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

100,000 fr., mais, si les quatre font défaut, il recueillera la totalité des 100,000 fr.

Le legs à titre universel est celui qui donne au légataire une quote-part de l'universalité des biens: ainsi, un quart, un tiers, une moitié de cette universalité, ou tous les immeubles, ou tous les meubles, ou une quote-part des immeubles ou des meubles.

Tout legs ne rentrant pas dans les catégories précédentes est déclaré legs particulier.

Le légataire universel est tenu des dettes proportionnellement à son émolument.

Il en est de même du légataire à titre universel.

Quant au légataire particulier, il n'est pas astreint au paiement des dettes.

Le legs d'usufruit, quelle qu'en soit l'étendue, ne pouvant jamais rentrer ni dans la définition des legs universels ni dans celle du legs à titre universel, on en conclut qu'il est toujours un legs particulier.

Il est bien vrai, d'ailleurs, que le legs d'usufruit comporte, comme legs d'usufruit, les divisions en legs universel, legs à titre universel et legs particulier, selon les définitions mêmes que nous venons de donner pour les trois sortes de legs de la propriété, et en restreignant ces définitions à l'usufruit.

Toutefois, comme la division des legs dans le Code ne se réfère qu'aux legs de propriété, on est conduit à dire, au point de vue de cette division, que tous les legs d'usufruit sont des legs particuliers.

Il semblerait donc que la question du réglement des dettes du testateur, en ce qui concerne le légataire de l'usufruit, est par là même tranchée, et que le légataire

de l'usufruit, à part le cas où l'immeuble est grevé d'une hypothèque, n'en doit jamais être tenu.

Cependant une distinction est à faire :

S'agit-il de créances qui soient de pures charges des fruits, c'est-à-dire de rentes viagères, de pensions alimentaires, de toute rente ou pension qui grève le passif de la succession, le légataire de l'usufruit universel les acquitte dans leur intégrité, et le légataire de l'usufruit à titre universel dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition contre personne.

S'agit-il de dettes qui, pour le capital, soient des charges de la propriété et, pour les intérêts, des charges des fruits; le nu-propriétaire est tenu d'acquitter le capital, le légataire de l'usufruitier universel acquitte tous les intérêts, le légataire de l'usufruit à titre universel paie les intérêts proportionnellement à sa jouissance.

Et ce que nous disons des intérêts des dettes, il faut le dire aussi des arrérages des rentes perpétuelles ou viagères qui feraient partie du passif de la succession.

Quant au légataire d'usufruit particulier, même pour les dettes qui sont des charges des fruits, il est en dehors de toute atteinte.

Mais comment répartir entre le nu-propriétaire et les légataires de l'usufruit universel ou de l'usufruit à titre universel les dettes qui, pour le capital, sont des charges de la propriété, et, pour les intérêts, des charges des fruits?

Le Code a indiqué trois procédés pour opérer cette répartition.

Premier procédé. — L'usufruitier avance le capital de la dette et n'en réclame la restitution qu'à la fin de l'usufruit sans aucun intérêt.

Soit, par exemple, un legs d'usufruit universel, un patrimoine de 100,000 fr., et une dette de 20,000 fr.

D'après ce premier procédé, le légataire paye les 20,000 fr., conserve l'usufruit des 100,000 fr. et se fait rembourser à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt, les 20,000 fr. qu'il a payés.

Il en résulte évidemment qu'il n'a eu, en réalité, l'usufruit que de 80,000 fr., c'est-à-dire de ce que le testateur a laissé d'actif net, et, en effet, les juristes professent que l'usufruitier ne doit avoir que la jouissance de l'actif net.

Deuxième procédé. — On suppose que, l'usufruitier ne voulant pas faire l'avance du capital, ce soit le nu-propriétaire qui paye lui-même le créancier; dans ce cas, l'usufruitier devra tenir compte au nu-propriétaire des intérêts pendant la durée de l'usufruit.

