Si elle n'a pas été aménagée, elle constitue un capital auquel l'usufruiter ne doit pas toucher.

Il n'a jamais le droit d'établir, comme pour les bois taillis, un aménagement.

Il peut cependant :

D'une part, recueillir sur les arbres les produits périodiques, suivant l'usage;

D'autre part, employer les arbres eux-mêmes aux réparations dont il est tenu, à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire — ou prendre dans la futaie des échalas pour les vignes qui dépendent de son usufruit.

Il a, du reste, le droit de recueillir sur les arbres les produits annuels ou périodiques, suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

Arbres fruitiers. — L'usufruitier a droit à ceux qui meurent ou qui sont arrachés ou brisés par accident; seulement il est tenu de les remplacer.

Dans les mêmes circonstances, l'usufruitier n'acquiert pas les arbres d'une haute futaie non aménagée, parce qu'il y aurait à craindre qu'il ne les fît périr pour se les approprier.

Ce danger n'existe pas pour les arbres fruitiers dont les produits périodiques valent mieux que le bois mort.

Usufruit sur les mines et carrières.

Lorsque la mine ou la carrière n'est pas encore en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier n'a aucun droit à ses produits.

Cependant, s'il s'agit d'une mine et que la concession en soit faite durant l'usufruit, l'usufruitier a le droit de réclamer une indemnité pour le dommage que la recherche ou l'exploitation a pu causer à sa jouissance.

Lorsque la mine ou la carrière est déjà en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, deux hypothèses sont possibles :

Ou la concession a été faite au propriétaire,

Ou elle a été faite à un étranger.

Si la concession a été faite par le gouvernement au propriétaire, l'usufruitier a le droit de la continuer, sans avoir besoin d'obtenir personnellement une concession nouvelle; car, d'après la législation en vigueur (loi du 21 avril 1810), la concession de la mine est une propriété impersonnelle et transmissible comme toute autre propriété.

Si la concession a eu lieu au profit d'un autre que le propriétaire, l'usufruitier a droit à la redevance annuelle que doit le concessionnaire.

Cette redevance est, en effet, considérée comme une annexe de la surface; elle est immobilière comme elle, et elle est grevée des hypothèques qui existaient sur le fonds avant la concession de la mine.

Usufruit sur les animaux.

Il y a à distinguer deux cas, celui où l'usufruit est établi sur un animal ou sur plusieurs animaux considérés isolément, et celui où il est établi sur un troupeau.

Premier cas. — Lorsque l'usufruit est établi sur un animal ou sur plusieurs animaux pris isolément, la

mort de l'animal ou de chacun des animaux libère l'usufruitier de toute obligation de rendre, à moins pourtant que l'animal ou les animaux n'aient été considérés comme choses fongibles.

Second cas. — Lorsque l'usufruit est établi sur un troupeau, l'usufruitier a l'obligation d'entretenir le troupeau au moyen du croît actuel et futur.

L'usufruit s'éteint si le troupeau périt entièrement sans la faute de l'usufruitier, qui doit alors rendre les cuirs.

Étendue du droit de l'usufruitier.

L'usufruitier reçoit la chose telle qu'elle se trouve entre les mains du propriétaire auquel il succède quant au droit de jouissance; il la reçoit avec toutes les qualités ou prérogatives qui peuvent en augmenter ou diminuer l'utilité.

Ainsi, les servitudes sont des qualités du fonds; l'usufruitier a donc le droit d'en jouir.

Il est même tenu de les *entretenir*, sinon il serait responsable envers le nu-propriétaire.

Il jouit également, à l'exclusion du propriétaire, du droit de chasse et du droit de pêche.

Ainsi encore, l'alluvion est une amélioration intrinsèque du fonds et l'usufruitier en jouit.

Il en est de même du lit abandonné par un fleuve ou par une rivière qui envahit le fonds sujet à usufruit; puisqu'il a paru juste qu'en pareil cas le propriétaire obtînt, à titre d'indemnité, la propriété du lit abandonné, c'est même justice que l'usufruitier obtienne, à titre pareil, l'usufruit de ce lit.

Au contraire, l'île qui se forme dans le lit de la rivière ne causant à l'usufruitier aucun préjudice, il n'y a point de raison de lui en attribuer la jouissance.

L'usufruitier a-t-il droit de donner à ferme ou à loyer les biens soumis à l'usufruit, de vendre ou de céder son droit?

Oui, évidemment, car, soit qu'il donne les biens à ferme ou à loyer, soit qu'il vende ou cède son droit, il ne fait qu'exercer son droit de jouissance sans en sortir.

Mais examinons séparément l'hypothèse où il loue les biens et celle où il vend ou cède son droit.

