

## CHAPITRE II

## DE L'USAGE ET DE L'HABITATION

**1205.** D'après le Droit romain, l'usage, *usus*, ne conférait en principe que le droit de se servir de la chose, mais non celui d'en percevoir les fruits, *jus utendi, non fruendi*.

Chez nous, l'usage confère, comme l'usufruit, non-seulement le droit de se servir de la chose, mais aussi celui d'en percevoir les fruits, le tout dans la mesure seulement des besoins de l'usager. Le droit d'usage est donc un usufruit restreint. Notons cependant tout de suite une différence importante, difficile à justifier d'ailleurs, entre l'usage et l'usufruit : elle nous est révélée par l'article 631 : « *L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre* ». On sait qu'il en est autrement de l'usufruit (art. 595).

Quant à l'*habitation*, elle n'est dans notre Droit qu'un cas particulier de l'usage : c'est l'usage d'une maison d'habitation. Comme le droit d'usage, « *le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué* » (art. 634). En assimilant sur ce point comme sur les autres l'habitation à l'usage, notre législateur a fait disparaître la principale différence que le Droit romain avait établie entre l'*ædium usus* et l'*habitatio* : ce dernier pouvait seul être loué (§ 5 *Inst. Just., de usu et hab.* II. 5).

**1206.** Aux termes de l'article 625 : « *Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit* ».

*S'établissent.* Il semblerait résulter de la combinaison de ce texte avec l'article 579 que l'usage et l'habitation, de même que l'usufruit, peuvent être établis soit par la volonté de l'homme soit par la loi. Mais on ne trouve dans notre Droit aucun cas d'usage légal. Les articles 1465 et 1570 doivent être considérés comme établissant au profit de la veuve une créance alimentaire, un droit personnel par conséquent, bien plutôt qu'un véritable droit réel d'usage ou d'habitation.

*Se perdent.* De là on doit conclure que le droit d'usage, établi au profit d'une personne morale, ne durerait pas plus de trente ans (arg. art. 619).

Les articles 626 et 627 assimilent deux autres points de vue l'usage et l'habitation à l'usufruit : « *On ne peut en jouir comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et inventaires* » (art. 626). « *L'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent jouir en bons pères de famille* » (art. 627).

**1207. Droits de l'usager.** — « *Les droits d'usage et d'habitation se*

» *réglement d'après le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue* » (art. 628). On ne sait trop pourquoi la loi a cru devoir formuler ici cette règle, qui allait de soi et qu'elle s'est bornée à sous-entendre en matière d'usufruit.

« *Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils seront réglés ainsi qu'il suit* » (art. 629).

« *Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. — Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage* » (art. 630).

*Des fruits d'un fonds.* La loi aurait dû dire simplement d'un fonds.

*De sa famille.* Suivant l'opinion générale, le mot *famille* désigne ici l'agrégation de toutes les personnes dont l'usager est le chef savoir : 1<sup>o</sup> son conjoint, alors même qu'il ne se serait marié que postérieurement à l'ouverture du droit d'usage; 2<sup>o</sup> ses enfants (légitimes, naturels ou adoptifs, *lex non distinguit*), même ceux qui sont survenus depuis la concession de l'usage; 3<sup>o</sup> ses domestiques; mais non ses parents collatéraux et ses ascendants.

Quand la loi dit que l'usager a droit à la portion des fruits qui lui est nécessaire *pour ses besoins*, entendez qu'il a droit à la portion de chaque espèce de fruits du fonds qu'il peut consommer. Ainsi, en supposant que le fonds ne produise que du vin, l'usager n'aura droit chaque année qu'à dix barriques, si cette quantité suffit à sa consommation. Il n'aurait pas le droit d'exiger trente barriques pour acheter avec le prix de celles qu'il ne consommerait pas du blé, de l'huile et toutes autres denrées qui peuvent être nécessaires à sa consommation et que le fonds ne produit pas. D'ailleurs, une fois que l'usager a perçu les fruits auxquels il a droit, il est libre de les consommer ou de les vendre.

L'usager d'un fonds a le droit de l'exploiter par lui-même pour en retirer la portion des fruits nécessaire à ses besoins; il n'a pas seulement le droit de demander tous les ans cette portion au propriétaire. Le droit d'usage est en effet un droit réel, *jus in re*; il confère par conséquent à l'usager le droit de se mettre en contact direct avec la chose. D'ailleurs plusieurs dispositions de notre chapitre n'auraient pas de sens, si on ne reconnaissait pas ce droit à l'usager. Ainsi pourquoi le soumettre à l'obligation de faire inventaire et de donner caution, s'il n'a pas le droit de se mettre en possession des biens (art. 626)? Pourquoi dire qu'il doit jouir en bon père de famille (art. 627), ? Il y a toutefois controverse sur ce point.

Si l'usager n'absorbe pas tous les fruits du fonds, il y aura lieu à un partage de jouissance entre lui et le propriétaire dans la mesure du droit de chacun.

Aux termes de l'article 632 : « *Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.* »

**1208. Des obligations de l'usager.** — En principe elles sont les mêmes que celles de l'usufruitier. Nous en avons déjà trouvé la preuve

dans les art. 626 et 627. L'article 635 dit à son tour : « *Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme l'usufruitier. — S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit* ».

