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.

Outre l'usufruit, les servitudes personnelles dont s'occupe le Code sont l'usage et l'habitation.

Nous exposerons successivement les règles qui gouvernent ces trois servitudes.

Usufruit.

Commençons par compléter la définition de ce droit en la développant et en la précisant.

L'usufruit est le droit de *jouir* d'une chose dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la *substance*.

L'usufruit, disons-nous d'abord, confère le droit de jouir de la chose ; cela signifie de retirer de la chose tous les services qu'elle peut rendre : par exemple, s'il s'agit de bœufs de labour, d'employer ces bœufs aux labours ; en outre, de percevoir tous les fruits de la chose : par exemple, si l'usufruit porte sur un pré, de récolter les foins produits par ce pré.

L'usufruitier, avons-nous ajouté, doit jouir comme le propriétaire lui-même, c'est-à-dire comme jouirait un propriétaire supposé bon administrateur.

Enfin l'usufruitier doit conserver la *substance* de la chose. On entend ici par ce mot de substance la manière d'être de la chose qui la rend propre à un usage déterminé d'avance ; ainsi, l'usufruitier n'a pas le droit de faire une hôtellerie d'une maison d'habitation.

L'usufruit est un droit dont la durée est limitée à la vie de l'usufruitier, et ce caractère viager et aléatoire

contribue souvent à empêcher l'usufruitier de faire des améliorations (1).

D'un autre côté, le nu-propriétaire n'ayant pas plus que l'usufruitier le droit de changer la substance de la chose, il en résulte, comme nous l'avons déjà noté, qu'aussi longtemps que durera l'usufruit, à moins d'un accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, le pré demeurera un pré, la vigne une vigne, ce qui risque de constituer un nouvel et grave inconvénient.

Voyons maintenant quelles sont les causes d'où peut dériver l'usufruit.

Il en existe deux : la loi et la volonté de l'homme.

L'effet de la loi s'applique à un cas de succession *ab intestat :* le père ou la mère qui succède à son enfant, en concours avec des collatéraux autres que les frères et sœurs ou leurs descendants, a droit à l'usufruit du tiers des biens auxquels il ne succède pas en totalité.

Sous la réserve de l'observation que nous avons faite à ce sujet, plus haut, page 11, note 1, on peut citer aussi comme des usufruits créés par la loi la jouissance légale des père et mère sur les biens de leurs enfants mineurs de dix-huit ans, de même les droits de jouissance qui existent sous les trois régimes ma-

(1) Comment évaluer l'usufruit lorsque cette évaluation s'impose ? La loi sur l'enregistrement (22 frimaire an VII) veut qu'on l'estime à la moitié de la valeur de la propriété, et certains auteurs sont d'avis d'adopter cette base pour tous les cas ; d'autres pensent que l'évaluation doit, pour chaque espèce, être faite d'après les circonstances, et qu'il y a lieu de s'en référer aux *Tables de la mortalité humaine* de Deparcieux et de Duvillard.

trimoniaux de communauté, d'exclusion de communauté et dotal (1).

En tant qu'il est établi par la volonté expresse de l'homme, l'usufruit comporte, en général, tous les modes d'établissement de la propriété auxquels sa nature particulière ne fait pas obstacle.

Comme les autres droits en général, il est, du reste, susceptible d'être pur et simple, à terme et sous condition.

Enfin il peut porter sur toute espèce de biens, même sur les créances et sur les rentes.

Cependant l'on verra qu'il y a certaines choses sur lesquelles ce n'est pas un véritable usufruit qui existe, mais un *quasi-usufruit*.

Examinons :

1° Les droits de l'usufruitier;

2° Ses obligations;

3° Les différentes manières dont l'usufruit prend fin.

Droits de l'usufruitier.

Nous avons dit que le droit de l'usufruitier est essentiellement le droit de jouir de la chose sujette à usu-

(1) Nous disons qu'il s'agit, dans ces cas, d'espèces d'usufruits *créés* par la loi; or, c'est là un point de vue qui, pour être celui du Code, n'en est pas moins erroné; ce qui est vrai, c'est que la loi n'a jamais à créer des droits, c'est qu'elle est ou doit du moins être une constatation de raison et de justice, et que tant vaut cette constatation, tant vaut-elle elle-même.

fruit, d'en retirer tous les services, d'en percevoir tous les fruits.

Mais, en dehors des fruits, c'est-à-dire des produits périodiques de la chose, il y a des produits qui ne sont pas périodiques, qui ne sont pas des fruits, et l'usufruitier n'y a pas droit.

