

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

créancier peut à une époque plus ou moins éloignée exiger le paiement, par opposition aux *rentes* dont le créancier ne peut jamais exiger le remboursement.

Les arrérages des rentes, perpétuelles ou viagères ; car la loi ne distingue pas.

Le prix des baux à ferme. Le bail à ferme est le bail d'un fonds de terre moyennant un prix *ferme* consistant soit en argent (par exemple 1,000 fr. par an), soit en denrées (par exemple cent hectolitres de froment par an).

Le prix d'un bail à colonage partiaire n'est pas un fruit civil. On appelle bail à colonage partiaire le bail d'un fonds de terre moyennant une quote-part des fruits, telle que la moitié, que le preneur s'engage à payer au bailleur. Le colon partiaire paye donc une redevance *aléatoire* qui sera forte si la récolte est bonne, faible si elle est mauvaise ; le propriétaire est alors associé aux chances agricoles, à la différence de ce qui a lieu dans le bail à ferme, où il touche une redevance fixe et invariable.

1118. Intérêt que présente la distinction des diverses espèces de fruits. — L'usufruitier acquiert les fruits naturels et industriels *par la perception* (art. 585) ; il acquiert au contraire les fruits civils, ou mieux il est *réputé* les acquérir *jour par jour* (art. 586). On voit qu'au point de vue de leur acquisition par l'usufruitier, comme d'ailleurs à tous les autres, la loi met les fruits naturels et les fruits industriels sur la même ligne, il était donc inutile de les distinguer ; on aurait dû les confondre dans une même catégorie, sous le nom de *fruits naturels* par exemple, et les opposer aux fruits civils qui sont des fruits *factifs*.

Étudions maintenant la double règle que nous venons de formuler.

1119. 1^o *L'usufruitier acquiert les fruits naturels et les fruits industriels par la perception.* C'est ce qui résulte de l'article 585, al. 1, ainsi conçu : « *Les fruits naturels et industriels, pendant par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier* ».

Appartiennent à l'usufruitier. A la condition qu'il les perçoive. La loi, qui statue toujours *de eo quod plerumque fit*, a supposé, ce qui arrivera en effet presque toujours, que l'usufruit durera assez de temps pour que l'usufruitier perçoive la récolte pendant lors de l'ouverture de l'usufruit ; mais il est certain qu'elle appartiendrait au propriétaire, si l'usufruit prenait fin avant que l'usufruitier eût pu le percevoir ; et c'est au surplus ce que dit en toutes lettres l'alinéa 2 de notre article.

Les fruits naturels ou industriels sont réputés perçus par l'usufruitier dès qu'ils sont détachés du sol, *alors même que ce serait sans le fait de l'usufruitier*, par exemple par un coup de vent, contrairement à ce que

décidait la loi romaine (l. 13. D., *Quibus modis ususfr. vel usus amitt.*, VII. 4). C'est ce qui résulte de l'article 585, al. 2, ainsi conçu : « *Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire* ». En décidant que les fruits pendant lors de la cessation de l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire, ce texte décide implicitement que ceux qui ne sont plus pendant, c'est-à-dire ceux qui sont séparés du sol par quelque cause que ce soit, ne lui appartiennent pas.

Si l'usufruitier a perçu une partie seulement de la récolte, l'autre partie, qui est encore pendante lors de la cessation de l'usufruit, appartient au nu-propriétaire.

L'usufruitier, devant jouir en bon père de famille, ne doit régulièrement percevoir les fruits qu'à l'époque de leur maturité, sauf exception toutefois pour certains fruits qu'il est d'usage de cueillir verts parce qu'ils donnent ainsi un plus grand profit, comme les olives. L'usufruitier, qui ne se serait pas conformé à ces règles, ne deviendrait pas propriétaire des fruits qu'il aurait perçus irrégulièrement, si son usufruit prenait fin avant l'époque où la récolte aurait dû être faite ; du moins le propriétaire serait en droit de réclamer de ce chef une indemnité égale au préjudice qu'il éprouve par le fait de l'usufruitier.