Lorsque l'usufruitier donne à ferme ou à loyer les biens de l'usufruit, il est soumis à deux règles concernant, l'une la durée, l'autre le renouvellement du bail.

A l'égard de la durée, si le bail a été fait pour une période de plus de neuf ans, et si, avant qu'il ait pris fin, l'usufruit vient à s'éteindre, le bail doit être décomposé en périodes de neuf ans, et il n'oblige le nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir de la période de neuf ans dans laquelle on se trouve.

En ce qui est du renouvellement, il n'oblige le nu-propriétaire que s'il a lieu dans un délai déterminé (trois ans pour les biens ruraux, deux ans pour les biens urbains), avant l'expiration du bail courant. Cependant, le bail renouvelé, même avant cette époque, serait opposable au nu-propriétaire, s'il avait com-

mencé à être mis à exécution avant l'expiration de l'usufruit (1).

De ces deux règles combinées, il résulte que le nu-propriétaire peut se trouver obligé de subir, même pendant un laps de onze ou douze ans, un bail passé sans son consentement.

Cette volonté de la loi est singulièrement oppressive et n'est pas de nature à recommander l'usufruit.

Lorsque l'usufruitier vend ou cède son droit, c'est avec tous les caractères que l'usufruit comporte dans sa personne qu'il le vend ou le cède. Aussi l'acquéreur ou le cessionnaire a-t-il non seulement le droit de jouir de la chose à la place de l'usufruitier, mais encore, si l'usufruit porte sur un immeuble, il a le droit d'hypothéquer l'usufruit, comme l'eût pu faire l'usufruitier, et, de même, ses créanciers personnels ont le droit de le saisir immédiatement sur lui.

L'usufruit, au surplus, continue de reposer sur la tête du cédant et d'être soumis aux mêmes causes d'extinction que si la cession n'avait pas eu lieu.

Rapports de l'usufruitier avec le nu-propriétaire.

En même temps que, vis-à-vis l'usufruitier, le nu-propriétaire n'est tenu qu'à l'obligation passive de le laisser jouir, il a le droit de faire, dans son propre in-

(1) Ce sont ces mêmes règles qui s'appliquent au tuteur pour la location des biens du pupille ou de l'interdit, et, sous les régimes de communauté et sans communauté, au mari pour la location des biens de sa femme.

térêt, tous les actes qui, sans nuire à l'usufruitier, constituent l'exercice du droit de propriété.

C'est ainsi que l'on admet que le nu-propriétaire a le droit de faire les grosses réparations, lors même qu'elles sont de nature à entraîner pour l'usufruitier une privation de jouissance plus ou moins longue.

L'usufruitier, de son côté, est tenu, comme nous le savons, de conserver la substance de la chose ; il n'a, du reste, droit à aucune indemnité, s'il l'améliore, car on ne comprendrait pas qu'il pût grever le nu-propriétaire de dépenses auxquelles celui-ci n'a pas consenti.

Cependant le Code autorise l'usufruitier ou ses héritiers à reprendre les glaces, tableaux et autres ornements placés par lui, sauf à lui de rétablir les lieux dans leur premier état.

Quant aux constructions faites par l'usufruitier sur le fonds sujet à usufruit, les uns soutiennent que le propriétaire a le droit de les garder sans indemniser l'usufruitier, et que l'usufruitier, de son côté, n'a pas le droit de les enlever, même à la condition de rétablir les lieux dans leur premier état ; les autres décident que le propriétaire n'a le droit de garder les constructions qu'à la charge d'indemniser l'usufruitier, et que, s'il s'y refuse, l'usufruitier a le droit de les enlever, mais est en même temps obligé de rétablir les lieux dans leur premier état.

Sur cette question, la jurisprudence est indécise.

Obligations de l'usufruitier.

Les obligations que la loi impose à l'usufruitier doivent être accomplies soit avant, soit pendant, soit après la jouissance.

Obligations avant la jouissance.

Avant d'entrer en jouissance, l'usufruitier est tenu :

1° De faire dresser, en présence du propriétaire ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit;

2° De donner caution.

Obligation de faire inventaire. — Lorsque l'usufruitier et le nu-propriétaire sont tous les deux majeurs, capables et d'accord, la forme sous seing privé suffit pour l'inventaire et pour l'état.

Dans le cas contraire, l'intervention d'un notaire et la forme authentique sont indispensables.

Lorsque l'usufruitier se met en possession des meubles avant d'en avoir fait dresser un inventaire, le nu-propriétaire a le droit d'en prouver contre lui la consistance, tant par titres (pièces en bonne et due forme) que par témoins et même par commune renommée.

