

FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE.

20416

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT,

SOUTENUE

Par M. ASTIÉ (PIERRE-AUGUSTE-FERDINAND),

Avocat,

Né à Toulouse (Haute-Garonne).



TOULOUSE.

IMPRIMERIE DE JEAN-MATTHIEU DOULADOURE,
RUE SAINT-ROME, 41.

—
1849.

THÈSE

POUR

A la mémoire

de mon Père et de ma Mère.

A ma Famille.

JUS ROMANUM.

De divisione rerum et qualitate, ff 1, 8. — *De acquirendo rerum dominio*, ff 41, 1. — *De locis et itineribus publicis*, ff 42, 7. — *Ne quid in loco publico, vel itinere fiat*, ff 43, 8.

Rei vocabulum multam significationis præbet diversitatem. Sensu naturali, omnia animata et inanimata, quæ extra personas sunt complectitur. Produçitur autem ex jure civili primum ad homines servitute affectos, et deinde ad universa jura quæ tam in corpora quam in servos constituta sunt. Postremo, latissimo sensu accipitur cum causas et lites, et etiam omne negotium aut factum quodcumque demonstrat (L. 23, ff 50, 16; præm. Inst. 3, 14; præm. *Ibid.* 4, 1). Exinde manifestum est inesse majorem vim rei notione quam in his verbis, *pecunia*, *bona*, *patrimonium*; hæc enim verba non alia nisi quæ privatorum sunt designant (L. 5, 49, 178, 222, ff 50, 16; Gai Inst. § 1, C. 2). Interdum tamen rei appellatio idem significat ac verbum *pecunia* et cætera similia, veluti si quis dixerit: *res familiaris*, *res pupillaris*.

His præmissis, materiæ nobis enucleandæ ordinem et metas ponemus. Imprimis, de divisione rerum ac qualitate tractabimus. Commodius est enim ab his incipere, cum plerumque singularis cujusque rei natura diversum efficiat jus. — Deinde videbimus, inter jura in res externas constituta, quid sit dominium, quinam sint ejusdem præcipui effectus et fines, demum an et quot diversa domini genera numerentur. — Tertio loco, modos singulas res acquirendi qui ex jure gentium proficiscuntur exponemus. — Denique, de exitu et amissione domini nobis disserendum erit.

DE DIVISIONE RERUM ET QUALITATE.

Plurimæ sunt rerum divisiones, quæ aut ex ipsarum natura aut ex legis voluntate, sæpissime ex utraque deducuntur.

Secundum potissimam distinctionem, res sunt extra nostrum patrimonium, aut in nostro patrimonio. De prioribus antea dicendum est; his enim cognitis ad alias facilius accedere licebit.

I. Res extra patrimonium positæ divini juris vel humani juris sunt.

Haud dubium est res divini juris exstitisse ex antiquissimis temporibus, maxime si de Quiritium in religione colenda pietate cogitemus. Earum autem triplex est genus, res sacræ, religiosæ et sanctæ.

Res sacræ sunt quæ olim diis superis, nunc Deo, rite et publice, id est, ex lege de ea re lata, aut ex senatus-consulto, vel principis auctoritate, et per pontifices consecratæ sunt (Gai Inst. §§ 4 & 5, C. 2; L. 6, § 3, L. 9, præm. ff h. t.). Commercio exemptæ, nullam æstimationem recipiunt; inde alienari, usucapi, aut in obligationem deduci nequeunt. Attamen, Imperator, captivitatis, famis, vel debitorum solvendorum causa donaria solummodo oppignerari distrahique permisit (C. 21, Cod. 1, 2, et Nov. 120, c. 10).

Licet res sacræ nullius sint nec alicujus fieri possint, nihilominus, earum tuitionis ratione habita, cuilibet e populo ex interdicto prætoris competit actio ne quid damni aut incommodi locis sacris irrogetur (ff 43, 6).

Semel consecrata, res sacra esse non desinit, quamdiu a religione non liberata, aut ab hostibus non capta fuerit; verum, in posteriore casu, aliquando beneficio postliminii pristinum statum nunquam amisisse videbitur (L. 9, § 2, ff h. t.; L. 36, ff 11, 7). — Tandem, secernendæ sunt res sacræ a rebus ecclesiæ (Nov. 7 et 120).

Olim, res quæ diis Manibus relictæ fuerant religiose ha-

bebantur. Recentiori jure, locus ille dicitur religiosus, in quem mortui liberi vel servi corpus ossave illata sunt ab eo cui istud facere jus competeat, ea mente ut ibi, quasi in æterna sede, jacerent (§ 9 Inst. h. t.; L. 40, ff 11, 7). Hoc præsertim accipiendum est de ea parte loci qua corpus vel quod est principale, id est, caput conditum est (L. 2, § 5, ff 11, 7; L. 44, pr. ff eod. t.). — Procul omni dubio est sepulchrum inane, quod vocatur monumentum aut cenotaphium religiosum non esse (L. 7, ff h. t.; L. 42, 44, ff 11, 7; Cf. L. 6, § 5, ff h. t.). Non autem quemlibet locum cuique religiosum efficere permittitur. Ita, in communem locum, invitis sociis, in locum alienum, non concedente domino, etiam in fundum nostrum, si serviat aut pignori datum fuerit, obstante illo cui jus servitutis aut pignoris competit, mortuum inferre non licet (L. 6, § 4, ff h. t.; L. 2, § 7, ff 11, 7). His quibus est facultas justum sepulchrum facere et qui prohibentur interdictum *de mortuo inferendo* datur quo statim uti possunt; postea vero, *in factum* agent (L. 1, ff 11, 8; L. 9, pr. ff 11, 7). Nonnunquam etiam, propter religionis rationem et utilitatem publicam, quibusdam de mortuo inferendo agendi utiliter concessum est jus (L. 43, ff 11, 7). Cæterum, is qui sine jure mortuum intulit, aut eum tollere, aut loci pretium solvere a domino cogetur per *in factum* actionem (L. 7, ff 11, 7).

Quamvis loca religiosa extra patrimonium ponantur, est tamen quoddam jus sepulchrorum privatum, quod actionibus munitur et ad successores transit; unde quædam dicuntur *familiaria* aut *hereditaria*.

Nemo specialiter et nominatim locum religiosum recte distrahit. Venditio nihilominus valet, si sepulchrum tanquam pars modica rei venditæ accesserit (§ 5 Inst. 3, 25; L. 22, 23, 24, ff 18, 1; L. 59, § 1 ff 19, 1).

Desinit locus religiosus esse, si ab hostibus captus fuerit, aut cum impetratum est ut reliquiæ alio deponerentur.

Res quæ sanctæ appellantur, non sunt proprie divini juris;

inter illas tamen assignantur quoniam similiter munitæ sunt adversus hominum injurias, et ex ipsa lege qua sancitum est ne quid in eas fieret nomen duxere (§ 10 Inst. h. t.; L. 8, 9, § 3 & 4; L. 11, ff h. t.; L. 2, ff 43, 6).

Modo veniamus ad res humani juris quæ non sunt privatorum. Hæ sic distribui possunt; communes, publicæ, universitatis, denique nullius.

Communia sunt quæ natura ad usum omnium prodita, nullius dominio subjiciuntur, velut aer, aqua profluens, mare, littora maris, et quæ mari subjacent terra et arena (§§ 1 & 5 Inst. h. t.). Horum autem usus cuilibet permittitur non aliter quam si aliis non sit nociturus, atque, si forte justo usu quis arceatur, injuriarum actionem habebit (L. 4, ff h. t.; L. 2, §§ 8 et 9, ff 43, 8; L. 1, § 17, ff 43, 12). Præterea hic quædam non sunt prætermittenda: 1^o ejus cujus est solum, omne supra id cælum esse (L. 22, § 4, ff 43, 24); 2^o Aquam profluentem, quatenus quisque eam hauserit, ejusdem fieri; pariter, posse decreto prætoris ad hoc interveniente, maris et littoris modica loca in ditionem privatorum pervenire, quod sæpenumero fit moles jactando aut ædificia exstruendo, quibus dirutis, vel a mare rursus occupatis, quæ privata fuerant, pristinum suum statum recipiant (L. 30, § 4, ff 41, 1; L. 6, p. l. 10, ff h. t.); 3^o Littorum naturam non adversari tutelam atque jurisdictionem populi cujus terram contingunt; qua de causa, quodammodo, jure publicarum rerum reguntur, et ad hoc referenda est sententia Celsi arbitrantis littora in quæ populus Romanus imperium habet, ejusdem esse (L. 3, p. ff 43, 8).

Ea nuncupantur publica quæ populi sunt quoad proprietatem, usu vero omnibus ex populo vacantia. Rerum publicarum et communium discrimen in eo positum est quod illæ certis alicujus populi finibus continentur, nec prorsus eodem modo partes earum in privatorum dominium incidunt. Publicorum usus defenditur actionibus quibus cuivis e populo experiri permissum est (L. 1, p. L. 2, ff 1, ff 43,

1; L. 1, p. ff 43, 7; L. 2, § 5, ff 43, 8). Prohibetur etiam ne quid fiat in locis publicis, quo damnum aut rebus ipsis aut aliis hominibus detur (L. 2, p. et passim, ff 43, 8; ff 43, 10, 12, 13). — Rebus publicis præcipue adnumerantur viæ publicæ, plerumque viæ vicinales, aræ, insulæ, flumina pene omnia, portus, fossæ, lacus et stagna (L. 2, §§ 3, 21, 22, ff 43, 8; L. unic. §§ 3-6, ff 43, 14). — De fluminibus, hoc est spectandum ea non esse publica nisi perennia, et a rivis, magnitudine aut existimatione accolentium secerni.

Publica est etiam ripa quæ flumen publicum continet. Cæterum et fluminis alveus et ripæ ab aliis publicis differunt quod singulorum sunt quorum prædiis hærent quoad proprietatem, nec autem populi Romani (L. 5, ff h. t.). Usus fluminis esse publicum intelligimus qui attinet ad piscationem et navigationem; per hoc enim flumen separatur ab aqua profluente, et circa alios usus ab illa non distat.

Aliud est genus rerum quibus publicarum nomen improprie tribuitur. Talia sunt quæ in pecunia seu in bonis populi habentur, sicut servi, metalla, vectigalia et ærarium populi Romani (L. 6, ff 18, 1), à quibus multo magis differunt quæ ad fiscum seu principis patrimonium pertinent (L. 2, § 4, ff 43, 8).

Hæ res universitatis habendæ sunt quibus cuilibet ex universitate uti liberum est, velut theatra, stadia, fora, balnea cæteraque similia. Universitatis nomine veniunt civitates, municipia, curiæ, collegia. Et abusive dicta sunt universitatis ea quæ in pecunia ejus continentur, ut servi communes, nomina.

