fonds, par conséquent sans limitation des personnes qui pourraient être appelées à l'exercer, ce n'est pas l'aggraver que de la faire exercer par plusieurs, dans la mesure des besoins du fonds dominant.

Cette solution doit être appliquée aux différents acheteurs du fonds dominant comme aux héritiers du propriétaire de ce fonds, en tant que propriétaires dudit fonds.

Lorsque la servitude, au lieu de porter sur un fait indivisible comme le passage, a pour objet un fait divisible, par exemple, le droit d'extraire du sable du fonds servant, il faut distinguer si la quantité des substances qui pourront être extraites a été ou non déterminée.

Si cette quantité a été déterminée, les copropriétaires ne peuvent, à eux tous, réclamer une quantité plus considérable.

Si elle n'a pas été déterminée, la quantité que peuvent réclamer les copropriétaires se mesure en principe sur les besoins de l'exploitation du fonds dominant.

5° Par analogie avec la règle précédente, lorsque c'est le fonds servant qui vient à être partagé, le partage de ce fonds ne peut diminuer les droits du propriétaire du fonds dominant.

Supposons qu'il s'agisse d'une servitude ne s'exerçant que sur une partie du fonds, par exemple d'un droit de passage, et que cette partie se trouve dans un un seul des lots, ce lot est exclusivement grevé de la servitude.

Mais ne faut-il pas admettre que les autres parties du fonds restent tenues conditionnellement pour le cas où la partie sur laquelle le chemin est actuellement établi serait plus tard détruite ou rendue impraticable ?

Certains auteurs professent cette opinion et allèguent à l'appui que le fonds tout entier étant grevé de la servitude, la division qui a été faite de ce fonds n'a pu altérer le droit du propriétaire du fonds dominant.

Ce raisonnement serait à l'abri de toute critique, si les servitudes ne constituaient pas une dérogation à la propriété et à la liberté, et si les dérogations d'une pareille sorte ne devaient pas toujours être interprétées dans le sens le plus restrictif.

6° Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut ni changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différnet de celui où elle a été primitivement assignée.

Toutefois, il y a un tempérament à apporter à cette règle, pour le cas où l'assignation primitive donnée à l'exercice de la servitude devient plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti ou bien l'empêche d'y faire des réparations avantageuses ; le propriétaire du fonds servant est, en effet, admis, en pareilles circonstances, à offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de la servitude, et celui-ci ne peut refuser.

Quant à la réciproque, elle doit être repoussée : le propriétaire du fonds dominant ne saurait être autorisé à exercer la servitude par un endroit qui lui serait plus commode, alors même qu'il n'en résulterait aucun préjudice pour le propriétaire du fonds servant.

Et le motif est que les servitudes sont éminemment de droit étroit.

7° Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la

servitude que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds servant, ni dans le fonds dominant, de changement qui aggrave la condition du premier.

8° Dans tous les cas où la servitude serait fondée sur la prescription, il faudrait rigoureusement appliquer la règle par laquelle « l'étendue de ce qui est acquis par la prescription se mesure à l'étendue de ce qui a été possédé en vue de prescrire ».

Par exemple, un propriétaire a possédé pendant trente ans, à la distance prohibée, deux jours de telle hauteur et de telle largeur; ce propriétaire ne pourra augmenter ni le nombre, ni la hauteur, ni la largeur de ses jours.

9° A l'égard des servitudes constituées par la destination du père de famille, ce qu'il faut consulter pour en déterminer l'étendue, c'est l'ancien état de choses qui a donné lieu à la naissance de la servitude.

10° Lorsqu'il se présente, en matière de servitudes, des difficultés que la loi n'a pas prévues et réglées, les tribunaux doivent :

En premier lieu, se proposer de concilier autant que possible l'avantage du fonds dominant avec la commodité du fonds servant.

Ainsi, le propriétaire qui a un droit de passage et dont le titre n'indique pas la partie du fonds sur laquelle il aura le droit de passer, n'a pas la faculté de choisir le passage où bon lui semble, et, à l'inverse, le propriétaire qui doit le subir n'a pas non plus la faculté de fixer à son gré le lieu sur lequel le passage devra être établi; c'est aux tribunaux d'en décider d'après l'équité.

