

taire a fait des constructions ou autres ouvrages, un pavé par exemple, avec les matériaux d'autrui ; ou il a employé pour faire des plantations des plants appartenant à un autre. Cette circonstance empêchera-t-elle qu'il devienne propriétaire des constructions, plantations ou autres ouvrages ? La négative résulte de l'article 554 ainsi conçu : « *Le propriétaire du sol, qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.* »

N'a pas le droit de les enlever. — Il y a de cette décision une raison de droit et une raison d'équité. En droit, les matériaux incorporés dans la construction ont perdu leur individualité. Ce ne sont plus désormais des pierres, du bois, du fer... qui existent, mais un édifice composé de ces divers éléments. Juridiquement parlant, les matériaux n'existent plus : ce qui amène l'application de la règle *Extinctæ res vindicari non possunt*. En équité, convenait-il d'autoriser le propriétaire des matériaux à exiger, pour en obtenir la restitution, la démolition de constructions faites à grands frais, alors que, grâce à l'indemnité qui lui sera payée, il pourra se procurer très-facilement des matériaux équivalents et même préférables à ceux qu'il retirerait de la démolition de l'ouvrage ? A ces raisons on peut ajouter subsidiairement que l'intérêt public exige le maintien des constructions, *ne ruinis aspectus urbis deformetur*.

Mais le propriétaire des matériaux ne pourrait-il pas du moins les revendiquer, si l'édifice venait à être démoli avant qu'il eût touché l'indemnité que lui alloue notre article ? Quelques auteurs lui reconnaissent cette faculté. Le droit du propriétaire des matériaux était, dit-on, paralysé plutôt qu'éteint par leur incorporation à l'édifice, rien ne fait plus obstacle à leur revendication, une fois que l'édifice est détruit. Nous préférons la solution contraire. En refusant au propriétaire des matériaux le droit de les enlever, l'article 554 nous dit implicitement que ces matériaux sont devenus la propriété du constructeur ; il en a acquis la propriété par accession, en vertu de leur incorporation au sol, dont ils sont désormais une dépendance. Pour que le droit de propriété de leur ancien maître pût renaître, il faudrait une disposition de la loi qui n'existe pas.

En Droit romain, le constructeur, qui avait employé les matériaux d'autrui, était tenu d'en restituer la valeur au double par l'action de *igno juncto*. Nous n'avons plus dans notre Droit actuel d'actions *in duplum*. Mais en fait le juge français peut, comme le juge de l'action de *igno juncto*, prononcer contre le constructeur une condamnation au double. Il doit en effet, d'après notre article, condamner le constructeur à payer la valeur des matériaux, et il peut en outre le condamner à payer des dommages-intérêts que rien ne l'empêche de tarifer à une somme égale à la valeur des matériaux. Les dommages-intérêts ne sont dus que « s'il y a lieu », c'est-à-dire s'il y a préjudice : ce qui pourrait arriver par exemple dans le cas où il s'agirait de matériaux que le propriétaire se proposait d'employer immédiatement, et dont la privation l'oblige à suspendre ses travaux. Le tout sans préjudice des condamnations pénales qui pourraient être prononcées contre le constructeur s'il avait volé les matériaux.

1085. Tout ce qui vient d'être dit des constructions doit être appliqué aux plantations faites avec des plants appartenant à autrui. Le maître du terrain, sur lequel les plantations ont été faites, en deviendra *immédiatement* propriétaire, sans qu'il soit nécessaire d'attendre comme en Droit romain le moment, impossible à préciser, où les plantes auront pris racine. Le propriétaire des plants n'aura droit qu'à une indemnité qui sera réglée comme il vient d'être dit.

1086. Ce que la loi dit de l'incorporation ne devrait pas être étendu à l'immobilisation par destination. En d'autres termes, si un propriétaire place des objets mobiliers sur son fonds dans les conditions requises par la loi pour entraîner l'immobilisation par destination, l'immobilisation ne se produira pas si ces objets sont la propriété d'autrui. Ainsi je place dans une niche pratiquée exprès pour la recevoir une statue appartenant à un autre ; elle ne deviendra pas immeuble par destination, et le propriétaire pourra la revendiquer. En effet les objets dont il s'agit n'ont pas perdu leur individualité ; ils ne sont pas incorporés au fonds, et peuvent en être séparés.

