

ni l'autre de ces commises n'étaient reçues en France, au moins de droit commun. Loyseau le dit de la commise encourue pour cessation de paiement du canon emphytéotique. Elle n'est pas observée, dit-il, à moins qu'il n'y ait une stipulation expresse; c'est ce que nous appelons pacte commissaire. Il y a plus : alors même qu'il y avait une clause expresse de résolution, elle n'était pas pratiquée à la rigueur. On poussait l'indulgence à ce point que si le seigneur s'était mis en possession, en vertu du pacte commissaire et d'une sentence du juge, l'emphytéote pouvait encore rentrer dans le fonds, après trente ans, en payant le canon (1). La commise, quoique écrite au contrat, était donc purement comminatoire.

397. La loi belge ne place pas la commise parmi les causes qui entraînent l'extinction de l'emphytéose. Il suit de là que les parties restent sous l'empire du droit commun. En France, la commise romaine étant tombée en désuétude, on admet le même principe. Mais quand il s'agit de l'appliquer, l'accord cesse. Il y a un véritable chaos d'opinions en cette matière. Pour apprécier ces opinions discordantes, il faudrait commencer par exposer la théorie de la condition résolutoire tacite et du pacte commissaire. Nous traiterons ce sujet au titre des *Obligations*; pour le moment, nous nous bornons à rappeler les principes en les appliquant à l'emphytéose.

La condition résolutoire tacite est sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à ses engagements (art. 1184). Si donc l'emphytéote ne paye pas le canon, le propriétaire peut demander la résolution du contrat. Dans l'opinion que nous avons enseignée sur le contrat emphytéotique, cela ne fait pas de doute, puisque ce contrat est bilatéral aussi bien que la vente et le bail, avec lesquels il a une incontestable analogie. Mais la condition résolutoire tacite n'opère pas de plein droit. La résolution doit être demandée en justice; et selon les circonstances, le juge peut accor-

(1) Voyez les témoignages rapportés par Merlin, *Répertoire*, au mot *Commise emphytéotique*, n° 1. Comparez Troplong, *Du louage*, n° 46, p. 95; Duvergier, *Du louage*, n° 166, p. 48.

der un délai au défendeur. Une fois la résolution prononcée, la déchéance est définitive, puisqu'il y a chose jugée : on ne permettrait donc plus à l'emphytéote de rentrer dans le fonds en payant les canons échus.

Les parties peuvent aussi stipuler que l'emphytéose sera résolue si l'emphytéote ne paye pas la redevance. Est-ce là une condition résolutoire expresse qui opère de plein droit, c'est-à-dire sans que le propriétaire ait manifesté la volonté de demander la résolution? C'est une question d'intention, puisqu'il s'agit d'interpréter le sens d'une clause. Quand les parties ont formellement déclaré leur volonté, et qu'elles ont dit que l'emphytéose prendrait fin de plein droit sans qu'il faille un acte quelconque de la part du propriétaire, dans ce cas, le pacte commissaire produira les effets de la condition résolutoire expresse, parce que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (art. 1134). Mais si les parties ont seulement dit que le bail emphytéotique sera résolu de plein droit, cette clause n'équivaut pas à une condition résolutoire expresse. Le propriétaire a deux droits, il peut demander l'exécution du contrat, et il en peut demander la résolution; ayant le choix, il doit déclarer quelle est sa volonté. Dès qu'il l'aura manifestée, l'emphytéose sera résolue. C'est ce que l'article 1656 dit en cas de vente, et en cela il ne fait qu'appliquer les principes généraux qui régissent le pacte commissaire. Il n'y déroge qu'en un point, c'est qu'il exige une sommation; d'après le droit commun, une manifestation quelconque de volonté suffit. C'est ce droit commun qui reçoit son application à l'emphytéose. Nous appliquons donc l'article 1656 à l'emphytéose en tant qu'il consacre le droit commun, nous ne l'appliquons pas en tant qu'il y déroge (1).