Cunctæ res jam enumeratæ vocantur res nullius; verum maxime hæc appellatio referenda est ad eas quæ, tametsi nunc alicujus non sint, a quodam interdum acquiri possunt, sive ab eo cujus jam certa sit persona, ut in hereditatibus (L. 1 p., ff h. t.; L. 3 p., ff 15, 1), sive à quolibet qui sibi habendi animo illas occupaverit. In hoc

posteriore genere numerantur et res a domino cujus antea fuerant derelictæ, et quæ ex communibus atque publicis rebus occupantibus conceduntur (§ 47 Inst. h. t.; L. 1, ff 41, 7; §§ 12, 18 Inst. h. t.; L. 1, ff 41, 1).

Palam est res communes omnino extra commercium esse nec ullam æstimationem usucapionemque recipere. Idem dicendum est de rebus publicis et universitatis, hoc pacto, hanc regulam non aliter sequendam esse, quam si res istæ in eodem statu permanserint, nec destinationem amiserint.

II. Nunc pervenimus ad res singulorum quas facile erit agnoscere, nam tales cerni debent universæ quæ sunt, exceptis illis supra enucleatis. Nec autem permiscere oportet res privatorum cum his quæ in commercio sunt. Equidem, rerum utriusque generis maxima est adfinitas, sed non omnibus partibus suis expleta.

Rerum sunt plures aliæ divisiones quarum utilitas ad rerum privatarum jus referri debet.

Imprimis, non est prætermittenda rerum Mancipi et nec Mancipi distinctio, licet a Justiniano penitus abrogata fuerit. Constat enim ab initio Romæ usitatam fuisse, adeo ut legem XII Tabularum præcesserit, prætereaque per longum temporis spatium floruisse. Idcirco, si ignoretur, multa juris intelligi nequeunt. Generatim, rerum Mancipi aut nec Mancipi notæ peculiares in JCtorum scriptis haud explicantur; legimus tantummodo in Inst. Gaï, c. 2, § 22, Mancipi res esse quæ per Mancipationem ad alium transferuntur, unde nomen susceperunt, hujusque modi res enumerat Ulpianus (Reg. lib. 19, § 1). Ex his tamen præcipue notandis, haud rationi impar videtur existimare, atque talis est sententia communiter recepta, res Mancipi non esse, nisi veteribus Romanis haud ignotæ, maxime corporales, utilioresque fuissent, et inter illas tantum eæ quæ primo usu consumi nequebant simulque facile discernebantur. Nec nobis laudanda videtur opinio horum qui putant universa quæ jure civili recepta fue-

rant rerum Mancipi loco habenda esse, unde a contrario res nec Mancipi extra jus civile positae fuisse continentur.

Sequitur principalis divisio quæ res corporales separat ab incorporalibus. Ex appellatione ipsa, satis liquet corporales esse eas quæ sunt, incorporales autem illas quæ intelliguntur, ut ait M. Tullius (Top. 5; §§ 2, 3 Inst. 2, 2; L. 1, § 1, ff h. t.). In posterioribus, hoc spectatur, possideri non posse; quapropter traditionem nec usucapionem recipiunt (L. 14, p. ff 8, 1; L. 43, § 1, ff 41, 1; L. 3 p., ff 41, 2; L. 4, § 27, ff 41, 3). Atque, cum omnia jura intellectu solo percipiuntur, ac stricta ratione, dominium tanquam jus assignandum sit, mirum esset illud non adnumerari inter res incorporales, nisi sciremus apud Romanos dominium magis in re ipsa quæ ei submittitur quam in jure consistere; quare consequens erat ut eadem res simul corporalis et incorporalis non videretur.

Loco incorporalium communiter habentur genera et quantitates quæ speciebus opponuntur (L. 54, ff 45, 1; L. 30 præm. ff 30 1º). Quoties, res qualescumque spectantur magis circa genus earum, quam in corpore, sequitur ut aliæ vice aliarum per solutionem, dummodo ejusdem qualitatis et quantitatis sint, fungi queant; quapropter dictæ sunt a juris interpretibus *fungibiles* (Inst. 3, 4; L. 2, § 1, ff 12, 1). Nec credendum est res fungibiles non distare ab iis quæ pondere, numero, mensurave constant, sicut vinum, triticum: res istæ equidem plerumque magis in genere quam in specie deducuntur, sed hoc non utique accidit. Cæterum, harum indoles a natura pendet, illarum vero solo privatorum arbitrio. Idem dicere oportet de rebus quæ ipso usu consumuntur, sed in his animadvertere debemus eas semper pondere, numero, mensurave constare, sed contrariam regulam fore falsissimam (Ulp. reg. 24, § 27; L. 4, ff 13, 6; L. 30, § 6, ff 30, 1º).

Quæritur an mobilia tantum in genere suo functionem recipiant? et negative respondendum nobis videtur.

Rerum corporalium duplex est ordo; sunt enim mobiles aut immobiles.

Mobiles vocantur quæ moveri possunt aut sese movent, quibus consonant res anima carentes et res animatæ (L. 1, p. ff 21, 1). Ex priori specie sunt præsertim notanda: *suppellex*, *instructus* et *instrumentum*, *vestimenta*, *penus*, *merx*, *tignum*, *ruta-cæsa*, quibus opponuntur *fixa-vincta*. Animalium vero triplex genus inspicitur: feræ, bestiæ mansuetae, eadem mansuetæ.

Res immobiles sunt quæ nullo modo moveri possunt, saltem salva substantia. Nomina varia acceperunt quorum generalia sunt hæc; *res soli*, *fundi*, *prædia*, et specialia sunt illa, *ædificia*, *ædes*, *villæ*, *aræ*, *agri*. Inter posteriora quænam sit differentia demonstrat Florentinus in L. 221, ff de v. s. (Cf. 115 ibid). Prædia quoque dicuntur *urbana* aut *rustica*, et alia ab aliis secernuntur modo a forma et destinatione, modo a loco (L. 115, 198, ff 50, 16; L. 1 p. ff 8, 4; L. 3 & 4, ff 20, 2).

Nonnunquam autem res per se quidem mobiles immobilium numero censentur; quædam tanquam pars fundi cui hærent existimantur et vocantur *fixa yincta* (L. 44, ff 6, 1). Aliæ vero perpetui usus causa in fundo positæ, ejusdem videntur esse, quamvis non sint adfixæ (L. 17, § 7, ff 19, 1; L. 17 p. ff ibid.).

Mobilium et immobilium distinctio rebus incorporalibus proprie non convenit. Ad eas tamen aliquando transferenda erit, ut puta, si quis legaverit Primo mobilia, Titio immobilia (L. 102 p. et in f. ff 50, 5°).

Res dividuæ sunt quæ naturaliter aut civiliter dividi possunt, individuæ quæ neutram divisionem recipiunt. Naturali divisione facta, partes certæ *pro diviso* appellantur; partes autem quæ instituuntur civiliter, id est, pro rata juris cujusque et magis intellectu quam corpore percipi possunt,

partes incertæ aut *pro indiviso* dicuntur (L. 25, § 1, ff 50, 16; L. 25, ff 7, 4; L. 8, ff 6, 1; L. 6, § 1, ff 8, 4; L. 5, ff 45, 3).

Prout in uno spiritu continentur nec variis partibus secerui possunt, aut ex diversis corporibus inter se coheren-
tibus constant, aut tandem discreta corpora tamen uni no-
mini subjecta amplectuntur, res nominantur *singulares*,
connexæ, *universitates*. Et rursus universitates sunt *facti*,
sicut grex, taberna, et universitates quæ jure existunt,
velut peculium, dos (L. 23 p., L. 30 p., ff 41, 3; L. 76,
ff 5, 1).

Distinguuntur denique res principales quæ sua vi ac
potestate constant ab illis quæ prioribus tanquam partes
subjectæ sunt. Ad posteriores referuntur fructus, causæ
et accessiones (ff 22, 1).

DE DOMINIO.

Ex Romani Juris disciplina, jura quibus res aliqua cor-
poralis personæ ejusdam potestati immediate subdita est,
vel integra, vel quoad certum finem, et a quolibet et ubi-
cumque exstet peti potest, ab auctoribus recentibus autem
dicta *jura in re*, quinque formas præbent, scilicet, do-
minium sive proprietas, servitus, pignoris hypothecæve
jus, emphyteusis, superficies. De dominio solo hic agen-
dum est.

Dominium est summa plenissimaque in re corporali po-
testas (§ ult. Inst. 2, 3). In antiquissimis temporibus nun-
cupabatur *mancipium*, nec mirum est, cum quiritēs maxime
sua esse crederent quæ ex hostibus cœpissent (Gai Inst. 4,
§ 16). Postea, propter supremum imperium cuique patri-
familias tributum, tam circa personas quam circa res *domus*
seu familiæ suæ, nomen domini invaluit; et quoniam quo-
que dominium confert alicui in rem atque in omnibus ejus
causis jus illibatum et ipsi quasi propriam efficit, per con-

sequentiam a suo effectu ductam, illud dixerunt *JCti proprietatem*.

Non nisi in rebus corporalibus dominium consistere potest. Jura vero singula quæ ad res incorporales pertinent, proprias habent appellationes, nec ad rem attinet quod improprie et lato sensu verba dominio consonantia in quædam incorporalia transferuntur, ut videmus in L. 3, ff 7, 6; L. 8 p., ff 42, 5; § 7 Inst. 2, 19; L. 9, ff 39, 1; L. 16, § 3, ff 20, 1; L. 4, Cod. 6, 9.

Dominio inest jus rem corporalem sibi habendi et possidendi, unumquemque extraneum illa arcendi, de ipsa re utendi, fruendi, disponendi, sese illa abdicandi, denique actionibus in rem eam sibi repetendi et vindicandi (L. 5, § 15, ff 13, 6; L. 4, § 7, ff 10, 1; C. 21, Cod. 4, 35). Quantacumque sit domini vis, attamen non patitur dominum resua uti contra juris publici præcepta aut aliorum jactura. Nec magis natura ejus impedit quin commoda aut jura quædam in re extraneo tribuantur et proprietario auferantur (L. 1, § 1, ff 29, 5; L. 4, ff 23, 3; L. 25, ff de v. s.). Quibus igitur indiciis, dominium agnoscere poterimus? Respondemus ejus totam rem videri ac propriam esse, cujus potestate et arbitrio omnino subjecta est, præter quoad jura et commoda nominatim dominio circumcisa, quibus ex medio sublatis, ipso facto plena liberaque renascetur proprietas (L. 3, § 2, ff 7, 1; L. 6 p., ff 20, 6). Cæterum, strictissimis limitibus jura utilitatem domini minuentia coarctari debent (L. 8 et 11, cod. 3, 34).