En maintenant la même espèce, on voit encore que l'usufruitier n'a l'usufruit que de 80,000 fr.

Troisième procédé. — Celui-ci s'applique lorsque ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne veulent faire l'avance du capital; alors le nu-propriétaire fait vendre jusqu'à due concurrence la pleine propriété d'une portion des biens soumis à l'usufruit.

D'après ce troisième procédé, comme d'après les deux précédents, l'usufruitier n'a toujours la jouissance que de 80,000 fr.

Remarquons que, lorsque l'usufruit est à titre universel, il y a lieu de déterminer la valeur respective

des différents biens qui composent la succession pour connaître le rapport de la contribution entre l'usufruitier et le nu-propriétaire; mais une question est à régler pour le cas où le legs d'usufruit est à titre universel et qu'il porte sur tous les immeubles, ou sur tous les meubles, ou sur une fraction de tous les immeubles, ou sur une fraction de tous les meubles; comment déterminer alors le rapport de la contribution entre l'usufruitier et le nu-propriétaire?

Ce qu'il y a à faire, c'est d'estimer les biens sujets à usufruit, et de fixer ensuite, en comparant leur valeur à celle des autres biens, la fraction des dettes aux intérêts desquelles le légataire doit contribuer.

Supposons, par exemple, un legs d'usufruit qui porte sur tous les immeubles de la succession; ces immeubles sont estimés 40,000 fr., les meubles 20,000 fr., la succession est donc de 60,000 fr.; l'usufruitier de tous les immeubles a l'usufruit de 40,000 fr. sur 60,000; il a, par conséquent, l'usufruit des deux tiers de la succession; pour combien doit-il contribuer au paiement des intérêts des dettes? Évidemment, pour les deux tiers.

Remarquons que l'estimation dont nous venons d'indiquer le procédé n'a aucune application lorsqu'il s'agit d'un legs d'usufruit universel, ou même d'un legs d'usufruit à titre universel portant sur une fraction aliquote de tous les biens, la moitié, le tiers, le quart, etc. En effet, dans le cas du legs d'usufruit universel, l'usufruitier, ayant la totalité des revenus, doit payer la totalité des intérêts des dettes, et, dans le cas de l'usufruit à titre universel portant sur la moitié, le tiers ou

le quart des biens, la contribution de l'usufruitier aux intérêts des dettes est logiquement de la moitié, du tiers ou du quart.

Signalons, enfin, une hypothèse où le légataire d'un usufruit particulier, qui, en règle, n'est pas tenu même des intérêts des dettes, pourra se trouver forcé d'en acquitter même le capital. Cette hypothèse est celle où le fonds dont l'usufruit a été légué à titre particulier est grevé d'une hypothèque ; dans ce cas, en effet, il n'y a aucune différence entre le légataire d'un usufruit particulier et un autre tiers détenteur, ce qui implique que, comme tout autre tiers détenteur, le légataire de l'usufruit devra payer le montant de l'hypothèque.

Mais ce légataire aura un recours contre les héritiers et successeurs à titre universel, et aussi contre le nu-propriétaire, quel qu'il soit.

Obligations après la jouissance.

Elles se résument dans l'obligation générale de rendre la chose sujette à usufruit.

Lorsque l'usufruitier n'est pas à même de la rendre, parce qu'elle a péri, s'il allègue qu'elle a péri par cas fortuit ou par force majeure, c'est, selon le droit commum, à lui de le prouver. Au moyen de cette preuve, il est libéré.

Si elle a péri par sa faute, il est évidemment passible de tous dommages-intérêts envers le propriétaire.

Causes d'extinction de l'usufruit.

Ces causes sont les suivantes :

1° La mort de l'usufruitier ;
2° L'arrivée du terme ;
3° La consolidation ;
4° Le non-usage ;
5° La perte totale de la chose ;
6° L'abus de jouissance de l'usufruitier ;
7° La renonciation ;
8° La résolution, la révocation ou l'annulation du droit de l'usufruitier ;
9° La résolution du droit du constituant ;
10° L'expropriation pour cause d'utilité publique ;
11° La prescription acquisitive.