1087. Des constructions, plantations ou autres ouvrages faits sur le terrain d'autrui. — Cette circonstance que des plantations, constructions ou autres ouvrages ont été faits sur un fonds par un tiers, n'empêche pas qu'ils deviennent la propriété de celui auquel le fonds appartient, en qualité d'accessoires de ce fonds. *Superficies solo cedit*. Seulement la règle d'équité, qui ne permet pas de s'enrichir aux dépens d'autrui, obligera en pareil cas le propriétaire du fonds à indemniser le constructeur ou le planteur. C'est ce qui résulte de l'article 555 ainsi conçu : « *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. — Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds. — Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions, mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.* »

Dans les explications qui vont suivre, nous ne parlerons que des constructions. Ce que nous dirons à cet égard s'appliquera facilement *mutatis mutandis* aux plantations et autres ouvrages.

Notre article suppose que les constructions ont été faites par un tiers, c'est-à-dire

par un autre que le propriétaire du fonds « avec ses matériaux ». Mais la solution que donne l'article serait évidemment la même, si les constructions avaient été faites avec des matériaux appartenant à autrui, sauf à régler, comme il a été dit ci-dessus, la situation respective du constructeur et du propriétaire des matériaux.

La rédaction de l'article 555 est très-défectueuse. Son alinéa final, à partir du mot *néanmoins*, a été ajouté après coup sur la demande du Tribunal. Cette addition, qui a modifié les deux premiers alinéa de l'article, aurait dû amener sa refonte complète.

Pour régler la situation respective du propriétaire et du constructeur, la loi distingue si le constructeur est de mauvaise foi ou de bonne foi.

1088. PREMIÈRE HYPOTHÈSE. — Le constructeur est de mauvaise foi; il a construit sur un terrain qu'il savait appartenir à autrui. Sa situation n'inspire pas beaucoup d'intérêt. Aussi la loi le traite-t-elle durement, trop durement peut-être. Elle autorise le propriétaire à choisir entre deux partis :

1° Forcer le constructeur à démolir les constructions et à rétablir les lieux dans leur ancien état. Le propriétaire, qui prend ce premier parti, ne doit aucune indemnité au constructeur. Il peut même en exiger une de lui, s'il prouve que le fait de la construction ou de la démolition lui cause quelque préjudice.

2° Garder les constructions. Le propriétaire, qui prend ce deuxième parti, doit rembourser au constructeur son impense, c'est-à-dire la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper de la plus-value que les constructions peuvent avoir procurée au fonds.

1089. DEUXIÈME HYPOTHÈSE. Le constructeur est de bonne foi. Pour que le constructeur soit de bonne foi *hoc sensu*, il ne suffit pas qu'il ait cru être propriétaire du terrain sur lequel il construisait; il faut que son erreur soit basée sur un juste titre (argument de ces mots : « qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits attendu sa bonne foi »). En d'autres termes, le constructeur de bonne foi est ici celui qui a construit sur un fonds qu'il possédait avec juste titre et bonne foi. La bonne foi doit avoir existé au moment où les constructions ont été faites (arg., art. 550).

Le propriétaire ne peut forcer le constructeur de bonne foi à démolir; il est obligé de garder les constructions, et en outre de payer à titre de compensation une indemnité au constructeur. Suivant notre article, cette indemnité doit être égale à la dépense faite par le constructeur ou à la plus-value produite par les constructions, au choix du propriétaire. Le plus souvent le propriétaire demandera que l'indemnité soit réglée sur la plus-value, parce que la plus-value est ordinairement inférieure à la dépense. Ainsi les constructions ont coûté 100,000 fr., mais la valeur du fonds n'en est augmentée que de 60,000 fr. ;

c'est seulement cette dernière somme que le propriétaire sera tenu de rembourser.

Il faut apprécier la plus-value d'après l'état de choses actuel, et non d'après celui qui existait à l'époque où les constructions ont été faites; car le propriétaire ne doit payer que la plus-value dont il profite. Il n'y a donc pas à tenir compte, dans l'appréciation de la plus-value, des constructions ou de la partie des constructions qui a péri par cas fortuit. D'autre part, la plus-value doit être appréciée d'après l'augmentation de valeur vénale que les constructions donnent à l'immeuble, et sans qu'il y ait lieu de considérer le plus ou moins d'utilité que les constructions peuvent offrir pour le propriétaire.