398. S'il s'agit d'un bail emphytéotique fait avant la publication du code civil, faudra-t-il appliquer les principes de l'ancien droit ou les principes du droit moderne? La différence est grande; dans l'ancien droit, la résolution,

(1) Comparez Merlin, *Questions de droit*, au mot *Emphytéose*, § III, n° 2 (t. VI, p. 269); Duvergier, *Du louage*, p. 48, n° 167 et suiv.; Troplong, *Du louage*, n° 46, p. 95. Liège, 9 août 1841 (*Pasicrisie*, 1842, 2, 49).

même stipulée dans les termes les plus exprès, était une simple menace; l'emphytéote pouvait toujours, même après un jugement, se relever de la déchéance en payant le canon. Tandis que, d'après le code civil, la résolution est sérieuse, et elle est exécutée avec sévérité, si telle est la volonté des parties. Il est de doctrine et de jurisprudence que l'exécution des contrats se règle par la loi nouvelle. Nous avons combattu cette opinion en traitant de la rétroactivité (1); l'application que l'on en fait à l'emphytéose donne, nous semble-t-il, une confirmation éclatante à notre manière de voir. Un bail emphytéotique passé avant le code stipule la résolution dans les termes les plus formels: cela n'empêche pas ce pacte d'être purement comminatoire; dans l'intention des parties, la clause est considérée comme n'étant pas écrite. Et l'on veut que sous l'empire du code cette même clause soit exécutée à la lettre? La rétroactivité serait évidente. Le principe d'où l'on part est donc faux. Cependant telle est l'incertitude qui règne en cette matière, que Troplong admet le principe et repousse l'application que l'on en fait à l'emphytéose. Il faut être plus logique; si le principe est vrai, on doit l'appliquer à tous les cas, comme fait M. Duvergier. Que si l'application prouve que le principe implique rétroactivité, il faut rejeter le principe (2).

§ II. Du déguerpissement.

399. L'emphytéote peut-il abandonner le fonds pour se décharger des obligations que le contrat ou la loi lui imposent? Dans l'ancien droit, la faculté de déguerpir était généralement reconnue à l'emphytéote. On lit dans Merlin que le tiers acquéreur d'un bien grevé d'une rente emphytéotique peut se libérer par le déguerpissement: cela n'est contesté par personne (3), dit-il. A vrai dire, il n'y a pas lieu à déguerpir, du moins dans l'opinion que nous avons enseignée. On suppose que l'emphytéote vend

(1) Voyez le tome I^{er} de mes *Principes*, p. 291, nos 223-226.

(2) Troplong, *Du louage*, n° 46, p. 96. Duvergier, *Du louage*, n° 168, p. 49.

(3) Merlin, *Répertoire*, au mot *Déguerpissement*, § 11.

son droit. L'acquéreur est-il obligé de payer la redevance? Il est obligé envers son vendeur, mais non à l'égard du propriétaire. Donc il ne peut être question de déguerpir, à l'égard du propriétaire. A l'égard de l'emphytéote son auteur, l'acquéreur est lié par un lien d'obligation; or, il est de principe qu'on ne peut, par le déguerpissement, se libérer de charges personnelles. Ainsi l'acheteur ni le fermier ne peuvent déguerpir pour se décharger de l'obligation de payer leur prix. Cela décide la question, même à l'égard de l'emphytéote primitif; il ne peut pas plus déguerpir que l'acheteur et le fermier, parce que, comme eux, il est obligé personnellement.

Cette dernière question était très-controversée entre les interprètes du droit romain, et elle l'est encore. Merlin n'hésite pas à enseigner que, la rente emphytéotique étant due par le fonds et non par la personne, l'emphytéote doit être admis à déguerpir. Nous avons déjà combattu cette opinion; dans l'espèce, il donne une très-mauvaise raison qui suffirait pour faire rejeter toute sa théorie. L'anéantissement total du fonds baillé en emphytéose, dit-il, décharge le preneur de la rente; ce n'est donc pas la personne du preneur qui doit cette rente; l'abandonnement de la chose doit par conséquent la faire cesser. On pourrait appliquer à la lettre cette argumentation au fermier: est-ce à dire que le fermage soit dû par le fonds et que le fermier puisse déguerpir? C'est une hérésie juridique; et si c'en est une pour le fermier, c'en est une pour l'emphytéote. Voet admet aussi le déguerpissement par des raisons qui ne valent guère mieux que celles de Merlin. On permet à l'usufruitier d'abandonner le fonds pour se décharger des obligations dont il est tenu; on permet au propriétaire du fonds servant d'en faire l'abandon, bien qu'il se soit obligé de supporter la dépense des travaux nécessaires pour l'usage de la servitude; pourquoi ne donnerait-on pas le même droit à l'emphytéote (1)? Nous répondons que c'est confondre des droits essentiellement différents. La servi-

