

APPENDICE AU LIVRE II DU CODE NAPOLÉON.

TITRE V.

DE L'EMPHYTÉOSE (1).

CHAPITRE PREMIER.

NOTIONS GÉNÉRALES.

§ 1^{er}. *Origine de l'emphytéose.*

340. Le code ne traite pas de l'emphytéose, il ne la mentionne pas parmi les droits réels qui sont énumérés dans l'article 543, ni parmi les droits immobiliers qui sont susceptibles d'hypothèques (art. 2118). De là des doutes sérieux sur la question de savoir si l'emphytéose existe encore en droit français, à titre de droit réel immobilier. Dans notre législation belge, ce doute n'existe plus : une loi du 10 janvier 1824 a comblé la lacune qui se trouvait dans le code civil, et a maintenu l'emphytéose avec les caractères essentiels qu'elle avait dans l'ancien droit. Cela nous dispense d'entrer dans la controverse qui s'agite toujours dans le domaine de la doctrine ; la jurisprudence

(1) Pepin Le Haleur, *Histoire de l'emphytéose en droit romain et en droit français*. Paris, 1843 (Mémoire couronné par la Faculté de droit de Paris). Il y a aussi une monographie sur le droit romain : *Zusarise Guidonis et Clari de jure emphyteutico tractatus*, 1575, 8°.

s'est décidée pour le maintien de l'emphytéose. Il importe de constater le fait, parce qu'il en résulte que les arrêts et les auteurs qui admettent l'emphytéose peuvent être invoqués en Belgique pour l'interprétation de la loi de 1824. Cette loi formait un titre du nouveau code civil qui allait être mis à exécution quand la révolution de 1830 mit fin au royaume des Pays-Bas. Il en est de même d'une loi de la même date concernant la *superficie*. La publication anticipée des deux titres du code des Pays-Bas prouve que l'on sentait le besoin d'une loi qui dissipât les doutes auxquels avait donné lieu le silence du code Napoléon. Mais ne s'est-on pas fait illusion sur l'importance de cette matière ? Lors de l'examen préparatoire du titre de l'Emphytéose, une section avait proposé de réduire tout le titre à un seul article. On lit dans les réponses du gouvernement aux observations des sections de la deuxième chambre des états généraux : que l'emphytéose était une matière importante et qu'il fallait lui donner les développements que le sujet exigeait. Ces prévisions ne se sont pas réalisées. Nous ne savons si les emphytéoses sont fréquentes dans les provinces septentrionales de l'ancien royaume des Pays-Bas. Il est certain qu'en Belgique la jurisprudence est presque muette ; on trouve à peine quelques décisions sur la matière dans le recueil qui publie les jugements rendus par les tribunaux de première instance. C'est une raison pour ne pas nous étendre sur un droit qui s'est maintenu dans la tradition, mais qui n'a plus guère de raison d'être (1).

341. L'emphytéose est une espèce de bail à long terme ; il ne peut être fait pour moins de vingt-sept ans, d'après la loi belge, et il ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans. Ce contrat donne à l'emphytéote un droit réel dans le fonds et la pleine jouissance de l'immeuble. Comment se fait-il qu'à côté du bail ordinaire, qui peut aussi être contracté à long terme, le législateur ait organisé un bail à titre de

(1) Nous nous bornons à citer le dernier arrêt du 26 avril 1853 (Dalloz, 1853, I, 145). Voyez les autorités dans Dalloz, au mot *Louage emphytéotique*, n° 3 et 4. En sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 400, n° 491, et Aubry et Rau, t. II, p. 452, § 224 bis.

droit réel? Nos meilleurs auteurs, Cujas, Domat, répondent que l'emphytéose a été établie dans l'intérêt de l'agriculture. Écoutez Domat : « Comme les maîtres des héritages infertiles ne pouvaient aisément trouver des fermiers, on inventa la manière de donner à perpétuité ces sortes d'héritages pour les cultiver, pour y planter ou autrement les améliorer, ainsi que le signifie le mot d'emphytéose. Par cette convention, le propriétaire du fonds trouve de sa part son compte en s'assurant un revenu certain et perpétuel; et l'emphytéote, de la sienne, trouve son avantage à mettre son travail et son industrie pour changer la face de l'héritage et en tirer du fruit (1). » Ce motif ne justifie guère l'emphytéose. Dans notre droit moderne, le bail peut aussi être fait pour quatre-vingt-dix-neuf ans. Que si la terre est infertile, le fermage sera d'autant plus modique. Les baux à ferme présentent donc les mêmes avantages que les baux à emphytéose.