* **1090.** Supposons que le propriétaire soit dans l'impossibilité de payer au constructeur de bonne foi l'indemnité qu'il lui doit. En face d'un constructeur de mauvaise foi, propriétaire se tirerait d'affaire en exigeant la démolition; mais il n'a pas ce droit vis-à-vis d'un constructeur de bonne foi. Pothier décidait que, dans cette hypothèse, le constructeur devrait se contenter d'une rente perpétuelle constituée à son profit avec hypothèque sur le fonds, et dont les arrérages correspondraient au capital représentant l'indemnité. Quelque équitable que soit cette décision, il paraît difficile de l'admettre dans le silence de la loi, parce qu'elle déroge gravement au Droit commun. Le constructeur est, d'après notre article, créancier d'une indemnité. Il a le droit d'en exiger le paiement d'après le Droit commun, puisque la loi n'y déroge pas; il pourra donc au besoin saisir le fonds et le faire vendre pour se payer sur le prix.

Le constructeur de bonne foi n'aurait pas le droit de retenir les constructions jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due. Le droit de rétention aboutit, comme on le verra plus tard, à un véritable privilège, et il n'y a pas de privilège sans texte.

Le constructeur ne serait pas obligé de compenser l'indemnité qui lui est due avec les fruits qu'il a perçus et gagnés à raison de sa bonne foi. En effet la compensation suppose deux dettes réciproques (art. 1289 et 1290). Or on voit bien ici une dette du propriétaire envers le constructeur; mais on n'aperçoit pas une dette de celui-ci envers le propriétaire à raison des fruits, puisqu'il les a faits siens (art. 549).

1091. Si l'on compare l'une à l'autre les situations respectives du constructeur de bonne foi et du constructeur de mauvaise foi vis-à-vis du propriétaire, sur le terrain duquel les constructions ont été faites, on trouve d'une part que le propriétaire peut forcer le constructeur de mauvaise foi à démolir, tandis qu'il n'a jamais ce droit vis-à-vis du constructeur de bonne foi; et d'autre part que le propriétaire qui veut conserver les constructions doit payer au constructeur de mauvaise foi une indemnité égale à son impense, tandis que vis-à-vis d'un constructeur de bonne foi il a le choix entre le paiement de l'impense ou de la plus-value. Or, si sur le premier point la situation du constructeur de bonne foi est incontestablement préférable à celle du constructeur de mauvaise foi, elle paraît plus désavantageuse sur le deuxième; car, la plus-value étant presque toujours inférieure à l'impense, le constructeur de bonne foi recevra une indemnité inférieure à sa dépense, tandis que le constructeur de mauvaise foi rentrera complètement dans ses déboursés. Le législateur a donc, sur un point, fait la part plus belle au constructeur de mauvaise foi qu'au constructeur de bonne foi, et il est difficile de le justifier à cet égard du reproche d'avoir commis une *inelegantia juris*. On dit, il est vrai, que le propriétaire, ayant le droit de forcer le constructeur de mauvaise foi à démolir, en usera comme d'une menace pour l'obliger à accepter une indemnité même inférieure à la plus-value. Le pro-

Par la volonté de l'homme. C'est-à-dire du propriétaire. Cette volonté peut être manifestée par convention ou par testament.

a). Par convention : soit à titre onéreux, quand le constituant stipule un équivalent de l'usufruit qu'il établit, par exemple s'il vend cet usufruit pour un certain prix ; soit à titre gratuit, lorsqu'il ne reçoit rien en échange de ce qu'il donne, lorsqu'il établit l'usufruit par donation entre-vifs. Les contrats de mariage contiennent fréquemment des dispositions de ce genre faites par l'un des époux au profit de l'autre.

b). Par testament, comme si un testateur lègue l'usufruit de tel immeuble à *Primus* et la nue propriété à *Secundus*. Avec le contrat de mariage, le testament est le mode de constitution le plus usuel de l'usufruit.

1108. On admet généralement que l'usufruit pourrait aussi s'établir par la prescription. Ainsi je constitue à votre profit un droit d'usufruit sur un bien qui ne m'appartient pas, et que vous croyez m'appartenir ; la constitution d'usufruit est nulle comme faite *a non domino*. Vous exercez néanmoins le droit d'usufruit, sans opposition du propriétaire, pendant le temps fixé par l'article 2265 ; vous aurez acquis le droit d'usufruit par prescription. On ne voit pas en effet, pourquoi l'exercice prolongé d'un droit d'usufruit ne pourrait pas fonder une prescription, tout aussi bien que l'exercice prolongé du droit de propriété. D'ailleurs, le Code civil n'ayant pas régleménté d'une manière spéciale l'acquisition du droit d'usufruit par la prescription, il y aurait lieu de se référer sur ce point aux règles du Droit commun contenues dans les articles 2262, 2265 et 2279.