Mort de l'usufruitier.

On professe, en général, que l'usufruit est un droit essentiellement viager et que la convention des parties ne peut le prolonger au delà de la vie de l'usufruitier (1).

Il résulte de là qu'un usufruit constitué par la conven-

(1) Mais d'où vient alors que l'emphytéose ne répugne pas, par essence, à la perpétuité, comme l'usufruit ? D'où vient que les servitudes réelles aient toujours été réputées des droits perpétuels ? (V. plus haut, p. 8-9.)

Ce qu'il faudrait, et ce qui suffirait, c'est que tous les démembrements de la propriété fussent rachetables.

tion des parties pour un laps de temps déterminé s'éteint toujours par la mort de l'usufruitier.

Cependant la constitution d'un usufruit sur plusieurs têtes est valable, pourvu que les personnes au profit desquelles cette constitution a lieu soient conçues ou vivantes.

Lorsque l'usufruit est constitué au profit d'une personne civile, comme les personnes civiles peuvent subsister indéfiniment, la loi assigne à l'usufruit une durée de trente ans.

Arrivée du terme.

La fixation d'un terme pour la durée de l'usufruit n'est jamais que la fixation d'un maximum de durée; la mort de l'usufruitier, quoique survenue avant l'expiration du temps pour lequel l'usufruit a été constitué, n'en anéantit pas moins l'usufruit.

Toutefois, l'usufruit constitué jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âgé fixé dure jusqu'à cette époque, bien que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

Consolidation.

C'est la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire, toutes les fois que cette réunion s'opère sans que l'usufruit lui-même soit atteint dans ses conditions d'existence et de durée.

Tel serait, par exemple, le cas où le propriétaire transmettrait la nue propriété à l'usufruitier par voie de vente ou de donation, et réciproquement.

La consolidation n'est qu'une application particulière de ce qu'on nomme en droit la *confusion*, c'est-à-dire de la réunion sur la même tête de deux qualités incompatibles; aussi paralyse-t-elle le droit de l'usufruitier plutôt qu'elle ne l'éteint, et, si elle vient à cesser, par exemple par suite d'annulation de la vente de la nue-propriété ou de l'usufruit, le droit de l'usufruitier est réputé ne s'être jamais éteint.

Non-usage.

L'extinction de l'usufruit par le non-usage est une application de la théorie de la *prescription libératoire*.

On entend par prescription libératoire une cause d'extinction du droit de créance et de certains droits réels qui résulte de l'inaction pendant un certain temps déterminé (trente ans en général) de la personne à laquelle le droit appartient.

Cette cause d'extinction ne s'applique pas au droit de propriété.

Elle est fondée sur l'idée que la personne à laquelle un droit appartient et qui n'en use pas pendant un certain laps de temps est censée l'avoir abandonné.

Les Romains décidaient que le fait de ne pas user de la chose sujette à usufruit selon le mode indiqué par la nature de cette chose ou par le titre de l'usufruitier équivalait à un non-usage absolu.

Cette tradition n'est pas, en général, suivie.

Perte totale de la chose.

Il faut entendre par perte de la chose non seulement la perte physique, mais aussi un changement qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée.

L'usufruit ne se conserve ni sur les débris de la chose, ni sur les accessoires; par exemple, il ne se conserverait pas sur les matériaux d'un bâtiment.

Il se conserve, au contraire, sur le reste d'une chose dont une partie seulement est détruite.

On agite la question de savoir si l'usufruit revit lorsque la chose, après être devenue impropre à l'usage auquel elle était destinée, est ensuite ramenée à son état primitif. La négative est généralement admise, par le motif, disent les auteurs, que l'usufruit est contraire à l'intérêt public (1).

Abus de jouissance.

