

article les déclare meubles, par application de la règle *Actio ad mobile est mobilis*.

1049. On distingue deux espèces de rentes : les rentes *perpétuelles* et les rentes *temporaires*.

Les rentes perpétuelles sont celles qui doivent durer toujours. Le débi-rentier, et après lui ses représentants, en serviront les arrérages à perpétuité au crédi-rentier ou à ses ayant-cause.

Les rentes temporaires sont celles qui ne doivent durer que pendant un certain temps, la vie d'une personne par exemple.

Perpétuelle ou temporaire, la rente peut être *foncière* ou *constituée*, suivant qu'elle est établie comme prix de l'aliénation d'un fonds ou comme prix de l'aliénation d'un capital mobilier.

1050. RENTES FONCIÈRES. — La rente foncière est celle qui est établie comme condition de la cession d'un fonds. Ainsi je vous rends propriétaire de tel immeuble valant 100,000 fr., à la condition que vous servirez à perpétuité, à moi et aux miens, une rente annuelle de 3,000 francs. C'est le cas de la rente foncière perpétuelle.

Aux termes de l'article 530 (décrété le 30 ventôse an XII) : « Toute » *rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable.* — *Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat.* — *Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle.* »

Etablie à perpétuité. Il en serait autrement de la rente établie pour un certain temps. La loi a rendu les rentes foncières perpétuelles rachetables, afin que le débi-rentier ne fût pas forcé de rester indéfiniment enchaîné dans les liens de l'obligation. Le rachat de la rente consiste dans le remboursement du capital de la rente. Le crédi-rentier d'une rente foncière perpétuelle ne peut jamais exiger ce remboursement, mais le débiteur a le droit de le lui imposer.

Pour prix de la vente d'un immeuble. Exemple : je vous vends tel immeuble moyennant une rente perpétuelle de 3,000 fr.

Quand la rente foncière est établie à titre de vente, le crédi-rentier a le privilège du vendeur pour le paiement des arrérages de la rente (arg., art. 2103).

Comme condition de la cession à titre gratuit d'un fonds. Exemple : je vous fais donation de tel immeuble valant 100,000 fr., à la condition que vous me servirez une rente perpétuelle de 1,000 fr. Cette donation serait sujette aux mêmes causes de révocation qu'une donation ordinaire (art. 953 et s.).

Comme condition de la cession à titre onéreux... Exemple : je vous échange tel immeuble valant 100,000 fr. contre tel autre en valant 60,000, moyennant un retour consistant en une rente perpétuelle de 1,500 francs.

Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. Ainsi, en vous vendant un immeuble moyennant une rente perpétuelle de 3,000 francs, je puis convenir avec vous que la rente ne pourra être rachetée que moyennant un capital de 100,000 francs. Ce n'est pas une convention usuraire ; car elle équivaut à ceci : je vous vends mon immeuble pour 100,000 francs, que vous garderez à perpétuité et dont vous me servirez l'intérêt à trois pour cent. Or, quelque exagéré que puisse être le chiffre fixé, il ne peut donner lieu à aucune critique ; car une vente n'est jamais susceptible d'être attaquée pour cause d'exagération du prix, on peut vendre un immeuble dix fois sa valeur.

Toutefois, s'il apparaissait d'une manière évidente que l'aliénateur a fixé pour le remboursement un prix hors de toute proportion avec la véritable valeur de l'immeuble, cela dans le but de rendre impossible l'exercice du droit de rachat, cette convention devrait être annulée par application de l'article 6, et le rachat, pourrait être effectué conformément aux règles du Droit commun, c'est-à-dire de la même manière que si aucune convention n'avait été faite à cet égard ; car la loi dit que toute rente est essentiellement rachetable.

Enfin l'aliénateur peut stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'au bout d'un certain temps qui ne peut jamais excéder trente ans. La loi ajoute : « toute convention contraire est nulle ». Entendez réductible à trente ans (arg., art. 1660).

* **1051.** La rente foncière présentait dans notre ancien Droit des caractères particuliers qu'il est intéressant de connaître.

La convention, qui donnait naissance à la rente foncière, portait le nom de *bail à rente*, et la rente elle-même le nom de *census reservativus*, parce que le bailleur n'aliénait son immeuble que sous la *réserve* de la rente : il se réservait un droit réel dans l'immeuble, *pars quædam domini*, le droit de rente ; c'était l'immeuble en quelque sorte qui la devait, puisqu'il n'avait été aliéné que sous réserve de la rente.

