

APPENDICE AU LIVRE II DU CODE CIVIL.

TITRE V. — DE L'EMPHYTÉOSE.

CHAPITRE I^{er}. — NOTIONS GÉNÉRALES.§ I^{er}. *Origine de l'emphytéose.*

340. L'emphytéose existe en Belgique comme droit réel en vertu d'une loi spéciale, p. 410.
 341. Origine de l'emphytéose. Quelle fut la véritable raison de son établissement dans la décadence de l'empire romain? p. 411.
 342. Au moyen âge, le bail emphytéotique est confondu avec le bail à cens : l'emphytéote a le domaine utile et le bailleur le domaine direct, p. 413.
 343. Les jurisconsultes de l'école coutumière rapportent cette théorie au droit romain, p. 416.
 344. Quelle est la vraie théorie romaine? Doctrine de Doneau, p. 417.
 345. Lois de la Révolution. Qu'est-ce que l'emphytéose dans le droit moderne? A-t-elle encore une raison d'être? p. 419.

§ II. *Caractères de l'emphytéose.*

346. La perpétuité du droit et l'obligation d'améliorer l'héritage ne sont plus des caractères de l'emphytéose d'après la loi belge, p. 421.
 347. La redevance est de l'essence de l'emphytéose. Quel en est l'objet? p. 422.
 348. L'emphytéote a un droit réel. Quelle est la nature de ce droit? Est-ce un droit de propriété? Doctrine de Merlin et réfutation de cette doctrine, p. 423.
 349-351. Comment la jurisprudence considère le droit de l'emphytéote. Critique des arrêts de la cour de cassation de France, p. 424-426.
 352. Le contrat emphytéotique est-il soumis aux droits de mutation comme emportant transmission de propriété? p. 427.

§ III. *L'emphytéose et le bail.*

353. Différences entre l'emphytéose et les contrats de vente et de louage, p. 431.
 354. A quels caractères peut-on distinguer si un contrat est une emphytéose, une vente ou un bail? Doctrine de Cujas et de Domat, p. 432.
 355. Quels sont les caractères distinctifs de l'emphytéose et du bail d'après la jurisprudence de la cour de cassation? p. 434.
 356-360. Applications. Quand y a-t-il emphytéose? Quand y a-t-il bail? p. 437-440.

§ IV. *L'emphytéose et l'usufruit.*

361. Quelles différences y a-t-il entre l'emphytéose et l'usufruit? p. 443.

CHAPITRE II. — COMMENT L'EMPHYTÉOSE S'ÉTABLIT.

§ I^{er}. *Qui peut établir une emphytéose?*

362. Il faut être propriétaire et avoir la capacité d'aliéner pour constituer l'emphytéose. *Quid* des personnes civiles et des incapables? p. 444.
 363. Qui peut acquérir une emphytéose? p. 445.

§ II. *Sur quels biens peut-elle être établie?*

364. Sur des immeubles, sur des bâtiments aussi bien que sur des fonds de terre, p. 445.

§ III. *A quel titre?*

365. L'emphytéose peut-elle être constituée à titre gratuit? par testament? p. 446.
 366. Le contrat emphytéotique doit-il être rédigé par écrit? p. 446.
 367. Peut-il être fait à perpétuité? p. 447.
 368. *Quid* si les parties ont dérogé à la disposition de la loi de 1824 concernant la durée que doivent ou que peuvent avoir les baux emphytéotiques? p. 448.
 369. L'emphytéose peut-elle s'acquérir par prescription? p. 450.

CHAPITRE III — DROITS DE L'EMPHYTÉOTE.

§ I^{er}. *Droit de disposition.*

370. Analogie et différence entre le droit de l'emphytéote et celui du propriétaire, p. 452.
 371. L'emphytéote peut aliéner le droit d'emphytéose, p. 453.
 372. Les restrictions auxquelles les lois romaines soumettaient ce droit n'existent plus, p. 454.
 373. Le propriétaire a-t-il une action directe contre le cessionnaire de l'emphytéose? p. 454.
 374. L'emphytéote peut hypothéquer son droit. Le peut-il en droit français? p. 455.
 375. L'emphytéote peut constituer une servitude sur le fonds, p. 456.
 376. L'emphytéote a les actions possessoires et les actions réelles, p. 456.