La règle que l'usufruitier fait siens les fruits naturels et les fruits industriels par la perception, conduit souvent à des résultats singuliers. Ainsi un usufruit portant sur un vignoble s'ouvre quelques jours avant l'époque des vendanges ; il prend fin quelques jours après l'époque où les vendanges de l'année suivante sont terminées. Pour une jouissance d'une année et quelques jours, l'usufruitier aura perçu deux récoltes. En sens inverse, il peut se faire qu'il n'en perçoive aucune pour une jouissance de près d'une année ; c'est ce qui arrivera, si l'usufruit s'ouvre le lendemain de la récolte et prend fin la veille du jour où la récolte suivante doit être faite. Ce sera bien autre chose, si l'usufruit porte sur un fonds dont les fruits se perçoivent par périodes de dix, quinze années et plus, comme les bois taillis. En supposant un taillis aménagé pour être coupé tous les dix ans, il pourra arriver que, pour une jouissance de moins de onze années, l'usufruitier fasse deux coupes qui correspondent à une jouissance de vingt années : il en sera ainsi dans le cas où l'usufruit, s'étant ouvert au moment où la coupe allait être faite, prend fin quelque temps après l'époque fixée pour la coupe suivante. En sens inverse, si l'usufruit s'est ouvert quelques jours après la coupe, et qu'il ait pris fin quelques jours avant l'époque fixée pour la coupe suivante, l'usufruitier n'aura rien perçu pour une jouissance de près de dix années. L'usufruit est plein de ces incertitudes ; c'est un droit aléatoire. Mais voici qui peut paraître bien plus extraordinaire encore :

1120. Après avoir établi la double règle que nous venons de développer, l'article 585 ajoute dans sa partie finale : « *Sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit* ». Ainsi l'usufruitier trouve à l'ouverture de l'usufruit une récolte prête à être recueillie ; devra-t-il rembourser au propriétaire les frais que celui-ci a faits pour préparer cette récolte ? L'équité semblerait bien l'exiger ; cependant la loi dispense l'usufruitier de toute indemnité. Réciproque-

ment le nu-propiétaire ne doit aucune indemnité, aucune récompense, comme dit la loi, à l'usufruitier pour les frais de la récolte qu'il trouve pendante lors de la cessation de l'usufruit.

Ces dispositions ne sont-elles pas essentiellement injustes? Ne sont-elles pas contraires à la règle *Non sunt fructus nisi deductis impensis*, règle qui n'est elle-même qu'une application particulière de ce grand principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui? En pratique peut-être; en théorie non, à cause de la réciprocité de chances que la loi établit entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Le plus souvent notre disposition amènera une compensation entre le propriétaire et l'usufruitier : c'est ce qui arrivera si, l'usufruitier ayant recueilli une récolte préparée par les soins du nu-propiétaire, celui-ci recueille à la fin de l'usufruit une récolte préparée par les soins de l'usufruitier; ou encore s'il n'existe de récolte pendante ni au commencement ni à la fin de l'usufruit. En dehors de ces deux cas, il est facile de voir que ce sera tantôt l'usufruitier, tantôt le nu-propiétaire, qui bénéficiera de la disposition de la loi, sans qu'on puisse dire à l'avance lequel, à cause de l'incertitude qui existe toujours sur l'époque à laquelle l'usufruit prend fin, et le plus souvent sur celle où il s'ouvre. La loi établit donc ici entre le nu-propiétaire et l'usufruitier un ensemble de chances qui se balancent. Elle paraît avoir voulu éviter ainsi entre eux des comptes minutieux, qui auraient été la source de nombreux procès. En tous cas, bonne ou mauvaise, notre disposition a tranché la controverse très-vive qui existait sur ce point dans notre ancien Droit, et à ce point de vue tout au moins elle constitue un bienfait.

Au surplus la loi ne règle ici que les rapports respectifs du nu-propiétaire et de l'usufruitier (argument des mots : sans récompense de part ni d'autre). Il y aurait donc lieu d'appliquer les règles du Droit commun, si les frais de la récolte avaient été faits par un tiers. Ainsi l'usufruitier, lors de l'ouverture de l'usufruit, trouve une récolte préparée par les soins d'un tiers possesseur de bonne ou de mauvaise foi; il y aura lieu d'appliquer l'article 548, et par suite l'usufruitier devra rembourser au possesseur ses frais de culture.