(1) Voet, *Comment. in Pandect.*, VI, 3, 17. Dans le même sens, Glück, *Pandekten*, t. VIII, p. 532 et suiv.; Arndts, dans Weiske, *Rechtlexikon*, t. III, p. 878 et suiv.

tude est due par le fonds, et non par le possesseur du fonds; la loi étend ce principe à l'obligation que le propriétaire du fonds contracte de supporter la dépense, parce que c'est une obligation accessoire à la charge principale qui est purement réelle. Donc le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude ou d'un usufruit n'est tenu que comme détenteur du fonds; dès lors il doit avoir le droit de déguerpir. Mais si un fonds est grevé d'emphytéose, est-ce le fonds qui est tenu? L'emphytéose n'est pas une servitude; les jurisconsultes romains l'assimilaient, les uns au bail, les autres à la vente, ce qui implique que l'emphytéote est personnellement obligé au paiement du canon; et là où il y a un lien personnel, il ne peut être question de s'en dégager en déguerpissant.

Domat invoque en faveur de l'emphytéote des considérations d'équité qui sont très-puissantes, mais dont l'interprète ne peut pas tenir compte; elles s'adressent au législateur. D'après lui, le déguerpissement est fondé, non pas sur le caractère réel du canon, mais sur les pertes ou diminutions du fonds qui peuvent arriver. Serait-il juste que l'emphytéote dût payer une rente excessive, alors que les revenus du fonds n'y suffisent pas (1)? Nous avons fait la part de l'équité, en tant qu'elle se concilie avec le droit, en permettant à l'emphytéote de demander une remise de la redevance lorsqu'il y a perte totale de jouissance. En dehors de ce cas, pour lequel il y a une analogie légale, on reste sous l'empire des principes généraux. Est-il nécessaire de prouver que le fermier ne pourrait demander la cessation du bail pour des motifs d'équité? L'emphytéote ne le peut pas davantage. Les contrats sont des lois, et quand la loi a parlé, l'équité doit se taire (2).

§ III. De l'abus de jouissance.

400. L'article 15 de la loi de 1824 porte : « L'emphytéote pourra être déclaré déchu de son droit pour cause de dégradations notables de l'immeuble et d'abus graves de

(1) Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. IV, sect. X, n° 7.

(2) Duvergier, *Du louage*, n° 175, p. 51. Pepin Le Halleur, p. 75 et suiv.

jouissance, sans préjudice des dommages-intérêts. » C'est l'application à la jouissance de la condition résolutoire tacite. Il est de la nature de l'emphytéose, dit Domat, que l'emphytéote ne peut détériorer le fonds; s'il le détériore, il manque à ses engagements; dès lors le propriétaire a le droit de demander la résolution de l'emphytéose. Quant aux dommages-intérêts, ils sont de droit, s'il y a dommage causé par faute. L'emphytéote peut être tenu de dommages-intérêts sans qu'il y ait lieu à la résolution du contrat. En effet, tout dommage n'autorise pas la déchéance de l'emphytéote. La loi veut que la dégradation soit *notable* et que l'abus soit *grave*. C'est la doctrine de Voet (1). Le législateur montre une indulgence extrême à l'emphytéote; nous en avons déjà dit la raison. L'article 16 de la loi belge ajoute : « L'emphytéote pourra empêcher la déchéance pour cause de dégradation ou d'abus de jouissance, en rétablissant les choses dans leur ancien état et en donnant des garanties pour l'avenir. » Cela se comprend tant que la déchéance n'est pas prononcée; la réparation du dommage et les garanties données pour l'avenir concilient les droits et les intérêts des deux parties. Mais l'article 16 a encore une portée plus grande. Une section de la deuxième chambre des états généraux proposa, lors de la discussion préparatoire, de remplacer le mot *empêcher* par celui de *prévenir*; c'était limiter formellement le droit de l'emphytéote au cas que nous venons de supposer. Le gouvernement répondit que l'on s'était servi à dessein du mot *empêcher*, pour marquer que l'emphytéote pouvait être maintenu dans son droit, même après la déchéance prononcée par le juge. Cela est tellement exorbitant que nous avons de la peine à l'admettre; conçoit-on que l'on revienne sur une décision judiciaire, et que le défendeur ait la faculté d'anéantir le jugement qui le condamne? Toutefois la déclaration est officielle; c'est le commentaire authentique de la loi; il faut l'interpréter telle que le législateur l'a entendue. Cette indulgence est d'ailleurs de tradition (n° 396).