De là résultaient plusieurs conséquences :

1^o La rente foncière était immobilière, car elle constituait un droit dans l'immeuble. Aujourd'hui les rentes foncières sont mobilières (art. 529). Elles l'étaient déjà avant la promulgation du Code civil : la loi du 14 brumaire an VII les avait implicitement mobilisées en les déclarant non susceptibles d'hypothèque.

2^o Le bailleur pouvait exiger le paiement des arrérages de la rente de toute personne qui détenait l'immeuble à un titre quelconque. Le crédi-rentier n'aurait aujourd'hui ce droit que dans le cas où la rente aurait été établie pour prix de la vente d'un immeuble, cas auquel il aurait le privilège du vendeur pour le paiement des arrérages (art. 2109).

3^o Le détenteur de l'immeuble grevé de la rente pouvait se libérer de l'obligation d'en payer les arrérages en *déguerpissant*, c'est-à-dire en abandonnant l'immeuble ; car la rente était due par l'immeuble plutôt que par la personne. Pour éviter cet

inconvenient, le bailleur stipulait souvent la clause de *fournir et faire valoir*, en vertu de laquelle le preneur s'engageait *personnellement* au paiement de la rente. Son obligation devenant alors indépendante de la possession de l'immeuble, il ne pouvait s'y soustraire en abandonnant cette possession par le *déguerpissement*. Aujourd'hui le débi-rentier ne jouirait pas de la faculté de *déguerpir*; car la rente foncière n'est plus qu'une simple créance d'arrérages, et par suite le débi-rentier est tenu de ce chef d'une obligation personnelle.

4° La rente foncière était irrachetable : ce qui signifie que le preneur ne pouvait pas se soustraire à l'obligation d'en payer les arrérages en remboursant au bailleur le capital de la rente. Le rachat aurait constitué en effet une sorte d'expropriation pour le bailleur, qui se serait trouvé ainsi privé, contrairement à sa volonté, du droit de co-proprieté (*pars quædam domini*) qu'il s'était réservé dans l'immeuble. Il y avait là un inconvenient fort grave au point de vue de la libre circulation des biens : comment trouver acquéreur pour un immeuble grevé d'une charge perpétuelle et irrachetable ? Aussi la loi du 4 août 1789 déclara-t-elle rachetables toutes les rentes foncières perpétuelles, et on vient de voir que l'article 530 consacre le même principe.

La rente foncière, telle que la consacre notre Droit actuel, ne ressemble donc en rien à la rente foncière de notre ancien Droit; aussi lui a-t-on contesté même le droit de conserver son nom, que le Code civil d'ailleurs ne prononce pas.

1052. RENTES CONSTITUÉES. — La rente constituée est celle qui est établie comme condition de la cession d'un capital mobilier. Exemple : je vous donne un capital de 100,000 francs en argent, à la condition que vous me servirez 5,000 francs de rente perpétuelle. C'est donc l'origine de la rente, sa cause, qui distingue la rente constituée de la rente foncière. Celle-ci suppose l'aliénation d'un immeuble, celle-là l'aliénation d'un capital mobilier (voyez l'article 1909).

Il est facile d'apercevoir la différence qui existe entre la constitution de rente en perpétuel et le prêt à intérêt. Dans le contrat de prêt, l'emprunteur s'oblige à restituer au bout d'un certain temps la somme empruntée. Dans la constitution de rente perpétuelle au contraire, le débi-rentier ne s'oblige pas à restituer le capital qu'il reçoit, car il en devient définitivement propriétaire.

Cette différence avait fait tolérer dans notre ancien Droit la constitution de rente, bien que le prêt à intérêt y fût défendu. La constitution de rente, disait-on, est une vente, et non un prêt : la chose vendue, c'est la rente qu'acquiert le crédi-rentier; le prix, c'est le capital qu'il abandonne au débi-rentier comme contre-valeur de la rente. A vrai dire elle fut imaginée pour éluder la prohibition du prêt à intérêt.

La plupart de nos anciennes coutumes, notamment celles de Paris et d'Orléans, considéraient les rentes constituées comme immobilières, ce qui était une véritable anomalie. Nous avons déjà dit qu'elles sont mobilières aujourd'hui.

La constitution de rente offre un moyen très-avantageux de se procurer de l'argent sans être jamais tenu de le rembourser. C'est toujours ce procédé que l'Etat emploie quand il fait appel au crédit; il vend des rentes. C'est par un abus de langage qu'on désigne cette opération sous le nom d'*emprunt*.

Les rentes constituées en perpétuel étaient rachetables dans notre ancien Droit et elles le sont encore aujourd'hui (art. 1911, al. 1). Toutefois les parties peuvent convenir que le « rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder dix ans » (art. 1911, al. 2).

