

## CHAPITRE V.

## DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.

§ 1<sup>er</sup>. Des droits du propriétaire.

**391.** Les lois romaines donnent au propriétaire des droits qu'il n'a plus d'après notre législation : il n'a plus le droit de préférence en cas de vente, il n'a plus le *laudemium* en cas de mutation. A s'en tenir au texte de la loi belge, il faudrait dire que les droits du propriétaire sont purement honorifiques pendant la durée de l'emphytéose : s'il perçoit une redevance, c'est moins un revenu qu'une reconnaissance de son droit de propriété. En fait il n'en est pas ainsi ; il a des droits plus étendus que le nu propriétaire des biens grevés d'usufruit. Celui-ci ne reçoit régulièrement aucune redevance, parce que le plus souvent l'usufruit est constitué à titre gratuit ; le propriétaire mérite donc le nom de *nu* propriétaire qu'on lui donne. Tandis que le propriétaire des fonds donnés en emphytéose est plutôt dans la position du bailleur. On voit que les contrats de bail et d'emphytéose tantôt se rapprochent, tantôt se séparent ; il ne faut ni les confondre, ni les considérer comme des contrats tout à fait distincts : il y a des nuances dont on doit tenir compte à chaque pas, soit pour procéder par voie d'analogie, soit pour repousser l'interprétation analogique.

**392.** Le bailleur, comme on appelait jadis celui qui donne ses biens à emphytéose, reste propriétaire. Quels droits exerce-t-il à ce titre pendant la durée de l'emphytéose ? Les lois romaines lui donnent les actions réelles directes, et il va sans dire qu'il a le même droit sous notre législation, bien qu'elle ignore la terminologie des actions directes et utiles. Que le propriétaire puisse aliéner, cela est également hors de doute. Pouvant aliéner, il a par

cela même le droit d'hypothéquer. Mais que peut-il hypothéquer ? Le fonds emphytéotique ; cela est encore certain. Peut-il aussi hypothéquer la redevance ? Merlin le dit (1). Cette opinion tient à l'ancienne doctrine sur le caractère de l'emphytéose ; on admettait que l'emphytéote devenait propriétaire, ce qui semblait impliquer que le bailleur cessait de l'être. Il conservait néanmoins le domaine direct, et pour expliquer cette double propriété, on supposait que lors du contrat le bailleur se réservait une partie du domaine représentée par la redevance. Le canon prenait ainsi la nature du fonds dont il était un démembrement ; donc il était immobilier, et partant il pouvait être hypothéqué. Toute cette théorie reposait sur une fiction que le législateur révolutionnaire a abolie jusque dans sa racine, en abolissant la féodalité et par suite la distinction féodale du domaine direct et du domaine utile. Il suffit de lire le code civil, et notre loi hypothécaire, conforme en ce point à la législation française, pour se convaincre que Merlin s'est trompé. Sont seuls susceptibles d'hypothèque les biens immobiliers, c'est-à-dire les immeubles corporels et certains droits immobiliers ; d'après le code Napoléon, il n'y a que l'usufruit qui puisse être hypothéqué ; la loi belge y a ajouté les droits d'emphytéose et de superficie. Nulle part il n'est dit que des prestations, telles que les rentes dites foncières ou les redevances emphytéotiques, soient susceptibles d'être hypothéquées ; la raison en est bien simple. Dans le droit moderne, il n'y a plus de prestations immobilières ; les rentes foncières sont meubles (art. 539), et à plus forte raison les redevances emphytéotiques. En effet, la rente foncière est établie comme prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux d'un fonds immobilier ; la rente foncière permettait donc la fiction de la réserve d'une partie du fonds aliéné. Tandis que dans l'emphytéose, il n'y a aucune aliénation de la propriété, le bailleur reste propriétaire ; le canon lui est payé en recon-

(1) Merlin, *Questions de droit*, au mot *Emphytéose*, § VII (t. VI, p. 295 et suiv.).