On a fait contre cette solution plusieurs objections.

La première est tirée du silence que garde relativement à la prescription l'article 579, qui énumère les modes de constitution de l'usufruit. — Le mot *prescription* n'est pas écrit, il est vrai, dans l'article 579, mais l'idée qu'exprime ce mot s'y trouve en réalité contenue, car la prescription est un mode d'acquisition fondé sur la loi et sur la volonté (présumée) de l'homme tout à la fois. On s'explique d'ailleurs à merveille que le législateur se soit borné à sous-entendre ici ce mode d'acquisition, du moment qu'il le laissait soumis pour le tout aux règles du Droit commun ; il a dû au contraire en faire une mention spéciale en ce qui concerne les servitudes réelles (art. 690 et s.), parce qu'il le soumettait alors à d'importantes dérogations au Droit commun.

* La deuxième objection est tirée de l'article 2236 ainsi conçu : « Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais... Ainsi le fermier, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire ne peuvent la prescrire ». — Comme le dit fort bien Proudhon, il faut distinguer dans un fonds grevé d'usufruit deux droits bien distincts : le droit de nue propriété et le droit d'usufruit. En ce qui concerne le droit de nue propriété, l'usufruitier est détenteur précaire ; son titre même implique la reconnaissance du droit du nu-propriétaire : c'est pour celui-ci qu'il possède, *alii non sibi* ; il ne pourra donc jamais prescrire la propriété contre lui, *etiam per mille annos*. L'usufruitier possède si bien, en ce qui concerne la nue propriété, pour le compte du nu-propriétaire, que celui-ci pourrait au besoin, en invoquant la

possession de l'usufruitier, si elle a duré un temps suffisant, opposer la prescription à toute personne qui élèverait contre lui des prétentions à la nue propriété. Mais au contraire, relativement à son droit d'usufruit, l'usufruitier ou celui qui se dit tel ne le possède plus à titre précaire ; il le possède à titre de propriétaire, pour son propre compte, et non pour celui du nu-propriétaire. En un mot, comme le dit Cujas, « *Fundum fructuarius possidet alii non sibi, jus fruendi sibi* ». La possession de l'usufruitier, en tant qu'elle s'applique à son droit d'usufruit, peut donc être utile pour la prescription de ce droit.

1109. En Droit romain, le juge de l'action *familiae erciscundae* ou de l'action *communi dividundo* pouvait, dans certains cas, opérer le partage, en attribuant la nue propriété du bien à partager à l'un des copropriétaires et l'usufruit à l'autre. L'usufruit était alors établi *per adjudicationem*. Notre législation actuelle refuse ce droit au juge de l'action en partage, par cela seul qu'elle ne le lui accorde pas. Les parties peuvent bien, si elles sont majeures et maîtresses de leurs droits, adopter dans un partage amiable un arrangement de ce genre, qui n'offrirait qu'un cas particulier d'usufruit établi par la volonté de l'homme ; mais un texte serait évidemment nécessaire pour qu'il pût leur être imposé dans un partage judiciaire, et on ne doit pas regretter son absence. Le juge de l'action en partage ne peut que diviser le bien, s'il peut être partagé commodément, ou en ordonner la licitation dans le cas contraire (art. 827 et 1686).

On voit en résumé que l'usufruit peut être établi par la loi, par la volonté de l'homme manifestée dans un acte entre-vifs ou dans un testament, et enfin par la prescription.

1110. La constitution d'usufruit équivaut à une aliénation partielle ; car l'usufruit est un démembrement de la propriété, *pars quaedam domini*. De là il résulte que, pour constituer un droit d'usufruit comme pour aliéner, il faut : 1° être propriétaire du bien qu'il s'agit de grever d'usufruit ; 2° être capable de l'aliéner. Un mineur ou un interdit ne pourrait donc pas constituer valablement un droit d'usufruit sur ses biens.

