est-ce que cela a de commun avec les principes qui régissent l'indivision (1)?

Il a été jugé par la cour de cassation, sur le rapport de Pardessus, que le copropriétaire d'une haie peut l'arracher en la remplaçant par un mur; le mur avait été élevé sur un terrain appartenant exclusivement au constructeur. L'arrêt porte qu'il n'y a pas d'action sans intérêt; et la cour de Poitiers avait constaté en fait que le voisin n'éprouvait aucun préjudice de la substitution d'un mur à la haie (2). Était-ce bien une question d'intérêt? C'était plutôt une question de propriété. Celui qui n'est que copropriétaire peut-il disposer de la chose commune? Non, certes. Dans notre opinion, le communiste peut demander le partage de la haie, sauf ensuite à construire sur son fonds telle clôture qu'il veut, mais il ne le peut sans le consentement volontaire ou forcé de son voisin. A plus forte raison ne peut-il pas arracher la haie tout entière. Il fallait donc, dans toute hypothèse, ou le consentement du voisin ou l'intervention de la justice.

(1) Duranton, t. V, p. 417, n° 381. Dans le même sens, Demolombe, t. XI, p. 538, n° 479, et Aubry et Rau, t. II, p. 435 et note 84.

(2) Arrêt de rejet du 22 avril 1829 (Dalloz, au mot *Servitude*, n° 616).

FIN DU TOME SEPTIEME.

## TABLE DES MATIÈRES.

### TITRE III. — DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION (suite).

#### CHAPITRE PREMIER. — DE L'USUFRUIT (suite).

##### SECTION IV. — Des obligations de l'usufruitier (suite).

#### § III. Des obligations de l'usufruitier pendant la jouissance.

##### N° 3. Des charges de l'usufruit.

###### I. Des charges annuelles grevant le revenu.

1. Quelles sont les charges publiques que l'usufruitier doit supporter? p. 5.
2. Quelles sont les charges privées dont il est tenu? p. 6.
3. Quelle est l'étendue de ces charges? p. 7.
4. L'usufruitier en est-il tenu *ultra vires*? p. 8.
5. Le titre constitutif de l'usufruit peut-il déroger à ces principes? p. 9.

###### II. Des charges qui pèsent sur la toute propriété

6. Principe de la contribution entre le propriétaire et l'usufruitier, p. 9.
7. Condition sous laquelle l'usufruitier doit contribuer, p. 10.
8. Quelles sont les charges publiques qui pèsent sur la propriété? p. 10.
9. Quelles sont les charges d'intérêt privé qui pèsent sur la propriété? En quoi différentes des charges publiques? p. 11.
10. A quoi le nu propriétaire est-il tenu? Peut-il provoquer la vente d'une partie des biens soumis à l'usufruit? p. 12.
11. Comment l'usufruitier contribue-t-il à ces charges? p. 14.
12. Ces principes s'appliquent-ils aux rentes dites *foncières*? p. 16.
13. *Quid* des droits de mutation dus par l'héritier et payés par l'usufruitier? p. 17.

###### III. Frais des procès.

14. Qui supporte les frais quand l'usufruit est constitué à titre onéreux et qu'il y a lieu à garantie? p. 18.
15. Qui les supporte quand l'usufruit est constitué à titre gratuit? Si le procès concerne exclusivement, soit la jouissance, soit la nue propriété? Si il concerne la toute propriété et si le nu propriétaire et l'usufruitier sont en cause? p. 19.

16. *Quid* si la demande est formée contre le propriétaire seulement ou contre l'usufruitier? p. 21.

N° 4. Des dettes.