C'est toujours d'après les circonstances que les tribunaux ont à aprécier les faits susceptibles de constituer l'abus de jouissance ; les dégradations et le manque d'entretien sont évidemment au nombre de ces faits.

(1) Ce motif va bien loin ; s'il était absolument exact, il ne resterait qu'à proscrire l'usufruit, et ce n'est pas à l'occasion d'un point particulier, mais en tête même de la théorie de l'usufruit que cette condamnation devrait être inscrite.

Nous nous bornons, quant à nous, à demander qu'on restreigne l'application de l'usufruit le plus possible.

On critique avec raison cette cause d'extinction, car elle est tout à fait injustifiable lorsque l'usufruit a été constitué à titre onéreux.

Assurément il est juste que, lorsque l'usufruitier abuse de son droit, il soit condamné à des dommages-intérêts envers le nu-propriétaire; il est juste même que la chose sur laquelle porte l'usufruit lui soit, au besoin, enlevée; mais il n'y a jamais de raison pour prononcer l'extinction absolue, et sans aucune indemnité, d'un usufruit constitué à titre onéreux; il n'y a jamais de raison pour que la prévarication de l'usufruitier permette au nu-propriétaire de faire un gain à ses dépens.

Et, quoique la réfutation ne puisse être présentée exactement dans les mêmes termes, lorsqu'il s'agit d'un usufruit constitué à titre gratuit, dans ce cas non plus, on ne comprend pas que la faute de l'un (l'usufruitier) engendre un profit pour l'autre (le nu-propriétaire).

Au surplus, les juges ont le droit d'adopter une sorte de moyen terme; en rendant la jouissance au nu-propriétaire, ils peuvent l'astreindre à payer à l'usufruitier ou à ses ayants cause une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser. On admet aussi qu'ils ont également le droit d'ordonner les mesures conservatoires prescrites pour l'hypothèse où l'usufruitier ne parvient pas à fournir une caution (v. plus haut p. 33).

Enfin, les créanciers de l'usufruitier ont la faculté d'intervenir dans l'instance; mais, lors même qu'ils offrent d'indemniser le nu-propriétaire pour le passé et de le garantir pour l'avenir, les tribunaux n'en con-

servent pas moins le droit de prononcer l'extinction absolue de l'usufruit.

Il faut, d'ailleurs, se garder de voir, comme le font certains légistes, dans la cause d'extinction pour abus de jouissance, l'effet d'une condition résolutoire tacite opérant rétroactivement et faisant évanouir, par exemple, les hypothèques que l'usufruitier aurait consenties. C'est bien assez que l'abus de jouissance puisse être, au gré des tribunaux, une cause d'extinction de l'usufruit, et que, en outre, dans tant de situations, le Code ait placé la condition résolutoire comme une chausse-trappe sous les pieds du propriétaire.

Renonciation.

La renonciation de l'usufruitier, même lorsqu'elle constitue une libéralité au profit du nu-propriétaire, n'est assujettie à aucune forme ; ce qu'il faut, mais ce qui suffit, c'est que, dans tous les cas, elle soit expresse, et la loi a jugé bon de déclarer que le consentement même donné par l'usufruitier à la vente de la chose grevée d'usufruit ne ferait pas présumer la renonciation.

L'usufruitier a la faculté de révoquer sa renonciation, tant que le nu-propriétaire n'a pas manifesté qu'il entend l'accepter.

Mais, même après que sa renonciation est devenue irrévocable pour l'usufruitier, elle reste révocable pour ses créanciers, lorsque ceux-ci ont à leur disposition la célèbre action dite Paulienne ou révocatoire.

Mais qu'est-ce que l'action Paulienne ou révocatoire ?

C'est une action, très considérable en théorie (nous verrons tout à l'heure qu'elle l'est un peu moins en pratique), qui permet, d'une manière générale, aux créanciers, de faire révoquer tous les actes accomplis par leur débiteur en fraude de leurs droits.