Limitationes quæ dominio imponuntur aut ex lege, aut ex privatorum voluntate descendunt. Inter posteriores, reperimus præ cæteris, usumfructum, servitutes, pignora, emphyteusim, superficiem. Ista vero ad materiam nostram non attinent et fusius alias enodanda sunt. Dispiciamus breviter quænam legibus dominio onera sint constituta. Horum duplex est genus; nam, ad tuenda privatorum jura introducta sunt, sicut pignorum constitutiones atque præ-

cepta quibus neminem prohiberi re sua commode uti jubeatur, aut ad reipublicæ utilitatem, optimamque administrationem referenda sunt. Posteriorum quinque sunt species: prima ad res divini juris spectans; altera ad reddituum publicorum causam (L. 3, c. 11, 6); tertia ad fluminum publicorum viarumque publicarum curam (L. 1, § 1, ff 43, 15; L. 3, § 1, ff 43, 20; L. 14, § 1, ff 8, 6); quarta ad agriculturæ commoda (L. 1 p. et § 1, ff 47, 5); quinta denique ad publicam ædium et ædificandi curam attinet (Cod. 8, 10). In hac specie, peculiariter notanda sunt quæ ædificiorum altitudinem et ambitum statuunt (L. 1, § 17, ff 39, 1; L. 14, ff 8, 2; c. 11, 12, §§ 3 et 5, Cod. 8, 10), et ea quibus prospicitur integritati ac venustati ædium, ne ruinis urbes deformentur (L. 1 p. ff 47, 5; L. 52, ff 18, 1; L. 48, ff 39, 2; c. 1, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 13, Cod. 8, 10).

Antiquissimo jure una erat forma dominii. Nemo nisi civis Romanus qui rem non exceptam legitimo ac solemnino modo acquisierat verus ejus dominus intelligebatur, et jus suum coram magistratu vindicandi potestatem habebat. Quando autem civis rem comparaverat, sed non justo modo, res sua non dicebatur, in bonis suis tantum efficiebatur; tradentis vero ex jure Quiritium propria manebat. Et ei qui rem ita acceperat, ulla actio nec exceptio antiquitus prodita erat, nisi rem possidendo usucepisset. Postea, prætores æquitatem affectantes ei exceptione rei venditæ et traditæ succurrere, et mox eum qui ita in bonis rem aliquam haberet, usucapionis tempore licet nondum peracto, dominum esse quasi ex jure Quiritium finxerunt et ei accommodaverunt actionem in rem quæ Publiciana vocabatur. Tunc fit duplex dominii conditio; erat enim plenum ac integrum, aut divisum. Et ex divisione illa sequebatur ut unus rem in bonis habere diceretur, alius nudum tantummodo dominium ex jure Quiritium, dum prior pene omni rei utilitate frueretur. Sensim, auxilio prætoris et juris gentium processu, nu-

dum dominium nullius momenti fuit ; quapropter Justinianus illud penitus abolevit et utraque dominia exæquavit (C. unic. Cod. 7 , 25).

A quibusdam doctoribus , aliæ dominii divisiones traditæ sunt. Sic apud eos dominium dicitur *directum* aut *utile* , *plenum* aut *minus plenum* , prout quædam jura aut facultates quæ naturaliter in eo continentur separata fuerint aut integrum steterit. Sed verius est unum esse dominium.

DE ACQUISITIONE DOMINII RERUM SINGULARUM
EX JURE GENTIUM.

Singularum rerum dominium ex jure gentium nobis acquiritur quinque modis , scilicet : occupatione , specificatione , jure accessionis , alienæ rei fructuum perceptione , denique traditione.

I. *De Occupatione.* — Eum , qui primus rei nullius possessionem nactus est , hujusce rei dominum fieri naturalis ratio suadet , et hoc æquitati conveniens est. Adeptio dominii quæ ista causa surgit vocatur occupatio , et aliqua ratione putari potest in principio fere omnia ita in potestate hominum pervenisse. Sciamus autem aliquem rem occupavisse non videndum esse nisi hæc concurrant , et animus rem sibi habendi et factum apprehensionis , vel saltem facultas quoquo momento corporaliter rem tenendi.

Feræ omnes , volucres et pisces qui terra , cælo et mari vagantur , occupanti conceduntur. Sin autem vivariis , aviariis aut piscinis includantur , regula cessat , quoniam tunc nullius esse desierunt illa animalia. Idem dicendum est de apibus quarum natura fera est , hoc pacto ut favos , si quos fecerint , quilibet eximere eos possit (L. 5 , §§ 2 , 3 , ff h. t.). Quod sine possessione occupatio consistere nequeat , sequitur ut 1^o fera etiam vulnerata quam non adhuc sive manu , vel quovis alio modo apprehendere non potuerimus in dominio nostro non redigatur (§ 13 Inst. h. t. ; L. 55 , ff h. t.) ; 2^o ubi

naturalem laxitatem receperit animal, rursus fiet occupantis. Necquicquam interest utrum quis feram aut volucrem in suo fundo vel in alieno ceperit (L. 3, § 1, ff h. t.). Verumtamen, si, invito domino, in alienum fundum ingressus sit, actionibus in ejusmodi factum accommodatis oppugnari a domino potest (L. 11, ff 43, 16; L. 25, ff 19, 1).

Animalia quæ, licet in ferarum numero non sint, abire et redire solent, nostra permanent quamdiu animum revertendi servaverint; quo amisso fiunt occupantis.

Qui animal nostrum ferum aut mansuefactum fraudulose contrectat, vel custodia nostra abigit, aut furti, aut in factum actione tenetur (L. 53, ff h. t.).

Tribuuntur quoque primo occupanti quædam res mobiles inanimatæ, sive per se sint nullius, veluti lapilli, gemmæ, conchilia, et alia quæ in littore maris inveniuntur (§ 18, Inst. h. t.; L. 1, § 1, ff h. t.), sive, cum alicujus fuerint, dominum habere desierint (§ 47, Inst. h. t.; L. 1 et 2, ff 41, 7). Inter has maxime advertitur thesaurus, cujus definitionem ostendit Paulus, in L. 31, § 1, ff h. t. Circa thesaurum autem, quod occupanti datur, ita statutum est: si quis fortuito casu, non data ad hoc opera, in loco qui est nullius, thesaurum invenerit, eum integrum sibi acquirat; sin vero in loco alieno vel fiscali, vel publico, dimidia pars tantum ei quæritur (L. 3, § 10, ff 49, 14; L. 63, p. ff h. t.; § 39, Inst. h. t.).

Ea quæ ex hostibus capiuntur, occupantium fiunt. Hoc tamen cum aliqua distinctione accipiendum est. Nam res quidem mobiles quas milites promiscuo jure aut solo permissu capiunt, ejus qui eas cepit fiunt. At vero et res mobiles quæ in aperto conflictu capiuntur et etiam res soli publicantur (L. 20, § 1, ff 49, 13; L. 31, ff 48, 14; L. 13, ff 48, 13).

Denique, res soli iis qui primum earum possessionem nacti sunt acquiruntur, sive sint nullius (L. 7, § 3, ff h. t.), sive a domino derelictæ et desertæ fuerint (L. 1, 6, ff 41, 7; L. 8, Cod. 11, 58).

II. *De Specificatione.* — Cum quis rei alienæ formam immutavit, ac exinde novam speciem effecit quam sibi habere voluerit, quod doctores vocant specificationem, inter eum et dominum materiæ proprietatis quæstio nascitur. Qua de re, inter Sabinianos et Proculeianos erat discrimen; illi materiæ domino, hi vero ei qui novam speciem fecerat, rei dominium tribuentes. Secutus est autem Justinianus mediam sententiam existimantium, si ad priorem formam revocari commode possit nova species, non mutari dominium, si quidem ad alium tota pertineat materia; sin vero pristina species reverti nequeat, eum dominum esse qui fecerit (§ 25 Inst. h. t.; L. 24, 26, 27, § 1, ff h. t.). Cæterum, novam speciem fecisse non intelligitur is qui tantum eam quæ rei inerat, detegit, vel qui operam suam alterius nomine seu jussu præstitit (L. 27, § 1; L. 25, ff h. t.). Bona seu mala fides ejus facto cujus nova species procreata est, non est inspicienda circa dominii quæstionem. Sed res aliter se gerit cum quæramus, an illi aut contra eum actiones aut exceptiones proditæ fuerint. Nam si in bona fide versatus sit novæ speciei auctor, exceptione doli mali experiri poterit, adversus dominum materiæ rem vindicantem, ad pretium operæ obtinendum (Arg. §§ 30, 32, 33, 34 Inst. h. t.). Quod si nova forma sua facta sit et illam a domino materiæ possidente vindicet, simili exceptione, cogetur ad pretium materiæ solvendum. Demum, ipso auctore rem possidente, nihilominus ab eodem domino peti potest id quod auctor locupletior factus est, et præterea, si iste forte culpa non caret, ex lege Aquilia utiliter cum eo agetur (Arg. L. 14, ff 12, 6; L. 27, § 14 in f., ff 9, 2).

Modo videamus quod attinet ad malæ fidei effectorem. Huic nullum subsidium ad pretium operæ consequendum datur, at contra eum materiæ domino condictio et actio furti competunt (Gai § 79, c. 2; Arg. § 26 Inst. h. t.; L. 52, § 14, ff 47, 2; L. 15, ff 13, 1).

III. *De Jure accessionis.* — Quidquid rei nostræ adjungitur tanquam pars subjecta nostrum fit. Jubet enim ratio *accessionem cedere principali*, ut solebant dicere veteres JCti (Vide ff 34, 2 f. 15, § 13, Ulp.). Unde recentiores nomen rei ad jus quo in dominium nostrum perveniebat producentes, hunc acquirendi modum accessionem appellaverunt. Ex quorundam juris interpretum opinione, accessione adipiscimur omne quod accessorium rei nostræ intelligi potest, sive hoc ex ea proveniat aut ei extrinsecus uniatur. Sunt autem qui negant hanc regulam, adseverantes ullo casu accessionis vi ac potestate effici ut res accessoria nostra fiat. Media sententia magis nobis placet. Quare existimamus fructus atque proventus rei nostræ nobis tribuendos esse potius per directam domini nostri consequentiam quam accessionis beneficio. Revera donec separentur substantiæ nostræ portio esse videntur nec distincte percipi possunt. Post separationem vero sive editionem, per seipsos existunt atque pars accessoria rei nostræ non sunt. Ergo si nostri dicuntur, hoc efficitur magis virtute præcedentis dominii quam accessionis potestate.

Accessionum triplex est genus, scilicet : immobilium accessio, mobilium ad res soli, et rerum mobilium ad mobiles.