(1) Voet, *Comment. in Pandect.*, VI, 3, 46. Domat, *Lois civiles*, livre I, tit. IV, sect. X, n° 9.

401. Suivrait-on les mêmes principes si l'acte d'emphytéose contenait une clause formelle de déchéance pour le cas d'abus? Il a été jugé que ces clauses de résolution ne sont que comminatoires (1). Cela nous paraît trop absolu. Les contrats forment la loi des parties; les conventions sont donc chose sérieuse et doivent être exécutées sérieusement. Dans l'ancien droit, on ne voyait que des menaces dans les clauses résolutoires. Cette règle d'interprétation ne peut plus être admise dans notre droit moderne. Les contrats doivent être interprétés d'après l'intention des parties contractantes (art. 1156). C'est donc d'après la volonté des parties que le juge décidera la question. La véritable difficulté est celle-ci : la résolution pour cause d'abus, prévue par les articles 15 et 16 de la loi belge, produira-t-elle les mêmes effets si elle est écrite dans l'acte? On ne peut pas répondre d'une manière absolue, tout dépendant de l'intention des parties. Elles peuvent déroger à la loi (art. 17); il faut donc voir si elles ont voulu y déroger et quelle est la portée de ces dérogations. La loi se montre très-indulgente pour l'emphytéote; mais rien n'empêche les parties d'être plus sévères. Le juge décidera d'après les termes de l'acte et d'après les circonstances de la cause.

402. Les clauses résolutoires donnent encore lieu à une autre difficulté. Il a été jugé que la résolution pouvait être demandée directement contre un tiers acquéreur ou sous-acquéreur pour des dégradations commises par l'emphytéote (2). Si la cour de cassation a voulu dire que le contrat pouvait être résolu et que la résolution aurait effet contre les tiers, nous sommes d'accord. Mais nous n'admettons pas que l'action en résolution puisse être intentée directement contre les tiers. Elle naît d'un contrat et elle se fonde sur l'inexécution du contrat; donc elle est essentiellement personnelle et ne peut être formée que contre celui qui a manqué à ses engagements. C'est l'emphytéote qui a abusé, c'est lui qui n'a pas rempli les obligations que

(1) Metz, 17 décembre 1826 (Dalloz, au mot *Louage emphytéotique*, n° 31).

(2) Arrêt de rejet du 30 août 1827 (Dalloz, au mot *Louage emphytéotique*, n° 31, p. 593).

le contrat lui imposait; c'est donc contre lui que la résolution doit être demandée. Une fois la résolution prononcée, les cessions consenties par l'emphytéote tombent : c'est l'application du principe qui régit les concessions faites par celui qui n'a qu'une propriété résolutoire. Mais de quel droit le propriétaire agirait-il contre des tiers qui n'ont pas traité avec lui, et qui ne sont pas coupables de l'abus pour lequel la déchéance est demandée? Nous reviendrons sur la question de principe, au titre des *Obligations*.

§ IV. De la perte du fonds.

403. L'emphytéose s'éteint, aux termes de la loi belge, par la destruction du fonds (art. 18, et loi sur le droit de superficie, art. 9). Quand la perte est totale, il ne peut plus être question d'emphytéose; en effet, l'emphytéose est un droit réel, et il n'y a pas de droit réel sans objet. Le droit du propriétaire périt par la même raison. Il ne peut plus exiger de redevance emphytéotique, puisque le payement du canon n'a plus de cause : l'emphytéote le devait en reconnaissance du droit de propriété de celui qui lui concédait la jouissance de la chose; or, il n'y a plus ni propriété ni jouissance.