Rendons-nous compte de ce que cette formule renferme.

Les créanciers qui veulent attaquer l'acte fait par leur débiteur doivent fournir une double preuve ; ils doivent établir :

Que cet acte leur cause un préjudice ;

Qu'il a été fait en fraude de leurs droits.

Pour prouver le préjudice, il faut prouver le fait de l'insolvabilité du débiteur, car il est clair qu'une personne qui est solvable ne fait pas tort à ses créanciers en diminuant son patrimoine.

L'insolvabilité du débiteur se démontre en en discutant les biens, c'est-à-dire en les faisant vendre et en prouvant que le prix de la vente est insuffisant pour payer les dettes.

La fraude, c'est le fait que le débiteur connaissait son insolvabilité ou savait qu'il allait se rendre insolvable en faisant l'acte attaqué, et que, par conséquent, il a eu l'intention de faire tort à ses créanciers.

Nous ne sommes pas encore tout à fait au bout, du moins si la renonciation de l'usufruitier est à titre onéreux, car, dans ce cas, les créanciers auront encore à prouver la participation de l'acquéreur à la fraude de leur débiteur.

Comme on le voit, il est bon d'avoir la bourse garnie et certain temps à dépenser pour intenter la célèbre action Paulienne (1).

Accomplissement de la condition résolutoire.

Il faut supposer que l'usufruit a été établi sous une condition résolutoire; évidemment, si cette condition se réalise, l'usufruit s'évanouira.

Ainsi, une personne lègue à un tiers l'usufruit d'un de ses biens à la condition que, si son héritier vient à se marier, cet usufruit prendra fin. L'héritier se marie; la condition résolutoire se trouvant réalisée, l'usufruit s'éteint.

Résolution du droit du constitua.

Il est clair que le propriétaire ne peut transmettre que les droits qui lui appartiennent, que ses droits tels qu'ils existent; aussi toute résolution du droit de propriété qui a une cause antérieure à la constitution de l'usufruitier anéantit-elle l'usufruit en même temps que la propriété.

Ainsi un acquéreur sous pacte de rachat (*clause de réméré*) a établi un usufruit sur la chose qu'il a achetée: si le réméré est exercé par le vendeur, la condition résolutoire se trouve réalisée, et, par conséquent, l'usufruit s'éteint.

(1) Comparer Les Contrats, p. 93 et 94.

Expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits sur la chose expropriée tombent. C'est le propriétaire qui est tenu de faire connaître à l'administration le droit d'usufruit et aussi ceux d'usage et d'habitation, sous peine, s'il ne le fait dans un délai déterminé, d'être chargé lui-même de l'indemnité. (V. L. 3 mai 1841, article 21.)

Prescription acquisitive.

Cette manière d'acquérir, qui ne s'applique qu'aux droits réels, résulte, pour les immeubles, de la possession continuée pendant un certain temps, dix, vingt ou trente ans, selon les cas.

Il faut supposer, par exemple, un acquéreur de bonne foi du fonds sujet à usufruit. Cet acquéreur possède le fonds comme libre d'usufruit; il *éteint* l'usufruit en même temps qu'il *l'acquiert*. Quant au délai nécessaire à sa possession, il n'est que de dix ans, si l'usufruitier habite dans le ressort de la Cour d'appel où est situé l'immeuble; dans le cas contraire, il est de vingt ans (1). Il sera de trente ans, si l'acquéreur n'a

(1) Et si, pendant que la prescription est en cours, l'usufruitier a habité tantôt dans le ressort, tantôt en dehors du ressort de la Cour d'appel, le délai varie entre dix et vingt ans, deux années de résidence en dehors du ressort de la Cour ne comptant que comme une année de résidence dans le ressort.

pas juste titre et bonne foi; mais, dans ce cas, la prescription acquisitive n'est point à classer parmi les modes d'acquisition de l'usufruit, car, cette prescription à part, l'usufruit ne s'en trouverait pas moins éteint par le non-usage.