naissance de ce droit de propriété. Conçoit-on qu'il y ait là deux immeubles, l'immeuble corporel qui continue à appartenir au bailleur, et la redevance qui lui est payée pour constater son droit? Que la loi puisse établir une fiction pareille, nous ne le contestons pas. Mais où est le texte qui l'établit? Inutile d'insister; si nous avons relevé cette erreur d'un grand jurisconsulte, c'est pour tenir nos jeunes lecteurs en garde contre l'autorité qui s'attache à son nom; elle est méritée, mais il faut se défier de ses opinions dans les matières traditionnelles; il est homme de tradition avant tout: c'est une qualité tout ensemble et un défaut.

**393.** Le propriétaire du fonds emphytéotique conserve-t-il un droit de jouissance pendant la durée de l'emphytéose? D'après les principes, il ne faut pas hésiter à répondre négativement. Quand un bien est grevé d'usufruit, il ne reste au propriétaire aucun droit sur les fruits ou sur les produits de la chose; c'est pour ce motif que l'on dit qu'il n'a que la *nue* propriété. Or, les droits de l'emphytéote sont plus étendus que ceux de l'usufruitier; dès lors il faut dire à plus forte raison que le bailleur n'est que nu propriétaire. C'est dire qu'il n'a aucun droit de jouissance.

Il y a cependant des fruits et des produits auxquels l'usufruitier et l'emphytéote n'ont aucun droit: tels sont les bois de haute futaie non aménagés, tels sont les produits des carrières et des mines non ouvertes lors de l'établissement de l'usufruit ou de l'emphytéose. Est-ce à dire que le nu propriétaire y ait droit? En matière d'usufruit, il n'y a pas de doute; le nu propriétaire ne pourrait pas abattre un bois de haute futaie; quant aux mines, le gouvernement en peut autoriser l'exploitation pendant la durée de l'usufruit, à charge par le concessionnaire d'indemniser l'usufruitier de la perte de jouissance qu'il éprouve. Faut-il suivre d'autres principes en cas d'emphytéose? Nous ne le croyons pas. La question n'est pas même douteuse en ce qui concerne les mines: il n'y a pas de raison de faire une différence entre l'emphytéote et l'usufruitier. Quant aux futaies, il a été dit, lors de la discussion préparatoire

du projet de loi sur l'emphytéose, que le propriétaire avait le droit de faire toute espèce de coupes de bois; le gouvernement qui fit cette réponse aux sections, invoque l'article 4, aux termes duquel l'emphytéote profite des arbres morts ou abattus par accident. De là on concluait *a contrario* que l'emphytéote n'avait pas d'autres droits sur les bois, que par suite les coupes devaient appartenir au propriétaire. A notre avis, cette interprétation est erronée. Nous avons dit quels sont les droits de l'emphytéote sur les bois, et d'après la tradition, et d'après le texte et l'esprit de la loi belge. Tout ce que l'on pourrait soutenir, c'est que le bailleur peut faire les coupes de haute futaie auxquelles l'emphytéote n'a aucun droit. Nous lui contestons ce pouvoir. Il est certain que le nu propriétaire ne l'a pas, parce qu'il ne peut pas diminuer la jouissance de l'usufruitier; or, la jouissance de l'emphytéote est plus étendue que celle de l'usufruitier, donc *a fortiori* le propriétaire ne peut rien faire qui l'entrave ou la diminue. Cela est décisif. Quant à l'opinion contraire énoncée par le gouvernement, ce n'est qu'une simple opinion; elle n'a aucune valeur alors qu'elle est en opposition avec les principes.