A. *Accessio immobilium.* — Insula flumine publico enata, simulque ipsi fluminis alveo cohærens accolarum fundis accedit, non pro indiviso sed pro modo frontis cujusque fundi secundum ripam. Ex medio fluminis æstimari debet an et quænam cuique riparum incolæ portio insulæ adsignanda sit, ita ut insula medium fluminis non emergens, tota pertineat ad eos quorum prædiis propior est (Gai Inst. § 72, c. 2; § 22 Inst. h. t.; L. 7, § 3; L. 29, ff h. t.; L. 1, § 6, ff 43, 12).

Insula quam efficit amnis agrum circumfluendo ejusdem manet (L. 30, § 2, ff h. t.).

Alveus flumine derelictus accolentium prædiis cedit, et inter eos dividitur certis regionibus, scilicet, pro modo latitudinis cujusque agri. Recens alveus autem juris esse incipit, cujus et prior alveus et flumen erant. Itaque, si post aliquod tempus derelictus fuerit, fit eorum qui prope ripam prædia possident, et si quis adsit cujus totus ager occupatus fuerat, nec finitimum fundum habeat, nihil alvei rursus derelicti obtinet; quod iniquum est (L. 1, § 7, ff 43, 12; § 23 Inst. h. t.; L. 7, § 3, ff h. t.). Cæterum, inundatione agri, proprietatis causa non mutatur (L. 7, § 6, ff h. t.).

Quod minutatim agro nostro cum alluendo vel aquæ recessu flumen adjicit, statim nostrum fit (L. 7, § 1, ff h. t.).

Quod si vero vi fluminis aut alio quodam naturæ casu alieni fundi pars importata sit ad nostrum, huic cedit, ubi pars illa cum terra coaluerit; quod apparebit cum arbores in fundo positæ radices egerint seu quovis alio indicio (L. 7, § 2, ff h. t.; L. 9, § 2, ff 39, 2).

Jus quod supra exposuimus de alluvione, alveo exsiccato et insula recenti locum non obtinet in agris limitatis (L. 16, ff 41, 1; L. 1, §§ 6 et 7, ff 43, 12). Item, jus alluvionis non agnoscitur in lacubus et stagnis (L. 12, ff h. t.).

B. *Mobilium ad res soli accessio.* — Est generale juris præceptum: solo cedere res mobiles quæ cum illo cohærent. Ex eo aliena planta, vel arbor ei acquiritur in fundo cujus posita est, ubi terra coaluit vel eam radicibus amplexa est (L. 7, § 13, ff h. t.). Nec eruta ad priorem dominum redit, quoniam alienæ terræ alimento alia facta est. Quapropter, arbor in confinio vel prope posita, utriusque domini in fundum cujus radices porrexit, communis fit pro regione cujusque prædii. — Similiter, ea quæ sata sunt solo cedere intelliguntur (L. 9 p. ff h. t.; C. 11, Cod. 3, 32; L. 25, § 1, ff 22, 1). In satione et plantatione hoc servatur: fundi dominus qui insevit arborem vel semen, ignorans alterius esse, aut utili in rem actione, aut in factum ac-

tionem dannum illatum præstare cogetur (L. 5, § 3; L. 23, § 5, ff 6, 1). Sciens autem ipsius non esse, furti actione tenebitur (Arg. § 26 in fin. et § 34 Inst. h. t.; L. 52, § 14, ff 47, 2). Ex diverso, si quis alienum consevit agrum, an impensæ in id factæ ei solvendæ sint? Hic distinguendum est: si bonæ fidei sit simulque possideat, per exceptionem doli mali a domino fundum suum vindicante sumptus consequetur. Sin autem mala fide aut animo donandi egerit, vel si, licet bonæ fidei, possessionem non habeat, nullo auxilio niti posse videtur ad recuperandas impensas (L. 7, § 12; L. 9, ff h. t. C. 11, Cod. 3, 32; L. 14, ff 39, 5).

Ratione accessionis quoque, omnia ædificia quæ alieno solo superimponuntur, soli domino acquiruntur, hoc pacto ut dilapso ædificio, tigna omnia quibus exstructum fuerat revertantur ad pristinum dominum (§§ 30, 29 Inst. h. t.; L. 2 et 16, Cod. 3, 32; L. 2 ff 47, 3). Ex diverso, si quis in suo loco aliena materia ædificaverit, ipsius fiet ædificium; attamen, non minima juris subtilitate, materiæ proprietas prorsus priori domino non aufertur, nisi quamdiu integrum ædificium perseverabit, nec materiam vindicare nec ad exhibendum agere poterit. Sed actionem de tigno juncto qua duplum ejus quod ei abest consequetur habebit (L. 1, ff 47, 3; L. 7, § 10, ff h. t.; § 29 Inst. h. t.). Aliqua ex causa dissoluto ædificio, dominus materiæ qui jam de tigno juncto non egerit, vindicare tigna poterit. Sed contra eum qui mala fide junxit, simul et de tigno juncto et in rem agetur (L. 2, ff 47, 3; L. 23, § 6, ff 6, 1). Conditione etiam et actione furti tenebitur, si modo jam de tigno juncto in eum non actum fuerit.

Circa eum qui alieno solo ædificavit, idem jus servamus, ac in plantatione aut satione (§ 30 Inst. h. t.; L. 7, § 12, ff h. t.; Cod. 3, 32; L. 14 ff 44, 4). Ita, ædificator bonæ seu malæ fidei qui non possidet omni auxilio destitutus manet ad sumptus suos obtinendum. Attamen diruto ædificio ei conceditur jus tigna vindicare utique non ea

animo donandi junxerit. Sin autem ædificator in possessione constitutus sit, ex officio judicis pendet rationem omnium impensarum quas bona fide fecit ei habere; at vero mala fide sumptus facti non aliter deducuntur quam si res melior sit (L. 58, ff 5, 3).

Denique, quodammodo jure accessionis, soli domino thesaurus conceditur, scilicet, totus si ab ipso domino vel ab extraneo consulto agente repertus fuerit, et pro dimidia parte, cum quis eum fortuito invenerit (§ 39 Inst. h. t.; C. unic. Cod. 10, 15; L. 63, ff 41, 4).

C. *Mobilium ad res mobiles accessio*. — Hujus accessionis triplex modus inspicitur, adjunctio, commixtio, confusio.

De Adjunctione. — Quoties diversa corpora in unum juncta fuerint, quod adferruminatione, adplumbatura, in-textura, pictura, scriptura vel quolibet alio modo fieri potest, acquiruntur domino rei quæ potissima ac principalis videtur, sed non utique in perpetuum. Nam, si corpora, salva eorum substantia, disjungi possint, dominus rei accessoriaræ, semel atque actione ad exhibendum obtinuerit rem suam abscedi, illam vindicabit (§ 26 Inst. h. t.; L. 23, § 5, ff 6, 1; L. 6, ff 10, 4). Principalis autem res ea æstimari debet quæ sine altera subsistere jam posset, vel ejus ornandæ aut habiliter gerendæ causa altera adhibita sit (L. 23, § 3, ff 6, 1; L. 19, § 15; L. 20, ff 34, 2). In dubiis casibus, pretiosior aut mole major principalis habetur (L. 27, § 2, ff h. t.). Notanda est tamen Justiniani sententia, qua litteræ, licet aureæ, chartis, tabulaque picturæ cedunt. In omnibus his causis, talis regula comprobata est: quando rerum junctarum fieri nequit separatio, tunc is qui rei suæ jacturam fecit, aut in factum aget adversus dominum (L. 3, § 14, ff 10, 4), aut si forte rem vindicet dominus, eum exceptione doli mali summovere poterit, donec rei pretium consecutus sit. Cæterum, haud dubium est, dominum rei principalis furti actionibus teneri, si malæ fidei

possessor sit, et res quæ cessit ab ipso vel ab alio subrepta fuerit.

De Commixtione. — Commixtio fit cum corpora solida diversorum, partibus eorum non discretis, permiscuntur. Si hoc contingat ex voluntate dominorum, corpora communicantur; sin autem eadem mixta fuerint casu aut ab uno domino, invito vel inscio altero, unicuique suæ rei servatur proprietas et competit actio in rem, hoc pacto tamen, ut iudicis arbitrio erit quantum cujusque fuerit ei tantum adjudicare (L. 5 p. ff 6, 1).

De Confusione. — Confusio est rerum liquidarum aut liquefactarum mixtura. Hujusmodi res communicantur cum confusæ fuerint seu ex voluntate dominorum, seu fortuito, sive tandem facto unius dominorum, modo ut tunc ejusdem generis sint et separari nequeant (§ 27 Inst. h. t.; L. 7, § 9, ff h. t.; L. 5, § 2, ff 4, ff 6, 1). Quoties vero res confusæ diversæ antea fuerunt speciei et nova forma surrexit, hujus fit dominus qui miscuit. Denique, cum materiæ separari possunt nec nova species adest, nihil quicquam mutatur dominium (L. 5, § 1, ff 6, 1; L. 12, § 1, ff h. t.).

IV. *De rei alienæ fructuum Perceptione.* — Interdum is qui verus dominus non est, nec fructuarii, coloni aut emphyteutæ locum tenet, fructus cujusdam rei lucratur. Ad hoc tria requiruntur, scilicet, ut rem bona fide possideat, hoc est, ut ignoret rem alienam esse (L. 109; ff de v. s.); deinde, eam legitimo modo ac animo sibi propriam habere acceperit (quod justam causam vocant); denique fructus perceperit. Nec tamen sine aliqua distinctione, bonæ fidei possessor fructuum dominus intelligi debet. Sane, mox quam a solo fructus separati fuerint, quocumque modo, circa extraneos in his habebit id juris quod domino tribuitur. Sic eos recte alienare, vindicare, consumere poterit (L. 13, ff 7, 4; L. 48, ff h. t.). Verum, quod attinet ad dominum rei, fructus etiam perceptos, suos non faciet, nisi consumptos, exstantes-

que restituere cogetur (L. 40 in f., ff h. t.; L. 48 ibid.). Unde verum est quod ait Paulus : Possessoris bonæ fidei fructus *interim* fieri. Cæterum iste possessor fructus tam naturales quam cultura proventus obtinet (L. 48, ff h. t.), quoniam legislatori placuit potius ei succurrere propter bonam fidem, quam domino qui rem suam neglexit; nec curæ et culturæ ratio sola intuenda est. Istud beneficium non porrigitur ad malæ fidei possessorem à quo peti poterint non solummodo fructus percepti, sed hi etiam quos culpa sua non perceperit (C. 22 Cod. 3, 32, § 2. Inst. 4, 17).

V. *De Traditione*. — *Traditio* nihil aliud est quam domini datio per possessionis translationem (C. 20 Cod. 2, 3). Per hanc, tale ad accipientem transit jus quale fuit apud eum qui tradidit (L. 20, ff h. t.). Circa hunc acquisitionis modum, intueri oportet personas tradentis et accipientis, transferendæ possessionis causam, rem quæ traditur, postremo, formam ac modum traditionis.