§ 2. *Droit de jouissance.*

377. L'emphytéote a la pleine jouissance. Analogie entre ses droits et ceux du propriétaire. Conséquences qui en résultent, p. 457.
 378. L'emphytéote a-t-il droit aux mines? p. 459.
 379. L'emphytéote peut-il changer la superficie du fonds? p. 460.
 380. Quel est son droit sur les bois qui se trouvent sur le fonds emphytéotique? p. 461.
 381. *Quid* des constructions et plantations qu'il fait? p. 462.

CHAPITRE IV. — OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE.

§ I^{er}. *Du canon.*

382. Le canon est de l'essence de l'emphytéose. Caractère de la redevance emphytéotique. Diffère-t-elle du fermage? p. 463.
 383. En quel sens l'obligation de payer le canon est-elle indivisible? p. 464.
 384. *Quid* si l'emphytéote ne paye pas le canon? p. 466.
 385. A-t-il droit à une remise en cas de perte totale de jouissance? p. 466.

§ II. *Charges de l'emphytéote.*

386. Il ne doit pas caution et ses biens ne sont pas grevés de privilège, p. 468.
 387. Doit-il jouir en bon père de famille? Différence entre l'obligation qui lui incombe et celles de l'usufruitier et du fermier, p. 468.
 388. Quelles réparations sont à la charge de l'emphytéote? p. 469.
 389. Quelles contributions doit-il supporter? p. 470.
 390. Doit-il dénoncer au propriétaire les usurpations qui se commettent sur le fonds? p. 471.

CHAPITRE V. — DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.

§ I^{er}. *Droits du propriétaire.*

391. Celui qui donne un fonds à emphytéose en reste propriétaire, p. 472.

592. Il peut aliéner et hypothéquer le fonds emphytéotique. Peut-il aussi hypothéquer la rente emphytéotique ? p. 475.
 595. Le propriétaire conserve-t-il un droit de jouissance pendant l'emphytéose ? p. 474.
 595 bis. Quels sont les droits du propriétaire à l'expiration du bail ? p. 475.

§ II. Obligations du propriétaire.

594. Le bailleur est-il tenu à la garantie ? p. 476.
 595. Le propriétaire est-il tenu des obligations et charges que le code civil impose au nu propriétaire des biens grevés d'usufruit ? p. 476.

CHAPITRE VI. — EXTINCTION DE L'EMPHYTEOSE.

§ I^{er}. De la commise emphytéotique.

596. De la commise emphytéotique d'après le droit ancien, p. 477.
 597. De la commise emphytéotique d'après le code civil, p. 478.
 598. Faut-il appliquer les principes du code civil quand il s'agit d'un bail fait avant la publication du code ? p. 479.

§ II. Du déguerpissement.

599. Le tiers acquéreur d'un fonds emphytéotique peut-il déguerpir ? L'emphytéote le peut-il ? p. 480.

§ III. De l'abus de jouissance.

400. Dans quel cas il y a lieu à déchéance. L'emphytéote peut-il empêcher la déchéance, même après la prononciation du jugement ? p. 482.
 401. *Quid* s'il y a une clause résolutoire expresse ? p. 484.
 402. Le propriétaire peut-il demander la déchéance contre les tiers acquéreurs de l'emphytéose pour des abus commis par l'emphytéote ? p. 484.

§ IV. De la perte du fonds.

403. L'emphytéose s'éteint par la perte totale de la chose, p. 485.
 404. *Quid* si la perte est partielle ? L'emphytéote sera-t-il tenu de payer toute la redevance ? Doit-il rebâtir ? p. 485.

§ V. De l'expiration du temps.

