

§ II. Charges de l'emphytéote.

386. L'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser un état des immeubles sujets à l'usufruit; il doit donner caution de jouir en bon père de famille. Aucune de ces obligations n'est imposée à l'emphytéote. D'un autre côté, le propriétaire qui donne des biens à emphytéose ne jouit pas du privilège que la loi accorde au bailleur, car il n'est pas bailleur, quoique dans l'usage on lui conserve ce nom. Il n'y a donc aucune garantie légale à charge de l'emphytéote. Les causes qui ont donné naissance au contrat emphytéotique expliquent cette apparente anomalie. Les grands propriétaires ne trouvaient plus de fermiers, et ils n'auraient pas trouvé d'emphytéotes s'ils leur avaient voulu imposer les dures conditions que la loi établit pour l'usufruitier. Quant au privilège que la loi refuse au propriétaire du fonds emphytéotique, tandis qu'elle le donne au bailleur, nous croyons qu'il n'y a pas de raison qui justifie cette différence; c'est sans doute un oubli du législateur, et l'oubli s'explique par le peu d'importance qu'a le droit d'emphytéose.

387. De ce que l'emphytéote ne doit pas caution de jouir en bon père de famille, faut-il conclure qu'il ne contracte aucune obligation concernant la jouissance? Non, certes; dans le principe, il devait améliorer le fonds, ce qui constituait une obligation plus étendue que celle de l'usufruitier. D'après la loi belge, il n'est plus obligé d'améliorer; il est néanmoins obligé de jouir en bon père de famille. Est-ce une obligation analogue à celle de l'usufruitier et du fermier? Il y a des nuances qui distinguent ces droits divers. L'obligation de l'usufruitier paraît la plus sévère: l'usufruit peut cesser par l'abus qu'il fait de sa jouissance, et il y a abus, non-seulement lorsqu'il commet des dégradations sur le fonds, mais encore quand il le laisse dépérir faute d'entretien (art. 618). Quant au preneur, il doit aussi user de la chose en bon père de famille, et s'il manque à cette obligation, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail (art. 1728 et 1729).

En disant, *suivant les circonstances*, la loi donne une grande latitude au juge, comme il l'a toujours en cas de condition résolutoire tacite. La loi belge ne dit pas que l'emphytéote doit jouir en bon père de famille; cette formule dépasserait, en effet, l'étendue de l'obligation qui lui incombe. Celui qui dégrade le fonds, celui qui abuse de sa jouissance ne jouit certes pas en bon père de famille; cependant cela ne suffit pas, comme nous le dirons plus loin, pour que l'emphytéote puisse être déclaré déchu de son droit; il faut que la dégradation soit *notable* et que l'abus soit *grave*. C'est donc l'emphytéote qui est traité avec le plus d'indulgence. Cela ne veut pas dire qu'il puisse mésuser impunément. Si par sa mauvaise jouissance il cause un dommage au propriétaire, il doit le réparer, en ce sens qu'à l'expiration de l'emphytéose, le propriétaire a contre lui une action en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien du fonds (art. 13). Le propriétaire ne peut donc pas agir pendant la durée du contrat, à moins que les dégradations ne soient assez graves pour autoriser une demande en déchéance; tandis que le nu propriétaire peut agir contre l'usufruitier dès que le dommage est causé⁽¹⁾. Nous dirons plus loin que, même en cas d'abus graves, le législateur témoigne une indulgence singulière à l'emphytéote. Il n'y a pas de raison juridique de cette différence de principes qui régissent l'usufruit, le louage et l'emphytéose. Peut-être l'esprit de l'emphytéose primitive s'est-il maintenu dans la tradition; on voulait attirer des cultivateurs sur des fonds déserts; il fallait donc leur prodiguer les faveurs et se garder surtout de la sévérité qui préside à l'interprétation du bail à ferme ou de l'usufruit.