Ainsi, il n'a droit ni aux bois de haute futaie qui n'ont pas été mis en coupes réglées, ni aux produits des carrières qui n'ont pas été mises en exploitation avant l'ouverture de l'usufruit.

Comment et à quel moment l'usufruitier acquiert-il les fruits?

Pour répondre, il faut user d'une distinction.

S'il s'agit des *fruits* que le Code nomme *naturels* ou *industriels*, l'usufruitier les acquiert par le seul fait qu'ils sont séparés du sol et au moment où ce fait se produit, c'est-à-dire, en général, par la perception et au moment de la perception; il ne doit, d'ailleurs, les percevoir qu'à l'époque de la maturité.

C'est pourquoi si, au moment où l'usufruit commence, il existe des fruits pendants par branches ou par racines, la récolte entière appartient à l'usufruitier; à l'inverse, si, au moment où l'usufruit finit, il existe également des fruits pendants par branches ou par racines, la récolte appartient au propriétaire (1). Dans les deux cas, il n'y a lieu à aucune récompense, de part ni d'autre, pour les labours et semences.

(1) Voilà une nouvelle conséquence du caractère aléatoire de l'usufruit. Et comment, dans une pareille condition, l'usufruitier ne serait-il pas sans cesse à se demander s'il ne sera pas meilleur pour lui de s'abstenir que d'agir?

C'est pourquoi encore la vente de fruits sur pied faite par l'usufruitier est nulle, c'est-à-dire non opposable par l'acheteur au propriétaire, lorsque l'usufruitier meurt avant la récolte; car, dans ce cas, il a vendu la chose d'autrui.

En ce qui est des *fruits civils*, ils s'acquièrent jour par jour, ce qui, si l'usufruit a duré plusieurs années, n'a d'application que pour la dernière année et veut dire que le revenu de cette dernière année est divisé en 365 parties, et qu'on attribue à l'usufruitier autant de 365es que l'usufruit a duré de jours.

Quant aux fruits qui sont les *produits du travail et du capital*, ou, par rapport à l'usufruitier, *les produits du seul capital* proprement dit, et qui ne se répartissent ni également ni régulièrement sur chacun des jours de l'année, — comme les revenus des usines et manufactures que l'usufruitier exploiterait par lui-même et qui ne marchent que pendant une partie de l'année, les revenus des mines et carrières qu'il exploiterait aussi par lui-même, les dividendes, payables à époque fixe, et tantôt forts, tantôt faibles, des actions dans les Compagnies industrielles, le prix de location des constructions qui ne peuvent être louées que pendant une partie de l'année, — ils ne sont, au sens légal, ni industriels, ni civils, et la solution manque en conséquence dans le Code. Nous sommes porté, pour notre part, à leur appliquer, comme étant la plus équitable, la règle de l'acquisition jour par jour (1).

(1) Et que de cas analogues témoignent que le Code de 1804 ne correspond plus à notre mouvement économique!

En ce qui concerne les actions qui servent de sanction à son droit, l'usufruitier a, comme le propriétaire, l'action possessoire contre quiconque le trouble dans la possession de son usufruit, et une action en revendication laquelle, sous le nom d'*action confessoire*, est applicable à toutes les servitudes, contre tout tiers qui conteste l'existence même de la servitude.

Quasi-usufruit.

C'est, comme nous l'avons déjà dit, le seul usufruit que comportent les choses *fongibles*.

Mais qu'est-ce bien que les choses fongibles?

Ce sont celles qui, dans l'intention des parties, peuvent être remplacées par un équivalent de même sorte.

Il faut noter ce point : *l'intention des parties*, car il est fondamental, et, pour l'avoir tenu dans l'ombre, on est arrivé à confondre ce qui peut être une preuve plus ou moins forte, selon les cas, du caractère fongible avec ce qui en est la base elle-même.

Expliquons la confusion si regrettable où l'on est tombé sur ce point.

D'ordinaire, on définit les choses fongibles les choses qui *se pèsent*, *se mesurent* ou *se nombrent*, — ou encore, les choses qui *se consomment par le premier usage*.

Ces deux définitions sont mauvaises, bien que l'une d'elles, la seconde, se rapproche cependant plus de la véritable que la première; mais il y a d'abord à dire des deux que ce n'est pas la nature, la matérialité de la chose, qui lui donne le caractère fongible; c'est, répé-

terons-nous, l'intention des parties, et cela posé, on pourrait dire, en effet, comme dans la seconde définition citée plus haut, que les choses fongibles sont celles qui se consomment par le premier usage, à la condition d'ajouter : lorsque telle est l'intention des parties et que cette intention est, en outre, que les choses en question puissent être remplacées par un équivalent de même sorte.