1053. Différences entre les rentes foncières et les rentes constituées en perpétuel. — 1° Les parties peuvent convenir que la rente foncière ne sera pas

remboursée avant trente ans (art. 530), tandis que pour les rentes constituées en perpétuel le délai *maximum* est de dix ans (art. 1911, al. 2).

2° Les parties peuvent régler comme elles l'entendent le taux des arrérages de la rente foncière. Elles n'ont pas la même latitude en ce qui concerne les arrérages de la rente constituée; la convention serait usuraire, si les arrérages dépassaient le taux fixé par la loi du 3 septembre 1807.

3° Le crédi-rentier ne peut pas dans la rente constituée, comme dans la rente foncière, régler les conditions du rachat, en convenant par exemple qu'il remboursera un capital supérieur au capital reçu.

* 4° Le paiement des arrérages de la rente foncière est garanti par le privilège du vendeur, au moins quand la rente a été constituée comme *prix* de la cession d'un fonds (art. 2103). Au contraire le crédi-rentier d'une rente constituée, moyennant un capital en argent n'a pas de privilège pour le paiement des arrérages.

* 5° La vente d'un immeuble moyennant une rente foncière peut, le cas échéant, donner lieu à la rescision pour cause de lésion de plus des sept douzièmes au préjudice du vendeur. Au contraire le préjudice, subi par le crédi-rentier dans le contrat de constitution de rente, ne peut jamais donner ouverture à une action en rescision de la vente, et cela soit parce que cette action ne naît que pour cause de lésion subie par le vendeur, soit parce qu'elle n'a jamais lieu dans les ventes mobilières (art. 1674).

* 6° Le crédi-rentier d'une rente constituée ne peut demander la résolution du contrat pour défaut de paiement des arrérages qu'autant que le débi-rentier est resté deux années au moins sans les payer. Le crédi-rentier d'une rente foncière n'est pas obligé d'attendre l'expiration de ce délai pour agir en résolution contre le débi-rentier qui n'exécute pas son obligation.

1054. L'énumération que donne l'article 529 des meubles par la détermination de la loi n'est pas complète. Il faut y ajouter : 1° l'usufruit des choses mobilières; 2° les actions qui tendent à obtenir la propriété ou l'usufruit d'une chose mobilière; 3° les offices transmissibles, tels que ceux de notaire, d'avoué, etc.

1055. Définitions légales des mots meuble, mobilier, etc. — Notre loi ne pourrait que gagner à la suppression des articles 533 à 536 qui contiennent ces définitions.

Le législateur, on le conçoit, ne pouvait pas s'astreindre, et surtout il ne pouvait pas astreindre les particuliers à prendre, dans leurs testaments par exemple, les mots *meubles, mobilier...* dans le sens des définitions qu'il donne de ces expressions; de sorte que nos définitions légales ne recevront leur application que lorsque rien dans les dispositions de la loi ou dans celles de l'homme, ne permettra de préciser le sens des mots employés, ce qui sera infiniment rare. Aussi ne ferons-nous pas comme certains auteurs, qui, après avoir consacré dix pages à établir le véritable sens des articles 523 à 526, établissent en quatre lignes qu'ils sont inutiles, et nous nous bornerons à transcrire ces textes.

Art. 533. « *Le mot meuble, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les mé-*

qui marchent, a dit Pascal. Une rivière flottable est celle qui, sans être apte à la navigation, peut servir au transport des bois par le flottage ou flottaison. On distingue deux espèces de flottages, le flottage *avec trains* ou *radeaux*, qui s'effectue en reliant les bois à transporter les uns aux autres de manière à en former un train ou radeau, et le flottage à *bûches perdues* qui a lieu lorsque chaque bûche navigue isolément. Il n'y a que les rivières flottables avec trains ou radeaux qui fassent partie du domaine public (art. 1^{er} de la loi du 15 avril 1829 sur la pêche fluviale).

« *Les rivages de la mer* », c'est-à-dire la portion de terrain que la mer couvre et découvre dans les plus hautes marées.

« *Les lais et relais de la mer* ». On désigne sous le nom de *lais* les alluvions (*incrementum latens*) que la mer procure aux propriétés riveraines, et sous le nom de *relais* les terrains que la mer abandonne définitivement en se retirant. C'est à tort que notre article range les lais et relais de la mer parmi les dépendances du domaine public; ils font partie du *domaine de l'État*, car ce sont des terrains susceptibles de propriété privée; aussi l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807 permet-il à l'État de les aliéner.

