

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).

ties contractantes, car la loi leur permet de faire telles conventions qu'elles jugent convenables; elle n'excepte que la durée du droit (art. 17). Il résulte de là que l'emphytéose a entièrement changé de caractère; ce n'est plus un contrat ayant pour but d'améliorer la culture. il n'est plus question de culture dans la définition. L'emphytéote acquiert la pleine jouissance de la chose.

347. Il ne reste que deux caractères de l'ancienne emphytéose, l'un concernant les obligations de l'emphytéote, l'autre relatif à la nature de son droit. L'emphytéote doit payer une redevance annuelle; la loi dit que c'est en reconnaissance du droit de propriété de celui à qui l'héritage appartient. Cette redevance porte d'ordinaire le nom de canon. Il est certain que le canon est de l'essence de l'emphytéose; on ne concevrait pas plus une emphytéose sans canon qu'une vente sans prix, ou un bail sans loyer (1). Mais est-il vrai de dire, comme le fait notre loi, que la redevance est payée en reconnaissance du droit de domaine du propriétaire? Il en était ainsi dans l'emphytéose primitive, alors qu'elle avait pour objet d'améliorer des terres incultes; le canon par suite était très-modique; il ne représentait pas la jouissance de l'emphytéote, c'était plutôt une reconnaissance du droit de propriété qui restait au bailleur. Or, la loi belge ne suppose plus que des héritages infertiles soient donnés à emphytéose, puisqu'elle n'impose pas à l'emphytéote l'obligation d'améliorer. Il y a donc quelque chose de contradictoire dans la définition que le législateur donne de l'emphytéose. D'une part, elle assure à l'emphytéote la pleine jouissance d'un héritage qui d'ordinaire sera un fonds fertile, et, d'autre part, elle suppose que pour la pleine jouissance de la chose il ne payera qu'une redevance modique, qui serait moins un revenu qu'une reconnaissance du droit du propriétaire. De fait il n'en est pas ainsi; le taux de la redevance est fixé d'après la valeur de l'immeuble, et elle ne diffère des loyers et fermages que par le nom qu'elle porte: la loi l'appelle redevance emphytéotique (art. 10).

(1) Donelli *Comment.*, IX, 14, 23 (t. V, p. 374).

348. Le caractère essentiel de l'emphytéose, d'après notre loi, c'est qu'elle donne à l'emphytéote un droit réel dans l'héritage. Quelle est la nature de ce droit? Nous avons dit quelle était la théorie de l'ancienne jurisprudence, et quelle est la vraie doctrine du droit romain. C'est cette dernière que notre loi consacre. Toutefois il reste une difficulté, et nous allons voir qu'elle est grande. Il y a des droits réels plus ou moins étendus; il peut y en avoir qui impliquent un véritable partage de la propriété; l'article 553 le suppose, et nous en verrons des exemples en traitant de la superficie. La question est de savoir si l'emphytéote n'a qu'un droit de jouissance ou s'il a un droit de propriété. Il règne sur ce point une grande incertitude dans la doctrine et dans la jurisprudence françaises; nous devons nous y arrêter, ne fût-ce que pour savoir si l'on peut invoquer en Belgique les décisions de la cour de cassation de France. Nous rencontrons ici comme adversaire un nom d'une grande autorité, Merlin, à notre avis, le meilleur des jurisconsultes modernes. Nous ne lui faisons qu'un reproche: né et élevé dans l'ancien droit, il est resté, plus encore que les légistes ne le sont d'habitude, l'homme de la tradition. Ce défaut éclate surtout dans la matière de l'emphytéose, traditionnelle de sa nature; comme la tradition se rattache au droit romain tout ensemble et au droit féodal, il fallait les dominer, l'un et l'autre, en se pénétrant de leur véritable esprit: car il y a aussi des préjugés traditionnels et Merlin n'a pas su s'en dégager. La science de l'histoire lui manque, ainsi qu'à la plupart des jurisconsultes français. De là il est arrivé que Merlin a reproduit des erreurs historiques que l'on est étonné de retrouver dans la jurisprudence du dix-neuvième siècle. Ce qui excuse Merlin et la jurisprudence, c'est que la difficulté est réellement grande de préciser la nature du droit qui appartient à l'emphytéote.