Ainsi, rien ne se consomme mieux que l'argent par le premier usage, et chacun sait que lorsqu'il a une fois vidé sa bourse, il ne se trouve rien dedans ; donc, à ne consulter que la nature de l'argent, on devrait, avec la seconde définition, déclarer qu'il est une chose fongible; mais supposons que j'aie prêté à un changeur l'argent qui se trouvait dans ma bourse pour qu'il le mette en montre et à la condition qu'il me rende exactement les mêmes pièces : voilà l'argent, de fongible qu'il est, par sa nature, devenu non fongible par l'intention commune du changeur et de moi.

A l'inverse, un cheval ne se consomme pas par un premier et seul usage; mais, si un marchand de chevaux, par exemple, emprunte à un autre un certain cheval pour en disposer à sa guise et sous la condition de lui en rendre un semblable, le cheval, non fongible de nature, sera, par la volonté des parties, devenu chose fongible.

Que ressort-il de là, sinon que les parties peuvent, à leur gré, transformer les choses qui sont fongibles par leur nature en choses qui ne le sont pas, et réciproquement ; qu'en définitive, pour savoir si une chose est ou non fongible, le seul point à considérer, c'est bien l'intention des parties?

Quant au caractère qu'a la chose de se consommer habituellement par un premier et seul usage, il n'a d'importance que lorsque l'intention des parties n'apparaît pas, et comme une preuve possible de cette intention (1).

Supposons donc maintenant un quasi-usufruit constitué, par exemple, sur de l'argent : tout de suite l'on aperçoit que la différence essentielle qui sépare le quasi-usufruit de l'usufruit, c'est que, tandis que, dans l'usufruit, l'usufruitier n'a acquis qu'un démembrement de la propriété, et que c'est la *chose même* qu'il est tenu de rendre, au contraire le quasi-usufruitier devient propriétaire de la chose, et ce n'est qu'une chose de *même sorte* qu'il est obligé de rendre.

Mais est-ce toujours une chose de même sorte? Que faut-il pour que ce ne soit pas une chose de même sorte qui doive être rendue?

Plaçons-nous d'abord dans l'hypothèse où le quasi-usufruit existe, sans qu'il y ait aucune convention des parties sur la chose à restituer; dans ce cas, c'est toujours une chose de même sorte qui doit être rendue,

(1) Le fait que les choses se pèsent, se mesurent et se nombrent, pourrait également être invoqué comme preuve de l'intention, mais ce fait est encore plus compréhensif et partant moins précis que celui de la consommation par un premier et seul usage, car que de choses se pèsent, se mesurent et se nombrent, qui ne sauraient rentrer dans la distinction des choses fongibles ou non fongibles !

Nous avons insisté, parce que la notion exacte du caractère fongible des choses est aussi peu répandue qu'importante, et que le Code lui-même s'y est constamment trompé.

c'est-à-dire une chose de pareille quantité et qualité, quelle qu'en soit d'ailleurs la valeur.

Ainsi, un quasi-usufruit est-il constitué sur du blé, l'est-il sur du vin; c'est du blé ou du vin en même quantité et de même qualité que celui qu'il a reçu que le quasi-usufruitier devra rendre à la fin du quasi-usufruit, et tant pis ou tant mieux pour lui, selon que la valeur en a augmenté ou diminué.

Mais justement, contre ces chances d'augmentation ou de diminution de la valeur, il y a une précaution à prendre, et chacun sait que cette précaution consiste à faire, dès l'origine, l'*estimation* de la chose. C'est, dans ce cas, comme s'il était intervenu une vente entre le propriétaire et le quasi-usufruitier, et alors ce n'est plus jamais une chose de même sorte que celui-ci puisse ou doive rendre, c'est toujours l'estimation.

Par là, aussi, l'on voit que si la chose donnée en quasi-usufruit périt entre les mains du quasi-usufruitier, cette circonstance, dans aucun cas, — et qu'il y ait ou non estimation, — n'influe sur son obligation.

Nous nous bornerons à mentionner la ressemblance qui existe entre le quasi-usufruit et le prêt de consommation, en faisant remarquer cependant que, sauf toute dispense régulière, le quasi-usufruitier, comme l'usufruitier (voir plus bas, p. 32), est tenu de donner caution, tandis que l'emprunteur ne fournit une caution que lorsqu'il s'y est obligé; qu'en outre, le droit du quasi-usufruitier périt avec lui, tandis que celui de l'emprunteur passe à ses héritiers.