1111. Tout acte entre-vifs, constitutif d'usufruit sur un bien immobilier, est assujéti à la transcription. Jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, la constitution d'usufruit n'est pas opposable aux tiers. Il n'y a pas à distinguer si l'acte constitutif est à titre gratuit ou à titre onéreux. Pour le cas où il est à titre gratuit, la nécessité de la transcription résulte de l'article 939, qui soumet à cette formalité les donations de biens susceptibles d'hypothèques ; or l'usufruit d'un immeuble est un bien susceptible d'hypothèque (art. 2148) ; et, pour le cas où l'acte constitutif d'usufruit est à titre onéreux, la nécessité de la transcription résulte de l'article 4^{er} de la loi du 23 mars 1855, qui soumet à cette formalité les actes entre-vifs (à titre onéreux) *translatifs de droits réels susceptibles d'hypothèque*. On objecterait en vain que ce dernier texte, parlant d'actes *translatifs*, ne peut pas comprendre l'acte constitutif d'usufruit. Il faut répondre que l'acte constitutif d'usufruit est aussi un acte *translatif* ; car le propriétaire transfère à un tiers le droit d'usufruit qui lui appartenait, il démembre sa propriété et accomplit par conséquent une aliénation partielle.

* Mais les termes de la loi ne permettent guère de considérer comme soumise à la transcription la constitution d'usufruit, qui résulte pour le mari, sur les biens de sa femme, de l'adoption de tel ou tel régime matrimonial ; car cet usufruit, ainsi qu'on le verra plus loin (si tant est qu'on doive lui donner ce nom), n'est pas suscep-

table d'hypothèque. Cette solution, qui paraît certaine au cas où l'usufruit marital résulte de l'adoption du régime de la communauté légale par des époux qui se sont mariés sans contrat (car il n'y a pas ici d'acte constitutif et il ne peut par suite être question de transcription), a été contestée à tort pour les cas où l'usufruit marital résulte d'un contrat de mariage. Il n'y aurait même pas lieu de distinguer, comme on a voulu le faire, si l'usufruit marital est établi par le contrat sur l'ensemble des biens de la femme ou seulement sur certains biens déterminés : comme il arriverait si la femme, dans un contrat de mariage contenant stipulation du régime dotal, s'était constitué en dot certains immeubles déterminés. La raison de décider est la même dans tous les cas : l'usufruit marital n'est pas susceptible d'hypothèque, et n'est pas compris par suite dans les termes de l'article 4^e de la loi de 1855.

En aucun cas, la constitution d'usufruit faite par testament n'est soumise à la transcription; car la loi de 1855 n'assujettit à cette formalité que les actes entre-vifs. L'usufruit testamentaire est donc opposable aux tiers indépendamment de toute transcription.

1112. Des diverses modalités dont la constitution d'usufruit est susceptible. — *Modalité* signifie manière d'être, de *modus*. La constitution d'usufruit est susceptible des mêmes modalités que l'aliénation, car elle n'est à bien dire qu'une aliénation partielle. L'article 580 indique les principales : « *L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition* ».

Purement. L'usufruit est établi purement et simplement, quand il est constitué sans aucune modalité.

A certain jour. C'est-à-dire à terme. Le terme, *dies*, est un espace de temps. Cette modalité peut offrir ici deux variantes : l'usufruit peut être constitué :

Soit *ex die*, c'est-à-dire à partir d'un certain jour; comme si par exemple un testateur a dit : je lègue à *Primus* l'usufruit de tel immeuble ; *il n'entrera en jouissance qu'une année après ma mort.*

Soit *in diem*, c'est-à-dire pour durer jusqu'à une certaine époque; comme si un testateur a dit : je lègue à *Primus* l'usufruit de tel immeuble *pour cinq années.* Ici l'usufruit s'ouvrira au profit du légataire dès le jour du décès du testateur, mais il prendra fin au bout de cinq années.

A condition. La condition est un événement futur et incertain, auquel on subordonne l'existence ou la résolution d'un droit (art. 1168). Il y a donc deux espèces de conditions : la condition *suspensive* et la condition *résolutoire*. L'usufruit serait constitué sous condition *suspensive* dans l'hypothèse suivante : je lègue l'usufruit de tel immeuble à Paul *s'il se marie*; le droit du légataire sera suspendu (c'est-à-dire qu'il ne prendra pas naissance) jusqu'à ce qu'il se soit marié. Voici maintenant l'exemple d'un usufruit constitué sous condition résolutoire : je lègue l'usufruit de tel immeuble à Paul; son droit sera résolu (c'est-à-dire sera consi-

déré comme n'ayant jamais existé), s'il dépasse l'âge de trente ans sans se marier. Ici le droit du légataire s'ouvrira après la mort du testateur, sauf résolution si le légataire ne s'est pas marié dans le délai fixé par le testateur.