404. Que faut-il décider si la perte est partielle? C'est une maison donnée en emphytéose qui périt; l'emphytéose subsiste-t-elle sur le fonds, ou est-elle éteinte? Merlin dit que le droit est éteint, que par suite l'emphytéote ne doit plus payer de redevance (1). Troplong est d'avis que l'emphytéose subsiste. Nous croyons que c'est cette dernière opinion qu'il faut suivre. L'emphytéose n'est pas limitée à la superficie, elle affecte le fonds et donne à l'emphytéote pleine jouissance de ce fonds; elle doit donc subsister, bien que la superficie soit détruite. Y aura-t-il lieu, en ce cas, à une réduction proportionnelle de la redevance? Si l'on admet les principes que nous avons enseignés plus

(1) Merlin, *Répertoire*, au mot *Emphytéose*, § 1, n° 8.

haut, il faut distinguer : le canon représente-t-il la jouissance, il devra être diminué si la jouissance diminue : s'il est payé uniquement en reconnaissance des droits du propriétaire, sans rapport aucun entre le revenu et le montant du canon, la perte partielle du fonds ne peut avoir aucune influence sur les obligations de l'emphytéote (1). On demande s'il sera tenu de rebâtir? La question est controversée. Proudhon dit qu'il doit rebâtir parce qu'il est obligé d'entretenir. Nous préférons l'opinion de Loyseau qui dit très-bien que l'obligation d'entretenir est distincte de l'obligation de construire, que l'une n'implique pas l'autre; l'usufruitier n'est pas tenu de rebâtir ce qui a été détruit par cas fortuit, bien qu'il soit obligé d'entretenir (2).

§ V. De l'expiration du temps.

405. L'emphytéose ne peut être constituée que pour un temps limité, dont la loi fixe le maximum et le minimum. Il suit de là que le bail cesse de plein droit par l'expiration du délai pour lequel il a été établi. C'est le droit commun; quand un contrat est fait à temps, il expire avec le temps. Il en était ainsi dans l'ancien droit (3), et la loi belge consacre la doctrine traditionnelle. L'article 14 porte : « L'emphytéose éteinte par l'expiration du temps ne se renouvelle pas tacitement, mais elle peut continuer d'exister jusqu'à révocation. » Il résulte de là une différence notable entre le bail ordinaire et le bail emphytéotique. Comme ce dernier se fait d'ordinaire pour une durée qui équivaut à trois vies d'homme, le législateur n'a pas voulu que plusieurs générations fussent liées par un consentement tacite sur lequel il reste toujours quelque incertitude. Cependant si de fait l'emphytéote reste en possession, et si le propriétaire l'y laisse, le bail continuera, en ce sens que l'emphytéote jouira à charge de payer le canon.

(1) Comparez Troplong, *Du louage*, nos 41 et 42, p. 94.

(2) Proudhon, *De l'usufruit*, t. VIII, p. 565. n° 3733; Loyseau, *Du déguerpissement*, livre V, ch. VI. Duvergier, *Du louage*, n° 179, p. 52.

(3) Voet, VI, 3, 14. Troplong, *Du louage*, n° 40, p. 93.

mais chacune des parties peut mettre fin à cet état de choses qui est plutôt un fait qu'une convention.

Les parties peuvent déroger à cette disposition de la loi comme à toutes les autres, sauf à observer l'article 2 qui fixe la durée du bail. Si l'acte porte qu'il y aura tacite réconduction, par cela seul que l'emphytéote restera en possession après l'expiration du premier bail, on appliquera les principes qui régissent la réconduction tacite; nous les exposerons au titre du *Bail*. S'il résulte de l'acte que c'est une faculté que l'emphytéote s'est réservée, il faudra qu'il manifeste sa volonté de profiter de la clause, soit d'une manière expresse, soit d'une manière tacite. La cour de cassation a jugé que dans ce cas il y avait seulement un engagement unilatéral de la part du bailleur, et que cet engagement ne prenait le caractère d'un contrat synallagmatique que du jour où le preneur consentirait de son côté à renouveler le bail (1). Cela n'est pas douteux; c'est l'application des principes élémentaires qui régissent les conventions.

406. Il s'est présenté une difficulté de preuve, qui réellement n'en est pas une. Le bailleur veut disposer du fonds emphytéotique; il prétend que le bail est expiré. On a agité devant la cour de Bruxelles la question de savoir si c'est au bailleur à prouver que le bail est expiré, ou si c'est l'emphytéote qui doit justifier qu'il a le droit de continuer sa jouissance? Le texte du code répond à la question (article 1315) : le propriétaire étant demandeur, c'est à lui d'établir le fondement de sa demande (2).

§ VI. Des autres causes d'extinction.

407. Aux termes de l'article 18 de la loi belge, « l'emphytéose s'éteint de la même manière que le droit de superficie. » Et la loi sur la superficie porte (art. 9) : « Le droit de superficie s'éteint, entre autres, par la confusion, par

(1) Arrêt de rejet du 14 mars 1860 (Dalloz, 1860, I, 163).