I. *Dans quel cas l'usufruitier doit-il contribuer au paiement des dettes.*

17. A quels cas s'appliquent les dispositions des articles 610, 611 et 612? L'usufruitier doit-il contribuer au paiement des dettes quand l'usufruit est établi par un acte entre-vifs? p. 21.
18. Quels sont les droits de l'usufruitier à titre particulier, qui paye la dette sur la poursuite du créancier hypothécaire? Y a-t-il des cas dans lesquels cet usufruitier est tenu de contribuer au paiement des dettes? p. 24.
19. L'usufruitier universel ou à titre universel doit contribuer au paiement des dettes quant aux intérêts. En vertu de quel principe? p. 26.
20. Il contribue de la même manière aux charges de la succession, p. 28.
21. Il y contribue pendant la durée de l'usufruit, à partir de son entrée en jouissance, p. 29.
22. Application de ces principes à la rente viagère, p. 30.

II. *Étendue de la contribution.*

23. L'usufruitier est-il tenu personnellement des intérêts à l'égard des créanciers? ou doit-il seulement contribuer à l'égard du propriétaire? p. 31.
24. Si l'héritier nu propriétaire est créancier, peut-il agir contre l'usufruitier? p. 34.
25. L'usufruitier est-il tenu *ultra vires*? p. 35.
26. *Quid* des rentes qui sont une charge expresse ou tacite de l'usufruit? p. 35.
27. L'usufruitier qui ne fait pas inventaire et qui dispose des objets compris dans son usufruit, sera-t-il tenu *ultra vires*? p. 37.
28. Les créanciers ont-ils une action directe contre l'usufruitier universel pour le paiement du capital de leurs créances? p. 38.

III. *Mode de contribution.*

29. Dans quelle proportion l'usufruitier doit-il payer les intérêts? et comment établit-on cette proportion? p. 39.
30. *Quid* si l'usufruitier fait l'avance du capital des dettes? Le propriétaire doit-il les intérêts de plein droit à partir de la fin de l'usufruit? p. 40.
31. L'usufruitier est-il subrogé, dans ce cas, aux droits des créanciers qu'il a payés? p. 41.
32. *Quid* si l'usufruitier ne fait pas l'avance? Quels sont, en ce cas, les droits du propriétaire? S'il demande la vente, qui a le choix des biens qui seront vendus? L'usufruitier peut-il demander la vente? p. 42.
33. Le juge peut-il déterminer la part contributive de l'usufruitier d'après la valeur de l'usufruit? Les parties intéressées peuvent-elles déroger à la loi? p. 44.

SECTION V. — *Droits et obligations du nu propriétaire.*

§ 1<sup>er</sup>. *Droits du nu propriétaire.*

N° 1. Droit de disposition.

34. La propriété reste au nu propriétaire, mais son droit est limité par celui de l'usufruitier, p. 45.
35. Le nu propriétaire peut vendre. *Quid* si l'usufruitier consent à la vente? Aura-t-il le droit de jouir de la totalité du prix? p. 46.
36. Le nu propriétaire peut-il établir des hypothèques, des servitudes? peut-il acquérir des servitudes, même malgré l'usufruitier? p. 47.
37. Quelles actions le nu propriétaire peut-il intenter? p. 49.

N° 2. Actes de jouissance.

38. Le nu propriétaire a-t-il droit aux émoluments et aux produits qui ne sont pas attribués à l'usufruitier? p. 51.
39. Le nu propriétaire a le droit de faire les actes conservatoires. Peut-il établir un garde? p. 53.
40. Le nu propriétaire peut-il faire les actes d'amélioration? p. 54.
41. La limitation de l'article 599 est-elle applicable quand le nu propriétaire agit comme propriétaire de choses dont il a la pleine propriété? p. 55.
42. Le nu propriétaire a action contre l'usufruitier, pour le forcer à remplir ses obligations, ou pour demander des dommages et intérêts, p. 56.

§ II. *Obligations du nu propriétaire.*

43. Le nu propriétaire, comme tel, n'a pas d'obligations. Quand et en quel sens il est tenu de délivrer et de garantir, p. 56.
44. De l'obligation que l'article 599 impose au nu propriétaire, p. 57.

