

tion. La loi, dans l'intérêt public, autorise le Gouvernement à concéder l'exploitation d'une mine malgré l'opposition du propriétaire; à plus forte raison, malgré celle de l'usufruitier. Supposons qu'une mine soit concédée pendant la durée de l'usufruit. L'usufruitier, n'ayant aucun droit au produit de la mine, ne profitera pas de la redevance due par le concessionnaire; il n'aurait droit qu'à une indemnité pour le préjudice que lui causerait l'ouverture de la mine. Si c'est lui qui a obtenu la concession, il devra payer la redevance au propriétaire.

2° L'usufruitier a le droit de jouir comme le propriétaire lui-même, pendant la durée de l'usufruit, des mines, minières, carrières ou tourbières en exploitation lors de l'ouverture de l'usufruit.

En ce qui concerne les mines, ce principe conduit aux applications suivantes :

a). Le propriétaire exploitait la mine par lui-même en vertu d'une concession. — L'usufruitier continuera l'exploitation. Devra-t-il obtenir à cet effet une autorisation spéciale du chef de l'État? D'après la législation en vigueur à l'époque où l'article 598 a été décrété (l. du 28 juillet 1791), la concession des mines était personnelle au concessionnaire. L'article 598 n'a fait que déduire une conséquence de ce principe, en déclarant que, « s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Roi ». Mais sa disposition doit être considérée comme ayant été modifiée sur ce point par la législation actuellement en vigueur sur les mines. En effet, d'après l'article 7 de la loi du 21 avril 1810, l'acte de concession « donne la propriété perpétuelle de la mine, laquelle est dès lors disponible et transmissible comme tous les autres biens ». L'usufruitier n'a donc plus besoin d'une autorisation spéciale pour continuer l'exploitation commencée par le propriétaire.

b). La mine était exploitée lors de l'ouverture de l'usufruit par un concessionnaire autre que le propriétaire. — L'usufruitier touchera, pendant la durée de l'usufruit, la redevance payée par le concessionnaire; cette redevance représente la jouissance de la mine.

1152. Remarque.— En ce qui concerne les carrières et tourbières, le propriétaire ne pourrait les ouvrir pendant la durée de l'usufruit qu'avec le consentement de l'usufruitier. La loi décide le contraire pour les mines, ainsi que nous venons de le voir; mais c'est une exception au Droit commun, et les exceptions ne s'étendent pas.

1153. Disposition relative au trésor.— L'usufruitier « n'a aucun droit... au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit » (art 598, *in fine*).

Qui pourrait être découvert. Ces termes indiquent qu'il s'agit d'un trésor qui serait découvert par un autre que l'usufruitier. Si l'usufruitier avait lui-même trouvé le trésor, il aurait certainement droit à la moitié que la loi attribue à l'inventeur (art. 712). Notre disposition doit donc être entendue en ce sens, que l'usufruitier n'a aucun droit *en cette qualité* au trésor qui serait découvert par un autre que lui dans le fonds grevé d'usufruit; il ne peut réclamer ni la propriété ni même la jouissance de la moitié du trésor qui est attribuée au propriétaire *jure soli*. Mais il peut avoir droit comme tout autre à la moitié attribuée à l'inventeur.

Notre disposition prouve deux choses : 1° que le trésor n'est pas un fruit; 2° qu'il ne doit pas être considéré comme faisant fictivement partie du fonds où il est découvert, même pour la portion attribuée au propriétaire *jure soli*.

SECTION II

DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

1154. L'usufruitier doit, lors de la cessation de l'usufruit, restituer la chose au nu-propriétaire dans l'état où il l'a reçue; c'est là son obligation principale, les autres n'ont guère pour but que d'en assurer l'exécution.

Nous parlerons successivement des obligations dont l'usufruitier est tenu avant son entrée en jouissance, de celles qui lui sont imposées pendant la durée de sa jouissance et enfin de celles qui lui incombent au moment où elle prend fin.

§ I. Des obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance.

1155. L'usufruitier doit, avant d'entrer en jouissance : 1° faire dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit; 2° fournir caution.

I. De l'inventaire et de l'état.

1156. « L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; mais » il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser en présence » du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un » état des immeubles sujets à l'usufruit » (art. 600).