Primum, convenit ut tradens rei dominium habeat (L. 54, ff de R. J.; L. 20, p. ff h. t.), simulque eam alienandi facultatem et affectum (§ 2 Inst. 2, 8; L. 6, ff 45, 1; L. 9, §§ 5, 3 et 4, ff h. t.). Nihilominus, recte tradunt domini loco, dum ipsius voluntate gerere censeantur, creditor pignus distrahendo, tutor vel curator qui magistratus auctoritate alienat, et procurator qui speciale ad hoc mandatum accepit, vel cui libera rerum administratio concessa est.

In accipientis persona requiritur vero affectus sibi vel alii acquirendi (Arg. L. 55, ff 44, 7; L. 13, p.; L. 20, § 2, ff h. t.).

Per justam causam accipere debemus omne legitimum negotium, vel factum quodcumque, ex quo plane induci potest animus ad aliquem rei proprietatem transferendi (L. 31; L. 9, § 7, ff h. t.). Nec desideratur ut is qui tradit et accipiens non dissentiant circa causas dandi et

accipiendi; dolus malus etiam non impedit quin traditio sit efficax (L. 36 , ff h. t. ; c. 10 , cod. 4 , 44). Sed in omnibus istis , quamvis dominium transeat ad accipientem , quod per errorem aut dolum datum fuerit , condici potest (L. 9 , § 1 ; L. 14 , ff 12 , 4 ; L. 1 , § 1 ; L. 22 , ff 12 , 6). Non idem dicendum est de errore quæ in dominio tradentis aut accipientis cadit , nam prorsus obstat alienationi (L. 35 , ff h. t.).

Res corporales tantum traditionem recipiunt , ut supra vidimus. Et nullius est momenti utrum agatur de corpore certo aut de certa corporis parte pro indiviso. Incertæ partis nulla traditio est (L. 26 , ff 41 , 2). Incorporales res proprie non traduntur , sed in his patientia domini pro traditionis admissa est (L. 5 , p. ff 7 , 1 ; L. 20 , ff 8 , 10 ; L. 11 , § 1 , ff 6 , 2).

Traditio maxime constat possessionis translatione : igitur , iisdem modis ac forma fit quibus transfertur possessio. Sic traditionem accipimus , cum res aliqua de manu dantis in manum nostram transit , aut ingredimur in fundum , concedente domino. Nec rei corporalis apprehensio utique necessaria est. Itaque traditio fit si res in conspectu aut in domo , ex jussu nostro , ab eo qui tradit deposita fuerit , aut si ille fundum demonstraverit cujus vacuum possessionem transferre dixerit.

Res illa mihi quoque tradita videtur quæ alicui ex jussu meo data est , aut quam corporaliter tenere facile est , quoniam apud ipsam acceperim claves , instrumentum , vel alia similia (L. 15 , ff 12 , 1 ; L. 1 , § 21 , ff 41 , 2 ; L. 14 , ff 18 , 1).

Interdum nuda voluntas traditionis vicem obtinet , veluti si quis alieno nomine in possessione jam constitutus justam causam acquisitionis nunc habeat (L. 9 , § 1 , ff 6 , 2 ; L. 9 , § 5 , ff h. t.), aut ex contrario , si is qui pro suo possidebat , accipientis nomine possidere inceperit (C. 28 , Cod. 8 , 54 ; L. 18 , ff 41 , 2 ; L. 77 , ff 6 , 1).

Sub conditione res tradi potest nec aliter accipientis fiet quam si conditio exstiterit (L. 38, § 1, ff 41, 2).

Apud Romanos pluri momenti fuit traditio atque ad transferendum dominium vim habuit, quæ nudis pactis defuit (C. 20, Cod. 2, 3). Utrorumque diversum effectum paucis expressit Perezius, cum ait ad præl. in Cod. 2, 52; contractibus res tantum fiunt debitæ et traditione fiunt nostræ.

DE AMISSIONE DOMINII.

Dominium amittitur modo voluntate domini, veluti si ab eo res derelinquatur, ea mente ut sua desinat esse, vel si ad alium transfertur, modo citra voluntatem proprietarii. Ad posteriorem casum referuntur plures eventus. Ita dominium amittimus rerum quæ interierunt, aut commercio exemptæ fuerunt, earumque quas alius per specificationem, accessionem et usucapionem sibi quæsivit, vel quæ nullius rursus factæ sunt, tanquam fera animalia, naturali laxitate recepta, aut bestię mansuefactæ, cessante revertendi animo. Denique, dominio nostro exeunt ea quæ bello capta nobis ab hostibus auferuntur. Cæterum, proprietas non penitus aboletur morte aut capitis diminutione, sed tantum mutatur.

DROIT FRANÇAIS.

De la distinction des Biens. — De la Propriété et de son étendue. Code civil, liv. II, tit. 1 et 2.

A l'examen des textes qui contiennent le siège de notre matière semblerait devoir se rattacher l'étude théorique et abstraite du droit de propriété. A cet égard, les recherches spéculatives de la philosophie, les données positives de l'économie politique, enfin les judicieux et savants travaux qu'a produits la science du Droit, pourraient fournir de riches et

abondants matériaux. Mais des exigences diverses nous empêchent de présenter ici même un résumé rapide de ce qui a été écrit sur ce sujet. Qu'il nous suffise d'affirmer que si l'institution de la propriété a été consacrée par les législations de tous les temps et de tous les peuples, nulle part et jamais la loi positive n'avait placé son principe et réglé ses conséquences sur des bases aussi conformes au droit naturel que ne l'a fait notre Droit. Glorifions hautement le législateur français d'avoir compris que la propriété est pour les individus un fait providentiel inséparable de la nature de l'homme, et pour les sociétés un principe de vie et une source de progrès ; félicitons-le d'avoir su discerner la vraie propriété de la fausse, en déclarant que la première ne pouvait et ne devait être qu'individuelle, permanente, transmissible et héréditaire, et en même temps, après avoir consacré l'inviolabilité des personnes et des choses, d'avoir voulu que l'unité, c'est-à-dire, l'égalité sous la liberté régnât dans la condition des unes et des autres. A part quelques imperfections de détail, les lacunes que les dispositions du Code civil peuvent présenter relativement aux biens, honorent en partie ses auteurs, car elles attestent que la fécondité de leur œuvre a dépassé leurs prévisions. Si nos lois sous ce rapport réclament quelques améliorations, ce n'est pas pour affaiblir le principe de la propriété. Au contraire, il ne s'agirait que de donner une place dans nos Codes à de nouveaux éléments de la richesse, et de procurer en même temps à la propriété plus de liberté et de sécurité dans ses transformations. Précisons, maintenant, sur quoi porte la question que nous avons à traiter, et quel sera notre plan.

Exposer d'une part ce qu'on entend par biens et quelles en sont les différentes espèces, et de l'autre, faire connaître la nature du droit de propriété, ses principaux attributs en indiquant sommairement les restrictions qu'il subit : tel est le double objet de notre travail; tel est aussi l'ordre que nous suivrons.

De la distinction des Biens.

Dans le langage de la philosophie, le mot *chose* embrasse tous les êtres matériels et intellectuels, l'homme excepté. Au point de vue juridique, sa signification est beaucoup plus restreinte. Elle ne se réfère, en effet, qu'aux objets sur lesquels la loi reconnaît à l'homme un pouvoir exclusif sans lequel celui-ci ne pourrait en retirer aucune utilité. Ces objets prennent le nom de *biens* : toutefois, le Code emploie dans le même sens le mot *choses*. Certains auteurs donnent la qualification de biens à tout ce qui peut être de quelque utilité à l'homme. En droit, cela est profondément inexact. Car l'air, la lumière, la mer nous rendent incontestablement de grands services. Ces divers éléments constituent-ils des biens ? nullement ; aussi le Code ne les appelle que *choses*. La raison en est, non pas, comme on le dit généralement, en ce que ces objets échappent à la domination de l'homme, mais en ce que celui-ci peut en jouir sans avoir besoin de se les approprier. Quant aux autres choses, elles ne peuvent nous procurer des avantages, s'il n'existe à leur égard des facultés exclusives et propres à chacun de nous ; et ces facultés, c'est la loi qui les consacre et nous les assure. En d'autres termes, sans les droits que la loi nous reconnaît sur les choses, il n'y aurait pas de biens. Rigoureusement donc, il ne faudrait appeler biens que ces différents droits qu'on aurait pu distinguer par la nature de leur objet. Telle n'a pas été toujours la marche suivie par le Code : il s'en est écarté, comme l'avait fait le Droit Romain, en appliquant la dénomination de biens à la chose elle-même lorsque le droit établi sur elle est le droit de propriété, la confondant alors avec le droit lui-même.

Le rôle que jouent les biens varie avec leur nature. Il importe, en conséquence, d'en distinguer les différentes

espèces et de déterminer les caractères propres à chacune d'elles. Pour cela, le Code s'est placé à un double point de vue général. Il a envisagé les biens d'abord dans leur essence et dans leur nature constitutive ; en second lieu, dans leurs rapports avec les personnes auxquelles ils appartiennent.

SECTION PREMIÈRE.

DES BIENS CONSIDÉRÉS EN EUX-MÊMES.

La classification des biens qui, sous cet aspect, se présente la première à l'esprit comme étant la plus large, est celle qui les partage en *corporels* et *incorporels*. Les biens corporels sont ceux qui affectent nos sens et se perçoivent par eux ; les autres, au contraire, n'ayant qu'une existence intellectuelle, ne peuvent être perçus que par l'entendement et ne consistent que dans des droits.

Les biens corporels se divisent naturellement à leur tour en meubles et immeubles. Les premiers sont ceux qui peuvent se mouvoir par eux-mêmes ou à l'aide d'une force étrangère (art. 528) ; les seconds sont ceux qui ne peuvent subir de déplacement, comme le sol et les choses qui lui sont inhérentes. Cette division a été adoptée par le législateur pour être la principale, et bien qu'en réalité on ne puisse pas rattacher aux biens incorporels l'idée d'un déplacement possible, la volonté toute-puissante de la loi ne les a pas moins assimilés aux meubles ou aux immeubles, selon qu'en définitive ils doivent aboutir à des biens ayant l'un ou l'autre de ces caractères. Aussi, d'après l'art. 516 du Code civil, tous les biens sont meubles ou immeubles.