Merlin dit que les lois romaines donnent à l'emphytéote une action réelle, même contre le bailleur; elles lui permettent encore d'hypothéquer le fonds qu'il tient à emphytéose. Assurément l'emphytéote ne pourrait ni revendre ni hypothéquer le fonds emphytéotique, s'il ne lui

appartenait pas, car l'action en revendication ne peut être exercée que par le propriétaire, et lui seul peut concéder une hypothèque. Cependant les lois romaines disent aussi que l'emphytéote ne devient pas propriétaire, tandis qu'elles qualifient de propriétaire le bailleur du fonds emphytéotique. Comment concilier ces décisions qui semblent contradictoires? Il faut supposer, dit-on, que l'emphytéote participait à la propriété du bailleur; de là, la distinction entre le domaine direct et le domaine utile, le premier restant au bailleur, le second étant transmis à l'emphytéote. Merlin maintient la distinction, même après l'abolition de l'emphytéose perpétuelle; car l'emphytéote temporaire a aussi l'action réelle, il peut aussi hypothéquer, donc il est propriétaire. Merlin pourrait raisonner de même sous l'empire de notre loi; car, aux termes de l'article 3, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété; il peut non-seulement aliéner son droit et l'hypothéquer, il peut encore grever le fonds emphytéotique de servitudes pour la durée de sa jouissance. Il faudrait donc conclure avec lui que le bailleur conserve le domaine direct, et que le domaine utile appartient à l'emphytéote (1).

Nous avons répondu d'avance à cette argumentation. La distinction du domaine direct et du domaine utile est une conception féodale; le droit romain l'ignore; or, la théorie du code sur la propriété est celle du droit romain. La division du domaine entre le seigneur direct et le propriétaire ayant un domaine utile est un débris du droit féodal, aboli par la Révolution; cependant nous allons la retrouver dans les arrêts de la cour de cassation, comme si nous vivions toujours sous l'empire de la féodalité. Vainement Merlin invoque-t-il les actions réelles et le droit d'hypothéquer qui appartiennent à l'emphytéote: l'usufruitier aussi a les actions réelles, il peut aussi hypothéquer son droit; en conclura-t-on que l'usufruitier a le domaine utile?

349. Nous passons à la jurisprudence. On lit dans un arrêt de la cour de cassation: « L'emphytéose est un col-

(1) Merlin, *Questions de droit*, au mot *Emphytéose*, § V, n° I (t. VI, p. 275 et suiv.). Telle est aussi la doctrine de Proudhon, *Des droits d'usage*, édition de Curasson, t. 1^{er}, p. 394, n° 382.

trat qu'on ne doit confondre ni avec le contrat de louage, ni avec le contrat de vente; il a sa nature et produit des effets qui lui sont propres. Ses effets sont de *diviser la propriété* du domaine donné à emphytéose en *deux parties*: l'une formée du *domaine direct*, dont la rente que retient le bailleur est représentative; l'autre, appelée *domaine utile*, qui se compose de la jouissance des fruits qu'il produit. Le preneur possède le domaine utile qui lui est transmis, par l'effet de ce partage, comme propriétaire, pouvant, pendant la durée du bail, en disposer par vente, donation, échange ou autrement, avec la charge toutefois des droits du bailleur; pouvant, pendant le même temps, exercer l'action *in rem* pour se faire maintenir contre tous ceux qui l'y troublent, y compris le bailleur (1). »

Il y a dans cet arrêt un mélange d'erreur et de vérité. Tout ce qui y est dit des droits de l'emphytéote est vrai, et cependant la conséquence que la cour en déduit est inadmissible. Oui, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, comme le dit la loi belge (art. 3); et néanmoins cette même loi dit formellement que l'emphytéose est un droit réel dans un immeuble *appartenant à autrui*; et elle ajoute que c'est en reconnaissance de ce droit de propriété que l'emphytéote paye une redevance annuelle. N'est-ce pas dire bien clairement que l'emphytéote n'est pas propriétaire? Quant à un partage de la propriété en domaine direct et utile, il n'en peut plus être question depuis 89. Mais si l'emphytéote n'est pas propriétaire, comment expliquer qu'il exerce tous les droits de propriété? La difficulté subsiste.

350. Quand on lit les arrêts de la cour de cassation, on dirait qu'elle est à la recherche d'une explication qui concilie le droit de propriété du bailleur avec les droits si étendus qui appartiennent à l'emphytéote. Un arrêt de 1843 dit que l'effet propre au bail emphytéotique est d'opérer *l'aliénation à temps de la propriété de l'immeuble donné en emphytéose*; que le preneur, devenu ainsi propriétaire

(1) Arrêt de cassation du 26 juin 1822 (Dalloz. au mot *Action possessoire*, n° 534).

pour un temps déterminé, peut, pendant la durée du bail emphytéotique, disposer de l'immeuble qui en fait l'objet, sauf l'exercice des droits du bailleur, à l'expiration de l'emphytéose (1). La cour de Paris a donné une autre formule de la même idée; elle dit que l'emphytéose confère tout à la fois une *jouissance usufruitière* à longues années et une *copropriété* entre le bailleur et le preneur; que la propriété des biens donnés à emphytéose est divisée en deux parties, dont l'une est transmise au preneur, avec la faculté, pendant la durée de son droit, d'en disposer (2).