En second lieu, il faut toujours en revenir à cette idée que, les servitudes étant contraires à la liberté générale des héritages, c'est en faveur du propriétaire assujetti que, dans le doute, les tribunaux doivent se prononcer.

Modes d'extinction des servitudes réelles.

Les modes d'extinction des servitudes réelles sont:

1° Le changement des lieux;

2° La confusion;

3° Le non-usage;

4° L'échéance du terme marqué pour la durée de la servitude;

5° L'accomplissement de la condition sous laquelle la servitude a été établie;

6° La remise ou renonciation;

7° La résolution du droit du constituant;

8° L'expropriation pour cause d'utilité publique (L. 3 mai 1841, art. 21);

9° La prescription acquisitive de dix à vingt ans.

Examinons chacun de ces modes d'extinction.

Changement des lieux.

Il faut supposer que le fonds servant se trouve hors d'état de fournir au fonds dominant l'utilité que lui procurait la servitude ou que le fonds dominant se trouve hors d'état d'en profiter; il est bien clair qu'aussi longtemps que la cause persiste, le fait domine le droit, l'exercice de la servitude est paralysé. Mais il suffit que

les choses soient rétablies de manière que l'exercice de la servitude redevienne possible, pour que la servitude reparaisse.

Toutefois, s'il s'est écoulé un délai de trente ans depuis l'époque où le changement des lieux n'a plus permis l'exercice de la servitude, la servitude est éteinte par le non-usage. (V. plus bas, p. 77.)

Ainsi, la source où le voisin avait le droit de puiser de l'eau vient-elle à tarir, l'exercice de la servitude, rendu impossible par le changement des lieux, reste suspendu tant que le nouvel état subsiste. Mais si la source qui était tarie reparaît, la servitude continue d'exister, pourvu, cependant, que l'eau ait reparu dans la source avant l'expiration du laps de trente ans.

Confusion.

La confusion est une cause d'extinction ou, plus exactement, de paralysie des droits, suivant ce que nous avons déjà eu lieu de faire observer, qui appartient au droit commun.

Les servitudes réelles s'éteignent par la confusion, lorsque la qualité de propriétaire du fonds dominant et celle de propriétaire du fonds servant se trouvent réunies sur la même tête, quelle que soit, d'ailleurs, la cause qui ait produit cette réunion.

Mais si la confusion vient à cesser, la servitude ne revivra-t-elle pas ?

Il faut, pour répondre, user d'une distinction :

Si l'acquisition qui avait produit la confusion vient à être annulée, révoquée ou résolue par suite d'un vice

ou d'une condition qui l'affectait dès l'origine, l'acquisition et la confusion, qui en avait été la conséquence, étant réputées n'avoir jamais eu lieu, la servitude, de son côté, est réputée n'avoir jamais cessé d'exister.

Ainsi, supposons que le fonds servant appartînt à un mineur, et que le mineur ait vendu par lui-même ce fonds au propriétaire du fonds dominant : le jugement qui annulera cette vente aura en même temps pour effet de faire considérer la servitude comme ayant toujours continué d'exister.

Si, au contraire, la confusion cesse pour une cause postérieure à l'acquisition qui l'avait produite, la servitude demeure éteinte.

C'est le cas, par exemple, où le propriétaire du fonds dominant, après avoir acquis le fonds servant, vendrait ou donnerait ce même fonds, soit à l'ancien propriétaire, soit à une autre personne.

Souvenons-nous, néanmoins, que, dans le cas où la servitude serait *continue* et *apparente*, elle pourrait revivre par la *destination du père de famille*.

Bien plus, elle pourrait même revivre ainsi, quoique étant simplement *apparente*, si le titre de l'aliénation qui a fait cesser la confusion était représenté, et si ce titre ne contenait rien de contraire au rétablissement de la servitude. (V. plus haut, p. 69-70.)

Non-usage.

La loi se montre plus favorable à l'extinction qu'à l'acquisition des servitudes réelles. C'est ainsi que la prescription acquisitive ne concerne que les servitudes

continues et *apparentes*, tandis que la prescription libératoire s'applique à toutes les servitudes.

Remarquons, même, que la prescription libératoire des servitudes continues ne s'accomplit pas aussi aisément que celle des servitudes discontinues et qu'elle n'est possible que tout autant que le propriétaire du fonds servant a fait un acte contraire à l'existence de la servitude ; c'est cet acte qui marque le point de départ de la prescription.