L'alinéa 1^{er} de cet article formule un principe qui nous est déjà connu: le nu-propriétaire, n'étant pas obligé de faire jouir l'usufruitier, mais seulement de le laisser jouir, n'est pas tenu de lui délivrer la chose en bon état; l'usufruitier doit la prendre dans l'état où elle est. Cependant le nu-propriétaire pourrait exceptionnellement se trouver obligé de délivrer la chose en bon état en vertu d'une clause de l'acte constitutif de l'usufruit. A l'inverse, le locataire ou le fermier a toujours le droit, sauf convention contraire, d'exiger que la chose lui soit délivrée en bon état de réparations. La raison en est qu'il a un droit *personnel* de jouissance à la différence de l'usufruitier qui n'a qu'un droit *réel*, et il peut exiger à ce titre que le locateur le fasse jouir.

L'usufruitier devant, lors de la cessation de l'usufruit, restituer tout ce qu'il a reçu et dans l'état où il l'a reçu, il importe au nu-propriétaire, qui a droit à cette restitution, qu'un titre régulier constate ce que l'usufruitier reçoit et dans quel état il le reçoit. Tel est le but de l'*inventaire* en ce qui concerne les meubles et de l'*état* en ce qui concerne les

immeubles. On sait que l'inventaire est un état énumératif descriptif et ordinairement estimatif d'objets mobiliers; quant à l'état des immeubles, son nom même indique en quoi il consiste.

La loi n'ayant pas déterminé les formes de l'inventaire et de l'état, rien ne s'opposerait à ce qu'ils fussent faits par acte sous seing privé, si les parties sont majeures et capables; dans le cas contraire il devrait, suivant l'opinion générale, y être procédé par acte notarié.

Les frais de l'inventaire et de l'état sont en général à la charge de l'usufruitier, soit parce que ces mesures sont une condition de son entrée en jouissance, soit parce qu'en principe les frais d'un acte sont à la charge de celui qui doit le faire dresser.

L'inventaire et l'état doivent être faits contradictoirement avec le propriétaire, c'est-à-dire, comme le dit notre article, en sa présence ou lui dûment appelé; le propriétaire a intérêt à surveiller ces actes pour s'assurer qu'ils sont fidèles et exacts.

* Il n'est pas nécessaire que l'inventaire contienne l'estimation des meubles sujets à usufruit. S'il la contient, on devra la considérer comme ayant été faite dans le but de déterminer le montant de l'indemnité due au propriétaire pour les meubles qui ne seraient pas représentés en nature lors de la cessation de l'usufruit, et non dans le but de transférer à l'usufruitier la propriété des meubles estimés par application de la règle *Estimatio venditio est*; à moins qu'il n'apparaisse une volonté contraire des parties. Cette volonté pourrait, conformément aux règles du Droit commun, être manifestée expressément ou tacitement.

1157. Quelle est la sanction du défaut d'inventaire ou d'état? Le propriétaire peut s'opposer à ce que l'usufruitier *entre en jouissance* (art. 600), c'est-à-dire à ce qu'il prenne possession des meubles non inventoriés ou des immeubles dont il n'a pas été dressé d'état; mais le seul défaut d'inventaire ou d'état ne ferait pas perdre à l'usufruitier les fruits auxquels il pourrait avoir droit. On doit assimiler sur ce point le retard dans la confection de l'inventaire ou de l'état au retard de fournir caution (voyez art. 604).

* Si en fait l'usufruitier est entré en jouissance des meubles sujets à usufruit avant d'avoir fait dresser inventaire, le propriétaire pourra, le cas échéant, prouver par tous les moyens possibles la consistance et valeur du mobilier non inventorié, même, suivant l'opinion générale, par la commune renommée (arg., art. 1414, 1502 et 1504): ce qui toutefois n'est pas sans difficulté, la commune renommée étant un mode de preuve tout à fait exceptionnel, qu'il semble difficile d'autoriser en dehors des cas spécialement prévus par la loi. Mais le défaut d'inventaire n'entraînerait pas pour l'usufruitier la déchéance de son droit d'usufruit, sauf dans le cas spécial prévu par l'article 1442 dont la disposition sur ce point, vu son caractère en quelque sorte pénal, n'est pas susceptible d'extension.

