

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-

priétaires de la même chose pour le tout ; car ainsi que le dit Pothier, « propre et commun sont les contradictoires ». Il existe à ce point de vue une différence remarquable entre le droit de propriété et le droit de créance : ce dernier peut appartenir *solidairement*, c'est-à-dire pour le tout, à plusieurs personnes (voyez art. 1197 et s.).

1063. En analysant le droit de propriété, on y découvre trois éléments :

1° Le *jus utendi*, ou droit de se servir de la chose pour tous les usages auxquels elle est propre. Ainsi pour un cheval le *jus utendi* consistera à le faire travailler, pour une maison à l'habiter.

2° Le *jus fruendi*, ou droit de jouir de la chose, c'est-à-dire d'en retirer tous les fruits qu'elle est susceptible de donner. Ainsi le droit de jouir d'une maison consistera dans le droit d'en toucher les loyers ; le droit de jouir d'un fonds de terre, dans celui de recueillir les récoltes qu'il est susceptible de produire ou de toucher les fermages s'il est affermé.

3° Le *jus abutendi* ou droit de disposer de la chose soit en l'aliénant soit en la consommant. Le mot latin *abuti*, *abusus*, ne désigne pas un usage condamnable, comme notre mot français *abuser*, mais un usage définitif, un usage qui n'est pas susceptible de se renouveler, au moins quant à celui qui a exercé ce droit : telle est l'aliénation ou la consommation de la chose. *Abutimur his quæ nobis utentibus pereunt; utimur his quæ nobis utentibus permanent.*

* Le droit de disposition est un attribut essentiel de la propriété. Il faudrait donc déclarer nulle en principe toute convention par laquelle un propriétaire s'interdirait le droit de disposer librement de son bien, et toute disposition testamentaire par laquelle il retirerait à son héritier ou à son légataire la libre disposition des biens qu'il lui laisse. C'est ce qui résulte, soit de l'article 1593 qui dit en substance que la loi seule peut déclarer un bien inaliénable, soit de l'article 1554 qui permet exceptionnellement à la femme mariée de stipuler l'inaliénabilité de ses biens pour la durée du mariage. La libre disposition des biens est, comme le dit la Cour de cassation, une règle d'ordre et d'intérêt public à laquelle la volonté des particuliers ne peut pas déroger (arg., art. 6). Il est même fort douteux qu'un testateur puisse valablement interdire pour un certain temps seulement à son légataire ou à son héritier la libre disposition de ses biens ; car, si on admettait cette restriction au principe, quelles limites faudrait-il lui assigner ?

1064. Le droit de propriété étant absolu, le propriétaire ne peut pas être obligé de le céder.

L'intérêt public, qui doit toujours l'emporter sur l'intérêt privé, peut seul faire fléchir cette règle : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété », dit l'article 545, « si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

Pour cause d'utilité publique. La déclaration de 1789 et les constitutions de 1791, de 1793 et de l'an III disaient pour cause de *nécessité publique*. *Moyennant une juste et préalable indemnité.* — *Juste*, c'est-à-dire suffi-

sante pour compenser le préjudice subi par le propriétaire exproprié ; autrement l'expropriation serait une *spoliation*. — *Préalable*, c'est-à-dire payée antérieurement à la déposition ; d'où il résulte : 1° que le propriétaire exproprié a le droit de *rétenion* jusqu'au paiement de cette indemnité ; 2° qu'il a le droit d'exiger que l'indemnité lui soit payée en un capital, et non en une rente ; en effet le paiement de la rente ne pourrait pas être préalable.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est aujourd'hui régie par la loi du 3 mai 1841.

1065. Avec la propriété il ne faut pas confondre la possession. Le propriétaire ne possède pas toujours sa chose. Ainsi pendant mon absence un usurpateur s'empare de mon domaine ; il s'en dit propriétaire et agit comme tel, il le cultive et en perçoit les fruits. Il possède, et par conséquent je ne possède plus.