**393 bis.** Le propriétaire peut avoir des droits à exercer contre l'emphytéote à l'expiration de l'emphytéose, soit du chef de la redevance emphytéotique, si elle n'a pas été payée intégralement, soit pour dommages-intérêts dus pour dégradation. Si l'emphytéote a fait des constructions ou plantations, le propriétaire a un droit de rétention jusqu'à l'acquittement de ce qui lui est dû (art. 7). Par conséquent il peut s'opposer à ce que l'emphytéote enlève les plantes et détruise les bâtiments. La loi lui accorde cette garantie parce qu'il n'en a pas d'autre; et le plus souvent le droit de rétention sera encore une garantie illusoire. Où sont les emphytéotes qui fassent des plantations et des constructions? La plupart sont de pauvres cultivateurs qui, pour se procurer des moyens d'existence, prennent à bail des biens dont personne ne veut comme fermier.

§ II. *Obligations du propriétaire.*

**394.** La loi ne parle pas des obligations du bailleur; si donc il en a, elles doivent résulter de la nature du contrat. Comme le contrat emphytéotique tient tout ensemble du bail et de la vente, il en résulte que celui qui donne un bien à emphytéose est tenu des obligations qui sont communes à ces deux contrats. Ce sont des contrats à titre onéreux; par suite le bailleur et le vendeur sont tenus à la garantie. On objectait, dans l'ancien droit, que l'emphytéose devait plutôt être considérée comme un contrat à titre gratuit, et on pourrait dire qu'il en est de même d'après la loi belge, puisque le propriétaire ne reçoit rien, sinon une modique redevance en reconnaissance de son droit de propriété. Nous avons répondu d'avance à l'objection; le canon, quelque modique qu'on le suppose, n'en est pas moins une prestation annuelle, une rente que l'emphytéote doit payer au bailleur; elle représente au moins une partie des fruits; donc il y a titre onéreux, et par conséquent le propriétaire doit garantie à l'emphytéote contre les troubles et évictions (1). Il faut lui appliquer par analogie ce que nous dirons de l'obligation de garantie qui incombe au vendeur et au bailleur, aux titres de la *Vente* et du *Louage*.

**395.** Le propriétaire n'est tenu d'aucune des charges que le code civil impose au nu propriétaire des biens grevés d'usufruit. Aux termes de l'article 605, les grosses réparations demeurent à la charge du nu propriétaire, tandis que la loi de 1824 dit formellement que le propriétaire n'est tenu à aucune réparation. D'après l'article 609, les charges qui sont imposées à la propriété pendant la durée de l'usufruit se partagent entre l'usufruitier et le nu propriétaire; en matière d'emphytéose, au contraire, toutes les impositions, de quelque nature qu'elles soient, sont payées par l'emphytéote. Nous en avons dit la raison. En

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. IV, sect. X, n° 7. Duvergier, *Du louage*, n° 176, p. 52.

faut-il conclure que les autres obligations et charges que le nu propriétaire doit supporter ne peuvent pas être étendues à l'emphytéose?

L'article 599 dit que le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. Nous croyons que cette disposition est applicable à l'emphytéose. En effet, la définition même dit que l'emphytéote a la pleine jouissance; nous venons de dire que le propriétaire doit le garantir contre tous troubles et évictions. A plus forte raison lui-même ne peut-il pas troubler l'emphytéote dans sa jouissance.

Si un procès s'élevait concernant le fonds emphytéotique, il faudrait appliquer également les principes qui découlent de l'article 613. Il y a même motif de décider, donc il doit y avoir même décision.

L'emphytéose testamentaire n'est qu'une théorie; en théorie aussi, elle pourrait comprendre tous les biens; on appliquerait en ce cas, par analogie, les dispositions de l'article 612 sur le mode de contribution de l'emphytéote et du propriétaire aux dettes de la succession.

## CHAPITRE VI.

## EXTINCTION DE L'EMPHYTÉOSE.

§ 1<sup>er</sup>. *De la commise emphytéotique.*

**396.** D'après le droit romain, l'emphytéote était déchu de plein droit s'il cessait de payer la redevance pendant trois ans. Il en était de même lorsque l'emphytéote vendait son tenement sans avoir offert la préférence au propriétaire (1). C'est ce qu'on appelait la commise emphytéotique. Ni l'une

(1) L. 2 et 3, C., *de jure emphyt.* (IV, 66).