* Que si l'usufruitier était entré en jouissance des immeubles sujets à son droit sans en avoir fait dresser un état, il serait, suivant l'opinion générale, *présumé* les avoir reçus en bon état (arg., art. 1731). A quoi M. Laurent objecte, non sans raison, que les présomptions légales ne s'étendent pas d'un cas à un autre.

* **1158.** On rencontre fréquemment dans les dispositions testamentaires établissant des droits d'usufruit une clause, qui dispense l'usufruitier de faire inventaire; quelle en est la valeur? On doit la déclarer nulle par argument de l'article 6, en ce sens du moins que, quels que soient les termes dans lesquels elle est conçue, elle ne priverait pas les héritiers du testateur du droit de faire procéder à l'inventaire à leurs frais contradictoirement avec l'usufruitier. En effet, si cette clause pouvait avoir pour résultat de mettre le nu-propriétaire dans l'impossibilité de se procurer un titre régulier pour établir la consistance des biens grevés d'usufruit, elle favoriserait la mauvaise foi de l'usufruitier, en lui permettant de ne restituer, lors de l'extinction de son droit, qu'une partie du mobilier sujet à usufruit: ce qui serait contraire à l'ordre public. Aussi est-il remarquable que la loi, qui autorise la dispense de fournir caution (art. 601), n'autorise nulle part celle de dresser inventaire. Tout ce que peut faire valablement le constituant, c'est d'affranchir l'usufruitier de l'obligation de supporter les frais de l'inventaire, et la clause, qui le dispense d'y faire procéder, pourrait, suivant les circonstances, être interprétée dans ce sens.

Si l'on admet la nullité de la clause, qui dispense l'usufruitier de faire inventaire, il faut déclarer nulle aussi toute clause pénale, qui aurait pour but d'assurer son exécution (arg., art. 1227).

II. De la caution.

1159. La caution est une tierce personne qui vient garantir l'obligation contractée par un débiteur, en s'engageant à l'exécuter en son lieu et place, s'il ne l'exécute pas lui-même.

Aux termes de l'article 601: « *Il (l'usufruitier) donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant, les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.* »

Il donne caution de jouir EN BON PÈRE DE FAMILLE, c'est-à-dire comme un propriétaire soigneux et diligent. La caution fournie par l'usufruitier est donc responsable vis-à-vis du propriétaire des abus de jouissance commis par l'usufruitier. On doit la déclarer responsable aussi de la restitution des biens soumis au droit d'usufruit.

* La loi le dit implicitement pour le cas où le défaut de restitution est la conséquence d'un abus de jouissance de l'usufruitier, comme s'il a détruit la chose ou s'il l'a aliénée; et, comme elle statue toujours *de eo quod plerumque fit*, elle a pu croire inutile de le dire formellement pour les cas, assez rares d'ailleurs, où le défaut de restitution ne peut pas être rattaché à un abus de jouissance, comme il arrive dans l'hypothèse du quasi-usufruit.

La caution que doit l'usufruitier est une caution légale, car elle est imposée par la loi; elle devrait donc satisfaire aux conditions exigées par les articles 2018 et 2019 (voy. art. 2040).

La solvabilité de la caution doit être appréciée eu égard à l'importance des obligations dont elle garantit l'exécution: ce qui est une question de fait.

Le cautionnement peut être remplacé par des garanties équivalentes, c'est-à-dire par un gage en nantissement suffisant (arg., art. 2041), ou par le dépôt d'une somme d'argent suffisante dans une caisse publique, et peut-être par une hypothèque.

1160. Tout usufruitier doit en principe fournir la caution exigée par l'article 601. Le quasi-usufruitier la doit comme l'usufruitier ordinaire; le besoin s'en fait même sentir plus vivement dans ce cas que dans tout autre.

Exceptionnellement l'usufruitier est dispensé de fournir caution dans les hypothèses suivantes :

1° S'il en a été dispensé par le titre constitutif de l'usufruit (art. 601). Cette dispense est fréquente dans l'usufruit testamentaire. Le constituant aurait pu disposer de la pleine propriété de son bien; à plus forte raison peut-il disposer de l'usufruit en dispensant l'usufruitier de fournir caution. Qui peut le plus peut le moins.