On dit partout que l'usufruitier, après avoir payé ces frais au tiers qui les a faits, aura le droit de se les faire rembourser par le nu-propiétaire, parce que vis-à-vis de celui-ci il est dispensé de les supporter. Nous croyons que c'est une erreur. Tout ce que dit l'article 585, c'est que le propriétaire n'a pas droit à une récompense pour les frais qu'il a faits; mais il ne dit pas que le propriétaire doit nécessairement supporter les frais de culture et de semence. D'ailleurs, aux termes de l'article 600, l'usufruitier prend les choses « dans l'état où elles sont ». S'il n'y avait pas de récolte, le propriétaire ne devrait de ce chef aucune indemnité à l'usufruitier; comment lui en devrait-il une, quand il y a une récolte grevée de certaines charges? Le seul cas dans lequel l'usufruitier, qui a remboursé les frais de culture et de semence au tiers possesseur, nous paraît pouvoir exercer de ce chef une action récursoire contre le propriétaire, serait celui où, le propriétaire étant lui-même débiteur de ces frais envers des ouvriers avec lesquels il a traité, l'usufruitier en aurait acquitté le

montant : ayant payé la dette du nu-propiétaire, il aurait le droit de s'en alors faire rembourser.

1121. L'article 585 se termine par ces mots : « *mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement ou à la fin de l'usufruit.* » Ainsi lors de l'ouverture de l'usufruit, le fonds était loué à un colon partiaire, qui avait droit d'après son bail à la moitié des fruits; l'usufruitier ne pourra réclamer que la moitié de la récolte pendante, l'autre moitié revenant au colon partiaire. De même le nu-propiétaire devrait respecter les droits, qui appartiendraient à un colon partiaire en vertu d'un bail en cours d'exécution à la cessation de l'usufruit. Tout cela n'est que la conséquence de ce double principe : que l'usufruitier doit respecter les baux consentis par le propriétaire, et celui-ci, dans une certaine mesure au moins, les baux consentis par l'usufruitier (*Infra*, n° 1125).

L'usufruitier a vendu une récolte sur pied quelque temps avant sa maturité; l'usufruit prend fin, avant que la récolte ait été recueillie par l'acheteur; la vente est-elle valable, et par suite opposable au nu-propiétaire? La question est controversée. On peut dire dans le sens de la négative que, l'usufruit ayant pris fin avant que la récolte ait été recueillie, cette récolte appartient au nu-propiétaire (art. 585, al. 2); que par suite la vente consentie par l'usufruitier est nulle comme portant sur la chose d'autrui (arg., art. 1599). — La solution contraire est plus généralement acceptée par les auteurs, et c'est elle qui triomphe en jurisprudence. La vente d'une récolte sur pied est un acte d'administration; or l'usufruitier a le droit d'administrer la chose sur laquelle porte son usufruit; les actes qu'il fait dans la limite de son droit d'administration, sont donc opposables au nu-propiétaire. Obligé de respecter les baux de neuf ans et au-dessous qui ont été consentis par l'usufruitier (art. 595), comment le nu-propiétaire pourrait-il avoir le droit de critiquer une simple vente de récoltes? D'ailleurs le préjudice ne sera pas grand pour le nu-propiétaire; car c'est lui qui profitera du prix de la récolte, puisque ce prix est la représentation de fruits qui lui appartenaient. Il n'y aura préjudice qu'autant que la vente aurait été consentie pour un prix inférieur à la valeur réelle de la récolte; mais alors il y aura le plus souvent une fraude concertée entre l'usufruitier et l'acheteur; ce qui autorisera le propriétaire à demander la nullité de la vente, car la fraude fait cesser tous les principes, *fraus omnia corrumpit* (arg., art. 1167).

1122. 2° *L'usufruitier acquiert les fruits civils jour par jour.* — « *Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils* » (art. 586). L'acquisition des fruits civils par l'usufruitier est donc exactement proportionnelle à la durée de sa jouissance. Chaque jour qui s'écoule fait acquérir à l'usufruitier $\frac{1}{365}$ des fruits civils de l'année. Supposons que l'usufruit porte sur une maison louée 365 fr. par an, ce qui fait juste un franc par jour. Si l'usufruit a duré dix ans, l'usufruitier aura droit à 3,650 fr.; s'il a duré dix ans et quinze jours, l'usufruitier pourra réclamer 3,665 fr. Rien n'est plus simple ni plus équitable. On peut regretter que la loi ait cru devoir adopter

une règle différente en ce qui concerne les fruits naturels et les fruits industriels.