§ III. *Rapports du nu propriétaire et de l'usufruitier.*

45. Y a-t-il une société ou communion entre le nu propriétaire et l'usufruitier? p. 53.
46. L'usufruitier est-il mandataire du nu propriétaire? Peut-il le représenter en justice? p. 59.
47. Le nu propriétaire est-il le mandataire de l'usufruitier? *Quid* s'il assure les choses grevées d'usufruit? L'assurance profitera-t-elle à l'usufruitier? p. 60.
48. L'usufruitier peut-il former tierce opposition contre les jugements où le propriétaire seul a figuré? p. 62.
49. *Quid* si l'usufruit porte sur des actions, et s'il y a des versements à faire soit sur les actions primitives, soit sur de nouvelles actions? Si, sur le refus du nu propriétaire, l'usufruitier fait les versements, aura-t-il un recours, et pour quelle somme? p. 62.

SECTION VI. — *Comment l'usufruit prend fin.*

§ 1<sup>er</sup>. *Des causes d'extinction.*

N° 1. La mort de l'usufruitier.

50. Pourquoi l'usufruit s'éteint-il par la mort de l'usufruitier? A qui est-ce à prouver la mort? p. 64.
51. *Quid* si l'usufruit est constitué au profit de plusieurs personnes, successivement ou conjointement? Peut-il dépasser la vie de l'usufruitier? p. 65.
52. L'article 1975 s'applique-t-il à l'usufruit? p. 66.
53. De la durée de l'usufruit constitué au profit d'une personne civile, p. 67.

N° 2. L'expiration du terme.

54. Comment compte-t-on le terme pour lequel l'usufruit est accordé? p. 63.
55. Du cas prévu par l'article 620, p. 68.
56. *Quid* si l'usufruitier meurt avant l'expiration du terme? p. 69.

N° 3. La consolidation.

57. Quand y a-t-il consolidation? Réponse à la critique de Marcadé, p. 70.
58. La consolidation n'éteint l'usufruit qu'à raison de l'impossibilité où se trouve l'usufruitier d'exercer son droit. Conséquences qui résultent du principe, p. 72.
59. La caution reste-t-elle tenue quand la consolidation cesse? p. 73.

N° 4. Le non-usage.

60. Pourquoi l'usufruit s'éteint-il par le non-usage, tandis que la propriété ne se perd pas par le non-usage? p. 74.

61. On applique au non-usage les principes généraux qui régissent la prescription extinctive, p. 76.  
 62. Quand y a-t-il non-usage? *Quid* si l'usufruitier loue ou cède son droit et que le fermier ou le cessionnaire ne jouit pas? p. 77.  
 63. *Quid* si l'usufruitier jouit partiellement? *Quid* s'il ne se sert pas de la chose pour l'usage auquel elle est destinée? p. 78.  
 64. A partir de quel moment commencent à courir les trente ans de non-usage? p. 79.

N° 5. La perte de la chose.

65. Suit-on, en cette matière, la doctrine romaine ou la doctrine de Pothier? p. 80.  
 66. Sens de la doctrine romaine telle qu'elle a été formulée par Domat, p. 85.  
 67. *Quid* si la perte n'est pas totale? p. 84.  
 68. Application des principes aux cas où l'usufruit porte sur une universalité, p. 84.  
 69. *Quid* s'il porte sur un troupeau? p. 85.  
 70. L'usufruit revit-il si la chose est rétablie dans son premier état? p. 87.  
 71. *Quid* si le changement qui s'est fait a seulement produit un obstacle temporaire à l'exercice de l'usufruit? Faut-il appliquer l'article 704, par analogie, si l'obstacle dure trente ans? p. 88.

N° 6. De la renonciation.

72. La renonciation exige-t-elle le concours de consentement du nu propriétaire? Différence entre la renonciation et la cession que l'usufruitier fait de son droit à titre gratuit ou onéreux, p. 90.  
 73. L'usufruitier peut-il revenir sur sa renonciation? p. 92.  
 74. La renonciation peut-elle être tacite? p. 95.  
 75. La renonciation faite à titre gratuit est-elle soumise aux formalités prescrites pour les donations? p. 94.  
 76. Dans quel cas la renonciation est-elle soumise à la transcription? Renvoi, p. 96.  
 77. Effet de la renonciation quant aux charges qui grèvent l'usufruit, p. 96.  
 78. Droit des créanciers de l'usufruitier qui a renoncé. Renvoi, p. 96.