Ainsi, dans l'hypothèse d'une servitude de vue, il ne suffirait pas que le propriétaire du fonds dominant tînt ses fenêtres fermées pour que l'existence de la servitude fût interrompue, et, les fenêtres demeurassent-elles closes pendant trente ans, la prescription libératoire ne s'accomplirait pas au profit du propriétaire du fonds servant. Mais si le propriétaire du fonds servant élevait un mur qui masquât les fenêtres, alors le délai de la prescription libératoire — du non-usage de trente ans — commencerait immédiatement à courir.

Jusqu'ici, nous avons affirmé l'identité du non-usage et de la prescription libératoire; toutefois, nous devons dire que l'on conteste cette identité. Notre principale raison, pour l'admettre, est fondée sur les textes.

Deux conséquences résultent de notre solution :

La première, qu'il faut reconnaître comme bien peu équitable pour le propriétaire du fonds dominant, conduit à assimiler le non-usage forcé au non-usage volontaire et à décider que le non-usage forcé durant trente ans éteint la servitude tout aussi bien que le non-usage volontaire.

Ainsi, pour en revenir à l'exemple de la source tarie, si cette source est demeurée tarie durant trente ans,

voilà un propriétaire, celui du fonds dominant, qui, durant trente ans, n'a pas exercé son droit, par l'unique raison qu'il ne pouvait pas l'exercer; l'eau reparaît après trente ans : notre propriétaire, comme nous l'avons annoncé, n'y a plus droit.

Bien évidemment, c'est, au fond, l'idée que les servitudes réelles tiennent en échec la liberté des héritages qui inspire une telle décision.

Toutefois, un correctif est à indiquer : le propriétaire du fonds dominant peut, en effet, empêcher la prescription de s'accomplir en pratiquant ce qu'on nomme une *interruption civile*, c'est-à-dire en faisant reconnaître son droit, dans l'intervalle des trente ans, par le propriétaire du fonds servant, ou, si le propriétaire du fonds servant se refuse à la reconnaissance en question, en citant en justice ce propriétaire.

Passons à la seconde conséquence qui découle de ce que le non-usage de trente ans est, selon nous, un cas de véritable prescription libératoire.

Cette nouvelle conséquence, c'est que le laps de trente ans pourra se trouver prolongé par les interruptions et les suspensions admises en matière de prescription. Tout à l'heure nous indiquions une double manière de pratiquer une interruption civile; quant à la suspension, elle se produirait, par exemple, si le propriétaire du fonds servant était un mineur ou un interdit.

Il faut, d'ailleurs, se bien garder de confondre la suspension avec l'interruption, car il existe entre elles de très notables différences.

C'est ainsi que, d'une part, dans l'interruption, tout le temps antérieurement couru pour la prescription ne

compte plus, tandis que, dans la suspension, après que la cause qui produisait la suspension a cessé d'exister, on ajoute le temps antérieurement couru au nouveau délai qui commence à courir.

D'autre part, en cas d'interruption, la prescription recommence immédiatement à courir, tandis qu'en cas de suspension, il y a toujours un certain temps durant lequel la prescription ne court pas, à savoir le temps de la durée de la cause qui produit la suspension.

Remarquons qu'il n'est pas nécessaire pour la conservation de la servitude que celui auquel elle est due l'exerce en personne; il peut l'exercer par un locataire, par un usufruitier, par un mandataire quelconque.

Par application de cette idée, le Code décide que, dans le cas où le fonds dominant est *indivis*, c'est-à-dire commun entre plusieurs personnes, il suffit, pour la conservation de la servitude, qu'elle soit exercée par un seul des copropriétaires, car la servitude, dit-on, est indivisible, et par conséquent celui qui l'exerce, ne pouvant pas l'exercer pour lui seul, l'exerce nécessairement en même temps pour les autres.

Mais on va plus loin, et, s'agit-il même d'une servitude dont l'émolument est divisible, on décide que celui des copropriétaires qui n'aurait usé de la servitude que pour une part proportionnelle à son droit de copropriété serait obligé de communiquer aux autres la part qu'il aurait conservée.

Par exemple, un fonds appartient par *indivis* à trois copropriétaires, et les propriétaires de ce fonds ont le droit de prendre au puits du voisin trois hectolitres d'eau par mois.