Notre article ne dit pas que les fruits civils *s'acquèrent*, mais bien qu'ils sont réputés *s'acquérir* jour par jour. C'est là en effet une fiction : il est clair que l'usufruitier ne touchera pas chaque jour la fraction des fruits civils de l'année correspondante à la journée qui vient de s'écouler; il touchera les fruits civils aux époques fixées par la convention, tous les six mois, tous les trois mois...; puis quand l'usufruit aura pris fin, on réglera définitivement son compte dans ses rapports avec le nu-propiétaire, de manière à ce que l'usufruitier (ou ses représentants) obtienne en définitive une portion des fruits civils exactement proportionnelle à la durée de sa jouissance, et pour cela on lui allouera, si c'est nécessaire, une portion des fruits civils à échoir. En un mot, l'usufruitier *n'acquiert* les fruits civils que par leur échéance : c'est à cette époque seulement qu'il a le droit de les toucher; mais il est réputé les acquérir jour par jour: ce qui lui donne le droit de réclamer, lors de la cessation de l'usufruit, une certaine portion des fruits civils à échoir. La loi, on le voit, établit une acquisition *fictive* pour les fruits civils, qui sont des fruits *fictifs* .

L'article 586 dit dans sa partie finale : « Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils ». On ne voit pas trop au premier abord l'utilité de cette disposition en présence de l'article 584, qui dispose que les prix des baux à ferme sont des fruits civils. Quel besoin y avait-il de dire qu'une règle, établie pour tous les fruits civils en général, s'applique à une certaine catégorie de fruits civils? Il y en a une explication historique. Dans notre ancien Droit, les prix des baux à ferme étaient considérés comme des fruits civils; mais on ne leur appliquait pas comme aux autres fruits civils la règle de l'acquisition jour par jour; l'usufruitier les acquérait seulement au fur et à mesure que le fermier percevait les fruits du fonds, probablement parce qu'on les considérait comme étant la représentation de ces fruits. Notre législateur, qui voulait faire disparaître cette particularité a cru devoir s'en expliquer.

La quote-part des fruits du fonds, que paye un colon partiaire en exécution de son bail, ne constitue pas des fruits civils (*supra*, n° 1117); l'usufruitier n'acquerra donc ces fruits que par la perception.

Au contraire l'usufruitier acquerrait jour par jour la portion fixe de fruits que le fermier paye en exécution de son bail; car cette prestation rentre dans les fruits civils (*supra*, n° 1117).

Il y a des fruits civils qui se perçoivent très-irrégulièrement, comme les bénéfices d'une usine qui chôme pendant une partie de l'année. En pareil cas, lors de l'extinction de l'usufruit, il doit être fait masse de tous les fruits civils perçus ou à percevoir pendant la dernière année, et on les partage entre le nu-propiétaire et l'usufruitier proportionnellement au temps qu'a duré l'usufruit pendant cette dernière année.

Il peut arriver que les fruits naturels soient transformés en fruits civils, ou réciproquement, pendant la durée de l'usufruit. Ainsi le propriétaire exploitait lui-même son fonds lors de l'ouverture de l'usufruit; après avoir perçu la récolte pendante, l'usu-

fruitier, qui ne veut pas faire valoir le fonds, l'affirme, ainsi qu'il en a le droit; voilà les fruits naturels transformés en fruits civils, et l'usufruitier les acquerra désormais jour par jour. Toutefois il ne commencera à les acquérir qu'à dater de l'entrée en jouissance du fermier, car les fermages ne sont que le prix de cette jouissance; jusqu'à ce qu'elle ait commencé, il n'y a pas encore de fruits civils, et il ne peut par suite être question pour l'usufruitier de les acquérir. En sens inverse, si le fonds était affermé lors de l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier pourra, à l'expiration du bail, le cultiver lui-même. A dater de ce moment, le fonds produira des fruits naturels et des fruits industriels, que l'usufruitier acquerra seulement par la perception.