En ce qui concerne les frais de culture, il est sans difficulté que l'usager doit les supporter intégralement, s'il absorbe tous les fruits. Si une partie seulement des fruits suffit à sa consommation, il ne la reçoit que sous la déduction de sa part contributoire dans les frais de culture. Ce n'est donc pas une portion du produit net du fonds qu'on lui attribue, mais bien du produit brut. Entendue autrement, la disposition relative aux frais de culture n'aurait pas de sens; car l'usager ne contribuerait pas aux frais de culture, si on commençait par les prélever sur la récolte avant de lui donner la portion de cette récolte nécessaire à ses besoins. Il y a toutefois controverse sur ce point.

Celui qui a le droit d'habitation dans une maison dont il n'occupe qu'une partie, doit supporter les réparations d'entretien de toute la maison, proportionnellement à l'importance de la partie qu'il occupe. Il ne serait pas quitte en faisant les réparations d'entretien de cette partie.

**1209.** L'usage n'absorbant pas comme l'usufruit toute l'utilité du fonds, la limitation de sa durée peut paraître moins essentielle que celle de l'usufruit. On s'explique ainsi que la loi reconnaisse dans les forêts des droits d'usage *perpétuels* dont elle règle l'exercice et l'étendue. Sous le point de vue de la perpétuité, ces droits participent de la nature des services fonciers. Ils en diffèrent, en ce qu'ils ne sont point établis pour l'utilité d'un héritage déterminé, mais le plus souvent au profit des habitants d'une ou plusieurs communes ou sections de communes. Ils en diffèrent aussi en ce que le propriétaire peut s'en affranchir par le *cantonnement* (1), s'il s'agit de l'usage d'un bois (C. For., art. 63, 88, 111, 118), ou, s'il s'agit de tout autre droit d'usage, par le rachat moyennant indemnité (C. For., art. 64, 88, 112 et 120).

## TITRE IV

### Des servitudes ou services fonciers.

**1210.** Le titre précédent est consacré aux servitudes *personnelles* (usufruit, usage et habitation); celui-ci aux servitudes *réelles*, ou *prédales*, comme disaient les Romains. La servitude réelle suppose deux fonds dont l'un doit ses services à l'autre : d'où la dénomination de *services*

(1) Cette opération consiste à sacrifier une partie du fonds en toute propriété pour racheter le droit d'usage.

*fonciers*, qui est presque une définition de la servitude et que notre législateur paraît avoir placée dans la rubrique de ce titre, pour qu'il fût bien entendu que les servitudes dont il va être question n'ont rien de commun avec les servitudes féodales.

**1211. Définition des servitudes réelles.** — « *Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* », dit l'article 637.

*Une charge.* Le législateur envisage ici la servitude par rapport au fonds qui la doit; elle est une charge pour ce fonds, en ce sens qu'elle cause une gêne et quelquefois même un préjudice à son propriétaire qui est obligé d'en souffrir l'exercice. Mais, envisagée par rapport au fonds auquel elle est due, la servitude est un droit; aussi Pothier la définit-il : « le droit qu'a le propriétaire d'un héritage sur un héritage voisin pour la commodité du sien. »

*Sur un héritage... d'un héritage.* Le mot *héritage*, comme le mot *héritier*, vient de *herus*, qui signifie maître, propriétaire; il est synonyme de *propriété*, et logiquement il aurait dû, dans sa généralité, désigner toute propriété soit mobilière soit immobilière. Mais, dans notre ancien Droit coutumier, on l'employait exclusivement pour désigner les immeubles réels ou par nature (fonds de terre et bâtiments), sans doute parce qu'on considérait ces immeubles comme constituant la propriété par excellence. C'est dans ce sens restreint que notre législateur emploie le mot *héritage* en matière de servitudes et d'hypothèques.

La servitude, nous l'avons déjà dit, suppose deux fonds, deux héritages, comme dit notre article : un qui doit la servitude et que l'on appelle *fonds dominant*, l'autre auquel elle est due et que l'on désigne sous le nom de *fonds servant*. Ces dénominations, consacrées par une tradition séculaire, ont été bannies du Code civil, qui n'emploie même qu'avec beaucoup de réserve l'expression plus inoffensive encore de *fonds assujéti* (art. 699). Le législateur a craint qu'elles n'évoquassent le souvenir des servitudes féodales. Arriver à l'assujétissement des personnes par le moyen de l'assujétissement des fonds, tel était le trait caractéristique du régime féodal. Notre législateur a pris le contre-pied de ce système. Il a voulu au contraire assurer la liberté des personnes en assurant celle des héritages. C'est cette idée qui a dicté l'article 638, aux termes duquel : « *La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.* » Aujourd'hui donc les héritages sont libres comme les personnes; et c'est là un principe d'ordre public auquel la volonté des particuliers ne pourrait pas déroger (arg., art. 6).

La servitude, étant une charge sur un héritage au profit d'un autre héritage, constitue donc un droit réel. De là résulte notamment cette conséquence que le propriétaire du fonds servant n'a pas le droit de