405. L'emphytéose expire avec le temps pour lequel elle a été contractée. Y a-t-il réconduction tacite ? Les parties peuvent-elles stipuler qu'il y aura réconduction tacite ? p. 486.
 406. Qui doit faire la preuve que le bail est expiré, le propriétaire ou l'emphytéote ? p. 487.

§ VI. Des autres causes d'extinction.

407. Dans quels cas l'emphytéose s'éteint-elle par prescription ? p. 487.
 408. Comment est réglée l'indemnité de l'emphytéote en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ? p. 488.

TITRE VI. — DU DROIT DE SUPERFICIE.

CHAPITRE I^{er}. — NOTIONS GÉNÉRALES.

§ I^{er}. Définition.

409. Définition du droit de superficie. Le superficiaire est-il propriétaire des bâtiments et plantations ? Droit romain. Doctrine de Doneau, p. 490.

410. Droit franche. Doctrine de Proudhon. Réfutation de cette théorie, p. 492.
 411. La loi de 1824 donne-t-elle au superficiaire un droit de propriété dans la chose ? p. 494.

§ II. Caractères du droit de superficie.

412. Quels sont les caractères essentiels du droit de superficie ? p. 496.
 415. Quelle différence y a-t-il entre le droit d'emphytéose et le droit de superficie ? p. 497.
 414. Quelle différence y a-t-il entre le droit de superficie et l'usufruit ? p. 498.

CHAPITRE II. — COMMENT LE DROIT DE SUPERFICIE S'ÉTABLIT.

413. Qui peut établir le droit de superficie ? qui peut l'acquérir ? p. 499.
 416. Sur quels biens peut-il être constitué ? p. 500.
 417. A quel titre ? à titre gratuit ? par bail ? vente ? Le titre constitutif doit-il être transcrit ? doit-il être constaté par écrit ? p. 500.
 418. Le droit de superficie peut-il s'acquérir par usucapion ? p. 502.

CHAPITRE III. — DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE.

§ I^{er}. Droits.

N^o 1. Droit de disposition.

419. Le superficiaire a les actions possessoires et les actions quasi réelles, p. 503.
 420. Il peut aliéner et hypothéquer, non la superficie, mais le droit de superficie. Il peut grever les biens de servitudes, p. 504.
 421. Il transmet son droit à ses héritiers. Toute transmission du droit de superficie est frappée du droit proportionnel, p. 505.

N^o 2. Droit de jouissance.

422. Le superficiaire a en principe le droit d'user et d'abuser. Restriction que reçoit ce droit d'après la loi de 1824, p. 506.
 425. Il a droit à tous les fruits et produits de la chose. *Quid* des mines ? p. 507.
 424. A-t-il droit à une remise pour perte de jouissance ? p. 507.

§ II. Charges.

425. Le superficiaire est-il tenu des réparations ? p. 508.
 426. Est-il tenu des impositions et des autres charges que la loi impose à l'emphytéote ? p. 508.

CHAPITRE IV. — DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.

427. Le propriétaire peut aliéner, hypothéquer le fonds. Il a les actions réelles directes, p. 509.
 428. Le propriétaire a-t-il un droit de jouissance ? p. 510.
 429. Le propriétaire a-t-il des obligations ou des charges ? p. 511.

CHAPITRE V. — EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE.

450. Le droit s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé. Il n'y a pas lieu à tacite réconduction, p. 511.
 451. Le droit s'éteint par la perte de la chose. Revit-il si le bâtiment est reconstruit ? p. 512.
 452. Il s'éteint par la confusion, par la résolution ou l'annulation des droits du propriétaire ou du superficiaire, par l'inexécution des obligations dont le superficiaire est tenu, p. 514.
 453. Le droit de superficie s'éteint par la prescription de trente ans. Est-ce la prescription acquisitive ou la prescription extinctive ? p. 515.

Observation générale.

434. Quel est l'effet des contrats qui opèrent une division de propriété sans établir un droit de superficie proprement dit? Peuvent-ils être faits à perpétuité? p. 516.