Posséder une chose, c'est l'avoir sous sa puissance : *possidere* vient de *posse*, pouvoir. Pour cela il faut deux conditions : 1° détenir la chose, c'est-à-dire l'avoir sous sa main (*nuda detentio*) ; peu importe d'ailleurs qu'on la détienne soi-même ou par un intermédiaire, tel qu'un locataire ou un dépositaire ; 2° s'en affirmer propriétaire (*animus domini*). Celui qui détient la chose sans avoir l'*animus domini*, comme un locataire, un emprunteur, un dépositaire, n'a qu'une simple *détention* qu'on appelle quelquefois *possession naturelle*, *possessio naturalis*, par opposition à la possession *cum animo domini* ou possession *civile*, ainsi appelée parce que seule elle est susceptible de produire des effets de droit.

1066. Aux termes de l'article 546 : « La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. — Ce droit s'appelle droit d'accession ». Le droit du propriétaire s'étend aux accessoires de la chose conformément à la règle *Accessorium sequitur principale*. Cette extension porte le nom d'*accession*, de *accedere*, s'ajouter. La loi considère ici comme accessoires de la chose : 1° ses produits ; 2° tout ce qui s'unit accessoirement à la chose, soit naturellement, soit artificiellement.

CHAPITRE I

DU DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR LA CHOSE

1067. « Les fruits naturels ou industriels de la terre ; — Les fruits civils ; — Le croît des animaux, — appartiennent au propriétaire par droit d'accession » (art. 546).

On désigne sous le nom de *fruits* les produits périodiques d'une chose,

c'est-à-dire tout ce qu'une chose produit et reproduit sans altération de sa substance, *quidquid ex re nasci et renasci, solet; renasci* d'où le mot *reditus, revenu*.

Tous les fruits sont des produits de la chose, mais tous les produits ne sont pas des fruits; il n'y a de tels que les produits qui se perçoivent périodiquement, comme les récoltes, les coupes de bois taillis, les fermages des terres et les loyers des maisons. Les produits qui ne se perçoivent pas périodiquement, comme la coupe d'une haute futaie non aménagée, ne sont pas des fruits. On peut donc définir les fruits les produits périodiques d'une chose.

La loi indique ici sans les définir les différentes espèces de fruits: *naturels, industriels* et *civils*, auxquels elle ajoute, on ne sait pourquoi, le croît des animaux, qui rentre évidemment dans la catégorie soit des fruits naturels soit des fruits industriels. Nous trouverons au titre de *l'Usufruit* (art. 583 et s.) les définitions légales des diverses espèces de fruits. Disons tout de suite que les fruits *naturels* sont ceux qu'une chose produit spontanément sans le secours de la main de l'homme, comme l'herbe des prairies naturelles, les roseaux qui croissent dans un marais. Les fruits *industriels* sont les produits de la nature aidée par l'industrie de l'homme, comme les récoltes qu'on fait produire à un fonds par la culture. Enfin les fruits *civils* consistent dans une somme d'argent, que le propriétaire touche périodiquement en vertu d'un contrat relatif à la chose, comme les fermages des terres, les loyers des maisons, les intérêts des capitaux.

1068. Les fruits sont une partie intégrante du fonds qu'ils a produits, tant qu'ils n'en ont pas été détachés. *Fructus pendentes pars fundi esse videntur*. Aussi ces fruits appartiennent-ils au propriétaire, même quand ils sont le résultat des travaux d'autrui; à moins, bien entendu, que celui qui a fait ces travaux (culture, semences, etc.) n'ait un droit aux fruits en qualité de fermier, d'usufruitier ou à tout autre titre. Ce principe explique la disposition de l'article 548 ainsi conçu: « *Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers* ».

Par des tiers. Cette expression est impropre; car elle désigne une tierce, c'est-à-dire une troisième personne, et ici nous n'en avons que deux: le propriétaire d'une part, et celui qui a cultivé le fonds d'autre part.