* *Remarque.* — Lorsqu'un usufruit est constitué à terme, *ex die*, il est par la force même des choses conditionnel : *Vi ipsa conditio inest*. En effet le droit d'usufruit ne pouvant pas s'ouvrir dans la personne des héritiers de l'usufruitier, puisqu'il n'est pas héréditairement transmissible, il en résulte que l'usufruit ne prendra naissance que si l'usufruitier existe à l'expiration du terme fixé; il est donc conditionnel. *Tunc enim constituitur ususfructus quum quis jam frui potest.*

1113. Quels biens sont susceptibles d'usufruit. — « *Il (l'usufruit) peut être établi sur toute espèce de biens meubles et immeubles* (art. 581).

Sur toute espèce de biens. Pourvu qu'ils soient dans le commerce.

Meubles ou immeubles. L'usufruit portant sur des immeubles est immobilier (art. 526); celui qui porte sur des meubles est mobilier (*supra*, n° 1037).

L'usufruit peut d'ailleurs porter :

Sur des choses non-frugifères aussi bien que sur des choses frugifères ;

Sur des choses incorporelles aussi bien que sur des choses corporelles. Ainsi un droit d'usufruit peut porter sur une créance ou sur une rente, soit perpétuelle soit viagère. On peut même établir un droit d'usufruit sur un autre usufruit; il y a alors un usufruit enté sur un autre.

Toutefois les servitudes ne sont pas *per se* susceptibles d'usufruit; elles ne peuvent en être grevées que conjointement avec le fonds dont elles sont un accessoire, parce qu'elles n'ont pas une existence indépendante de ce fonds.

On a vu plus haut (n° 1104) que les choses consommables sont susceptibles d'être grevées, sinon d'un véritable usufruit, du moins d'un droit équivalent que les commentateurs appellent *quasi-usufruit* et dont il sera traité plus loin (*infra*, n° 1133).

1114. Division. — Notre chapitre est divisé en trois sections : la première traite des droits de l'usufruitier; la seconde de ses obligations; la troisième des causes d'extinction de l'usufruit. Les dispositions qu'elles contiennent, et dont l'ensemble constitue la réglementation du droit d'usufruit, s'appliquent en principe à l'usufruit soit légal, soit conventionnel, soit testamentaire.

Il est tout simple que la loi ait réglementé l'usufruit légal : quand la loi accorde un droit, il faut bien qu'elle en détermine les conditions. Elle devait réglementer aussi l'usufruit établi par la volonté de l'homme, afin d'épargner ce soin aux particuliers qui constituent des droits d'usufruit, et elle l'a réglementé de la même manière que l'usufruit légal parce qu'il n'y avait pas de motifs pour le réglementer d'une manière différente. Mais les dispositions de la loi ne sont, en ce qui concerne l'usufruit conventionnel ou testamentaire, que *déclaratives* de la volonté des parties ou du testateur. C'est dire qu'il peut y être dérogé. Ainsi le titre constitutif de l'usu-

fruit peut accorder à l'usufruitier le droit d'exiger que la chose lui soit délivrée en bon état de réparations contrairement à l'article 600, ou bien le dispenser de fournir la caution qu'exige l'article 604, ou l'obliger à faire les grosses réparations, dont il n'est pas tenu aux termes de l'article 605. Et toutefois il y a quelques-unes des règles établies par la loi, auxquelles la volonté des parties ne pourrait pas déroger : ce sont celles qui touchent à l'ordre public, notamment la règle que l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier.

SECTION I

DES DROITS DE L'USUFRUITIER

§ I. Principes généraux.

N° 1. Du droit de jouissance de l'usufruitier.

1115. Tous les droits de l'usufruitier se résument dans la jouissance de la chose grevée d'usufruit. La loi détermine l'étendue de ce droit de jouissance dans notre section.