LIVRE III. — DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

Dispositions générales.

435. Des reproches que l'on fait à la classification du troisième livre, p. 519.
 436. Quels sont les modes d'acquérir et de transmettre la propriété? *Quid* de la loi? Est-il vrai que les meubles ne s'acquèrent que par la tradition? p. 519.
 437. L'occupation est-elle encore un mode d'acquérir la propriété et en quel sens? p. 520.

TITRE I. — DE L'OCCUPATION.

438. Quelles sont les diverses sortes d'occupation? p. 524.

CHAPITRE I^{er}. — DE LA CHASSE.

439. De la chasse considérée sous le rapport de la police. Renvoi aux lois spéciales, p. 524.
 440. Qu'entend-on par gibier? *Quid* des pigeons? Quand les essaims d'abeilles peuvent-ils être occupés par le propriétaire du terrain sur lequel ils s'abattent? p. 525.
 441. Quand le gibier devient-il la propriété du chasseur? p. 526.
 442. *Quid* si le gibier est blessé? p. 527.
 443. *Quid* si le chasseur tue le gibier sur un terrain où il n'a pas le droit de chasser? p. 529.
 444. Le propriétaire du terrain où l'animal poursuivi se réfugie a-t-il le droit de s'en emparer? p. 529.

CHAPITRE II. — DE LA PÊCHE.

445. Renvoi aux lois spéciales qui régissent la police de la pêche, p. 530.
 446. Celui qui pêche sans droit devient-il propriétaire du poisson qu'il a pêché? p. 530.

CHAPITRE III. — DE L'INVENTION.

§ I^{er}. *Du trésor.*N^o 1. A qui appartient le trésor.

447. Pourquoi la loi attribue une partie du trésor au propriétaire du fonds? p. 531.
 448. Qui est propriétaire? *Quid* de ceux qui ont un droit réel dans le fonds? *Quid* de celui qui achète un bâtiment pour le démolir? p. 532.
 449. Qui est inventeur? *Quid* si un tiers fait des fouilles sans le consentement du propriétaire du fonds? p. 533.
 450. *Quid* si le trésor est découvert par un ouvrier? *Quid* si le propriétaire cherche un trésor? p. 534.
 451. Faut-il que l'inventeur appréhende la chose? *Quid* si plusieurs ouvriers travaillent dans un fonds et que l'un d'eux découvre un trésor? p. 535.
 452. *Quid* si l'inventeur cache sa trouvaille? Quelle est la durée de l'action que le propriétaire a contre lui? L'inventeur sera-t-il privé de sa part dans le trésor? p. 536.

N^o 2. Quand y a-t-il trésor?

453. Applique-t-on les règles sur le trésor au cas où la chose n'était pas cachée ou enfouie? et au cas où elle était cachée dans un meuble? p. 536.

454. Toute chose cachée ou enfouie est-elle un trésor? *Quid* des tombeaux et des choses précieuses qui s'y trouvent? p. 537.
 455. Faut-il que le dépôt soit ancien? p. 538.
 456. *Quid* si quelqu'un peut justifier sa propriété? Quelle est la durée de son action contre l'inventeur et les tiers acquéreurs? Quelle preuve peut-il administrer? p. 539.
 457. *Quid* si la chose n'est pas découverte par le pur effet du hasard? p. 540.

§ II. *Des choses qui n'ont pas de maître.*

458. Les coquillages et pierres qui se trouvent sur les bords de la mer et des rivières appartiennent-ils au premier occupant? p. 541.
 459. Les choses qui sont du cru de la mer deviennent-elles la propriété du premier occupant? *Quid* des plantes et herbages connus sous le nom de *varech*? p. 542.
 460. *Quid* des choses abandonnées? et des effets jetés à la mer ou des objets que la mer rejette? p. 545.