(2) Bruxelles, 14 novembre 1823 (*Pasicrisie*, 1823, p. 532).

la destruction du fonds, par la prescription de trente ans. » En disant, *entre autres*, le législateur a voulu s'en rapporter au droit commun pour les causes qui entraînent l'extinction de l'emphytéose et de la superficie. Il faut donc appliquer par analogie ce que nous avons dit de l'extinction de l'usufruit et des servitudes, avec une réserve, c'est que l'emphytéose n'est pas une servitude. Ainsi d'une part elle ne prend pas fin par la mort de l'emphytéote. D'autre part il y a une cause d'extinction qui est spéciale aux servitudes, c'est le non-usage. L'emphytéose n'étant pas une servitude, il faut appliquer les principes de droit commun qui régissent la prescription, principes auxquels le code déroge, dans l'opinion générale, en matière de servitudes. Tout ce qu'il y a d'exceptionnel, au titre des *Servitudes* ou de l'*Usufruit*, ne peut naturellement être étendu à l'emphytéose, puisque toute exception est d'interprétation rigoureuse. Quand donc l'emphytéose s'éteindra-t-elle par la prescription? Lorsque, dit Voet, le propriétaire aura joui du domaine utile et direct, c'est-à-dire de la pleine propriété, pendant le temps requis par la loi. Ce temps, d'après le code civil, est de trente ans. Si le propriétaire vendait le fonds grevé d'emphytéose, l'acquéreur ayant titre et bonne foi acquerrait la pleine propriété par une possession de dix ou vingt ans, et par suite le droit d'emphytéose serait éteint. L'emphytéote pourrait-il prescrire la pleine propriété contre le bailleur? En principe, non, puisque à l'égard du bailleur il est possesseur précaire, et il ne peut prescrire contre son titre. Il pourrait prescrire si son titre était interverti. C'est le droit commun. Telle est aussi la doctrine de Voet (1).

408. L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu à une difficulté sur laquelle la jurisprudence est divisée. Il va sans dire que l'expropriation éteint l'emphytéose aussi bien que tous les droits réels qui grevent le fonds exproprié. On demande comment l'indemnité sera réglée. En France, on assimile l'emphytéose à l'usufruit; or, la loi française du 3 mai 1841 décide (art. 39, § 2)

(1) Voet, *Comment. ad Pandect.*, VI, 3, 47, p. 453.

qu'une seule indemnité est fixée eu égard à la valeur totale de l'immeuble; le nu propriétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité, au lieu de l'exercer sur la chose (1). Cela est très-logique. L'expropriation ne doit rien changer aux droits des parties intéressées; comme le fonds entre dans le domaine public de l'État, il cesse d'être assujéti à des droits réels quelconques, mais ces droits s'exerceront sur l'indemnité quand ils consistent en un droit de jouissance.

Il n'y a pas dans nos lois de disposition analogue à celle de la loi française de 1841. La loi du 8 mars 1810 se borne à dire que les tiers intéressés à titre d'usufruit ou de bail doivent être mis en cause par le propriétaire, et que leur indemnité est réglée dans la même forme que celle qui est due au propriétaire; ce qui implique qu'ils reçoivent une indemnité spéciale (art. 18). Cette disposition est reproduite par la loi du 23 avril 1835 (art. 19). Il a été jugé, par application de ces lois, que l'emphytéote ne pouvait pas réclamer les intérêts de l'indemnité allouée au bailleur, qu'il avait seulement droit à une quotité de cette indemnité pour la valeur vénale et les plantations. Mais sur quel pied évaluera-t-on cette quotité? Dans l'espèce, la cour a alloué trois septièmes à l'emphytéote et quatre septièmes au propriétaire (2). L'arrêt ne dit pas d'après quelles bases ce chiffre a été calculé. Le calcul, en tout cas, est très-arbitraire, parce qu'il n'y a pas de base légale. Nous préférons la jurisprudence française, elle est plus simple et plus juridique.

(1) Arrêt de rejet du 12 mars 1845 (Dalloz, 1845, 1, 105). La doctrine est dans le même sens. Voyez les auteurs cités par Dalloz, au mot *Expropriation pour cause d'utilité publique*, n° 618.

(2) Bruxelles, 29 avril 1857 (*Pasicrisie*, 1857, 2, 19).