« *Les ports, les havres, les rades* ». Les *havres* sont des ports qui ne peuvent recevoir que des bâtiments de moyenne grandeur; les *rades*, des parties de la mer plus ou moins abritées où les bâtiments mouillent en attendant qu'ils puissent rentrer au port.

« *Et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles de propriété privée* » : ce qui comprend notamment les canaux de navigation, les ponts établis sur les fleuves, canaux et rivières, les chemins de fer créés ou concédés par l'État...

Les édifices publics font-ils partie du domaine public? Remarquons, sans entrer dans l'examen de la question, que ces mots « toutes les portions du territoire français » de l'article 538 fournissent un argument puissant à ceux qui soutiennent que ces édifices en principe ne font pas partie du domaine public; car on ne peut pas dire, sans forcer le sens des mots, qu'un édifice est une portion du territoire. Et l'article 540 fortifie cette induction en rangeant certaines constructions parmi les dépendances du domaine public, savoir: les portes, murs et remparts des places de guerre et des forteresses. On ne verrait pas trop l'utilité de cette disposition, si les édifices publics étaient compris dans la formule générale qui termine l'article 538.

B. Biens du domaine de l'État.

1059. Ils sont énumérés par les articles 539 et 541 qui auraient dû être placés l'un à la suite de l'autre.

Art. 539. « *Tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent au DOMAINE PUBLIC.* » Lisez : *au domaine de l'État*. Dans l'édition de 1804 il y avait : *appartiennent à la nation*. A ces mots on a substitué à tort dans l'édition de 1807 ceux-ci : *appartiennent au domaine public*.

Art. 541. « *Il en est de même des terrains, des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre: ils appartiennent à l'État, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre lui.* »

Tous les biens vacants et sans maître.— Disposition qui ne peut guère s'appliquer qu'aux immeubles (voyez l'explication de l'article 713).

Ceux des personnes qui décèdent sans héritiers.— La succession d'une personne qui décède sans héritiers est dite en *déshérence*, de *de est heres*; l'article 768 l'attribue à l'État.

Les terrains, les fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre.— L'article 541 semblerait les ranger dans le domaine public (argument des mots *il en est de même* combinés avec l'article 540). Mais l'article 540 *in fine* prouve d'une manière positive que ces biens appartiennent au domaine de l'État, puisqu'il suppose que des particuliers peuvent en acquérir la propriété par la prescription. Ainsi que nous l'avons déjà remarqué, on a intercalé à tort l'article 540 entre les articles 539 et 541. De là est venue l'erreur.

Il s'en faut de beaucoup que l'énumération des biens du domaine de l'État contenue dans nos articles soit complète. Il y aurait lieu d'ajouter notamment : les bois et forêts de l'État, et les îles qui se forment dans le lit des rivières navigables et flottables (art 560).

II. Domaine communal.

1060. Le domaine communal, comme le domaine national, se divise en domaine public et domaine privé.

Le domaine public communal comprend les biens communaux qui sont affectés à l'usage de tous les habitants, tels que chemins vicinaux, chemins ruraux, places, rues et passages. Ils sont inaliénables et imprescriptibles. La commune n'en est pas propriétaire; elle est chargée seulement de leur surveillance.

Le domaine privé communal comprend au contraire les biens dont la commune est propriétaire; ils sont aliénables et prescriptibles. On les subdivise en *biens patrimoniaux*, que la commune afferme et dont le revenu tombe dans la caisse municipale, et *biens communaux* dont les habitants ont la jouissance en nature, tels que landes, bois, forêts et marais communaux.

C'est seulement aux biens du domaine privé communal que se réfère l'article 542 ainsi conçu : « *Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis.* »

A la propriété. Il y a là une erreur : la propriété de ces biens appartient à la commune, personne morale, et non aux habitants.

D'une ou plusieurs communes. Ajoutez : ou sections de communes.

1061. Des divers droits réels que nous pouvons avoir sur les biens.— Le législateur nous en donne une énumération dans l'article 543, qui contient en quelque sorte une table des matières du livre II : « *On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre* ». Suivent trois titres consacrés, l'un à la propriété, l'autre aux droits de jouissance (usufruit, usage et habitation), le dernier aux servitudes ou services fonciers.