La faculté pour l'usufruitier de transformer les fruits naturels en fruits civils, et réciproquement, augmente encore l'incertitude et les éventualités du droit d'usufruit. Ainsi l'usufruitier, après avoir perçu une récolte pendante lors de l'ouverture de l'usufruit, afferme le fonds, et le fermier entre immédiatement en jouissance; au bout d'un an l'usufruitier se trouvera avoir acquis une récolte et une année de fermages.

1123. Droits de l'usufruitier sur les accessoires du fonds grevé d'usufruit. — Aux termes de l'article 596 : « L'usufruitier » *jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit. »* Il est difficile de voir dans cette disposition autre chose qu'une application de ce principe que l'usufruit d'une chose s'étend à ses accessoires. S'il en est ainsi, on doit décider que l'usufruit d'un fonds riverain d'un cours d'eau s'étendrait à l'île ou à la portion d'île que la loi attribue au propriétaire du fonds (art. 561) (car elle lui est attribuée comme accessoire du fonds) et aussi à la portion de terrain que la force subite des eaux, *vis repentina fluminis* , serait venue réunir au fonds. Telle était dans notre ancien Droit la solution enseignée par Domat.

Et toutefois la question est vivement controversée. On invoque à l'appui de l'opinion adverse l'autorité du Droit romain et le silence que garde à cet égard le Code civil, qui, en ne parlant que du cas d'alluvion, celui de tous pour lequel il pouvait y avoir le moins de doute, semble bien exclure les autres accroissements que le fonds peut recevoir par suite d'accession.

Il y a controverse aussi sur le point de savoir si l'usufruitier d'un fonds aurait droit, au cas où le fonds serait envahi par un cours d'eau qui change de lit, à la jouissance de la portion du lit abandonné attribuée au propriétaire à titre d'indemnité (art. 563). Le motif d'équité, qui a dicté la disposition de cet article, semble bien devoir conduire à résoudre la question dans le sens de l'affirmative. Rationnellement l'indemnité, allouée par la loi à raison d'un dommage, doit profiter à tous ceux qui en souffrent.

« Il (l'usufruitier) jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit » *comme le propriétaire lui-même »* (art. 597). — Ce sont des accessoires du fonds.

De tous les droits. Par exemple du droit de pêche et du droit de chasse. L'usufruitier en jouirait à l'exclusion du nu-propiétaire.

Ce n'est pas seulement un droit pour l'usufruitier de jouir des servitudes qui appartiennent au fonds; c'est à certains égards une obligation, en ce sens qu'il serait responsable vis-à-vis du nu-propiétaire, si,

faute de les exercer, il les laissait périr par la prescription. L'usufruitier doit en effet jouir en bon père de famille (art. 600).

N° 2. Mode de jouissance de l'usufruitier.

1124. Aux termes de l'article 595 : « *L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés, et pour leur durée, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, au titre du Contrat de mariage et des Droits respectifs des époux.* »

L'usufruitier a donc l'administration du bien sur lequel porte son droit d'usufruit. D'un autre côté la loi l'autorise à céder son droit à titre gratuit ou onéreux. Entrons dans quelques détails sur ces deux points.

1125. A. *Droit d'administration.* Le droit de jouir implique celui d'administrer; car les actes d'administration concourent tous plus ou moins à l'exercice du droit de jouissance. L'usufruitier a donc le droit d'administrer par cela seul qu'il a le droit de jouir. La loi a pu se dispenser de formuler cette règle d'une manière générale, parce qu'elle allait de soi.

Les baux sont des actes d'administration; donc l'usufruitier a le droit de faire des baux. Sans cette faculté d'ailleurs, il serait souvent privé de l'exercice de son droit de jouissance; car il peut se faire qu'il soit dans l'impossibilité de jouir par lui-même.

D'après les principes généraux, les baux consentis par l'usufruitier devraient prendre fin avec sa jouissance. Le bail est une délégation de jouissance; or la règle *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* s'oppose à ce que l'usufruitier puisse déléguer sa jouissance pour le temps où elle n'existera plus.

Mais alors l'usufruitier ne trouvera pas de preneur! ou il n'en trouvera que dans de très-mauvaises conditions, pour les immeubles tout au moins; car un locataire ou un fermier exige ordinairement qu'on lui garantisse une jouissance d'une certaine durée. De sorte que, l'usufruitier ne pouvant pas, on le suppose, jouir par lui-même et ne trouvant pas de fermier, les biens resteront improductifs, au grand détriment de l'usufruitier d'une part, de la société d'autre part qui est intéressée à ce que les biens produisent le plus possible, et du nu-propiétaire lui-même qui a plus à redouter l'abandon de son bien qu'une jouissance régulière.