388. D'après la loi belge (art. 5), « l'emphytéote est obligé d'entretenir l'immeuble donné en emphytéose et d'y faire les réparations ordinaires. » Nous venons de dire que le défaut d'entretien donne lieu à une action en dommages-intérêts à la fin du bail. Que faut-il entendre par réparations *ordinaires*? L'expression diffère de celles dont

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 664, n° 533.

la loi se sert en matière de bail et d'usufruit : le preneur est tenu des réparations *locatives*, et l'usufruitier des réparations *d'entretien* (art. 1754 et 605). Comme la loi ne qualifie pas l'emphytéose de bail, on ne peut assimiler les réparations *ordinaires*, que l'emphytéote doit supporter, aux réparations locatives ou de menu entretien qui incombent au preneur. Les droits de l'emphytéote se rapprochent plus de ceux de l'usufruitier; les interprètes le mettent sur la même ligne que le propriétaire. Aussi dans l'ancien droit, décidait-on que l'emphytéote était tenu de toutes les réparations tant grosses que menues (1). Toutefois la loi ne se servant pas du terme de réparations *d'entretien*, on ne peut pas appliquer en matière d'emphytéose la définition que les articles 605 et 606 donnent de ces réparations. La difficulté est donc abandonnée à l'appréciation du juge : si les articles 605 et 606 ne sont pas applicables de plein droit à l'emphytéote, le juge peut du moins y puiser des arguments d'analogie. Nous allons voir que pour d'autres charges la loi se montre plus sévère pour l'emphytéote que pour l'usufruitier.

389. L'article 9 de la loi belge porte : « Il supportera toutes les impositions établies sur le fonds, soit ordinaires, soit extraordinaires, soit annuelles, soit à payer en une fois. » Tandis que l'usufruitier n'est tenu que des charges annuelles qui dans l'usage sont censées charge des fruits; quant aux contributions extraordinaires, elles se partagent entre l'usufruitier et le nu propriétaire. La loi donnant à l'emphytéote tous les droits attachés à la propriété du fonds, il était naturel de mettre à sa charge toutes les contributions. Mais le même principe aurait dû conduire aussi à lui imposer toutes les réparations. Il y a là une véritable anomalie.

Le législateur belge a été plus sévère que le législateur français, en ce qui concerne les impôts. Une loi du 1^{er} décembre 1790 (titre II, art. 6) autorise l'emphytéote à faire sur le paiement annuel du canon une retenue proportionnelle à la contribution foncière; cette retenue fut ensuite

(1) Merlin, *Répertoire*, au mot *Emphytéose*, § I, n° 6.

fixée, d'abord au quart, ensuite au cinquième (1). Rien de plus juste. Le propriétaire du fonds emphytéotique prend une partie du revenu sous le nom de canon; et en fait, sinon de droit, le canon ne diffère en rien du fermage. Or, les contributions se payent sur les fruits; donc la justice exige qu'elles soient réparties entre le propriétaire et l'emphytéote. La loi belge ne reproduit pas ce droit de retenue, et les termes absolus de l'article 11 ne permettent pas de soutenir que la législation française est restée en vigueur. C'est donc une aggravation de charges que la loi de 1824 impose à l'emphytéote. La raison en est probablement que le canon n'est pas considéré comme un revenu. C'est là une pure fiction, fiction dont la loi ne tient même pas compte quand il s'agit des réparations; si l'emphytéote doit tous les impôts, pourquoi ne doit-il pas supporter toutes les réparations? L'anomalie nous paraît évidente, et elle conduit à une véritable injustice. Nous la signalons à ceux qui rédigent les actes emphytéotiques, afin qu'ils appellent l'attention des parties contractantes sur ce point; c'est un de ceux sur lesquels le plus souvent il conviendra de déroger à la loi, comme l'article 17 en donne le droit.

390. Aux termes de l'article 614, l'usufruitier est tenu de dénoncer au nu propriétaire les usurpations que les tiers commettent sur le fonds, ainsi que tous les faits qui portent atteinte aux droits du propriétaire. La loi de 1824 reproduit implicitement cette obligation, en disposant que l'emphytéote est responsable de la perte des droits qu'il a laissé prescrire par sa faute (art. 11). Il faut donc appliquer par analogie à l'emphytéote ce que nous avons dit de l'usufruitier (2).

(1) Lois des 3 frimaire an VII, 11 frimaire an VIII, et avis du conseil d'État du 4 janvier 1809. Merlin, *Répertoire*, au mot *Contributions*, § V (t. VI, p. 313). Troplong, *Du louage*, n° 39, p. 93.

(2) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 656, n° 528.