N° 7. De l'abus de jouissance.

79. Origine et motifs de cette cause d'extinction, p. 97.  
 80. L'article 618 s'applique-t-il à l'usufruit de choses consommables? p. 98.  
 81. Qu'entend-on par abus? Faut-il qu'il y ait mauvaise foi? *Quid* si l'abus a été commis par un fermier ou par le tuteur de l'usufruitier? p. 99.  
 82. La vente de la chose grevée d'usufruit constitue-t-elle un abus? p. 100.  
 83. C'est le juge qui prononce la déchéance, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu, p. 100.  
 84. Le juge peut aussi prendre d'autres mesures pour concilier le droit du nu propriétaire et les intérêts de l'usufruitier, p. 101.  
 85. Droit des créanciers de l'usufruitier, p. 102.  
 86. Si la déchéance de l'usufruitier est prononcée, les hypothèques qu'il a consenties sur l'usufruit seront-elles éteintes? p. 105.

N° 8. Des causes d'extinction qui dérivent du droit commun.

I. Résolution. Révocation. Annulation.

87. De la résolution, de la révocation et de l'annulation des droits de celui qui a constitué l'usufruit, p. 105.  
 88. De la résolution, de la révocation et de l'annulation du titre constitutif de l'usufruit. Différence entre ces deux cas d'extinction de l'usufruit, p. 105.

II. De l'usucapion.

89. Du cas où un tiers acquiert l'usufruit d'un fonds qui est déjà grevé d'usufruit, p. 106.

90. L'usufruit est éteint si le tiers qui acquiert la toute propriété de celui qui n'est pas propriétaire du fonds usucape la chose. A quelles conditions? p. 107.  
 91. *Quid* si le tiers acquiert la toute propriété du propriétaire alors que la chose est déjà grevée d'usufruit? p. 108.

§ II. Conséquences de l'extinction.

N° 1. Droits du propriétaire.

92. La jouissance retourne de plein droit au propriétaire, il n'a jamais cessé d'avoir la possession, p. 109.  
 93. Le propriétaire peut immédiatement intenter les actions possessoires, p. 109.  
 94. Application du principe aux fruits naturels et civils, p. 111.  
 95. *Quid* des intérêts? L'usufruitier et ses ayants cause les doivent-ils de plein droit? p. 111.  
 96. Y a-t-il une exception lorsque les héritiers de l'usufruitier sont de bonne foi? p. 112.  
 97. *Quid* si l'usufruit portait sur une maison d'habitation? p. 115.  
 98. Qu'est-ce que l'usufruitier doit restituer? Quels sont les droits qu'il a à exercer contre le nu propriétaire? p. 115.  
 99. Les avances qu'il a faites pour le nu propriétaire portent-elles intérêt de plein droit à partir de l'extinction de l'usufruit? Ce principe s'applique-t-il aux grosses réparations que l'usufruitier a faites? p. 114.

N° 2. Effet de l'extinction à l'égard des tiers.

100. Effet de l'extinction quant aux droits réels consentis par l'usufruitier, p. 115.  
 101. Effet de l'extinction quant aux baux qu'il a consentis, p. 116.

CHAPITRE II. — DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

§ I<sup>er</sup>. Notions générales.

102. Le droit d'usage est un usufruit limité aux besoins de l'usager; et le droit d'habitation est l'usage d'une maison, p. 118.  
 103. L'usage est un droit réel, à la différence de la créance alimentaire. C'est une servitude personnelle. Il peut aussi être une servitude réelle, p. 119.  
 104. De l'usage dans les bois et forêts, p. 104.