Quand un principe produit de telles conséquences, le législateur doit les répudier; c'est ce qu'il a fait dans l'article 595, qui déclare opposables au nu-propiétaire *dans une certaine mesure* les baux consentis

par l'usufruitier. *Dans une certaine mesure*; car, sous prétexte de favoriser le droit de jouissance de l'usufruitier, il ne fallait pas sacrifier le droit du propriétaire, en l'obligeant à respecter pour toute leur durée des baux consentis par l'usufruitier pour un terme si long qu'ils peuvent passer pour un acte d'aliénation plutôt que d'administration. Le législateur a cru concilier équitablement les deux droits rivaux qui se trouvent ici en conflit, en déclarant applicables les règles écrites dans les articles 1429 et 1430.

De là il résulte :

1° Que les baux de neuf ans et au-dessous faits par l'usufruitier doivent dans tous les cas être respectés par le nu-propiétaire lors de la cessation de l'usufruit (art. 1429).

2° Que les baux d'une plus longue durée ne sont obligatoires pour le nu-propiétaire, lors de la cessation de l'usufruit, que jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans dans laquelle on se trouve alors. En d'autres termes, on divise le bail par périodes de neuf années; le locataire ou le fermier n'a que le droit d'achever la période de neuf ans, qui est en cours d'exécution lors de la cessation de l'usufruit. Ainsi supposons un bail consenti par l'usufruitier pour vingt-cinq ans. Si l'usufruit prend fin la sixième année du bail, le nu-propiétaire ne sera tenu de respecter le bail que pendant trois années, temps qui reste à courir jusqu'à l'expiration de la première période de neuf ans. Si l'usufruit prend fin la quatorzième année du bail, le nu-propiétaire devra le respecter jusqu'à l'expiration de la deuxième période de neuf ans qui est actuellement en cours d'exécution, c'est-à-dire pendant quatre ans. Il devrait le respecter jusqu'à son expiration, si l'usufruit prenait fin après l'expiration de la deuxième période de neuf ans.

Remarquez que, pendant toute la durée de l'usufruit, nul ne peut critiquer le bail à long terme consenti par l'usufruitier: ni le propriétaire d'une part, parce qu'il n'a pas encore d'intérêt, ni l'usufruitier ou le preneur d'autre part, parce qu'ils sont liés par la convention dans laquelle ils se sont librement engagés, et qui ne peut être rompue que d'un commun accord. C'est donc seulement lors de la cessation de l'usufruit que le propriétaire peut critiquer le bail, s'il y a lieu.

D'ailleurs la loi paraît accorder à cet égard une simple faculté au propriétaire. Il pourrait donc, s'il y trouvait son intérêt, exiger, lors de la cessation de l'usufruit, l'exécution du bail à long terme consenti par l'usufruitier. En d'autres mots, le locataire ou le fermier ne pourrait jamais demander, lors de la cessation de l'usufruit, que le bail en cours d'exécution fût réduit aux limites déterminées par l'article 1429; le propriétaire seul aurait ce droit. A ce point de vue comme aux autres, les baux à long terme consentis par l'usufruitier, seraient assimilés à ceux consentis par le mari. Il est vrai que l'article 595 ne renvoie aux articles 1429 et 1430 qu'en ce qui concerne le renouvellement des baux et leur durée; mais la question de la nullité des baux est tellement liée à celle de leur durée qu'en déclarant applicables ici les règles relatives à la durée des baux, le législateur déclare implicitement applicables les règles relatives à la nullité et aux personnes qui peuvent la proposer. La jurisprudence est en ce sens, ainsi que la majorité des auteurs.

3° Que l'usufruitier peut renouveler les baux en cours d'exécution trois ans ou deux ans avant leur expiration, suivant qu'il s'agit du bail d'un bien *rural* ou du bail d'un bien *urbain* (une maison). Les baux ainsi renouvelés sont obligatoires pour le propriétaire dans les limites qui viennent d'être déterminées, de sorte que le temps le plus long, pendant lequel un propriétaire peut être obligé en vertu d'un