Causes d'extinction du quasi-usufruit.

Il suffit de considérer chacune des différentes causes d'extinction de l'usufruit pour se rendre compte que, à raison de sa nature même, le quasi-usufruit exclut l'application de la plupart de ces causes d'extinction.

Le quasi-usufruit ne comporte que les modes d'extinction suivants :

La mort du quasi-usufruitier;

L'expiration du terme fixé pour la durée du quasi-usufruit;

La renonciation, à titre onéreux ou à titre gratuit, du quasi-usufruitier;

L'accomplissement de la condition résolutoire apposée à la constitution de son droit.

Ce n'est là encore que l'application à l'usufruit de la règle qui gouverne la prescription acquisitive des immeubles, quand il y a titre et bonne foi.

USAGE ET HABITATION

Ces deux droits sont de provenance romaine, et tous les deux, chez nous, ont perdu leur caractère propre.

Le droit d'usage est un usufruit restreint.

Quant à l'habitation, le culte de la tradition, même dans les mots, en a seul fait conserver le nom; l'habitation, dans notre droit, n'est autre chose que l'usage, en tant qu'il s'applique aux maisons.

Soit sous le nom d'usage, soit sous celui d'habitation, l'usage est d'une application rare, si ce n'est pour les bois et forêts.

Il s'établit et se perd, en général, de la même façon que l'usufruit.

Il soumet le bénéficiaire aux mêmes obligations que l'usufruitier touchant la caution, l'inventaire des meubles et l'état des immeubles.

Pareillement encore, l'usager doit, comme l'usufruitier, jouir en bon père de famille et faire notamment les réparations d'entretien; mais, s'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il n'est obligé de contribuer que proportionnellement à ce dont il jouit.

L'étendue du droit d'usage se règle d'après le titre constitutif; à défaut du titre, d'après les besoins de l'usager et d'après ceux de sa famille. On entend généralement ici par famille l'agrégation dont l'usager est le chef.

Remarquons que le droit d'usage ne constitue pas un droit de pension alimentaire, et qu'il peut fort bien arriver que, le montant des réparations d'entretien déduit, il reste à l'usager moins qu'il ne faudrait pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille.

L'usager a, en principe, le droit de jouir par lui-même ; néanmoins, s'il n'a droit qu'à une faible portion des fruits, il doit se contenter de la recevoir des mains du propriétaire.

L'usage se mesurant sur les besoins personnels de l'usager, n'est susceptible ni d'être cédé, ni d'être loué.

Quant à l'usage des bois et forêts, il consiste, soit dans le droit de prendre du bois pour se chauffer ou pour construire ou encore pour confectionner des ustensiles d'agriculture, soit dans le droit de pâturage, de panage ou de glandée.

Il est réglé par le Code forestier.

CHAPITRE II

Servitudes réelles (1).

La servitude réelle peut être définie : le droit qui appartient au propriétaire d'un héritage contre un propriétaire d'un autre héritage et qui astreint ce dernier à souffrir ou à ne pas faire.

Ainsi, le propriétaire du fonds A, Pierre, a une servitude réelle de passage sur le fonds B qui appartient à Paul ; cela revient à dire que quiconque, comme Pierre, sera propriétaire du fonds A, aura contre quiconque, comme Paul, sera propriétaire du fonds B, le droit de forcer ce dernier à souffrir de sa part le passage sur le fonds B.

De même encore, supposons que le propriétaire du fonds A ait contre le propriétaire du fonds B la servitude réelle de ne pas bâtir sur le fonds B : tout propriétaire du fonds A aura le droit de contraindre tout

(1) Nous rappelons que le Code a rangé sous le nom de servitudes réelles une série de limitations de la propriété qui sont tout le contraire des servitudes, et que nous avons exposées ailleurs. (V. La Propriété, p. 45 et suivantes.)

On sait que, dans le Code, les servitudes réelles s'appellent aussi *services fonciers*.