Pendant trente ans, un seul des copropriétaires a usé de la servitude, mais il n'a réclamé qu'un hectolitre.

La servitude n'existe plus que pour cet hectolitre.

Cependant, comme elle est indivisible, elle appartient toujours aux trois copropriétaires, et l'émolument devra continuer à se partager entre les trois.

Enfin l'idée d'invisibilité des servitudes réelles a fait admettre que si, parmi les copropriétaires du fonds dominant, il s'en trouve un contre lequel la prescription ne peut pas courir, comme un mineur ou un interdit, il aura, en conservant son droit, conservé le droit de tous.

Nous venons de voir comment une servitude peut être éteinte par la prescription libératoire, mais ce n'est pas seulement la servitude elle-même qui est susceptible de tomber sous l'application de la prescription, c'est aussi son mode d'exercice, et, appliquée au *mode* d'exercice, à la manière d'user de la servitude, la prescription, qui peut être libératoire ou extinctive pour le mode d'exercice des servitudes de toutes sortes, c'est-à-dire, en d'autres termes, qui peut *diminuer* ou *éteindre* toutes les servitudes, quelles qu'elles soient, peut, en outre, être acquisitive pour les servitudes continues et apparentes, c'est-à-dire, en d'autres termes, qu'elle peut *augmenter* les servitudes continues et apparentes.

Ce point présentant un très grand intérêt pratique, nous l'expliquerons par une série d'exemples :

Premier exemple. — Le propriétaire du fonds A a obtenu, à titre de servitude réelle, du propriétaire du fonds B le droit de construire sur le fonds B un aqueduc pour conduire sur le fonds A l'eau provenant d'une

source qui se trouve dans le fonds B; le propriétaire du fonds A ne construit pas l'aqueduc; mais, durant trente ans, il a puisé de l'eau à la source située dans le fonds B : la servitude d'*aqueduc* est éteinte par l'effet du non-usage, car ce mode d'extinction est applicable aux servitudes de toutes sortes; quant à la servitude de *puisage*, c'est en vain que le propriétaire du fonds A l'a exercée au lieu de la servitude d'*aqueduc;* la qualité de discontinue de la servitude de *puisage* empêche qu'elle n'ait été acquise.

Deuxième exemple. — Le propriétaire du fonds A a obtenu, à titre de servitude réelle, du propriétaire du fonds B, le droit de passage sur telle partie déterminée du fonds B; le propriétaire du fonds A a passé pendant trente ans sur une autre partie du fonds B que la partie convenue ; il a perdu le droit de passage sur cette partie et ne l'a point acquis sur l'autre.

Troisième exemple. — Le propriétaire du fonds A a obtenu, à titre de servitude réelle, du propriétaire du fonds B, le droit d'avoir, à la distance prohibée, deux fenêtres sur le fonds B; il n'en a ouvert qu'une; après trente ans, il n'a plus droit qu'à cette seule fenêtre.

Quatrième exemple. — Le propriétaire du fonds A a obtenu, à titre de servitude réelle, le droit de passer à pied sur le fonds B; pendant trente ans, il y passe en voiture ; il n'a pas perdu le droit de passer à pied, car le fait de passer en voiture est plus large que celui de passer à pied et par conséquent le contient; mais il n'a pas acquis le droit de passer en voiture, car ce droit constitue une servitude *discontinue.*

Cinquième exemple. — Le propriétaire du fonds A a

obtenu, à titre de servitude réelle, du propriétaire du fonds B, le droit d'ouvrir une fenêtre sur ce fonds; il en ouvre deux ; si elles subsistent durant trente ans, le propriétaire du fonds A a acquis le droit de les avoir, car la servitude de vue est à la fois *continue* et *apparente.*

Sixième exemple. — Supposons que le propriétaire du fonds dominant n'ait usé pendant trente ans que de la servitude *accessoire*, par exemple, qu'ayant un droit de puisage à la source du voisin et accessoirement un droit de passage sur le fonds servant pour aller y exercer son droit de puisage, il ait usé du passage, mais sans exercer son droit de puisage ; les deux servitudes sont perdues, la servitude principale de puisage par l'effet du non-usage, et la servitude accessoire de passage en vertu de la règle qui veut que l'accessoire ne survive pas au principal.

Échéance du terme marqué pour la durée de la servitude.