* Ce motif ne pouvant plus être donné lorsque l'usufruit est établi sur des biens dont la nue propriété est réservée à certains héritiers du constituant, par exemple quand un mari a légué à sa femme l'usufruit de la réserve de ses ascendants (art. 1094, al. 1), il semble qu'alors la dispense de fournir caution ne pourrait pas être valablement accordée; elle serait en effet de nature à compromettre les droits de l'héritier réservataire. La jurisprudence de la Cour de cassation est en sens contraire; elle invoque principalement les termes absolus dans lesquels l'article 601 autorise le constituant à dispenser l'usufruitier de la caution. Les cours d'appel sont divisées, ainsi que la doctrine (voy. Cass., 5 juillet 1876, Sir., 77 4. 345, et Toulouse, 1^{er} février 1877, Sir., 78. 2. 261).

1161. Quand l'usufruitier a été dispensé de fournir caution par le titre constitutif, le propriétaire peut exceptionnellement en exiger une pendant la durée de l'usufruit dans les cas suivants :

a). Si l'usufruitier commet des abus de jouissance. Il pourrait alors être déclaré déchu de son droit (art. 618); à plus forte raison le juge peut-il ne l'y maintenir qu'en l'obligeant à fournir caution.

b). En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de tout ou partie du bien grevé d'usufruit. L'usufruitier a le droit de toucher l'indemnité d'expropriation, pour en jouir pendant toute la durée de l'usufruit, mais à la charge de fournir caution, même s'il en est dispensé. Il n'y a d'exception à cette règle que pour le père ou la mère ayant la jouissance légale de l'article 384 (voyez l. 3 mai 1844, art. 39).

La plupart des auteurs généralisent cette disposition, et décident que l'usufruitier dispensé de la caution par le titre, peut être obligé d'en fournir une pendant la durée de l'usufruit, lorsque quelque circonstance particulière et imprévue vient mettre en péril la nue propriété. Ainsi l'usufruitier d'une rente perpétuelle pourrait, malgré la dispense contenue dans le titre, être obligé de fournir caution pour toucher le capital de la rente, qui serait remboursée pendant la durée de l'usufruit. M. Laurent objecte que l'article 39 de la loi du 3 mai 1844 déroge au Droit commun, et qu'à ce titre sa disposition ne peut pas être étendue d'un cas à un autre. *Exceptio est strictissime interpretationis*. En pratique, le juge pourra dans bien des cas échapper à cette objection, en imposant l'obligation de fournir caution à l'usufruitier, par interprétation de la clause du titre constitutif de l'usufruit qui l'en dispense. En effet le constituant n'a peut-être accordé la dispense de fournir caution qu'en vue de l'état de choses existant lors de la constitution de l'usufruit, et il a pu vouloir que la dispense cessât au cas où cet état de choses changerait. Il y a là évidemment place pour une appréciation de la part du juge (voyez sur cette question Besançon, 8 février 1875, Sir., 77. 2. 36).

1162. 2° Sont dispensés de fournir caution « les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants » (art. 601). L'affection paternelle ou maternelle tiendra lieu de cette garantie. Et remarquez que la dispense n'est pas accordée à tout usufruitier légal, mais seulement à celui de l'article 384. L'usufruitier légal de l'article 754 devrait donc la caution.

3° L'article 601 dispense également de l'obligation de fournir caution « le vendeur ou le donateur sous réserve d'usufruit », c'est-à-dire celui qui vend ou donne la nue propriété d'un bien dont il garde l'usufruit. Cette double exception nous paraît avoir été admise par interprétation de la volonté probable des parties contractantes. La loi suppose qu'il a été sous-entendu dans le contrat que le vendeur ou le donateur ne fournirait pas la caution. Et en effet, la jouissance restant là où elle était avant le contrat, on peut facilement supposer que l'acheteur ou le donataire, qui a pu se rendre compte de la manière dont jouissait antérieurement le vendeur ou le donateur, l'a dispensé de fournir caution par cela seul qu'il n'a pas exigé cette garantie. Cette supposition est surtout très-bien fondée en ce qui concerne le donataire; la reconnaissance à laquelle il est tenu vis-à-vis du donateur dont il reçoit un avantage purement gratuit, ne permet guère d'admettre qu'il ait entendu exiger de lui une garantie, qui est une mesure de défiance. D'ailleurs, c'est le donateur qui dicte les clauses du contrat, et il est très-naturel de supposer qu'il a sous-entendu à son profit une dispense de fournir caution.

