KM175
.F7
A3
1889

Biblioteca Central Magna
UANL
FONDO
A. B. PUBLICA DEL ESTADO
73579

LE DROIT

MIS A LA PORTÉE

DE TOUT LE MONDE

Pour le vrai,
Pour le bien.

LES SERVITUDES

IDÉES GÉNÉRALES

Les servitudes se présentent très fréquemment dans la pratique, et très fréquemment aussi elles font subir au droit de propriété de regrettables échecs.

Tout en généralisant le plus possible la notion de la servitude, commençons par la préciser.

Ce que l'on appelle une servitude, dans la langue du Droit, est un démembrement de la propriété qui opère de deux façons :

Tantôt, en effet, la servitude enlève au propriétaire certains avantages de la propriété de sa chose et les

confère à une autre personne, qui peut, d'ailleurs, être un tiers quelconque ; c'est ce qui a lieu, comme nous le verrons, pour celles des servitudes personnelles qui ont été spécialement réglées par le Code (usufruit, usage et habitation).

Tantôt la servitude anéantit pour un propriétaire certains avantages de la propriété de sa chose et en crée de corrélatifs au profit du propriétaire voisin : c'est le cas général des servitudes réelles (servitude de vue, servitude de passage sur un fonds, etc.)

Si l'on ajoute que les avantages de la propriété auxquels les servitudes peuvent se référer sont en nombre indéfini, on apercevra immédiatement à quel point peut être grave le démembrement de la propriété, résultant d'une servitude, soit personnelle, soit réelle.

Mais examinons de plus près la nature et les effets des servitudes.

La propriété étant une des formes de la liberté, il est d'abord évident, au point de vue théorique, que par là même que la servitude constitue un démembrement de la propriété, elle constitue aussi pour le propriétaire de la chose qui en est grevée une restriction plus ou moins large de sa liberté, — en tant qu'il s'agit de la chose en servitude; — et c'est la nature de cette restriction de la liberté de se transmettre, avec la propriété, d'acquéreur en acquéreur.

De là de premiers inconvénients; car supposons un domaine même d'une grande valeur, qui soit grevé, par exemple, d'un usufruit : ce sera malaisément, si l'usufruit a des chances de durée, que le propriétaire, au cas où son besoin l'y porterait, trouvera à aliéner un do

maine dans cette condition, plus malaisément qu'il trouverait à l'hypothéquer, s'il voulait s'en faire un moyen de crédit.

Or, ce qui est vrai de l'usufruit l'est de toute servitude qui diminue dans une mesure quelque peu notable l'utilité ou l'agrément de la propriété ; elle est une entrave à la circulation des biens et une entrave au crédit.

Que si, séparant les servitudes personnelles et les servitudes réelles, nous les considérons successivement, nous rencontrerons, en particulier dans l'usufruit, de nouveaux vices économiques.

C'est ainsi que, par une règle, au surplus commune à toutes les servitudes personnelles, l'usufruit présente un caractère au plus haut degré aléatoire, car, devant s'éteindre par la mort du titulaire, il soumet à une incertitude de chaque jour tous les intérêts qui se rattachent à son existence et à sa durée (1).

Il n'est donc pas étonnant que, moins encore que la propriété sans l'usufruit, que la nue-propriété, il attire les acquéreurs et les prêteurs sur hypothèque (2).

Ce point n'est pas le seul : dans la répartition, entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, des avantages que pro-

(1) Il n'existe d'exception que pour les cas rares d'un usufruit constitué au profit d'une personne civile, c'est-à-dire d'une collectivité ayant en droit une personnalité ; le Code fixe alors lui-même la durée de l'usufruit à trente ans. (Voir plus bas, p. 46.)

(2) Cependant ce vice de l'usufruit n'est pas absolûment sans remède, et nous l'expliquerons dans notre petit traité sur Les Assurances.

cure la pleine propriété, il y en a un, et des plus considérables, qui disparaît ; ni l'usufruitier, ni le nu-propriétaire, n'ont le droit de transformer la chose, et ce n'est que par un accord entre eux, bien souvent difficile à réaliser, que la transformation serait licite. Ainsi, un usufruit porte-t-il sur une vigne, et conviendrait-il d'arracher la vigne pour lui substituer une culture plus productive, l'usufruitier n'aura le droit de transformer la vigne en un champ de blé, par exemple, que si le nu-propriétaire y consent. Et la réciproque va de soi.

Mais ce n'est pas tout encore, car l'amélioration même de la chose est compromise à mesure que la vie avance pour l'usufruitier, l'homme n'améliorant que s'il se croit sûr de posséder lui-même longtemps, ou s'il a la faculté de transmettre après lui à d'autres.

De ces diverses observations, il ressort manifestement que l'usufruit est peu profitable aux intérêts de la production, et c'est ce qui apparaîtrait tout aussi bien pour la production industrielle que pour la production agricole.

Par conséquent, un législateur, pénétré de l'intérêt économique, doit s'efforcer de restreindre l'application de l'usufruit le plus possible.