L'idée d'une propriété temporaire ou d'une copropriété à temps est tout aussi inadmissible que celle du partage de la propriété entre le bailleur et l'emphytéote. Sans doute la propriété peut être temporaire; nous en avons un exemple quand la donation est révoquée pour cause d'ingratitude; le donataire a été propriétaire depuis le moment de la perfection du contrat jusqu'à la révocation; mais aussi longtemps que le donataire a été propriétaire, il est certain que le donateur ne l'était pas; car on ne conçoit pas que deux personnes soient propriétaires d'une seule et même chose pour le tout. Or, le bailleur, dans l'emphytéose, ne cesse jamais d'être propriétaire, puisque chaque année l'emphytéote lui paye une redevance pour reconnaître son droit de domaine. Il faudrait donc dire avec la cour de Paris qu'il y a copropriété temporaire au profit de l'emphytéote; mais la copropriété ne se conçoit pas plus que la propriété exclusive chez un possesseur qui, en payant chaque année une redevance, reconnaît par cela même que le bailleur seul est propriétaire; donc lui ne l'est pas.

351. Dans un arrêt postérieur à ceux que nous venons d'analyser, la cour de cassation dit que l'emphytéote a un *quasi-domaine* (3). L'arrêt a été rendu sur le rapport de Troplong. Cette expression de *quasi-domaine* n'est pas

(1) Arrêt de cassation du 24 juillet 1843 (Daloz, au mot *Enregistrement*, n° 3034. Voyez, dans le même sens, un jugement du tribunal de Lille, en matière fiscale, du 3 mars 1849 (Daloz, 1849, 5, 149).

(2) Paris, 10 mai 1831 (Daloz, au mot *Louage emphytéotique*, n° 9, p. 585).

(3) Arrêt de rejet du 12 mars 1845 (Daloz, 1845, 1, 105).

nouvelle, Cujas et Doneau s'en servent pour marquer que l'emphytéote exerce à peu près tous les droits qui appartiennent au propriétaire. Notre loi dit la même chose. Est-ce à dire que ce *quasi-domaine* soit une propriété? L'expression implique, au contraire, que l'emphytéote n'est pas propriétaire. Ainsi quand on parle d'un *quasi-usufruit*, c'est pour marquer que ce droit n'est pas un usufruit véritable. C'est bien ainsi que Cujas et Doneau l'entendaient; car c'est après avoir établi que le bailleur seul est propriétaire, que l'emphytéote ne l'est pas, qu'il n'a pas même le domaine utile, que Doneau ajoute que l'emphytéote ayant l'exercice des droits utiles qui découlent de la propriété, on peut dire qu'il a un *quasi domaine*. Pris en ce sens, l'arrêt de 1845 nie que l'emphytéote soit propriétaire; il est donc le contre-pied des décisions qui admettent un partage de la propriété, un domaine utile ou une propriété à temps. Nous aboutissons à la conclusion que l'emphytéose est aujourd'hui ce qu'elle était d'après Cujas et Doneau, un droit réel, donc un démembrement de la propriété (1).

352. C'est sur les applications du principe que se présentent des difficultés qui expliquent les hésitations de la cour suprême. Le droit de l'emphytéote est réel, et puisqu'il s'exerce dans un immeuble, c'est un droit réel immobilier. Par suite, il doit être transcrit pour qu'on puisse l'opposer aux tiers; la loi de 1824 le dit (art. 1^{er}), et la nouvelle loi hypothécaire le décide implicitement puisqu'elle soumet à la transcription tous les actes translatifs de droits réels immobiliers. En faut-il conclure aussi que la constitution et la transmission de l'emphytéose sont assujetties au droit de mutation immobilière? La loi du 22 frimaire an VII ne tarife pas le droit d'emphytéose. Dans le silence de la loi, fallait-il assimiler l'acte constitutif de l'emphytéose à un bail, ou à une transmission de propriété? La régie se borna pendant longtemps à percevoir le droit de bail ordinaire; la jurisprudence était en ce sens, et Championnière enseigne la même opinion, sans même la discuter (2). Au point de vue des principes, cette

(1) Cujas, sur la loi 74, D., *de rei vind.* Doneau, IX, 14, 30.