Le droit de jouir comprend, comme nous l'avons vu, le droit d'user de la chose, *jus utendi*, et le droit d'en recueillir les fruits, *jus fruendi*. L'article 582 ne mentionne que ce dernier : « *L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit* ». Quand la loi dit que l'usufruitier a le droit de jouir des fruits, elle ne veut pas exprimer cette idée que l'usufruitier n'a qu'un simple droit de jouissance sur les fruits : ce qui aurait pour conséquence de l'obliger à les restituer au propriétaire lors de la cessation de l'usufruit, mais bien que l'usufruitier a le droit de recueillir et de s'approprier tous les fruits de la chose, ce qui lui permet d'en disposer comme il l'entendra. *Omnis fructus rei ad fructuarium pertinet*, dit la loi 7, § 9, D., de *Usufructu*.

1116. Les fruits sont « tout ce qu'une chose produit et reproduit sans altération de sa substance » *quidquid ex re nasci et renasci solet*. On voit par cette définition que tous les produits d'une chose indistinctement ne sont pas des fruits, mais seulement ceux qui se perçoivent périodiquement : tous les ans comme les céréales, tous les trois ans comme la taille d'une oseraie, tous les dix, tous les quinze ans comme la coupe d'un bois taillis... Les produits qui ne se perçoivent pas périodiquement ne sont pas des fruits, et l'usufruitier n'y a aucun droit. Il en est ainsi notamment des matériaux provenant de la démolition d'un édifice, du trésor (art. 598), des arbres d'une haute futaie non aménagée, des produits d'une mine ou d'une carrière qui n'était pas encore en exploitation lors de l'ouverture de l'usufruit.

1117. La loi distingue trois espèces de fruits : les fruits *naturels*, les

fruits *industriels* et les fruits *civils*. Cette distinction, qui a déjà été indiquée (*supra*, n° 1037), présente une très-grande importance au point de vue de l'acquisition des fruits par l'usufruitier. Il faut donc y insister.

Fruits naturels. « *Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels* » (art. 583, al. 1). Cpr., art. 547. Les fruits naturels sont donc ceux que la chose donne d'elle-même et sans le secours de l'industrie de l'homme, comme l'herbe des prairies naturelles, les roseaux qui croissent dans les marais : ce sont les enfants naturels du sol.

Fruits industriels. « *Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on en obtient par la culture* » (art. 583, al. 2). D'une manière plus générale, les fruits industriels sont les produits de l'industrie de l'homme appliquée à la chose. Aujourd'hui que l'industrie de l'homme pénètre partout, les fruits naturels tendent à disparaître, à tel point qu'on éprouve presque de l'embarras pour en citer quelques exemples. L'herbe des prairies dites naturelles sera le plus souvent un fruit industriel, parce qu'il est bien rare que la main de l'homme n'intervienne pas pour améliorer ou augmenter la production du sol, et le *fœtus pecorum* lui-même, que notre article cite comme appartenant à la catégorie des fruits naturels, sera souvent un fruit industriel; car l'industrie de l'homme intervient aujourd'hui non seulement dans la fécondation du sol, mais aussi dans celle des animaux. Au surplus, la distinction entre les fruits naturels et les fruits industriels ne présente pas d'intérêt, comme nous le verrons tout à l'heure; aussi n'y insisterons-nous pas davantage.

Fruits civils. « *Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles; les arrérages des rentes. — Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils* » (art. 584).

Les fruits naturels et industriels sont produits par la chose, *ex ipsius rei corpore nascuntur*. Les fruits civils au contraire, ne sont pas produits par la chose, mais seulement obtenus par son intermédiaire : *non ex ipso rei corpore nascuntur, sed extrinsecus propter rem duntaxat*; ils sont le produit d'un contrat relatif à la chose. Ce sont des fruits *factifs* : idée que contient l'expression *fruits civils*, qui est synonyme de *fruits par la détermination de la loi*. Ainsi le loyer d'une maison, c'est-à-dire la somme d'argent que paye le locataire pour avoir le droit d'en jouir, n'est pas produite par cette maison; elle est touchée en exécution du contrat de bail, dont la maison a été l'occasion. La loi déclare que ce loyer est un fruit parce qu'il est le prix de la jouissance de la maison et qu'il tient lieu par conséquent de cette jouissance.

Outre les loyers des maisons, la loi cite comme appartenant à la catégorie des fruits civils :

Les intérêts des sommes EXIGIBLES, c'est-à-dire des sommes dont le