Pour découvrir les raisons qui ont fait introduire les baux emphytéotiques, il faut remonter à l'état social de l'Empire romain, sous lesquels ils prirent naissance. L'histoire traditionnelle raconte que les Barbares détruisirent l'Empire et la civilisation ancienne. A vrai dire, la société se mourait, elle s'éteignait d'inanition. Aujourd'hui la population s'accroît dans des proportions qui ont parfois effrayé les économistes. Sous l'Empire, la population décroissait, les maisons tombaient en ruine faute d'habitants, les champs restaient incultes parce qu'il n'y avait plus de cultivateurs. Voilà pourquoi on ne trouvait plus de fermiers. Et cependant il en eût fallu plus que jamais, car il n'y avait plus de petits propriétaires. On connaît le cri de détresse de Pline . Les *latifundia* ont ruiné l'Italie, ils sont en train de ruiner les provinces. L'Italie, cette antique mère des moissons, ne produisait plus assez de blé pour nourrir ses rares habitants. Aujourd'hui la propriété foncière est recherchée avec une espèce de passion. Le code attribue à l'Etat les biens vacants et sans maîtres. Disposition

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, titre IV, section X, p. 69. Comparez Duvergier, *Du louage*, n° 142.

oiseuse, disent tous les commentateurs; à moins qu'il ne s'agisse d'une succession en déshérence, il n'y a plus d'immeubles abandonnés. Tandis que, sous l'Empire, les terres restaient en friche, on les désertait parce que, faute de bras pour les cultiver, il n'y avait plus moyen d'en tirer un profit quelconque (1). Dans cette décadence, pour mieux dire, dans cette décrépitude, l'on imagina l'emphytéose pour attirer des cultivateurs. Ce fut un expédient, dit l'historien de l'emphytéose, ce ne fut pas un remède (2). S'il y avait eu des cultivateurs, il y aurait aussi eu des fermiers. Le mal était irremédiable. Il fallut un de ces remèdes que la Providence envoie aux sociétés qui ne peuvent pas se sauver elles-mêmes. Dieu envoya les Barbares. Les Romains sentaient si bien la nécessité de cette immense révolution, qu'eux-mêmes appelèrent dans l'Empire les futurs destructeurs de Rome. Ce fut un ouragan qui, tout en détruisant, rendit la vie à une société mourante.

342. Au moyen âge, l'emphytéose changea de caractère, ainsi que la propriété. La propriété romaine était un droit absolu qui ne souffrait point de partage; sous l'influence des idées féodales, au contraire, le droit du propriétaire se morcela : chaque chose eut pour ainsi dire deux propriétaires, car il n'y avait pas de terre sans seigneur. Le seigneur avait la propriété honorifique, le domaine qui conférait la souveraineté; car la souveraineté aussi était morcelée à l'infini, tout baron étant roi dans sa baronnie. Quant aux droits utiles que confère la propriété, ils appartenaient au vassal, qui possédait la terre et la cultivait. Le contrat usuel qui établissait cette division de la propriété s'appelait *bail à cens*. Par ce contrat, le propriétaire d'un fonds en transportait à un autre le domaine utile sous une redevance annuelle et en retenait le domaine direct. Qu'étaient-ce que ces deux domaines s'exerçant sur une seule et même chose par deux propriétaires? Pothier répond : « Le domaine direct qu'ont les seigneurs de fief

(1) Voyez mes *Études sur l'histoire de l'humanité*, Rome (2^e édition).

(2) Pepin Le Halleur, *Histoire de l'Emphytéose*, p. 16, 28, 54, 167.

ou de censive sur les héritages qui sont tenus d'eux en fief ou en censive, est le domaine ancien, originaire et primitif de l'héritage dont on a détaché le domaine utile par l'aliénation qui en a été faite. » Il résulte de ce partage de la propriété, continue Pothier, que le domaine direct n'est qu'un domaine de supériorité, c'est-à-dire le droit qu'ont les seigneurs de se faire reconnaître comme seigneurs par les propriétaires des héritages tenus d'eux, et d'exiger certains devoirs et redevances récongnitifs de leur seigneurie. Le domaine utile consistait dans les droits que donne la propriété : c'était la jouissance pleine et entière de la chose, sous certaines charges qui impliquaient la supériorité du seigneur direct.