Quel que soit le motif sur lequel est fondée la dispense qui nous occupe, par cela seul qu'elle constitue une exception au Droit commun, elle doit être sévèrement restreinte au cas prévu par la loi; on ne devrait donc pas l'étendre à l'acheteur ou au donataire d'usufruit, puisque le texte ne parle que du vendeur ou du donateur sous réserve d'usufruit. *Et alias non est eadem ratio*.

4° La règle que l'usufruitier doit fournir caution, reçoit une dernière exception en ce qui concerne l'usufruit marital, c'est-à-dire celui qui existe au profit du mari sur les biens de sa femme sous les différents régimes (art. 1550 et arg. de cet article).

En dehors des exceptions qui viennent d'être indiquées, tout usufruitier doit fournir caution. Le propriétaire peut s'opposer à ce que l'usufruitier entre en jouissance jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation.

1163. Mais ne trouve pas de caution qui veut. Ce n'est chose facile que pour ceux auxquels on ne songera guère à demander de fournir cette garantie, parce qu'ils sont d'une solvabilité à toute épreuve. Que fera-t-on, si l'usufruitier ne peut pas trouver de caution? Le privera-t-on de son droit d'usufruit? Cette sanction dépasserait la juste mesure, et elle atteindrait précisément les usufruitiers pour lesquels la perte de leur droit serait le plus cruelle, ceux qui sont nécessiteux. Comme le dit fort bien Demante, « la caution ayant pour unique objet de garantir le

propriétaire contre les abus de jouissance, l'impossibilité de la fournir ne doit point priver entièrement l'usufruitier de son droit; il convient seulement dans ce cas de lui en ôter le libre exercice en lui réservant l'émolument ». C'est en effet à ce parti que la loi s'est arrêtée. Les articles 602 et 603 indiquent une série de mesures destinées à sauvegarder les droits respectifs du nu-propiétaire et de l'usufruitier. Il suffira presque de les transcrire.

Aux termes de l'article 602 : « *Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre; — Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées; — Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé; — Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.* »

Ou mis en séquestre, c'est-à-dire confiés à un gardien qui administrera l'immeuble et rendra compte des produits (art. 1956). Le salaire dû au gardien viendra en déduction des fruits qui seront remis à l'usufruitier.

Les sommes... sont placées. Si par suite d'un mauvais placement les sommes placées se trouvaient perdues, la perte serait pour le nu-propiétaire et pour l'usufruitier : l'un perdrait son droit de nue-propiété, l'autre son droit de jouissance.

» *A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit* » (art. 603).

Peut exiger. C'est donc une faculté pour le propriétaire. Notre disposition n'est pas impérative comme l'est celle de l'article précédent pour les denrées. Il peut y avoir en effet certains meubles que le propriétaire tient à conserver en nature, et la loi n'a pas voulu qu'il pût être obligé de les vendre.

Que fera-t-on des meubles dont le propriétaire ne demandera pas la vente ? Sauf l'exception prévue par la partie finale de l'article, le propriétaire a le droit d'en refuser la délivrance à l'usufruitier tant qu'il ne fournit pas caution, et par conséquent de les garder. Mais il les gardera à titre de dépositaire ou séquestre, et par suite il n'aura pas le droit de s'en servir (arg., art. 1930). Aussi doit-on décider, mais il y a quelques difficultés sur ce point, que le propriétaire n'aurait pas à payer à l'usufruitier une somme représentative de la jouissance de ces meubles.

Sous sa simple caution juratoire. Ces mots désignent la promesse faite sous la foi du serment par l'usufruitier de jouir en bon père de famille ; la conscience de l'usufruitier lui tiendra lieu de caution.