L'article 543 n'énumère que les droits réels *principaux*, c'est-à-dire ceux qui ont une existence indépendante. Il y a aussi les droits réels *accessoires*, ainsi nommés parce qu'ils se rattachent à un autre droit, à un droit de créance, celui-ci principal. Ce sont les hypothèques (art 2114), et aussi les privilèges sur les immeubles qui ne sont que des hypothèques privilégiées. Quant au droit de gage et au droit de privilège sur les meubles, ils ne constituent qu'un droit réel imparfait à cause de la règle : Meubles n'ont pas de suite par hypothèque (art. 2219).

L'emphytéose constitue-t-elle un droit réel dans notre législation actuelle ? L'emphytéose peut être définie : le droit de jouir d'un immeuble appartenant à autrui moyennant une redevance périodique. Elle était fréquente dans notre ancien Droit, où elle était souvent perpétuelle. La législation révolutionnaire abolit les emphytéoses perpétuelles ; elle laissa subsister les emphytéoses temporaires, et permit même d'en créer à l'avenir, mais seulement pour une durée de 99 ans (l. des 18-29 décembre 1790, art. 4^{er}). La loi du 11 brumaire an VII, art. 6, rangea l'emphytéose parmi les biens susceptibles d'hypothèque, témoignant ainsi qu'elle la considérait comme un *droit réel immobilier*. A-t-elle conservé ce caractère sous le Code civil ? La jurisprudence et la plupart des auteurs l'admettent (voyez notamment Alger, 8 avril 1878, Sir., 78. 2. 296). Nos lois modernes, dit-on, n'ont abrogé sur ce point ni expressément ni tacitement le Droit antérieur au Code civil ; donc il subsiste (*supra*, n° 28). Mais il faut reconnaître que le silence absolu de ce Code à l'égard de l'emphytéose, soit dans l'article 526 où il énumère les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, soit dans l'article 543 où il donne l'énumération des divers droits réels sur les immeubles, soit dans les articles 2118 et 2204 où il énumère les biens susceptibles d'hypothèque et de saisie immobilière, fait naître des doutes très-graves sur l'exactitude de cette solution. Le silence de l'article 2118 paraît surtout concluant, quand on le rapproche de l'article 6 de la loi du 11 brumaire de l'an VII, dont il reproduit à peu près textuellement l'énumération en supprimant l'emphytéose. Le législateur pouvait-il manifester tacitement d'une manière plus significative sa volonté d'abroger l'emphytéose comme *droit réel immobilier* ? Dans cette opinion, l'emphytéose ne constituerait, sous l'empire du Code civil, qu'un bail à long terme conférant au preneur, comme tous les autres baux, un droit simplement personnel de jouissance.

TITRE II

De la propriété.

1062. Le droit réel le plus complet que l'on puisse avoir sur une chose est le droit de propriété. Les autres droits réels ne sont que des démembrements, des *cisaillements*, comme le dit M. Demolombe, du droit de propriété, qui n'est à bien dire que la somme de tous les droits réels.

On a défini la propriété « le droit en vertu duquel une chose se trouve soumise d'une manière absolue et exclusive à la volonté et à l'action d'une personne ».

D'une manière absolue. Le propriétaire a *plena in re potestas*. Il jouira donc de sa chose comme il voudra, même, si cela lui plaît, d'une manière abusive, tandis que celui qui n'a qu'un droit d'usufruit doit jouir en bon père de famille (art. 601).

Ce principe souffre toutefois certaines restrictions, auxquelles l'article 544 fait allusion dans les termes suivants : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses d'une manière absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Quelques-unes de ces restrictions résultent de dispositions du Code civil (voyez notamment art. 671 et s., 674, 678 et s.) ; la plupart sont écrites dans des lois ou règlements qui appartiennent au Droit administratif. Ainsi il existe des lois ou règlements qui s'opposent au libre défrichement des forêts, qui règlent le dessèchement des marais, qui défendent de creuser des puits dans un certain rayon autour des cimetières, qui obligent le propriétaire voisin d'une rue à se conformer à l'alignement quand il veut construire, etc.

D'une manière exclusive. C'est-à-dire que le propriétaire peut s'opposer à ce qu'un autre retire de sa chose un avantage quelconque, alors même que cela ne lui causerait personnellement aucun préjudice. Ainsi je puis empêcher le voisin de se promener sur ma propriété, alors même qu'il n'y commettrait aucun dégât.

Il en résulte que la propriété d'une même chose ne peut pas appartenir pour le tout à deux personnes différentes. *Duorum in solidum dominium esse non potest*. Une même chose peut bien appartenir à plusieurs personnes en commun ; il y aura alors plusieurs co-propriétaires, c'est-à-dire plusieurs personnes dont chacune sera propriétaire de la chose *pour partie*. Mais plusieurs personnes ne peuvent pas être pro-