Que devint l'emphytéose dans cet ordre d'idées? Chose singulière! elle semblait consacrer ce même partage du domaine, qui était le caractère essentiel de la propriété féodale. Le bailleur était propriétaire incontestable; en reconnaissance de son droit de propriété, il touchait une redevance semblable au cens féodal. Mais l'emphytéote aussi avait une espèce de domaine; ne lui permettait-on pas d'aliéner et d'hypothéquer, facultés qui n'appartiennent qu'au maître de la chose? n'avait-il pas la pleine jouissance du fonds emphytéotique? Les mots mêmes paraissaient identiques pour désigner l'emphytéose et le bail à cens. On lisait dans les lois romaines que le bailleur avait les actions *directes* et l'emphytéote les actions *utiles* : n'était-ce pas là le domaine *direct* et le domaine *utile* de la propriété féodale? Les apparences devaient tromper les légistes à une époque où toute propriété était partagée. Nous avons, dit Boutaric, un contrat qui ne diffère presque que de nom de l'emphytéose, c'est le bail à cens. S'il y a quelque différence de l'un à l'autre, c'est qu'on ne peut bailler à cens qu'un fonds que l'on possède noblement; au lieu que pour bailler un fonds à titre d'emphytéose, il suffit de le posséder en franc-alleu et indépendant de toute seigneurie directe (1).

(1) Boutaric, *Commentaire sur les Institutions de Justinien*, livre III, titre XXIV, § 3. Pothier, *Traité de la propriété*, n° 3.

Cette confusion de l'emphytéose et du bail à cens eut des conséquences importantes. Le bailleur était propriétaire, mais son droit n'était autre chose qu'un domaine de supériorité, c'est-à-dire le droit qu'avait le bailleur de se faire reconnaître propriétaire ancien, originaire et primitif, et d'exiger certains devoirs et redevances récongnitifs de son ancienne qualité. Quant au domaine utile, il appartenait à l'emphytéote. Celui-ci était donc aussi propriétaire; comme le mot l'indique et comme Pothier l'explique, le domaine utile renfermait tout ce qu'il y a d'utile dans un héritage, comme d'en percevoir les fruits et d'en disposer à son gré. Voilà la propriété féodale en plein. La confusion passa dans le langage. Les Romains appelaient *pension* ou *canon* la redevance que l'emphytéote devait payer au bailleur; au moyen âge, on lui donna le nom de cens ou de censive, prestation qui dans le droit féodal était la marque de la seigneurie directe appartenant au bailleur (1).

343. Telle est l'origine de la division du domaine en direct et utile, qui joue un si grand rôle dans l'histoire et dans la théorie de l'emphytéose. Née du régime féodal, elle lui survécut, de même que les effets civils de la féodalité se maintinrent bien des siècles après que la féodalité politique eut fait place à la monarchie absolue. Il n'y a rien de plus tenace que les traditions juridiques; le droit est une face de la vie, et la vie ne se transforme que lentement. De là les singulières théories des jurisconsultes dans les pays de coutumes; ils étaient élevés dans le respect du droit romain, mais les traditions coutumières aussi leur étaient chères. Ainsi s'explique leur tendance à identifier deux droits essentiellement différents, le droit romain et le droit féodal. Domat maintient le partage de la propriété entre le bailleur et l'emphytéote, en lui donnant une couleur romaine. Il admet que l'emphytéose opère une translation de propriété, bien que le bailleur reste propriétaire. Voici comment il entend ce partage

(1) Salvaing, dans Merlin, *Questions de droit*, aux mots *Rente foncière*, *Rente seigneuriale*, § XIV, n° 2.