(2) Voyez les autorités dans Daloz, au mot *Enregistrement*, nos 1831

doctrine est inadmissible; nous faisons, pour le moment, abstraction des textes. Bien que l'emphytéose porte dans l'usage le nom de bail, le contrat emphytéotique n'est pas un bail. Zénon déjà l'a décidé ainsi. D'après la théorie romaine, qui a toujours dominé en cette matière, l'emphytéose engendre un droit réel immobilier, tandis que le bail produit un droit de créance, droit essentiellement mobilier. La longue jouissance de l'emphytéote et les droits étendus dont il jouit établissent encore des différences entre lui et le fermier; conçoit-on qu'on paye le même droit pour un bail de neuf ans et pour une emphytéose de quatre-vingt-dix-neuf ans? Si l'emphytéose n'est pas un bail, est-ce un acte translatif de propriété? Ici les doutes naissent en foule. La même constitution qui décide que l'emphytéose n'est pas un bail, décide également que ce n'est pas une vente, et la loi belge est aussi formelle que possible: le bailleur reste propriétaire; le législateur ne lui donne pas d'autre nom. S'il n'y a pas vente, il n'y a pas de translation de propriété. Ou le contrat spécial appelé emphytéotique serait-il translatif de propriété? La tradition romaine proteste contre cette opinion; la pratique même proteste, puisque en dépit de la constitution de Zénon, elle s'obstine à donner le nom de bail à l'emphytéose. Enfin la définition de la loi belge, qui ne fait que formuler le droit antérieur, repousse toute idée d'un transport de propriété: nous venons de le dire.

La cour de cassation changea de jurisprudence, et par suite la régie modifia sa doctrine. Il est admis aujourd'hui que le bail emphytéotique et les mutations qu'il peut subir sont soumis aux droits dus pour les actes translatifs de propriété. Nous respectons la jurisprudence et la pratique, mais à une condition: il faut qu'elles soient fondées sur les vrais principes. On lit dans un arrêt de cassation de 1850 que l'effet du bail emphytéotique est de diviser la propriété de l'immeuble laissé à bail en deux parties, l'une que conserve le bailleur, l'autre qui appartient au preneur.

et suiv. Sur la doctrine des auteurs et de l'administration en Belgique, voyez Bastiné, *Théorie du droit fiscal*, p. 163, n° 369.

Voilà une affirmation; où est la preuve? Le preneur, dit la cour, possède le droit qui lui est transmis par cette division, comme propriétaire; il peut en disposer par vente, donation, échange, il peut le donner en hypothèque. Cela est vrai, mais il en est absolument de même de l'usufruitier; est-ce à dire que l'usufruitier soit propriétaire de l'immeuble dont il jouit? Et s'il ne l'est pas, malgré les droits qu'il exerce, pourquoi l'emphytéote le serait-il? L'arrêt ajoute que les constructions que le preneur élève sur le fonds emphytéotique sont, comme la jouissance du fonds lui-même, sa propriété pendant tout le cours du bail. Notre réponse est toujours la même: ce que la cour dit de l'emphytéose, on peut le dire de l'usufruit. La conclusion de la cour est que l'emphytéote a sur le sol et les constructions un droit immobilier, qui donne ouverture au droit fixé pour la transmission des immeubles par la loi du 22 frimaire an VII. En théorie, l'emphytéose devrait être soumise à un droit spécial, puisque c'est un contrat spécial; il est vrai que ce contrat engendre un droit réel immobilier; mais tous les droits réels immobiliers emportent-ils translation de la propriété? l'usufruit, les servitudes, les hypothèques sont-ils des actes translatifs de propriété et tarifés comme tels?

En définitive, les motifs donnés par la cour de cassation pour assimiler l'emphytéose à la vente s'adressent au législateur. Il aurait dû établir un droit spécial pour un contrat spécial. Cela nous paraît évident. Le contrat emphytéotique n'emporte pas division de la propriété. Le bailleur reste propriétaire, il peut donc aliéner son droit; s'il l'aliène, l'acquéreur devra-t-il payer le droit de mutation alors qu'il n'entrera en jouissance qu'après cinquante, soixante ou quatre-vingt-dix-neuf ans? Il y a là une position spéciale résultant de la longue durée de l'emphytéose, et une position spéciale demande une décision spéciale. D'un autre côté, la durée de l'emphytéose peut n'être que de vingt-sept ans: l'emphytéote payera-t-il, pour une jouissance si courte, le même droit de mutation que pour une jouissance d'un siècle? Autre anomalie. Le bail ordinaire peut avoir la même durée que l'emphytéose; de fait, la

position d'un preneur ayant un bail de quatre-vingt-dix-neuf ans est à peu près identique à celle de l'emphytéote ; cependant le premier ne payera qu'un droit de bail (1), et le second payera un droit de mutation ! Il y a là bien des nuances dont le législateur aurait dû tenir compte. Dans le silence de la loi, on a procédé par voie d'analogie. A vrai dire, il y a des analogies en sens divers ; c'est précisément pour cette raison que l'empereur Zénon a fait du bail emphytéotique un contrat spécial ; cela suffit pour enlever toute base juridique à la jurisprudence.