Cette distinction, tirée du Droit coutumier où elle avait une grande place, n'est pas moins importante dans le Droit actuel. Elle domine, en effet, dans toutes les règles qui se réfèrent à l'acquisition, à la conservation, à la transmission et au partage des biens. Elle sert à faire connaître les diverses

bases sur lesquelles peut s'asseoir le crédit réel; par elle se détermine la composition du fonds commun de la société conjugale et celle de la fortune particulière de chacun des époux, en même temps les conditions de l'administration de chacun de ces patrimoines. La compétence des tribunaux varie encore d'après la nature des biens qui sont en jeu dans une contestation. Il en est de même des voies de contrainte qu'on peut employer à l'égard de la fortune d'un débiteur. Enfin, quand dans les dispositions de la loi et de l'homme se rencontrent ces expressions générales *meubles, immeubles*, il devient indispensable d'en connaître la portée.

Ce qu'il faut surtout remarquer au sujet de la démarcation établie entre les meubles et les immeubles, c'est la prépondérance attribuée à ces derniers biens. La loi a presque toujours ceux-ci en vue; elle leur accorde une protection plus efficace. Cela tient, comme l'a observé un illustre publiciste, à ce qu'au moment de la rédaction du Code, la révolution sociale avait devancé la révolution économique. La richesse agricole était alors la seule importante; la propriété mobilière ne formait qu'une modique portion des fortunes privées. Voilà pourquoi elle n'a fixé l'attention du législateur que d'une manière secondaire.

CHAPITRE PREMIER.

Des Immeubles.

Aux termes de l'article 517, il y en a trois classes; 1^o les immeubles par leur nature, pour lesquels tout déplacement est impossible; 2^o les immeubles par destination, et nous devons ajouter, par incorporation: ce sont des objets mobiliers qui sont dans une relation plus ou moins intime avec un immeuble; 3^o les biens déclarés immeubles à raison de l'objet auquel ils s'appliquent: ce sont des biens incorporels, des droits tombant sur une chose immobilière. Depuis la

confection du Code, des dispositions particulières ont créé une nouvelle classe d'immeubles que nous désignerons sous le titre d'immeubles par la pure fiction de la loi, attendu qu'ils se composent de droits mobiliers n'ayant aucun rapport avec un immeuble.

§ 1^{er}. — Immeubles par leur nature.

Le sol est la seule chose qui soit, à la rigueur, immobile de sa nature. Néanmoins, la loi attribue le même caractère à d'autres choses qui ont avec le sol une adhérence médiate ou immédiate. Il faut même reconnaître qu'en entrant dans cette voie, la loi n'a pas su aller jusqu'au bout, comme nous le verrons plus bas. Ce que l'on doit considérer à l'égard des choses ainsi assimilées aux fonds de terre, c'est principalement leur union physique avec le sol, sans qu'en général on doive rechercher quelle a été l'intention de ceux qui l'ont établie, ou si ces choses sont ou non un accessoire du fonds. Doivent être rangés parmi ces choses, les bâtiments, édifices, constructions, les moulins à vent ou à eau fixés sur piliers ou faisant partie d'un bâtiment (art. 518, 519 arg. 531). Mais, d'après le principe que nous avons posé, les édifices qui, à cause de leur destination temporaire, n'ont été construits ni sur pilotis ni sur fondements, ne peuvent être réputés immeubles par leur nature, parce qu'ils ne doivent pas être regardés comme unis au sol. Peu importerait, du reste, qu'ils aient été bâtis par le propriétaire du fonds ou par un tiers.

Une autre conséquence du même principe, c'est qu'un bâtiment ne cesse pas d'être immeuble de sa nature quoiqu'il appartienne à un autre que le maître du sol. Ainsi, les moulins et usines établis sur une rivière dépendant du domaine public, comme aussi les maisons dont chaque étage a un propriétaire différent, n'en sont pas moins immeubles de leur nature. Il en est de même des mines, et des bâtiments,

puits , galeries et autres travaux établis à demeure pour l'exploitation d'une mine , qui sont immeubles , bien qu'ils ne soient pas possédés par le propriétaire du terrain où ils sont placés (art. 8 , loi du 21 avril 1810).

Toutes les productions organiques et inorganiques de la terre , telles que les grains , fruits , légumes , bois , arbres , plantes , arbustes , pierres , métaux et minéraux , sont immeubles comme elle , tant qu'elles y restent attachées et alors même que le moment de la séparation serait déjà venu (art. 520 , 521). Si l'intention qui a présidé à la construction des bâtimens est sans influence sur leur nature , il n'en est pas de même pour les produits du sol , dont la volonté de l'homme peut changer le caractère. Cela se comprend : un édifice ne subsisterait plus comme tel si l'on ne supposait qu'il doit conserver une immobilité perpétuelle comme celle du sol , tandis que la substance des produits du sol dure et se conserve même après leur séparation. Il suit de là que ces produits ne peuvent pas être regardés d'une manière absolue comme étant immeubles de leur nature : leur caractère variera suivant le point de vue sous lequel on se placera. Par une conséquence de cette règle , les caisses contenant des fleurs et des arbustes , quoique mises en terre , ne sont pas immeubles de leur nature ; les arbres des pépinières devant être transplantés à une époque plus ou moins rapprochée ne le sont pas davantage. Toutefois , ces objets peuvent , en certains cas , devenir des immeubles par destination.

De même , les fruits et produits du sol , quoique non encore détachés , perdent leur nature immobilière et passent dans la classe des meubles , s'ils forment l'objet direct et principal d'une disposition de la loi ou de l'homme. C'est ainsi que , par rapport au fermier ou à un acheteur , ils sont meubles ; c'est ainsi encore que les fruits proprement dits peuvent être saisis mobilièrement. Quant aux produits auxquels ne convient pas le nom de fruits , comme les futaies non aménagées , les carrières non soumises à une exploita-

tion régulière, ils ne peuvent être saisis que conjointement avec le sol, c'est-à-dire, immobilièrement.

Les diverses exceptions que nous venons de signaler restreignent considérablement le nombre des cas où les fruits et les produits du sol conservent leur nature immobilière. Ce n'est, en effet, qu'autant qu'ils sont pris comme accessoires du fonds et ne font pas l'objet principal d'une disposition qu'ils sont immeubles.

§ II. — Immeubles par leur destination.

Sous ce titre sont comprises deux classes d'immeubles bien distinctes. La première s'applique à des objets mobiliers qui ont acquis une adhérence physique avec le sol ou avec des choses immeubles de leur nature. Quant à la seconde, elle se réfère à des objets qui, en conservant leur mobilité, sont, vis-à-vis d'un fonds de terre ou d'un édifice, dans un rapport de dépendance morale. En ne plaçant pas les objets de la première classe parmi les immeubles par leur nature, le législateur s'est montré peu logique. En effet, dès qu'il avait assimilé au sol les bâtiments qui ont avec lui une adhérence suffisante, il convenait de mettre sur le même rang toutes les choses vis-à-vis desquelles une union semblable existait. Il est surtout peu facile de concevoir que des objets liés matériellement à des édifices, en faisant partie, aient une autre nature que le tout auquel ils appartiennent. Il peut même arriver en fait que ces objets soient plus étroitement attachés au sol et aient une importance beaucoup plus grande que les bâtiments dont la loi les regarde comme un accessoire. Quoi qu'il en soit, le texte de la loi est formel : seulement, pour mieux discerner ces objets mal à propos attribués à la classe des immeubles par destination, nous les nommons immeubles *par incorporation*. Dans cette catégorie rentrent les choses énoncées dans les articles 523, 524 dernier alinéa et 525. — Ces dispositions n'étant pas limitatives, il faut joindre à ces choses

les ouvrages et ornements construits ou appliqués sur les murs d'un édifice , les alambics , cuves , tonnes , pressoirs et machines tenant au sol ou aux bâtiments , les boiseries des appartements , les tableaux et ornements faisant corps avec ces boiseries et qui , enlevés , laissent derrière le mur brut et nu ; les plaques de feu et de cheminée , les râteliers et mangeoires des écuries , les chambranles des cheminées , portes et fenêtres , les rails et autres ouvrages d'un chemin de fer , les écluses d'un canal ou d'un étang , les palissades qui entourent un champ , etc. — Sur l'art. 523 on a à se demander ce que signifient ces expressions : *du fonds auquel ils sont attachés*. Nous croyons qu'il s'agit ici du fonds dans lequel ou pour le service duquel ils conduisent les eaux : et si cette conduite a lieu à travers un héritage étranger , les tuyaux n'en font pas moins partie de l'héritage sur lequel les eaux sont dirigées.

Nous devons aussi faire observer que les statues simplement posées sur une base sans y être scellées ne doivent pas être comptées parmi les immeubles par incorporation.

La deuxième classe d'immeubles par destination doit à son tour se décomposer en deux séries d'objets. L'une concerne les choses dont l'accession morale avec un héritage a lieu *ipso facto* , et que nous possédons par une conséquence nécessaire de notre droit à la propriété du fonds. Du nombre de ces choses sont les pigeons des colombiers , les poissons des étangs , les lapins des garennes , le gibier d'un parc , les essaims d'abeilles , les titres de propriété , les clefs des appartements , etc... Dans la seconde série , il faut placer les objets dont l'accession morale à un fonds résulte du fait et de l'intention du propriétaire qui les a destinés à l'exploitation , à l'utilité ou à l'agrément de ce fonds. Font partie de ces derniers objets ceux énumérés dans l'art. 522 premier alinéa , et dans l'art. 524 , alinéa 3 à 10 , et en outre , les chevaux , agrès , outils et ustensiles servant à l'exploitation d'une mine , — les machines et décors d'un

théâtre , — les pompes à incendie attachées à un établissement pour son service , — les volets non fixés servant de clôture à une boutique , — les oignons de fleurs , — les pots et caisses à fleurs , — les bancs des jardins , — les locomotives , wagons et voitures d'un chemin de fer , — le bateau destiné à naviguer sur un étang ou sur une rivière pour le service exclusif des habitants d'un fonds. — Notons sur les articles précités : 1^o que par animaux attachés à la culture , il faut entendre ceux qui médiatement ou directement peuvent être utiles à l'agriculture , la faveur due à celle-ci réclamant une large interprétation de la loi (V. un arrêt de la Cour de Bourges , du 24 février 1837) ; 2^o que les fourrages servant à la nourriture des animaux doivent être assimilés aux pailles et engrais , mais que les uns et les autres sont meubles quand ils sont destinés au commerce ou placés dans une maison de ville ; 3^o que les semences jetées en terre , comme les arbres des pépinières définitivement transplantés sont immeubles par leur nature.

Quid des futailles et tonneaux qu'il est d'usage de vendre avec le vin ? *Quid* des matières premières servant à l'approvisionnement des usines ?

Les règles suivantes sont communes aux objets que la destination du propriétaire peut immobiliser : 1^o ils doivent avoir été placés sur le fonds par le propriétaire ou en son nom , par exemple , par le fermier agissant en vertu de l'obligation à lui imposée par le bail (1826 , C. civ.) ; s'ils l'avaient été par un usufruitier , ils seraient meubles , car celui-ci possède *jure proprio*. *Quid* de l'emphythéote , ainsi que du tiers possesseur ? 2^o Ces objets doivent appartenir au propriétaire. La loi ne peut reconnaître aucune efficacité à la volonté de ce dernier , quand elle tombe sur un objet à raison duquel il est dénué de tout droit.