Notre article suppose que le propriétaire d'un fonds le revendique contre celui qui le détient sans droit, contre un usurpateur par exemple. Il y a des fruits pendants au moment de la demande en revendication.

Ces fruits appartiennent au propriétaire comme et avec le fonds dont ils sont une partie intégrante. Ils sont donc compris dans l'action en revendication, et devront être restitués au propriétaire avec le fonds, sauf l'obligation, que notre article impose au propriétaire revendiquant, de rembourser au possesseur évincé les frais des labours, travaux et semences faits par lui; car autrement il s'enrichirait à ses dépens. *Non sunt fructus nisi deductis impensis*.

Remarquez que, notre article ne faisant aucune distinction, sa disposition est applicable à tout possesseur qui succombe sur l'action en revendication. Le possesseur de bonne foi lui-même ne pourrait élever aucune prétention aux fruits pendants lors de l'action en revendication; il n'aurait droit, comme l'usurpateur, qu'au remboursement de ses frais.

1069. Mais le possesseur, contre lequel l'action en revendication est dirigée, détenait peut-être la chose depuis un certain temps déjà. Quelle sera sa situation vis-à-vis du propriétaire revendiquant relativement aux fruits qu'il a perçus et peut-être consommés? En sera-t-il comptable? La loi résout la question par une distinction: « *Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi: dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.* »

Ainsi le possesseur est-il de bonne foi? Il ne doit aucun compte au propriétaire revendiquant des fruits perçus, alors même qu'il ne les aurait pas consommés. Est-il de mauvaise foi? Il doit compte des fruits perçus, consommés ou non. Il nous faut envisager successivement cette double situation, si différente dans ses résultats, que la loi fait au possesseur suivant qu'il est de bonne ou de mauvaise foi.

A. Possesseur de bonne foi.

1070. La bonne foi du possesseur consiste dans la croyance où il est que la chose lui appartient, alors qu'elle appartient à autrui. *Bona fides est illæsa conscientia putantis rem suam esse*, dit Voët. La bonne foi du possesseur est donc basée sur une erreur: il croit être propriétaire alors qu'en réalité il ne l'est pas.

Pour que la bonne foi du possesseur lui fasse acquérir les fruits, il faut que son erreur soit excusable, et elle n'a ce caractère aux yeux de la loi qu'autant qu'elle est appuyée sur un juste titre. En d'autres termes, pour que le possesseur fasse les fruits siens, il ne suffit pas qu'il se croie propriétaire, il faut qu'il ait juste sujet de se croire tel, *justa opinio quasi domini*, et aux yeux de la loi cette condition ne se trouve remplie qu'autant qu'il possède en vertu d'un juste titre.

C'est ce que dit l'article 559, al. 1, qui nous donne en même temps la définition du juste titre: « *Le possesseur est de bonne foi quand il possède*

» en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus ».

Ainsi la loi exige deux conditions pour que le possesseur fasse les fruits siens : 1^o qu'il possède en vertu d'un juste titre ; 2^o qu'il en ignore les vices.

1^o Qu'il possède en vertu d'un juste titre. — Le mot *titre* ne désigne pas ici un écrit, mais la cause en vertu de laquelle le possesseur détient la chose. Ce titre ou cette cause doit être juste, *justa causa*, c'est-à-dire de nature à inspirer au possesseur la légitime croyance qu'il est propriétaire, et pour cela le titre doit être par sa nature translatif de propriété, *ad transferendum dominium idoneus* : telle est la vente ou la donation, mais non le louage, le prêt etc..