A la charge de les représenter. Ne concluez pas de là, comme l'a fait un auteur, que les cas fortuits qui feraient périr les meubles seraient pour le compte de l'usufruitier. *Nemo præstat casus fortuitos.*

1164. Aux termes de l'article 604 : « *Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.* »

Ce texte doit être entendu en ce sens, que le retard de donner caution ne différera pas l'époque à dater de laquelle l'usufruitier a droit aux fruits. A ce point de vue donc, le retard de donner caution ne nuira pas à l'usufruitier. Mais le bon sens dit assez que ce retard ne saurait lui profiter ; il ne pourra donc pas avoir pour conséquence d'avancer l'époque à partir de laquelle l'usufruitier a droit aux fruits. Il importe peu que, pris à la lettre, notre article paraisse dire le contraire pour un cas particulier, celui de l'usufruit établi par testament.

* Ce point demande quelques explications. En principe, l'usufruitier a droit aux fruits aussitôt que l'usufruit est ouvert. Alors notre article s'appliquera à la lettre : le retard de donner caution n'empêchera pas que les fruits soient dus à l'usufruitier dès l'ouverture de l'usufruit; c'est ce qui aurait lieu par exemple pour un usufruit constitué par donation entre-vifs. Exceptionnellement l'usufruitier ne peut pas réclamer les fruits dès l'ouverture de son droit, quand il s'agit d'un usufruit constitué par testament. Le droit de l'usufruitier s'ouvre en pareil cas au jour du décès du testateur (art. 1114) : ce qui signifie que le droit d'usufruit existe, qu'il est né à dater de ce moment ; mais le légataire n'a droit aux fruits qu'à compter du jour de sa demande en délivrance qui sera nécessairement postérieure à l'ouverture (même article). Supposons que le légataire d'usufruit soit en retard de donner caution ; à partir de quelle époque aura-t-il droit aux fruits ? Toujours à dater de sa demande en délivrance, et non, comme le dit notre article, à dater « du moment où l'usufruit a été ouvert » : ce qui aurait pour conséquence d'avancer l'époque de sa jouissance. On ne doit pas ici tenir compte du texte, parce qu'il ne faut pas chercher dans une loi la décision de questions qu'elle n'a pas entendu décider. Evidemment notre article n'a pas pour but de déterminer l'époque à partir de laquelle l'usufruitier a droit aux fruits. D'ail. leurs la partie finale de l'article 604 n'est qu'une application du principe formulé par la première partie; c'est donc à cette première partie surtout qu'il faut s'attacher. Or la loi dit que le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit.

§ II. Des obligations de l'usufruitier pendant la durée de sa jouissance.

1165. Les obligations assez nombreuses, que la loi impose à l'usufruitier pendant la durée de sa jouissance, peuvent toutes se rattacher à l'obligation de *jouir en bon père de famille*. Ainsi la loi impose à l'usufruitier l'obligation d'entretenir la chose en bon état, parce qu'un bon père de famille doit agir ainsi; de même elle lui impose l'obligation de supporter les contributions et autres charges annuelles du fonds grevé d'usufruit, parce que l'usufruitier jouit de tous les revenus du fonds, et qu'un bon père de famille prélève ces charges sur le produit du fonds qui les doit et non sur son capital. Aussi, quand la loi veut exprimer cette idée que l'usufruitier doit fournir une caution qui garantisse

l'exécution de toutes les obligations dont il est tenu vis-à-vis du propriétaire pendant sa jouissance, elle nous dit, condensant sa pensée dans un mot, que l'usufruitier doit donner caution « de jouir en bon père de famille » (art. 601), c'est-à-dire comme un propriétaire soigneux et diligent. Le mot *père de famille* est ici la traduction du mot latin *pater familias*, qui désigne une personne maîtresse d'elle-même, et que les Romains employaient fréquemment pour désigner le propriétaire parce qu'on ne pouvait être propriétaire qu'autant qu'on était maître de soi, *nullius in juri subjectus*.

* L'usufruitier étant tenu de jouir en bon père de famille, on doit en conclure qu'il est responsable vis-à-vis du nu-propriétaire de la *culpa levis in abstracto*, c'est-à-dire de la faute que ne commet pas un bon père de famille. D'ailleurs c'est le Droit commun (cpr. art. 1137).