§ III. — Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

L'art. 526, dans lequel sont indiqués les immeubles de cette classe, a en vue des biens incorporels qui, constituant des démembrements de la propriété d'un immeuble ou tendant à obtenir, soit l'un de ces démembrements, soit le domaine entier d'un immeuble, ont été pour cette raison déclarés immobiliers. D'après ce que nous venons de dire, ces droits sont de deux sortes ; les uns reposent directement et immédiatement sur des immeubles et sont des droits réels. Quant aux seconds, ce n'est qu'en supposant l'existence d'une obligation qu'ils arrivent à nous procurer un immeuble ; ils forment des droits personnels.

Le Code a rangé dans la première espèce l'usufruit des choses immobilières et les servitudes ou services fonciers. Il se tait à l'égard des droits d'usage et d'habitation. Néanmoins tout le monde admet que ces droits sont immobiliers. En effet, le texte ne les exclut pas ; au contraire, il les embrasse implicitement en s'occupant de l'usufruit, puisque l'usage et l'habitation ne sont qu'un usufruit restreint dans certaines limites. Le Code a gardé le même silence à l'égard de l'emphytéose. Les jurisconsultes et les économistes ont senti qu'il y avait là une lacune regrettable. L'emphytéose, en effet, est éminemment propre à favoriser la production agricole en faisant espérer à celui qui a fait des défrichements, d'être indemnisé de ses avances par une jouissance assez prolongée des revenus du fonds amélioré. Ces avantages avaient été parfaitement compris par le Droit Romain et par notre ancien Droit Français. Aussi les auteurs et les tribunaux ont suppléé par le raisonnement à l'insuffisance du Code sur ce point. Après avoir constaté qu'en présence de la loi du 29 décembre 1790, il ne peut être question aujourd'hui que de l'emphytéose temporaire, ils ont pensé que le silence de l'art. 526 n'était pas plus concluant à son égard qu'il ne l'est pour les

droits d'usage et d'habitation. Puis, ils ont invoqué les lois postérieures au Code qui ont mentionné l'emphytéose, l'usage qu'ont fait de ce contrat l'Etat, les communes et les établissements publics, enfin les dispositions des Codes Hollandais et Sarde (1). Telle est la doctrine de MM. Persil, Duranton, Troplong et Marcadé, confirmée par plusieurs arrêts de la Cour de cassation. — La validité de l'emphytéose une fois admise, on ne pouvait refuser au droit de l'emphytéote le caractère immobilier. En effet, ce droit est plus puissant que celui de l'usufruitier, car il autorise l'emphytéote à changer la forme de la chose, à la transmettre entre-vifs ou par décès; enfin, son existence se prolonge au delà de la durée commune de l'usufruit. Or, puisque l'usufruit est immeuble, à *fortiori* doit-on décider que le droit de l'emphytéote l'est également.

Dans l'ancienne jurisprudence, il existait une foule de contrats voisins de l'emphytéose. Quelques-uns, tels que le contrat de superficie, le bail à domaine congéable et le bail à locatairie, sont encore usités. Mais, d'après les lois de 1789, les droits qui en résultent ne sont plus *sui generis*; ces contrats, en effet, doivent invariablement être ramenés à deux types principaux, au contrat de vente ou au louage. Dans le premier cas, ils auront transmis la propriété à l'acquéreur; dès lors, vis-à-vis de celui-ci, il n'y aura qu'un immeuble corporel. Quand, au contraire, il n'y aura qu'un simple bail, le droit en résultant au profit du preneur sera mobilier, comme il l'est dans tous les baux. Le sentiment que nous venons d'exprimer sur la nature mobilière du droit du preneur, était unanimement partagé par les auteurs et par la jurisprudence, lorsque M. Troplong, dans son commentaire sur le titre du louage, a cherché à démontrer, en s'appuyant particulièrement sur l'article 1743, Code civil, que le droit

(1) Concordance des Codes civils français et étrangers, par Anthoine de Saint-Joseph.

du locataire ou du fermier était un droit réel, un *jus in re*, partant un droit immobilier. La doctrine de cet éminent jurisconsulte ne nous paraît pas fondée, par cette raison que le droit du preneur ne peut être poursuivi immédiatement et d'une manière absolue contre la chose ; il a toujours pour objet l'exécution d'une obligation spéciale imposée au bailleur ou à l'acquéreur.

Quant à l'hypothèque, elle ne doit pas être regardée non plus comme un droit immobilier. Elle ne tend, en effet, qu'à obtenir une somme d'argent, par conséquent, une chose mobilière. Il est vrai qu'elle s'exerce sur un immeuble, mais elle n'entraîne pas au profit du créancier la jouissance physique de la plus minime portion de la chose. Elle n'altère même pas le domaine du débiteur quant à l'immeuble en lui-même ; elle le prive seulement d'une partie du prix de cet immeuble. Ainsi ce n'est pas uniquement parce que l'hypothèque est l'accessoire d'une obligation ayant pour objet une somme d'argent qu'elle est mobilière ; c'est à raison de sa nature propre, qui fait qu'elle n'est pas un *jus in re*, bien qu'elle se poursuive *in rem*, pour contraindre, en quelque sorte, l'immeuble à se convertir en argent, et à procurer ainsi au créancier ce qui lui est dû. Un seul auteur, M. Zachariæ, a classé l'hypothèque parmi les droits immobiliers (2, 98), mais sans en donner de motifs.

Venons à la seconde espèce d'immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. Aux termes du dernier alinéa de l'article 526, ce sont les *actions tendant à revendiquer un immeuble*. Ces expressions sont-elles bien exactes ? Et d'abord que faut-il entendre par ce mot *actions* ? Est-ce la réclamation du droit en justice ? mais il n'y a là qu'un pur fait qui ne peut être ni meuble, ni immeuble. Est-ce, comme le dit M. Demante, le droit résultant de cette réclamation ? Mais quel serait l'objet de ce droit, si ce n'est le jugement à obtenir. Or, ce jugement par lui-même est un simple fait, la constatation d'un droit méconnu, mais préexistant ; il ne

crée d'ailleurs rien de nouveau pour la partie qui a gagné le procès. Il est donc évident que le mot *actions* doit être pris ici comme synonyme du mot *droit*. En d'autres termes, ce n'est autre chose que le droit lui-même désigné par une de ses qualités, par un de ses modes. S'il en est ainsi, les actions dont parle le texte seraient les droits autorisant la revendication d'un immeuble. Un pareil effet ne pouvant dériver que du droit de propriété, faut-il croire qu'on a voulu parler ici de ce dernier droit, alors que, comme nous l'avons vu, la loi le confond avec les immeubles corporels dont nous nous sommes déjà occupé. Evidemment, ce n'est pas là la véritable pensée de la loi. Cette pensée, nous la trouverons en rapprochant l'article 529 de notre texte. Cet article met au nombre des biens meubles, les obligations et actions qui ont pour objet des choses mobilières. Ne doit-on pas induire de là, par un argument à *contrario*, que les créances ayant un objet immobilier doivent aussi être réputées immeubles? c'est ce qui ne peut être douteux, car le silence du législateur à l'égard de ces créances ne se concevrait pas. Tenons donc pour certain qu'à elles s'applique le dernier alinéa de l'art. 526.

Maintenant, quelles sont les actions ou plutôt les créances qui ont pour objet, soit un immeuble, soit un démembrement de la propriété d'un immeuble? On considère généralement comme telles, l'action en réméré d'une vente d'immeuble, celle en rescision pour cause de lésion de plus des sept douzièmes, celle en garantie, en délivrance d'un legs immobilier, le retrait successoral quand la succession est immobilière, et les actions ayant pour objet l'annulation, la révocation ou la rescision d'un contrat translatif d'immeubles.

Lorsque dans un legs ou une obligation, l'objet principal est un immeuble, et qu'une somme d'argent est seulement *in facultate solutionis*, l'action est immobilière. S'il est dû à la fois un meuble et un immeuble sous une alternative,

la nature de l'action dépendra du choix fait par le créancier ou par le débiteur, suivant que l'option appartiendra à l'un ou à l'autre.

Que faut-il décider dans le cas d'une obligation mobilière avec une clause pénale, ayant un immeuble pour objet ? — Ici, il faut faire une distinction d'après le but de la clause pénale. Si, en effet, elle est due pour simple retard dans l'exécution, l'obligation sera toujours mobilière. Au contraire, si elle est due pour l'inexécution, elle donnera naissance à une novation, et rendra la créance immobilière.

Quid de l'action contre un entrepreneur qui s'est engagé à construire un édifice sur un fonds, en fournissant la main-d'œuvre et les matériaux ?

Cette question, soulevée par Proudhon, est assez délicate à résoudre, surtout lorsqu'on la rapproche de l'hypothèse présentée par ce jurisconsulte, c'est-à-dire, du cas où le créancier a laissé deux légataires, l'un du mobilier, l'autre des immeubles. En effet, si l'on admet que l'action comme mobilière ait été attribuée au premier légataire, et que l'entrepreneur remplisse son engagement, il en résultera un immeuble qui appartiendra au légataire des meubles. Supposé, au contraire, que le marché passé avec l'entrepreneur ne soit pas exécuté par lui, et qu'en même temps l'action contre lui ait été dévolue au légataire des immeubles, il arrivera que celui-ci ne pouvant obtenir vis-à-vis de l'entrepreneur que des dommages-intérêts, aura reçu une créance mobilière. Malgré cette dernière objection, nous inclinons à penser que l'action dont s'agit dans l'espèce est immobilière, et doit appartenir au légataire des immeubles. Nous déduirons oralement les motifs de notre opinion. Il est bien entendu que si du vivant du testateur, l'entrepreneur avait été condamné à des dommages-intérêts, l'action serait purement mobilière.

Quid du recours contre l'usufruitier ou le fermier pour dégradations ?

Le légataire du mobilier actionne l'acquéreur d'un immeuble en paiement du prix ; en même temps , le légataire des immeubles demande la rescision de la vente pour cause de dol , de violence ou de lésion. *Quid juris?* — Il faudra attendre que la justice ait prononcé sur la demande du légataire des immeubles , et suivant que cette action aura été repoussée ou admise , le legs sera mobilier ou immobilier.

Sont , enfin , immobilières , les actions qui tendent à faire déclarer la franchise d'un immeuble.

§ IV. — Immeubles par la pure fiction de la loi.