Mais, dira-t-on, celui qui possède une chose comme l'ayant achetée, ou comme l'ayant reçue en vertu d'une donation ou à tout autre titre translatif de propriété, en est propriétaire. Comment donc la loi suppose-t-elle qu'il peut succomber dans une action en revendication intentée par le propriétaire, et lui accorde-t-elle pour ce cas le droit de conserver les fruits par lui perçus ? Il faut supposer que le titre est infecté d'un vice qui a empêché la translation de propriété de s'effectuer au profit de l'acquéreur. Ordinairement ce vice consistera dans le défaut de propriété chez l'auteur du titre, c'est-à-dire l'aliénateur. Exemple : j'achète un immeuble de quelqu'un que j'en crois propriétaire et qui ne l'est pas, *a non domino quem dominum esse credideram*. La vente ne peut pas me rendre propriétaire (arg., art. 1599) ; mais elle me servira de juste titre à l'effet de me faire acquérir les fruits. Le vice peut consister aussi dans la nullité du titre pour défaut de forme (tel serait le cas où une donation a été faite par acte sous seing privé arg., art. 931), ou dans l'incapacité de l'aliénateur, ou dans l'inaliénabilité du bien.

2^o Que le possesseur ignore les vices de son titre. La loi dit *les vices*. Donc, s'il y en a plusieurs, le possesseur doit les ignorer tous. Du moment qu'il en connaît un seul, il n'a pas la *justa opinio quasiti dominii*.

D'ailleurs, la loi ne distinguant pas, l'ignorance où est le possesseur des vices de son titre lui profiterait, aussi bien lorsqu'elle est le résultat d'une erreur de droit que lorsqu'elle est le résultat d'une erreur de fait. Je reçois un bien par donation de quelqu'un qui n'en est pas propriétaire et que je crois l'être ; l'ignorance où je suis du vice de mon titre est basée sur une erreur de fait. Au contraire je reçois un bien par donation de quelqu'un qui en est propriétaire ; mais la donation est faite par acte sous seing privé, nulle par conséquent (arg., art. 931). Je crois que les donations faites en cette forme sont valables, et j'ai la persuasion que la propriété du bien m'est acquise ; ma bonne foi est basée sur une erreur de droit. Peu importe ! Dans un cas comme dans l'autre, je serai de bonne foi dans le sens des articles 549 et 550.

* 1071. Conformément à la règle que tout plaideur doit prouver en justice les faits qu'il invoque à l'appui de sa prétention, le possesseur, qui réclame le bénéfice

de l'article 549 doit prouver l'existence du juste titre qui sert de base à sa bonne foi. Doit-il prouver aussi qu'il ignorait les vices de son titre ? Les auteurs résolvent la question négativement. D'après eux la bonne foi doit être présumée dans le doute, et ils induisent cette solution par argument *a fortiori* de l'article 2268, aux termes duquel : « La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. » Ils ajoutent toutefois cette restriction, assez mal définie, que la bonne foi se présume moins facilement quand elle est basée sur une erreur de droit que quand elle est basée sur une erreur de fait. — Mais, en étendant la présomption écrite en l'article 2268 au cas qui nous occupe, ne viole-t-on pas cette règle que les présomptions légales sont de droit étroit, et qu'elles doivent à ce titre être sévèrement restreintes au cas précis en vue duquel elles ont été écrites ? D'ailleurs, si la présomption est applicable, elle doit l'être tout à fait. Alors pourquoi la restriction relative au cas où la bonne foi est basée sur une erreur de droit ?

1072. La loi paraissant ne considérer le juste titre que comme un des éléments de la bonne foi, on admet généralement que le titre *putatif* équivaut au titre réel. Le titre *putatif* est celui qui n'existe que dans l'opinion du possesseur ; c'est un titre qu'il croit exister, mais qui n'existe pas en réalité. Tel serait le cas où j'ai pris possession d'un bien comme héritier d'une personne décédée, à la succession de laquelle je me croyais appelé comme plus proche parent, alors qu'il existait un parent d'un degré plus rapproché qui vient aujourd'hui réclamer la succession. Et toutefois, pour que le titre putatif puisse être considéré comme équivalent au titre réel, il est nécessaire que l'erreur du possesseur soit excusable. Elle ne le serait pas, s'il venait dire par exemple qu'il croit avoir acheté le bien qu'il possède quand en réalité il ne l'a pas acheté, *si quis, quum non emit, emisse se existimat*. On pourrait considérer comme excusable au contraire l'erreur de celui qui a donné mandat d'acheter et qui a cru que son procureur avait rempli le mandat alors qu'en réalité il ne l'a pas rempli. Les juges apprécieront.