On entend par *commune renommée* la preuve par témoins, dans le cas où ceux-ci sont admis à déposer non seulement de ce qu'ils ont vu et entendu, mais encore de leurs appréciations.

Lorsque l'usufruitier se met en possession des immeubles avant d'en avoir fait dresser un état, il est présumé les avoir reçus en bon état.

Obligation de donner caution. — L'usufruitier doit donner caution de jouir, comme on dit traditionnellement, en bon père de famille, c'est-à-dire en propriétaire soigneux.

Il y a dispense de caution :

1° Pour les père et mère, relativement à la jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs;

2° Pour le vendeur et le donateur qui se sont réservé l'usufruit de la chose vendue ou donnée;

3° Pour le mari dans les différents régimes où il a la jouissance légale des biens de sa femme.

D'ailleurs, le titre constitutif de l'usufruit peut contenir, en général, la dispense de fournir caution (1).

Si l'usufruitier ne parvient pas à trouver une caution,— et ce n'est pas petite affaire que d'y parvenir, — il est admis à fournir un gage ou une hypothèque.

A défaut de caution, de gage ou d'hypothèque, la loi prescrit diverses mesures qui se résument en ceci : on retire à l'usufruitier l'exercice de son droit, en lui en conservant, autant que possible, le bénéfice.

Ainsi, le Code dispose que les immeubles doivent être donnés à ferme et mis en séquestre, que les sommes

(1) Nous appliquons pour notre part cette solution, malgré une très vive controverse, au cas qui se présente assez fréquemment dans la pratique où l'un des époux, comme le Code lui en donne le droit, a donné ou légué à son conjoint l'usufruit de la réserve de ses ascendants ou d'une partie de celle de ses enfants.

comprises dans l'usufruit doivent être placées, que les denrées doivent être vendues et le prix en provenant pareillement placé, mais que le montant des fermages et loyers et les intérêts des sommes appartiendront à l'usufruitier.

Quant aux meubles qui dépérissent par l'usage, comme il est possible que nonobstant la détérioration à laquelle ils vont être exposés le nu-propriétaire veuille les conserver, c'est à ce dernier de décider s'ils doivent être ou non vendus. Dans le cas où il opte pour la vente, le prix en est placé comme celui des denrées, et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit; néanmoins, il est permis aux tribunaux d'autoriser l'usufruitier à conserver une partie des meubles nécessaires à son usage, sous la simple garantie du serment, et, bien entendu, à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

Enfin, à l'égard des meubles qui ne dépérissent pas par l'usage, et que le nu-propriétaire peut tenir à conserver en nature, par exemple les collections artistiques, c'est à lui qu'on les remet.

Remarquons que le retard de donner caution n'empêche pas que l'usufruitier n'ait droit aux fruits à partir du moment où son droit s'est ouvert, et l'on pense, en général, qu'il faut étendre cette décision au double cas où l'usufruitier aurait omis de faire inventaire ou de faire dresser un procès-verbal constatant l'état des immeubles.

Obligations pendant la jouissance.

Pendant sa jouissance, l'usufruitier est tenu :

1° De faire les réparations d'entretien;

2° De payer seul les charges annuelles et ordinaires et de contribuer avec le nu-propriétaire au paiement des charges accidentelles ;

3° De répondre de certaines fautes.

Dépenses d'entretien. — On oppose aux dépenses ou réparations d'entretien les grosses réparations.

Mais que faut-il entendre par les unes et par les autres?

Évidemment la question est de fait et elle eût gagné à rester dans le pur domaine du fait.

Néanmoins on assigne, selon le droit, pour triple caractère aux réparations d'entretien :

1° D'être régulières et périodiques;

2° D'avoir une durée qui ne dépasse pas la vie de l'homme;

3° De pouvoir d'ordinaire être soldées sur les revenus.

Quant aux grosses réparations, le Code a cru ne pouvoir mieux faire que d'en dresser lui-même la liste pour les bâtiments.

Et voici comment il s'exprime :

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.

S'il ne s'agit pas de bâtiments, c'est à la sagacité des juges de discerner ce qui est grosse réparation ou réparation d'entretien.

Les réparations d'entretien auxquelles l'usufruitier est tenu de pourvoir sont, d'ailleurs, seulement celles qui ont une cause postérieure à l'usufruit, mais il n'est pas douteux qu'il ne puisse s'en libérer pour l'avenir en renonçant à son usufruit.

Quant aux grosses réparations, le nu-propriétaire n'est pas plus tenu de les faire que l'usufruitier, car le propriétaire, répétons-le, n'est tenu qu'à laisser jouir l'usufruitier.