§ III. *Des épaves.*

461. Qu'entend-on par épaves? Le propriétaire du terrain sur lequel elles se trouvent y a-t-il un droit? p. 545.
 462. Appartiennent-elles à l'État? p. 547.
 463. Appartiennent-elles à l'inventeur? Quand et en vertu de quel principe celui qui a trouvé une chose en acquiert-il la propriété? p. 547.
 464. Celui qui trouve une chose en doit-il faire la déclaration au bureau de police, quand il y a un règlement communal qui le prescrit? p. 548.
 465. Le fait de s'emparer d'une chose trouvée, avec l'intention de se l'approprier, constitue-t-il un vol? p. 549.
 466. Quelle est la durée de l'action que le maître a contre l'inventeur et contre le tiers possesseur de la chose trouvée? p. 549.
 467. Lois spéciales concernant certains objets trouvés, p. 549.

TITRE II. — DES SUCCESSIONS.

INTRODUCTION.

CHAPITRE I^{er}. — LES SUCCESSIONS SONT-ELLES DE DROIT NATUREL?

468. Pourquoi les interprètes d'une loi positive s'occupent du droit naturel, p. 551.
 469. Doctrine de Chabot et de Simeon sur le droit de succession, p. 552.
 470. Réfutation de cette doctrine qui repose sur le prétendu état de nature, p. 553.
 471. Conséquence dangereuse qui en résulte. Doctrine de Montesquieu, p. 554.
 472. A quoi elle aboutit. Mirabeau et Babeuf, p. 555.
 473. La justification de la propriété est la justification du droit de succession, p. 555.
 474. La succession est de droit naturel. Théorie de Domat, p. 557.
 475. Cette théorie est celle des auteurs du code civil. Discours de Portalis, p. 560.
 476. Conclusion : la succession est de droit naturel. Dans quelles limites? p. 562.

CHAPITRE II. — DE LA SUCCESSION LÉGITIME ET TESTAMENTAIRE.

477. Dans le langage du code, il n'y a qu'une espèce de succession, celle qui se défère en vertu de la loi ; il n'y a pas de succession testamentaire ni contractuelle, p. 563.
 478. C'est le langage et la théorie du droit coutumier, p. 566.
 479. Cette théorie est, sauf quelques dérogations, celle du code civil, p. 568.
 480. La succession déférée par la loi est la règle, la succession testamentaire l'exception, p. 569.

481. Tel est aussi le sens de la doctrine de Grotius, d'après laquelle la succession *ab intestat* est le testament présumé du défunt, p. 371.
 482. Est-ce que telle est aussi la théorie du droit romain ? p. 372.
 483. La théorie romaine appréciée par Domat, p. 374.
 484. Quelle est la théorie du code civil ? p. 376.

CHAPITRE III. — LA SUCCESSION ROMAINE ET LA SUCCESSION COUTUMIÈRE.

485. Des deux systèmes de succession qui régissaient l'ancienne France, p. 379.

§ I^{er}. *Le système romain*

486. Principes sur lesquels repose la Nouvelle 118 de Justinien, p. 379.
 487. Le droit romain ne donne aucune satisfaction à l'intérêt des familles, p. 380

§ II. *Le système coutumier.*

N^o 1. Le principe.

I. *Les droits de la famille.*

488. De l'ordre des descendants, p. 380.
 489. De la règle *paterna paternis, materna maternis*, p. 381.
 490. De la règle que les propres ne remontent pas, p. 382.
 491. De la succession aux meubles et acquêts, p. 382.

II. *Les privilèges.*

492. Des nobles et des roturiers. Des biens nobles et des biens en roture. Du droit d'ainesse. Variété infinie des successions qui en résultent, p. 385.
 493. De l'exclusion des filles moyennant une dot, p. 384.
 494. Des substitutions fidéicommissaires perpétuelles, p. 384.

N^o 2. Appréciation.

I. *De la copropriété de famille.*

495. La succession coutumière repose sur l'idée d'une copropriété de famille, p. 383.
 496. Dans l'ancien droit coutumier, la copropriété de famille se manifestait déjà du vivant du possesseur actuel, p. 387.
 497. De là les règles qui distinguent la succession coutumière, p. 387.