1073. **Fondement de l'attribution des fruits au possesseur de bonne foi.** — Dans la persuasion où il était que la propriété de la chose lui appartenait, le possesseur de bonne foi a probablement consommé les fruits par lui perçus ; car ils font partie du revenu, et ordinairement on dépense son revenu. L'obligation de restituer ces fruits au véritable propriétaire, dont les droits sont aujourd'hui reconnus, surtout quand elle s'applique à un grand nombre d'années de jouissance, aurait souvent entraîné la ruine du possesseur. Il est vrai qu'en lui attribuant les fruits on va infliger une perte au propriétaire ; mais entre lui et le possesseur, la loi ne devait pas hésiter. Celui-ci a été victime d'une erreur presque invincible ; sa situation est bien plus intéressante que celle du propriétaire, qui a fait preuve d'une négligence impardonnable en restant pendant de longues années sans réclamer son bien, et qui a ainsi fortifié le possesseur dans sa conviction que la chose lui appartenait.

Ce motif pourrait porter à penser que les seuls fruits, dont le possesseur de bonne foi soit dispensé de rendre compte au propriétaire, sont ceux qu'il a consommés ; car on ne peut pas craindre de le ruiner

Du principe que la propriété du sol emporte la propriété du *dessous*, du *tréfonds*, comme disaient nos anciens, l'article 552, al. 3, déduit cette conséquence que le propriétaire « *peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* »

Celui auquel appartient un fonds de terre est donc propriétaire des richesses qu'il recèle, et principalement des mines. Ce principe, que la loi romaine consacrait nettement, n'a pas toujours été fermement admis dans notre Droit : c'est ainsi que quelques-unes de nos vieilles coutumes déclaraient les seigneurs propriétaires de l'*avoir en terre non extrayé*; et il a fallu l'intervention énergique de Napoléon pour le faire maintenir dans la loi du 21 avril 1810, qui contient la législation actuellement en vigueur sur les mines. Cette loi toutefois y porte une grave atteinte, qui trouve sa justification dans un intérêt social de premier ordre. « Les mines ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'un acte de concession délibéré en conseil d'Etat », dit l'art. 3 de la loi précitée. Le Gouvernement concède la mine à qui il veut; le propriétaire n'a aucun droit de préférence. Il subira donc une véritable expropriation, si la mine est concédée à un autre qu'à lui. C'est une expropriation pour cause d'utilité publique; car les mines forment une partie importante de la richesse nationale, et l'intérêt public exige qu'elle ne soit pas compromise par un propriétaire qui se refuserait à toute exploitation, ou qui l'entreprendrait sans avoir les talents ou les ressources nécessaires pour la mener à bonne fin.

L'expropriation pour cause d'utilité publique appelle nécessairement une indemnité. La loi de 1810 respecte ce principe; mais, sous le rapport de la fixation de l'indemnité, elle contient deux dérogations graves aux règles du Droit commun. D'abord l'indemnité sera fixée par le Gouvernement dans l'acte de concession, tandis que dans les cas ordinaires elle est fixée par un jury d'expropriation. Puis l'indemnité consistera dans une redevance, c'est-à-dire dans une rente à payer par le concessionnaire de la mine au propriétaire du sol, et par conséquent elle ne sera pas préalable, comme l'exige l'article 545.