Usufruit sur un fonds de commerce.

Il est d'abord évident qu'il ne faut pas confondre le fonds de commerce avec les marchandises qui font l'objet du commerce. Le fonds de commerce est un être de raison comprenant les marchandises, la clientèle et les relations pour les débouchés, les relations pour les approvisionnements, la notoriété et le crédit, en un mot, tout ce qui constitue, au sens le plus large, les éléments d'un commerce.

L'usufruitier a non seulement le droit, mais l'obligation de continuer l'exploitation du fonds sujet à usufruit, car il est tenu de conserver la substance de la chose.

Il ne peut, en conséquence, ni changer la nature du commerce ni le cesser; mais il a, comme tout usufruitier, le droit de louer.

Quant à l'obligation de rendre la chose à la fin de l'usufruit, elle peut donner lieu à de sérieuses difficultés pratiques pour le cas où le fonds se serait amoindri entre les mains de l'usufruitier, car il y aurait à examiner si l'amoindrissement provient de la faute de l'usufruitier et dans quelle mesure il en provient.

S'il y a eu estimation du fonds de commerce, sans que les parties aient marqué l'intention que l'estimation vaille vente au profit de l'usufruitier, on devra interpréter l'estimation en ce sens que l'usufruitier s'est obligé à rendre un fonds de la valeur de celui qu'il a reçu. Il y aura, par conséquent, à faire une double

estimation, l'une au commencement de l'usufruit, l'autre à la fin, et la différence entre les deux estimations constituera l'usufruitier créancier ou débiteur, selon que le fonds aura prospéré ou dépéri entre ses mains (1).

Usufruit sur les choses qui se détériorent peu à peu par l'usage.

C'est le cas d'un usufruit sur le linge, les meubles meublants, etc.

Comme il existe alors un véritable usufruit, le nu-propriétaire est passible des *risques*, c'est-à-dire des détériorations ou de la perte de la chose arrivées par cas fortuit ou par force majeure, ce qui revient à dire aussi que l'usufruitier n'est tenu de rendre la chose, dol et faute à part, que telle qu'elle se comporte à la fin de l'usufruit.

Usufruit établi sur une créance, sur une rente perpétuelle ou viagère, sur un usufruit.

L'usufruit d'une créance donne à l'usufruitier le droit d'en percevoir les intérêts.

Cependant, si la créance est *exigible*, l'usufruitier a le droit d'en toucher le capital et de disposer de ce capital, sauf, à la fin de l'usufruit, à en rendre un qui soit l'équivalent de celui qu'il a touché.

(1) Mais on voit quelles complications est susceptible d'engendrer la constitution d'un usufruit sur un fonds de commerce, et en définitive combien peu, répéterons-nous de nouveau, l'usufruit s'harmonise avec les besoins de mouvement, de vie, de transformations, qui, de nos jours, sont ceux de l'industrie!

L'usufruit d'une rente soit *perpétuelle*, soit *viagère*, se règle de la même façon; mais il est à remarquer, pour la rente viagère, que le remboursement n'en est jamais possible, et que, par conséquent, l'usufruitier n'est jamais en position de se servir du capital.

On peut constituer un usufruit sur un autre usufruit, et c'est toujours les mêmes décisions qui s'appliquent: le second usufruitier gagne les fruits qu'il a perçus et ne restitue que le droit d'usufruit.

Usufruit sur les arbres.

Bois taillis. — L'usufruitier a le droit de les exploiter à son profit, en se conformant à l'aménagement réglé par le propriétaire.

A défaut d'aménagement formel, ou si le propriétaire, mauvais administrateur, pratiquait des coupes insolites, l'usufruitier doit consulter l'usage des propriétaires qui possèdent des bois de même nature dans la même région.

L'*aménagement* comprend l'*ordre* et la *quotité* des coupes: l'ordre, c'est-à-dire la distribution des bois en coupes successives, et la quotité, c'est-à-dire l'étendue des coupes d'après l'âge des bois.

Arbres des pépinières. — L'usufruitier en jouit comme le propriétaire; il a le droit d'en prendre les arbres, sauf à tenir la pépinière en état.

Arbres de haute futaie. — Si la futaie a été aménagée, l'usufruitier en jouit, conformément à l'aménagement des anciens propriétaires.