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

105. L'usage s'établit comme l'usufruit, sauf qu'il n'y a pas d'usage légal, p. 105.  
 106. L'usage peut-il s'établir par usucapion? *Quid* si l'usager ne possède pas? p. 125.  
 107. L'usage peut-il être constitué à perpétuité? p. 124.

§ III. Droits de l'usager.

108. Le propriétaire peut établir tel droit d'usage qu'il veut, en démembrement son droit de propriété, p. 125.  
 109. Dans le silence du titre, on suit la règle établie par les articles 630 et 636, p. 127.  
 110. Que faut-il entendre par *famille* et par *besoins*? p. 128.  
 111. L'usager a le droit de jouir lui-même, comme l'usufruitier, p. 130.  
 112. *Quid* si le propriétaire a droit à la plus grande partie des fruits? p. 132.  
 113. Le droit d'usage ne peut être ni cédé ni loué, p. 132.  
 114. Le droit d'usage ne peut être saisi ni hypothéqué, p. 135.  
 115. Le titre peut-il déroger à ces principes? Y a-t-il exception dans le cas où l'usager absorbe tous les fruits? p. 154.  
 116. L'usager peut-il disposer des fruits qu'il perçoit? Ses créanciers peuvent-ils les saisir? *Quid* si l'usage est établi à titre gratuit? p. 135.  
 117. L'usager peut-il louer son droit. Peut-il donner les fonds à bail? p. 137.

## § IV. Obligations de l'usager.

118. Des obligations que l'usager doit remplir avant son entrée en jouissance, p. 158.  
 119. De l'obligation concernant le mode de jouissance. L'article 599 est-il applicable à l'usager? p. 159.  
 120. Des charges qui sont imposées à l'usager. Se payent-elles sur le produit brut ou sur le produit net? p. 159.  
 121. En quel sens l'usager est-il tenu des réparations d'entretien? p. 141.  
 122. *Quid* des charges qui sont imposées sur la propriété pendant la durée de l'usage? p. 141.  
 123. L'usager contribue-t-il au paiement des dettes? p. 142.

## § V. Extinction de l'usage.

124. Comment le droit d'usage s'éteint-il? Différence entre l'usage et l'usufruit, p. 145.

## TITRE IV. — DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — NOTIONS GÉNÉRALES.§ 1<sup>er</sup>. *Qu'est-ce qu'une servitude?*

125. Définition. En quel sens les servitudes sont une charge, p. 144.  
 126. Différence entre cette charge et les charges féodales. Toute convention qui aurait pour objet de reproduire les servitudes féodales est nulle, p. 145.

§ II. *Caractères des servitudes réelles.*N<sup>o</sup> 1. Deux fonds.

127. Il faut deux héritages pour qu'il y ait servitude, un héritage servant et un héritage dominant, p. 148.  
 128. Conséquence qui résulte du principe. Là où il n'y a pas deux héritages, il n'y a pas de servitude, p. 149.  
 129. Qu'entend-on par héritage? *Quid* des arbres? des meubles immobilisés par destination? des droits immobiliers? p. 150.  
 130. Faut-il que les immeubles soient dans le commerce? p. 151.  
 131. L'usage que les propriétaires riverains font de la voie publique est-il une servitude? p. 155.  
 132. Caractère particulier de ces servitudes. Conséquences qui en résultent, p. 155.  
 133. Les riverains ont-ils droit à une indemnité quand les servitudes sont supprimées par suite du redressement ou de la suppression de la voie publique? p. 157.  
 134. La commune qui veut supprimer les servitudes doit-elle exproprier les riverains pour cause d'utilité publique? p. 159.  
 135. Règlement de l'indemnité. Conditions sous lesquelles les riverains y ont droit, p. 160.  
 136. Qui doit payer l'indemnité en cas de vente? p. 161.  
 137. Application des principes. Une servitude peut-elle être stipulée sur un canal au moment où on le construit? p. 162.  
 138. Peut-on avoir une servitude de vue sur une promenade publique, p. 165.  
 139. Peut-on avoir une servitude sur le mur d'enceinte d'une ville? p. 165.  
 140. Peut-on avoir une servitude sur un édifice destiné au culte? p. 164.  
 141. Peut-on avoir des servitudes sur le domaine *privé* de l'Etat? p. 165.  
 142. Les deux héritages doivent appartenir à des propriétaires différents, p. 166.  
 143. Doivent-ils être contigus? p. 166.