qui pour un jurisconsulte romain eût été incompréhensible. Celui qui baille un fonds à emphytéose en demeure le maître pour jouir de la rente, comme du fruit de son propre fonds, ce qui lui conserve le principal droit de propriété, qui est celui de jouir à titre de maître. Et l'emphytéote, de sa part, acquiert le droit de transmettre l'héritage à ses successeurs à perpétuité, de le vendre, de le donner, l'aliéner, avec la charge des droits du bailleur, et d'y planter, bâtir et y faire les autres changements qu'il avisera pour le rendre meilleur, ce qui sont autant de droits de propriété. Les droits de propriété que retient le maître et ceux qui passent à l'emphytéote sont communément distingués, continue Domat, par les mots de *propriété directe* qu'on donne au droit du maître et de *propriété utile* qu'on donne au droit de l'emphytéote. Domat écrivait d'après les principes du droit romain; il cherche donc à donner une couleur romaine à une théorie qui est essentiellement féodale. Le bailleur, dit-il, est le premier maître du fonds, il conserve son droit originaire de propriété, à la réserve de ce qu'il transmet à l'emphytéote. Et l'emphytéote acquiert le droit de jouir et disposer, à la charge des droits réservés au maître du fonds. C'est ainsi que Domat concilie les passages des lois romaines dans lesquels on appelle tantôt l'emphytéote propriétaire et tantôt on lui dénie cette qualité (1).

Un autre jurisconsulte, le dernier qui ait écrit sur les matières féodales, Henrion de Pansey, n'hésite pas à rapporter au droit romain la division de la propriété en domaine direct et utile, distinction qui forme le caractère essentiel de la théorie traditionnelle de l'emphytéose. Si le mot n'y est pas, la chose y est. En effet, l'emphytéote avait l'action en revendication *utile*; or, le propriétaire seul peut revendiquer, donc l'emphytéote était considéré comme propriétaire. Le bailleur, de son côté, avait l'action en revendication *directe*, marque de la propriété supérieure qu'il se réservait dans le fonds, et qui ne lui a jamais été contestée. C'est ainsi que la distinction que les Romains

(1) Domat, *Des lois civiles*, livre I, titre IV, sect. X, nos 5 et 6.

avaient faite entre l'*action utile* et l'*action directe*, à l'égard des héritages baillés à emphytéose, produisit la distinction entre le *domaine direct* et le *domaine utile*; on ne disait plus que le preneur avait l'action utile, mais qu'il avait le domaine ou la propriété utile. Domat ajoute que c'est Coquille qui le premier donna cette explication d'une chose qui a beaucoup embarrassé les auteurs, au point que plusieurs ont cru que la distinction de la seigneurie directe d'avec la propriété utile était une invention des anciens Francs ou de quelqu'un des peuples qui démembèrent l'empire romain (1). Merlin trouve que la démonstration ne laisse rien à désirer; c'est donc, d'après lui, un point certain que la distinction de la propriété en domaine direct et en domaine utile tire son origine des lois romaines (2).

344. Il est temps de mettre la vérité à la place de ce droit et de cette histoire de fantaisie. La doctrine romaine avait été exposée dès le seizième siècle par deux jurisconsultes éminents, Cujas et Doneau. Ce dernier surtout met un grand soin à établir les vrais principes; il avait contre lui la tradition du moyen âge et tous les interprètes du droit coutumier, qui était féodal dans son essence. Il lui est facile de démontrer que le bailleur était propriétaire; les jurisconsultes et les constitutions impériales ne lui donnent jamais d'autre nom. Or, si le bailleur est propriétaire, il est impossible que l'emphytéote le soit: n'est-il pas écrit dans les lois romaines, et la raison ne nous dit-elle pas, qu'il ne saurait y avoir deux propriétaires d'une seule et même chose, le droit absolu de l'un excluant le droit absolu de l'autre? Aussi est-il dit que les emphytéotes, alors même que leur bail est perpétuel, n'acquiescent pas la propriété du fonds emphytéotique, bien qu'ils aient une action en revendication utile, même contre le bailleur (3). Ne dirait-on pas que cette loi a été portée pour prévenir la confusion entre l'*action utile* et le *domaine*

(1) Henrion de Pansey, *Dissertations féodales*, au mot *Cens*, § VI.

(2) Merlin, *Questions de droit*, au mot *Emphytéose*, § V, n° I (t. VI, p. 275).