1166. Il nous faut maintenant étudier successivement les diverses obligations secondaires, en lesquelles se décompose l'obligation de jouir en bon père de famille. L'usufruitier doit : 1^o faire les réparations d'entretien ; 2^o supporter les charges annuelles du fonds grevé d'usufruit, telles que les contributions ; 3^o contribuer dans une certaine mesure aux charges qui sont établies sur la propriété pendant la durée de l'usufruit ; 4^o contribuer aussi au paiement des dettes qui grevaient le patrimoine du constituant ou qui formaient des charges de son hérité ; 5^o contribuer aux frais des procès concernant la jouissance ; 6^o dénoncer au propriétaire les usurpations qui seraient commises pendant la durée de sa jouissance sur le fonds grevé d'usufruit.

1167. 1^o L'usufruitier doit entretenir la chose en bon état. — De là l'obligation que la loi lui impose de faire les réparations, dites d'entretien. On oppose les réparations d'entretien aux grosses réparations. Les premières sont au compte de l'usufruitier, parce qu'elles sont une charge de la jouissance, un bon père de famille ayant l'habitude de prélever sur le revenu de la chose les sommes nécessaires pour faire exécuter ces réparations. Les autres sont charge de la propriété, et demeurent par conséquent au compte du propriétaire qui les exécute ordinairement aux dépens de son capital. C'est ce qui résulte de l'article 605 ainsi conçu : « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ; à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. »

Ainsi l'usufruitier est tenu des réparations d'entretien ; il n'est pas tenu des grosses réparations. La loi formule ce double principe dans les termes les plus généraux, et il est applicable par conséquent quelle que soit la nature de la chose grevée d'usufruit, pourvu, bien entendu, qu'elle soit susceptible de réparations.

1168. La distinction entre les réparations d'entretien et les grosses réparations présente donc une importance capitale. Comment les reconnaître ? La loi ne s'est expliquée sur ce point que pour un seul cas. Nous aurons par conséquent à suppléer à son silence pour les autres.

Le cas prévu par notre législateur est celui où l'usufruit porte sur un bâtiment. Aux termes de l'article 606 : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières : — Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. — Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Des gros murs. La loi ne dit pas, comme le faisait l'article 262 de la coutume de Paris auquel notre article a été emprunté : des QUATRE gros murs. Il en résulte qu'on doit considérer comme grosses, non seulement les réparations des quatre murs qui forment la cage du bâtiment, mais aussi celles des murs de *refend*, c'est-à-dire des murs intérieurs qui, partant des fondements de l'édifice, s'élèvent jusqu'à son sommet.

Au surplus, toute réparation à faire aux gros murs n'est pas une grosse réparation ; il faut qu'il s'agisse d'une réfection totale ou partielle du mur. Un simple recrépissage serait une réparation d'entretien (*modica refectio*).

Des voûtes. Il en serait autrement des réparations à faire aux plafonds.

Le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Le mot *entières* ne se rapporte qu'aux couvertures, et non aux poutres. On n'en peut guère douter, quand on compare notre texte avec l'article 262 de la coutume de Paris qui lui a servi de patron et qui portait *entières toitures* ; c'est pour rajeunir le style, mais non pour changer l'idée, que notre législateur a dit *couvertures entières*. De là il résulte que le rétablissement d'une seule poutre constituerait une grosse réparation, et on devrait considérer comme poutres même les grosses pièces de bois de la charpente, bien qu'on ne les désigne pas ordinairement sous ce nom. *Secus* des solives ou chevrons.

Si une partie seulement de la toiture était à refaire, même en entier, par exemple à la suite d'un accident tel qu'un orage ou la chute d'une cheminée, la réparation serait d'entretien.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. En ce qui concerne les murs de clôture, nous estimons qu'ils sont à rétablir en entier *hoc sensu*, lorsqu'ils sont à refaire dans toute leur hauteur, fût-ce sur une partie seulement de leur périphérie. Les murs de clôture peuvent avoir plusieurs kilomètres de longueur, et il n'arri-