II. *Des privilèges.*

498. Quelle est l'origine des règles qui distinguent la succession coutumière, notamment des privilèges ? p. 389.
 499. Le droit d'ainesse avait sa raison d'être sous le régime féodal et sous l'empire de la monarchie aristocratique de l'ancienne France, p. 390.
 500. De l'exclusion des filles. Son origine. Pourquoi elle était vue avec faveur dans l'ancien droit, p. 392.

CHAPITRE IV. — LÉGISLATION RÉVOLUTIONNAIRE.

§ I^{er}. *L'égalité.*

501. Abolition des droits d'ainesse et de masculinité, p. 394.
 502. Égalité dans le partage. Testament politique de Mirabeau, p. 393.
 503. Abolition des dévolutions coutumières, p. 396.

§ II. *La loi de nivôse.*

504. Abolition du retrait lignager. Motif donné par Merlin, p. 397.
 505. Loi du 17 nivôse an II. Abolition de la règle *paterna paternis*. Division par lignes. Transaction entre le droit romain et les coutumes p. 398.

506. Restrictions apportées à la faculté de tester, p. 399.
 507. De la représentation à l'infini. Reproches que l'on fait à la loi de nivôse, p. 600.

CHAPITRE V. — LE CODE CIVIL.

508. Proposition de Cambacérés pour le rétablissement de la règle *paterna paternis*. Motifs pour et contre. Critique du système de transaction emprunté à la loi de nivôse, p. 602.
 509. Réponse aux objections que l'on fait au système coutumier, p. 604.
 510. Le code a-t-il un principe en matière de succession ? p. 605.

TITRE II. — DES SUCCESSIONS.

CHAPITRE I^{er}. — DE L'OUVREMENT DES SUCCESSIONS.

SECTION I. — *Quand s'ouvrent-elles ?*

511. La succession s'ouvre au moment de la mort du défunt, p. 607.

§ I^{er}. *Preuve de la mort.*

N^o 1. Le droit commun.

512. La mort se prouve par l'acte de décès, *Quid* de l'instant précis de la mort ? p. 608.
 513. *Quid* si la mort a lieu dans un événement qui ne permet pas de constater régulièrement le décès ? p. 609.

N^o 2. Des comourants.

514. Dans quel cas se présente la question des comourants ? p. 619.
 515. La preuve du décès se fait d'abord, d'après le droit commun, par témoins ou par présomptions de l'homme, p. 610.
 516. A défaut de preuve directe, on applique les présomptions établies par la loi, p. 612.
 517. Y avait-il nécessité d'établir des présomptions de survie ? La justice exige-t-elle qu'il y ait des présomptions de survie ? p. 614.
 518. Peut-on étendre, par voie d'analogie, les présomptions des articles 721 et 722 ? p. 615.
 519. Notamment à des hypothèses où les comourants sont appelés à la succession l'un de l'autre, mais sans qu'ils se trouvent dans les conditions d'âge et de sexe déterminées par la loi ? p. 616.
 520. Peut-on appliquer les présomptions quand les comourants ne sont pas appelés à la succession l'un de l'autre ? p. 618.
 521. *Quid* s'ils ne périssent pas dans le même événement ? p. 618.
 522. Les présomptions s'appliquent-elles aux successions testamentaires et contractuelles ? p. 619.
 523. Qui peut invoquer les présomptions de survie ? p. 620.

SECTION II. — *Où les successions s'ouvrent-elles ?*

524. La succession s'ouvre au domicile du défunt. Quel est ce domicile si le défunt est Français résidant à l'étranger, ou étranger résidant en France ? p. 621.
 525. Devant quel tribunal doivent être portées les actions des héritiers avant et après le partage ? p. 622.
 526. Application du principe au cas où les copartageants ont laissé des immeubles indivis. *Quid* si un tiers intente contre eux une action en pétition d'hérédité ? p. 623.
 527. Devant quel tribunal doivent être portées les demandes des créanciers ? p. 623.