(3) L. 1, D., *si ager vectig.*

utile? Mais, dira-t-on, qu'est-ce que cette propriété du bailleur? Un vain mot; tout ce qu'il y a d'utile dans la propriété appartient à l'emphytéote, donc c'est lui qui, à vrai dire, possède le domaine utile. L'objection confond le partage de la propriété avec le démembrement de la propriété. Sans doute le bailleur n'a plus la propriété entière du fonds qu'il donne à emphytéose; le preneur a le droit de faire certains actes de propriété, actes qui sont détachés du droit de domaine; mais cela même prouve que le droit de domaine reste au bailleur. Et ce droit n'est pas un vain mot. Le bailleur reçoit une redevance annuelle: à quel titre? Précisément parce qu'il est propriétaire et en reconnaissance de son droit de propriété. Lorsque l'emphytéote aliène son droit, il doit dénoncer l'aliénation au bailleur, et celui-ci a la préférence; en tout cas, il a droit au cinquantième du prix. Pourquoi? Parce que lui est le maître. Aussi rentre-t-il dans son plein droit de domaine si l'emphytéote ne remplit pas ses obligations. Il était propriétaire au moment où il donne à bail, il conserve le domaine de propriété pendant toute la durée du bail. Voilà pourquoi il a l'action en revendication; on l'appelle directe parce qu'elle est la conséquence de son droit de propriété et la sanction. L'emphytéote n'a qu'une action utile, c'est-à-dire fictive; cette fiction même témoigne contre lui, puisqu'elle prouve que, dans la réalité des choses, il n'est pas propriétaire. Il est vrai que plusieurs constitutions impériales lui donnent ce titre, mais il y est question de fonds appartenant au patrimoine du prince, donc de contrats particuliers; c'est une exception au droit commun, et l'exception confirme la règle (1).

La démonstration est décisive. Mais les préjugés se transmettent plus facilement que les vérités. Nous verrons plus loin que l'erreur s'est perpétuée dans la jurisprudence française; pour l'extirper de la science du droit romain, il a fallu de nouveaux efforts. Les noms qui illustrent la science allemande au dix-neuvième siècle font

(1) Donelli *Commentaria*, lib. IX, cap. XIV, §§ 26-29 (t. V, p. 378-381, édition allemande).

parfois oublier les grandes figures du seizième; la justice veut que l'on reconnaisse que Thibaut et Vangerow n'ont fait que répéter ce qu'avait dit l'incomparable Doneau: l'emphytéote n'est pas propriétaire, il n'a qu'un droit réel dans le fonds emphytéotique dont la propriété reste au bailleur (1).

345. Les anciens auteurs parlent d'ordinaire de l'emphytéose comme d'un droit perpétuel. Tel était, en effet, le caractère ordinaire du bail emphytéotique; et comme dans les idées coutumières il emportait un partage de la propriété, il avait toutes les apparences de la propriété féodale appelée *censive*. Il ne faut donc pas s'étonner si le législateur révolutionnaire abolit l'emphytéose perpétuelle comme entachée de féodalité (2). Dès lors il ne pouvait plus être question d'un domaine utile et d'un domaine direct, cette distinction étant essentiellement féodale, et la féodalité étant détruite jusque dans ses derniers vestiges. Les lois de la Révolution maintinrent l'emphytéose temporaire; et c'est aussi à ce titre qu'elle a été consacrée par la loi belge de 1824. Qu'est-ce donc que l'emphytéose d'après le droit nouveau? Jadis on donnait au contrat qui la créait le nom de bail emphytéotique; notre loi ne se sert pas de ce terme, elle n'appelle pas bailleur celui qui constitue l'emphytéose, elle lui donne toujours le nom de propriétaire. Mais, dans le bail ordinaire aussi, la loi donne parfois le nom de propriétaire à celui qui loue ou afferme un bien, parce que c'est d'ordinaire le propriétaire qui consent ce contrat. Malgré le changement dans le langage, l'emphytéose conserve une grande analogie avec le bail: une redevance annuelle est payée au propriétaire, la durée du bail peut être la même que celle de l'emphytéose, le fermier peut être autorisé à bâtir et à améliorer. Il reste cependant une différence fondamentale, c'est que l'emphytéose engendre un droit réel, tandis que le bail ne produit qu'un droit de créance. Ici revient la question que nous avons posée: pourquoi le législateur établit-il à côté

(1) Thibaut, *Civilistische Abhandlungen*, n° 11, et *Versuche*, II, n° 3. Vangerow *Pandekten*, t. I, p. 728, note.