N<sup>o</sup> 2. Une charge ou un service.

144. La servitude doit être établie pour le fonds, p. 167.  
 145. *Quid* si une charge est établie sur un fonds pour l'utilité d'une personne, p. 168.

146. Le droit de chasser peut-il être stipulé comme servitude réelle? p. 169.  
 147. Une servitude peut-elle être imposée à une personne? Les servitudes réelles peuvent-elles être stipulées comme servitudes personnelles? p. 171.  
 148. Différences entre les droits stipulés à titre de créance, à titre de servitude réelle ou à titre de servitude personnelle, p. 172.  
 149. Application de ces principes. Les charges établies dans l'intérêt du commerce ou de l'industrie d'un autre fonds sont-elles des servitudes? p. 174.  
 150. *Quid* de la stipulation que le propriétaire d'une maison n'y établira pas de cabaret ou n'exercera pas une profession bruyante? *Quid* de la prohibition d'établir une école ou un couvent? p. 176.  
 151. *Quid* si le droit de couper du bois dans une forêt est remplacé par l'obligation imposée au propriétaire de fournir lui-même le bois? le droit réel sera-t-il remplacé par un droit de créance? p. 177.

N<sup>o</sup> 3. Réalité de la servitude.

152. La servitude est réelle comme charge et comme droit, p. 180.  
 153. Conséquences qui résultent de la réalité de la servitude, p. 181.

N<sup>o</sup> 4. De la perpétuité de la cause.

154. Les servitudes sont perpétuelles, en quel sens, p. 182.  
 155. Conséquences qui dérivent de la perpétuité des servitudes, p. 185.

N<sup>o</sup> 5. De l'indivisibilité des servitudes.

156. Dissentiment entre Pothier, Dumoulin et Doneau, p. 185.  
 157. En quel sens les servitudes sont indivisibles et en quel sens elles sont divisibles, p. 184.

§ III. *Différence entre la servitude et la propriété.*N<sup>o</sup> 1. De la propriété exclusive.

158. Rapport qui existe entre la propriété et le droit de servitude, p. 185.  
 159. Le droit de propriété et le droit de servitude sont régis par des principes différents, p. 186.  
 160. Caractères qui distinguent les deux droits, p. 187.  
 161. Question d'application. Droit sur les veines alimentaires d'une source, p. 188.

N<sup>o</sup> 2. De la copropriété.

162. Quand, dans une vente ou un partage, les parties contractantes stipulent qu'une partie de la chose sera commune aux propriétaires, il y a copropriété et non servitude, p. 189.  
 163. Les parties peuvent stipuler qu'il y aura copropriété ou servitude, p. 191.  
 164. Principes différents qui régissent la copropriété et la servitude, p. 192.  
 165. Quand il n'y a pas de titre, les chemins d'exploitation doivent-ils être présumés établis à titre de servitude ou à titre de copropriété? p. 195.  
 166. Est-on admis à prouver la copropriété d'un chemin d'exploitation par la prescription trentenaire et à quelles conditions? p. 197.  
 167-168. Application de ces principes, p. 198-199.  
 169. Application des principes à l'action possessoire. Elle n'est pas recevable quand il s'agit de la possession d'un droit de servitude discontinue, tandis qu'elle l'est quand il s'agit de la possession d'un chemin à titre de copropriétaire, p. 200.

§ IV. *Classification des servitudes.*

170. Il y a trois espèces de servitudes. Y a-t-il une différence entre les servitudes qui dérivent de la situation des lieux et celles que l'on appelle légales? p. 201.  
 171. Les servitudes naturelles et légales sont-elles de vraies servitudes? p. 202.