Cependant, si l'usufruitier a fait lui-même les grosses réparations, on lui permet de réclamer, à l'extinction de l'usufruit, une indemnité du nu-propriétaire, toutes les fois qu'il y a lieu de présumer que le nu-propriétaire les aurait faites.

Cette indemnité sera du montant de la plus-value créée par les travaux, ou du montant de la dépense, si elle est inférieure à la plus-value.

Charges ordinaires et extraordinaires. — Les charges annuelles et ordinaires de l'héritage, par exemple les impôts, les frais de garde, de curage des rivières et des fossés, etc., doivent être supportées par l'usufruitier seul, car une bonne administration acquitte ces charges avec les revenus.

Pour les charges extraordinaires et accidentelles, telles qu'un emprunt forcé, une contribution de guerre, etc., survenus pendant l'usufruit, le nu-propriétaire doit en payer le capital, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

Il en est de même des frais des procès qui intéressent la pleine propriété. Il faut cependant remarquer que, lorsque l'usufruit est constitué à titre onéreux, le constituant est tenu, en principe, de la garantie envers l'usufruitier.

Lorsque ni le nu-propriétaire ni l'usufruitier ne veulent avancer le capital, les tribunaux ont le droit d'ordonner, d'après les circonstances, la vente du fonds en nue propriété et en usufruit jusqu'à concurrence du montant des charges.

Responsabilité en cas de faute. — La faute dont l'usufruitier est responsable envers le nu-propriétaire, c'est celle que ne commettrait pas un propriétaire diligent. Ainsi, un tiers se rend-il coupable de quelque usurpation sur le fonds ou attente-t-il autrement aux droits du nu-propriétaire, l'usufruitier est responsable, s'il néglige d'avertir le nu-propriétaire.

Quand ce sont des bâtiments qui sont l'objet de l'usufruit, le cas d'incendie mérite une attention particulière.

En principe, d'abord, l'usufruitier, étant tenu de restituer à la fin de l'usufruit la chose sur laquelle porte son droit, c'est à lui si, à la fin de l'usufruit, il ne peut rendre cette chose, de prouver, pour être libéré, qu'elle a péri par cas fortuit. Mais le cas d'incendie n'est pas nécessairement un cas fortuit, et c'est bien souvent par la faute des habitants de la maison qu'il se réalise; d'où il suit très logiquement que c'est à l'usufruitier de prouver aussi que l'incendie a eu le caractère d'un cas fortuit.

Du reste, l'usufruitier doit être admis à invoquer tous

les faits qu'il juge bons pour établir qu'il est exempt de faute.

Qu'il ne soit pas tenu, au surplus, de faire assurer les bâtiments, la chose va de soi, puisque la loi, à tort peut-être (1), ne lui a pas imposé cette obligation, mais, si l'usufruitier a fait une assurance et que les bâtiments périssent, comment régler le droit relatif à l'indemnité? Comme l'usufruitier n'avait droit qu'à la jouissance de la chose, il est rationnel de décider qu'il n'aura que le droit de jouir de l'indemnité, et qu'à la fin de l'usufruit il devra la rendre au propriétaire qui, bien entendu, lui devra, de son côté, la restitution des primes.

(1) Ce n'est pas le lieu de traiter ici, même incidemment, des mérites de l'assurance; nous nous bornerons à dire qu'il existe un intérêt social de premier ordre à ce que l'assurance se popularise et à ce que la loi contribue de tous ses efforts à amener ce résultat.

En cas d'usufruit, l'usufruitier qui a la jouissance présente serait chargé de faire l'assurance, et le capital des primes lui serait remboursé à la fin de l'usufruit.

APPENDICE

Règlement des dettes de la succession dans le cas du legs d'usufruit.

Souvent l'usufruit est établi par legs ; alors se présente la question de savoir si les dettes du testateur sont, dans une mesure quelconque, à la charge du légataire de l'usufruit.

La règle la plus générale qu'il y ait à poser est celle-ci : les légataires de l'usufruit supportent les intérêts des dettes que les légataires de la pleine propriété doivent acquitter en capital et en intérêts.

Résumons donc d'abord les règles qui s'appliquent aux legs de la pleine propriété.

On distingue trois sortes de legs de propriété : le legs universel, le legs à titre universel et le legs particulier.

Le legs universel est celui qui donne au légataire le droit de recueillir d'une manière éventuelle, mais non pas certaine, l'universalité de la succession. Supposons, par exemple, une personne qui laisse 100,000 fr. de fortune et qui ait fait quatre legs particuliers de 25,000 fr., et, en plus, un legs universel; ce n'est que dans le cas où un des légataires particuliers fera défaut que le légataire universel recueillera une part quelconque des