La jurisprudence de la cour de cassation est constante, mais il n'en est pas de même des motifs sur lesquels elle s'appuie ; ils varient considérablement ; cependant les lois et les principes restent les mêmes. Rien ne prouve mieux que ces hésitations combien la doctrine est incertaine en cette matière. L'arrêt de 1850 dit que l'emphytéose emporte une division de la propriété. Dans l'arrêt de 1853, il n'est plus question de cette division : la cour décide que l'effet du bail emphytéotique est d'opérer la translation et l'aliénation à temps de la propriété de l'immeuble donné en emphytéose (2). Il y a une différence du tout au tout entre une propriété *divisée* et une propriété *temporaire*. Si donc l'arrêt de 1850 a raison, celui de 1853 a tort, et si l'arrêt de 1853 consacre la vraie doctrine, il faut réputer comme erroné celui de 1850. L'arrêt de 1853 est du 23 février. Deux mois plus tard, la cour rendit un nouvel arrêt qui revient à la théorie d'une division de la propriété ; il n'y est plus question d'une propriété temporaire (3).

A quoi s'arrêter au milieu de ces incessantes variations ? Il y a dans le dernier arrêt que nous venons de citer, celui du 26 avril 1853, une comparaison entre l'usufruit et l'emphytéose. La cour dit que la jouissance de l'emphytéote dépasse les limites d'un simple usufruit, et constitue à *plus forte raison*, au profit de l'emphytéote, un droit

(1) Cela est de jurisprudence. Arrêts de rejet du 24 août 1857 (Daloz, 1857, 1, 326) et du 11 novembre 1861 (Daloz, 1861, 1, 444).

(2) Arrêt de cassation du 23 février 1853 (Daloz, 1853, 1, 53). Voyez, dans le même sens, un arrêt de cassation du 18 mai 1847 (Daloz, 1847, 1, 176).

(3) Arrêt de cassation du 26 avril 1853 (Daloz, 1853, 1, 145).

immobilier dont la mutation donne ouverture au droit fixé pour la transmission des immeubles. Il y a là une solution pratique de la difficulté, que l'on peut accepter en attendant que le législateur la décide. La loi du 22 frimaire an VII (art. 69, § 7, n° 1) soumet au droit proportionnel de 4 pour cent les ventes ou tous autres actes translatifs de *propriété* ou d'*usufruit* de biens immeubles. Il faut laisser là l'assimilation de l'emphytéose à un acte translatif de propriété ; mais rien n'empêche de l'assimiler à un usufruit. Sans doute, les différences ne manquent point, nous allons les signaler ; mais, les différences aboutissant à donner à l'emphytéote un droit plus étendu qu'à l'usufruitier, on peut raisonner par analogie, pour mieux dire à *fortiori*, comme la cour de cassation le fait dans l'arrêt de 1853.

En Belgique, la lacune que présente la législation française a été comblée, en ce qui concerne les droits de succession, par la loi du 27 décembre 1817 (art. 11, §§ A et C). Cette loi distingue entre les propriétés immobilières et les rentes emphytéotiques ; les premières sont frappées du droit de succession à raison de leur valeur vénale au jour du décès, tandis qu'on évalue les rentes emphytéotiques à raison d'un capital formé de vingt fois la rente. Il a été jugé que la loi s'applique à l'emphytéose temporaire, la seule qui puisse se faire légalement depuis l'abolition de l'emphytéose perpétuelle (1).

§ III. L'emphytéose et le bail.

353. Ce que nous venons de dire prouve qu'il importe beaucoup de ne pas confondre l'emphytéose avec le bail. On sait que la controverse est vieille sur le point de savoir si le contrat emphytéotique est un bail ou une vente. Il ressemble au contrat de louage, en ce que le prix de la jouissance de l'emphytéote consiste en une redevance an-

(1) Arrêt de rejet de la cour de cassation de Belgique du 30 mars 1854 (*Pasicrisie*, 1854, 1, 189).