Quant aux servitudes réelles, comme l'usufruit, elles n'excluent pas, il est vrai, la jouissance du propriétaire, mais elles n'en atténuent pas moins cette jouissance, elles n'en peuvent pas moins, sous mille formes, lui créer des embarras et des gênes, et ce qui accroît encore le dommage de ces servitudes, c'est que juris consultes et législateurs en ont fait des espèces de qualités actives du fonds auquel elles profitent et de

qualités passives du fonds qui les subit, si bien qu'*à perpétuité* s'imposent-elles à la volonté du propriétaire de ce dernier fonds ; or, l'on comprend que, lorsque certaines nécessités de fait forcent le Droit à limiter la propriété de l'un au profit de la propriété de l'autre, c'est-à-dire à enlever à la propriété de l'un quelque chose qu'il attribue à la propriété de l'autre, cette limitation subsiste autant que la nécessité qui en forme la raison d'être, qu'elle subsiste indéfiniment, à perpétuité, comme l'on dit. C'est le cas général de ce qu'on nomme *les limitations de la propriété* et que nous avons expliqué ailleurs (1). Mais, autrement, en devrait-il être pour les servitudes réelles, car ces servitudes prennent toujours naissance par la volonté de l'homme et contrairement à la règle commune de la propriété ainsi que de la liberté des fonds ; aussi paraîtrait-il conforme à l'intérêt le plus pratique comme à la raison théorique, que le propriétaire du fonds sur lequel pèsent les servitudes réelles eût toujours le droit d'en affranchir ce fonds à sa volonté, de payer une indemnité pour l'en libérer, en d'autres termes, de les racheter (2).

Et bien que, de leur côté, les servitudes personnelles soient simplement viagères, il y aurait également uti-

(1) Voir La Propriété, p. 45 et suiv.

Rappelons, en particulier, le cas où des eaux découlent naturellement d'un fonds supérieur sur un fonds inférieur.

(2) Dans l'état actuel de notre législation, il n'y a qu'une servitude qui soit rachetable, celle de pacage. (Voir plus bas, p. 85.)

lité et justice à leur appliquer aussi le droit de rachat.

En résumé, les servitudes personnelles et les servitudes réelles nuisent en maintes circonstances et de maintes manières au droit de propriété ; cependant, il ne s'ensuit pas pour cela qu'il n'y ait des situations, comme en témoignent les faits journaliers, où elles rendent des services sérieux.

Quant à expliquer en droit le principe des servitudes, cela peut sembler plus difficile, puisque toutes portent une certaine atteinte à la liberté ; mais le droit et la liberté, tels qu'à grand'peine les réalise la vie sociale, sont loin d'être un absolu, et ce qui suffit pour notre tâche, ce qui est le progrès et le bien, c'est que chaque jour le droit réalisé augmente et la liberté avec lui.

Indications historiques.

L'histoire des servitudes peut être contenue en quelques lignes.

C'est au Droit romain que nous avons emprunté la théorie de l'usufruit et aussi, en grande partie, celle des servitudes réelles.

L'origine des servitudes réelles, ou tout au moins des servitudes se rapportant à l'intérêt agricole, paraît avoir été la plus ancienne. Nulle matière ne fut, du reste, plus directement engendrée de la coutume et des règlements locaux.

Quant à l'usufruit, qui ne prit naissance que dans la suite, les jurisconsultes en développèrent longuement

la théorie et à peu près telle en entier que nous l'avons recueillie ; mais quelle merveille ne serait-ce pas qu'un Droit, édifié, il y a vingt siècles, sur une base toute romaine et pour le milieu social romain, s'accordât exactement aujourd'hui avec notre idée de Justice, avec nos vues d'utilité !

Cependant, les rédacteurs du Code civil ne furent guère préoccupés que d'un point, de changer un mot qui les troublait ; ils craignirent, en effet, que le mot de *servitude* ne sonnât mal aux oreilles des générations nouvelles, et n'évoquât devant leurs yeux le spectre de l'ancien régime ! Pour cette raison, ils enlevèrent aux servitudes personnelles leur dénomination collective, ne désignant chacune d'elles que par son nom particulier d'usufruit, d'usage et d'habitation ; quant aux servitudes réelles, ils les gratifièrent d'une seconde appellation, celle de *services fonciers*, et, pour bien chasser toute équivoque, ils crurent utile d'ajouter que la servitude ou service foncier n'avait en rien le caractère féodal.

Mieux eût valu revoir de près le fond.

Dans l'état actuel, et pour nous en tenir à l'usufruit, nous en signalerons comme les causes de multiplication les plus actives et les plus sujettes à critique :

La jouissance des père et mère sur les biens de leurs enfants mineurs de 18 ans ;

Les usufruits se rattachant aux régimes matrimoniaux (1).

(1) A parler un langage entièrement exact, la jouissance légale des père et mère et les usufruits matrimoniaux, pour

CODE CIVIL.

(Articles 578-710.)

Nous étudierons :

1° Les servitudes personnelles ;

2° Les servitudes réelles.

les juristes, ne sont pas des usufruits tout à fait purs. Ce sont, d'ailleurs, des droits présentant encore plus d'inconvénients pratiques que l'usufruit, parce qu'ils restreignent encore davantage les pouvoirs du bénéficiaire.

CHAPITRE PREMIER

Servitudes personnelles.

On appelle servitude personnelle un droit qui appartient à une personne déterminée contre le propriétaire d'un meuble ou d'un immeuble et qui astreint ce dernier à souffrir.

Supposons, par exemple, que Pierre ait, à titre d'usufruitier, le droit de jouir de l'immeuble B ; cela voudra dire :

Que c'est à Pierre *déterminément* qu'appartient ce droit de jouir ;

Que Pierre a ce droit contre *tout* propriétaire et *tout* détenteur de l'immeuble B ;

Que *tout* propriétaire et *tout* détenteur de l'immeuble B est, par conséquent, tenu de souffrir la jouissance de Pierre, mais qu'il n'est, du moins d'une manière générale, tenu à rien de plus.

On voit par là que, comme nous l'avons déjà indiqué, l'usufruit est une *servitude personnelle*, puisque c'est bien à une personne déterminée qu'il appartient.

On voit aussi qu'il est en même temps un *droit réel*, puisque c'est la nature du droit réel d'être opposable à quiconque élève une prétention à l'objet du droit, et que l'usufruit a cette nature.