Bien qu'on enseigne que la servitude réelle est une qualité de deux fonds, on ne pousse pas la logique jusqu'au bout, et on admet que le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant peuvent convenir que la servitude n'existera que jusqu'à telle époque (1).

(1) De là à sous-entendre légalement le droit de rachat pour toute servitude réelle, il n'y a certes pas un abîme.

Accomplissement de la condition sous laquelle la servitude a été constituée.

Nous n'avons qu'à répéter la remarque que nous venons de faire au sujet de l'échéance du terme, à savoir qu'étant admis que la servitude réelle est une qualité de deux fonds, la pure logique exclurait aussi bien, comme mode d'extinction des servitudes réelles, la condition résolutoire que le terme; mais, dans ce cas encore, le droit a subordonné les exigences d'une vaine métaphysique à la volonté de l'individu; on peut donc convenir que telle servitude prendra fin, si tel événement *futur* et *incertain* arrive.

Remise ou renonciation.

La remise peut être expresse ou tacite, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Il y a lieu de suivre, pour la remise expresse, les règles qui concernent l'acte (vente, donation ou testament) au moyen duquel elle s'opère.

On n'appelle proprement remise que celle qui a lieu à titre gratuit.

D'après la loi du 25 mars 1855 (article 2), tout acte portant renonciation à des droits de servitude doit être transcrit au bureau des hypothèques.

Quant à la remise tacite, elle ne peut résulter que de circonstances qui ne laissent aucun doute sur la volonté du renonçant.

Résolution du droit du constituant.

La résolution du *droit* du constituant n'éteint la servitude que tout autant qu'elle procède d'une cause contemporaine de l'établissement de la servitude ou antérieure à cet établissement; ainsi, c'est un acheteur sous pacte de *réméré* (pacte de rachat) qui a consenti une servitude réelle sur le fonds sujet à réméré; il est clair que, si le vendeur rachète ce fond, la servitude réelle consentie par l'acheteur dans l'intervalle de la vente au rachat s'évanouira.

Expropriation pour cause d'utilité publique.

Comme pour l'usufruit, pour l'usage et l'habitation, et sous la même sanction (v. p. 53), c'est le propriétaire qui est chargé de dénoncer les servitudes à l'administration. (V. aussi loi du 3 mai 1841, article 21.)

Prescription acquisitive.

Cette extinction se produit lorsque le fonds soumis à la servitude a été possédé pendant une durée de dix à vingt ans par un tiers acquéreur de bonne foi.

Rachat conventionnel des servitudes réelles.

Il n'existe qu'une servitude réelle dont le rachat forcé soit écrit dans la loi, c'est celle de *pacage conventionnel* entre particuliers. (V. loi du 6 octobre 1791.)

La faculté de rachat peut, d'ailleurs, être stipulée dans la constitution de toutes les servitudes réelles; si cette stipulation a lieu, comme la faculté de rachat est alors inhérente à la constitution même de la servitude, elle peut être exercée par tout propriétaire du fonds servant contre tout propriétaire du fonds dominant.

Notons que la clause de rachat ne tomberait pas sous le coup de la prescription, car elle ramène la propriété à ses meilleures conditions économiques, qui sont celles du droit libre du propriétaire.

TABLE DES MATIÈRES

LES SERVITUDES

	Pages.
IDÉES GÉNÉRALES	5
Indications historiques	10
Code civil	12
CHAPITRE Ier. — Servitudes personnelles	13
Usufruit	14
Droits de l'usufruitier	16
Quasi-usufruit	19
Usufruit sur un fonds de commerce	23
Usufruit sur les choses qui se détériorent peu à peu par l'usage	24
Usufruit établi sur une créance, sur une rente perpétuelle ou viagère, sur un usufruit	24
Usufruit sur les arbres	25
Usufruit sur les mines et carrières	26
Usufruit sur les animaux	27
Étendue du droit de l'usufruitier	28
Rapports de l'usufruitier avec le nu-propriétaire	30
Obligations de l'usufruitier	32
Obligations avant la jouissance	32
Obligations pendant la jouissance	35
APPENDICE. — Règlement des dettes de la succession dans le cas du legs d'usufruit	39
Obligations après la jouissance	44
Causes d'extinction de l'usufruit	45
Mort de l'usufruitier	45
Arrivée du terme	46