La mine, une fois concédée soit au propriétaire soit à tout autre, forme une propriété immobilière distincte du sol, et susceptible à ce titre d'être aliénée, hypothéquée ou saisie séparément de lui. Quant à la redevance, elle est due au sol plutôt qu'à son propriétaire. Aussi suit-elle le sort du fonds; elle est immobilière comme lui; les hypothèques qui grèvent le sol grèvent aussi la redevance; l'aliénation du fonds entraîne celle du droit à la redevance: ce qui n'empêche pas que le propriétaire puisse céder son droit à la redevance séparément du fonds, et alors ce droit, étant détaché du fonds, perd sa nature immobilière.

1082. Du principe que la propriété du sol emporte la propriété du dessus résulte cette conséquence signalée par l'article 552, al. 2, que : « *Le propriétaire peut faire au-dessus toutes plantations et constructions qu'il juge à propos, SAUF LES EXCEPTIONS ÉTABLIES AU TITRE DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.* » Les restrictions annoncées par ces dernières expressions sont assez nombreuses. Ainsi il n'est pas permis à un propriétaire de planter trop près de l'héritage du voisin (art. 671); de même un propriétaire ne peut établir des vues dans un mur qu'au-

tant qu'il est situé à une certaine distance de l'héritage voisin (art. 678 et s.); il doit disposer le toit de sa maison de manière à ce que les eaux pluviales ne se déversent pas sur le fonds voisin...

1083. Aux termes de l'article 553 : « *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.* » — Ce texte établit une double présomption.

PREMIÈRE PRÉSUMPTION. Les constructions, qui existent sur un terrain ou dans son intérieur, sont présumées avoir été faites par le propriétaire du sol et à ses frais : présomption toute naturelle et qui sera presque toujours conforme à la réalité des choses. *Is fecit cui prodest.* Le cas d'une construction faite sur un terrain par un autre que le propriétaire est un cas tout à fait exceptionnel, et les exceptions ne se présument pas. *Præsumptio sumitur ex eo quod plerumque fit.*

DEUXIÈME PRÉSUMPTION, qui n'est qu'une conséquence de la précédente. Les constructions, qui existent sur un terrain ou dans son intérieur, sont présumées appartenir au propriétaire du terrain.

Ces deux présomptions, comme toutes les présomptions légales, dispensent le propriétaire de toute preuve, en ce qui concerne les faits auxquels elles s'appliquent (arg., art. 1352).

Mais l'une et l'autre sont susceptibles d'être combattues par la preuve contraire, qui est formellement réservée par notre article.

Ainsi tout d'abord je puis prouver contre la première présomption que les constructions, qui couvrent un terrain appartenant à autrui, ont été faites par moi et à mes frais : ce qui n'aura pas pour conséquence d'empêcher que les constructions appartiennent au maître du sol (voy. art. 555), mais pourra seulement, suivant les cas, m'autoriser à réclamer une indemnité au propriétaire ou à démolir les constructions (art. 555).

D'autre part je puis prouver contre la deuxième présomption que la superficie, c'est-à-dire les constructions ou plantations, qui existent à la surface d'un terrain dont je ne suis pas propriétaire, m'appartiennent, soit en vertu d'un titre, soit par la prescription : cas auquel la propriété se trouvera démembrée, la superficie appartenant à l'un et le tréfonds à l'autre.

Notre article dit aussi que l'on peut acquérir par la prescription la propriété, « soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment ». Relativement à la prescription d'un souterrain, il faut remarquer qu'elle ne pourrait s'accomplir qu'autant que la possession présenterait les caractères exigés par l'article 2229, et notamment celui de la publicité. Si donc la possession a été clandestine, ce qui arrivera presque toujours quand aucun signe extérieur ne révélera l'existence du souterrain, il n'y aura pas de prescription possible.

1084. Des constructions faites par un propriétaire sur son fonds avec des matériaux appartenant à autrui. — Un proprié-