(2) Lois des 11 août 1789, 18 décembre 1790 et 17 juillet 1793.

du bail ordinaire un bail exceptionnel? La personnalité de l'un des droits et la réalité de l'autre sont-elles une raison suffisante pour organiser deux contrats qui ont le même objet dans le droit moderne, celui de procurer un revenu au propriétaire et des moyens d'existence à celui qui cultive le fonds comme fermier ou emphytéote?

La question divise les jurisconsultes ainsi que les économistes. Duvergier dit que la science économique n'a encore rien découvert de plus ingénieux ni de mieux combiné; Troplong, au contraire, pense que le contrat emphytéotique n'a d'utilité que dans des circonstances exceptionnelles. Demolombe va encore plus loin; d'après lui, l'emphytéose n'a plus de raison d'être⁽¹⁾. Say blâme l'usage des baux emphytéotiques, tandis que Rossi y voit un germe de progrès pour l'économie sociale, et il blâme les auteurs du code civil d'avoir abandonné un contrat de cette importance aux incertitudes d'une jurisprudence hésitante⁽²⁾. Il nous semble que les faits doivent mettre fin au débat. La jurisprudence française reconnaît la validité du bail emphytéotique; en Belgique, il est organisé par une loi. A-t-on vu ces contrats se multiplier et imprimer une puissante impulsion à l'agriculture? La pratique les ignore pour ainsi dire. Ils ont pris naissance à une époque de décadence universelle; c'est parce qu'on ne trouvait pas de fermiers que l'on chercha des emphytéotes. Au moyen âge, l'immensité des domaines du clergé et de la noblesse nécessita la division de la propriété. Donc l'emphytéose accompagne toujours un état anormal de la propriété foncière. Dans l'ordre régulier des choses, le bail suffit. Si l'emphytéose se maintient, c'est comme dernier débris d'une tradition séculaire.

(1) Duvergier, *Du louage*, n° 143. Troplong, *Du louage*, n° 51. Demolombe, t. IX, p. 407, n° 49.

(2) Say, *Economie politique*, t. II, p. 74. Rossi, *Observations sur le droit civil français, considéré dans ses rapports avec l'état économique de la société* (*Revue de législation*); l'article a été reproduit dans la *Revue des Revues de droit*, t. III, p. 45).

§ II. Caractères de l'emphytéose.

346. La loi du 10 janvier 1824 définit l'emphytéose en ces termes (art. 1^{er}) : « L'emphytéose est un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété. » Cette définition nous fait connaître les caractères qui distinguent l'emphytéose moderne. Elle diffère de celle que Domat donne, en deux points très-essentiels. Domat disait que l'emphytéote avait le droit de jouir et disposer de l'héritage à perpétuité, à la charge de le cultiver et de l'améliorer. La loi belge, au contraire, exclut la perpétuité, car elle ajoute (art. 2) : « L'emphytéose ne pourra être établie pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, ni au-dessous de vingt-sept ans. » Nous reviendrons plus loin sur la durée du contrat emphytéotique. Quant à l'amélioration, on la considérait jadis comme étant de l'essence de l'emphytéose; tous les auteurs remarquent que le mot grec⁽¹⁾ d'où dérive le terme d'emphytéose implique l'obligation d'améliorer le fonds par des plantations, des constructions ou d'autres travaux. Tel a été, en effet, l'objet primitif de l'emphytéose. Mais Donat lui-même reconnaît que ce n'était plus là une condition de l'emphytéose. Après avoir dit que l'emphytéote doit améliorer le fonds qu'il tient à bail, il ajoute cette restriction : « Quoique l'emphytéose paraisse restreinte, selon son origine, aux héritages infertiles, on ne laisse pas de donner, par des baux qu'on appelle emphytéotiques, des héritages fertiles et qui sont en bon état. » Notre loi a consacré cette innovation. Ce qui était une obligation n'est plus qu'un droit. Aux termes de l'article 5, « l'emphytéote peut améliorer l'héritage par des constructions, des défrichements, des plantations. » Il va sans dire que le droit peut devenir une obligation, si telle est la volonté des par-

(1) Ἐμψυτεύειν signifie planter. Domat, *Lois civiles*, livre I, titre IV, section X, n° 1. Duvergier, *Du louage*, n° 144 (p. 44, note 3, de l'édition belge).