Aux termes du décret du 16 janvier 1808 (art. 7), il est permis aux propriétaires d'actions de la banque de France de conférer à ces actions le caractère d'immeubles en déclarant leur volonté dans la forme exigée pour le transfert des rentes. Un décret du 1^{er} mars même année permettait aussi d'immobiliser, pour la formation d'un majorat, et les actions dont nous venons de parler, et les rentes sur l'Etat. Un dernier décret du 16 mars 1810, rendait communes aux actions des canaux de Loing et d'Orléans les dispositions des décrets précédents. L'abolition des majorats prononcée par la loi du 7 mai 1849 a pour conséquence, non-seulement d'empêcher qu'à l'avenir on puisse immobiliser les rentes sur l'Etat dans le seul cas où elles étaient susceptibles de l'être, mais encore de les faire rentrer dans la classe des meubles, ainsi que les actions de la banque et des canaux, dont l'immobilisation avait eu lieu seulement en vue de la formation d'un majorat. Ce retour des rentes et des actions à leur nature primitive s'effectuera au moment de l'extinction du majorat, et par l'accomplissement des formalités tracées par la loi du 7 mai 1849. (Voir les art. 1, 2, 4 et 5.)

CHAPITRE II.

Des Meubles.

« Les biens, dit l'art. 527, sont meubles par leur nature » ou par la détermination de la loi. » En d'autres termes, les choses mobilières sont corporelles ou incorporelles. La loi eût pu se borner à dire que tout ce qui ne rentrait pas dans la classe des immeubles était meuble. Mais comme il aurait pu s'élever des doutes à l'égard de certaines choses, soit à raison des dispositions de l'ancienne législation, soit à cause de leur importance ou de leur nature particulière, elle a préféré désigner les objets auxquels il convenait d'attribuer la qualité de meubles.

§ 1^{er}. — Meubles par leur nature ou meubles corporels.

L'article 528 en donne une définition, qui, pour être exacte, devrait contenir une exception relativement aux meubles immobilisés par accession. Ainsi modifiée, cette définition rendait superflue l'énumération contenue dans les art. 551 et 552. Comme nous venons de le dire, le législateur a voulu prévenir des doutes, et c'est ce qui l'a porté à insérer ces dispositions. Par exemple, à l'égard des matériaux assemblés pour construire un édifice, peut-être aurait-on cru qu'ils étaient immeubles par destination, quoique la destination n'immobilise les choses qu'autant qu'elles sont déjà mises dans l'état où elles doivent rester.

Les matériaux provenant d'un édifice démoli, incendié ou tombé de vétusté sont meubles, lors même que le propriétaire les destinerait à la reconstruction de l'édifice. La décision nous paraît devoir être différente, si, l'édifice subsistant toujours, quelques matériaux seulement se trouvaient détachés par accident ou par le fait du propriétaire, qui dans l'un ou l'autre cas aurait l'intention de les replacer (Arg. de la L. 17, § 10, ff 19, 1).

Du reste, la circonstance que des meubles sont réunis en quantité plus ou moins considérable, et même qu'ils sont destinés à occuper toujours la même place ne leur enlève pas leur nature. C'est ainsi que sont meubles, dans le premier cas, les objets composant un fonds de commerce, et dans le second, les tableaux et autres objets d'art formant une collection ou une galerie, les presses d'imprimerie, certaines machines (Arg. art. 533 et 534).

§ II. — Meubles par la détermination de la loi, ou meubles incorporels.

Ce paragraphe comprend plusieurs catégories de meubles que nous examinerons dans l'ordre suivant : 1^o Démembrements de la propriété d'une chose mobilière ; 2^o Obligations et actions ayant pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; 3^o Actions dans les compagnies de finances, de commerce ou d'industrie ; 4^o Rentes ; 5^o Offices ; 6^o Propriété littéraire, artistique et industrielle ; 7^o Propriété commerciale, noms et signes extérieurs du crédit.

I. *Démembrements de la propriété d'une chose mobilière.* — Le législateur n'a point parlé de ces démembrements dans l'art. 529 ; mais, par une analogie tirée de l'art. 526, on doit considérer comme meubles, l'usufruit et l'usage des choses mobilières. Quant à l'emphytéose et aux servitudes, il n'en peut être ici question.

II. *Obligations et actions ayant pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers.* — Ces obligations et actions sont meubles comme leur objet ; elles ne sont autre chose que le *jus ad rem mobilem*. L'art. 520 parle de sommes exigibles par opposition aux créances résultant des rentes dont le capital ne peut être exigé. Ainsi, le mot *exigibles* n'exclut ni les créances dont l'échéance n'est pas encore arrivée, ni celles qui sont soumises à une condition.

Nous avons déjà vu que les fruits sont meubles vis-à-vis du fermier. Quant au droit de faire des coupes dans une

forêt, et à celui d'extraire des pierres d'une carrière, ils sont meubles, parce que la convention, en isolant ces productions du sol les a moralement mobilisées.

Les actions qui tendent à l'accomplissement d'un fait doivent aussi être regardées comme mobilières. Partant, le droit d'un locataire d'immeubles est meuble. Sans doute, un fait n'est par lui-même ni meuble, ni immeuble; mais il peut nous apporter un avantage pécuniaire, et même, dans le cas d'inexécution de l'obligation, le droit du créancier se convertit en un droit à des dommages-intérêts, c'est-à-dire, à de l'argent. C'est donc parmi les meubles qu'il faut placer les obligations de faire.

III. — *Actions et intérêts dans les compagnies de finance, de commerce et d'industrie.* — En classant ces actions parmi les meubles, l'art. 529 ajoute : « Encore que des immeubles dépendants de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement tant que dure la société. »

Dans toute société commerciale, chaque membre n'ambitionne qu'un gain en argent, en sus de sa mise qu'il évalue également en numéraire; c'est là ce que représente pour lui son intérêt ou son action. Peu importe que pour obtenir des bénéfices, la société possède et utilise des immeubles; elle forme un être moral distinct de la personne des associés auquel ceux-ci ne demandent que des profits calculables et réalisables en argent. Les immeubles n'existent en leur qualité propre que par rapport à la société; c'est ainsi qu'ils peuvent être hypothéqués et aliénés par elle, saisis à son préjudice. Quant aux associés, ils n'y auront aucun droit tant que subsistera la société : ils pourront seulement céder leur intérêt ou leur action. Toutefois, lors de la dissolution de la société, la propriété des immeubles passe de l'être moral qui a disparu aux associés qui sont ainsi mis dans l'indivision.

Que faut-il décider par rapport aux actions d'une société qui a pour objet l'achat et la revente des immeubles, ou bien le dessèchement de marais, ou le défrichement de terrains incultes ? Ces actions ne sont pas meubles, parce que de semblables spéculations ne constituent pas des actes de commerce et ne peuvent faire l'objet d'une société commerciale. Or, dans les sociétés civiles, il n'y a point d'être de raison distinct de la personne des associés. Ceux-ci possèdent directement les immeubles compris dans l'actif social, par conséquent leurs actions ou intérêts sont immeubles comme leur objet immédiat. Il est sans difficulté que si la société n'a pas encore acquis des immeubles ou les a vendus, le droit de chaque associé ne porte que sur une chose mobilière et doit être dès lors réputé meuble.

Observons, d'ailleurs, que les sociétés dont nous venons de parler, ne changent pas de caractère, parce qu'elles ont emprunté la forme des sociétés commerciales.

IV. *Rentes*. — « Sont aussi meubles par la détermination » de la loi, dit en terminant l'art. 529, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur particuliers. »

Une rente n'est autre chose que le droit de demander, soit à perpétuité, soit pendant un certain temps, la prestation périodique d'une somme d'argent ou de certaines denrées. Son objet est donc meuble ; elle doit l'être également.

Lorsqu'une rente est créée pour le prix de la vente d'un fonds immobilier, ou comme condition de la cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble, elle est appelée *rente foncière*. Si elle est constituée de toute autre manière, par exemple, pour l'abandon d'une somme d'argent ou de certains effets mobiliers, à titre de réparation d'un préjudice causé, ou par suite d'une libéralité, elle forme ce qu'on nomme une *rente constituée*. Ces dénominations de rente foncière et de rente constituée sont loin d'avoir le même sens qu'autrefois. En effet, dans l'ancienne législation, la rente foncière était celle que, dans le bail à rente, le bailleur stipulait en représen-

tation de son droit aux fruits du fonds dont il n'entendait pas se dessaisir; c'était une partie de son droit de propriété qu'il réservait. Voilà pourquoi ces rentes étaient de véritables immeubles, susceptibles d'hypothèques et irrachetables, parce que les racheter, c'eût été enlever au rentier sa propriété malgré lui. Par le même motif, elles étaient dues par l'immeuble seul, de telle sorte que le fonds venant à périr, elles s'éteignaient, de même qu'après l'abandon du fonds, après le déguerpissement, le preneur était libéré du service de la rente. En vertu des lois de 1789 et 1790, les rentes foncières, appelées aussi rentes réservées, ont été transformées en un simple droit de créance, la propriété des fonds arrentés ayant été transportée en entier par ces lois sur la tête du preneur auquel elles ont permis de se libérer du service de la rente, moyennant le paiement entre les mains du rentier d'un capital dont les intérêts représenteraient les arrérages qui étaient dus en argent ou en fruits.

Quant aux rentes constituées, elles avaient autrefois pour objet principal de tirer parti des capitaux, tout en éludant les prohibitions qui frappaient le prêt à intérêt. Celui qui possédait une somme d'argent la livrait à une personne qui s'engageait à lui servir une prestation déterminée; il était censé acheter ainsi le droit à la rente. Dans la plupart des coutumes, les rentes établies de cette manière étaient immeubles. Aujourd'hui, le Code et les auteurs ayant en vue le mode suivant lequel les rentes constituées étaient anciennement créées, définissent toujours ces rentes, « celles qui sont » établies moyennant un capital en argent. » Cette définition, d'après de ce que nous avons dit sur les différentes manières de créer une rente constituée, est maintenant trop étroite. D'un autre côté, les rentes foncières ne sont plus à proprement parler que des rentes constituées et non des rentes réservées. Toutefois, la dénomination de rentes foncières sert à les distinguer des rentes qui sont créées autrement que par l'abandon d'un fonds.

Suivant l'art. 530, 1^{er} alinéa., la rente foncière peut être constituée dans trois cas différents. Le premier est celui où elle est établie *pour le prix de la vente d'un immeuble*. Certains jurisconsultes entendent ces expressions en ce sens, qu'il s'agit d'un prix de vente d'abord fixé en capital, converti ensuite en rente par l'effet d'une novation. Cette interprétation nous paraît combattue par les art. 1909 et 1911 et par les travaux préparatoires du Code sur l'art. 530.

Les rentes foncières établies à perpétuité ont cela de commun avec les rentes constituées perpétuelles : 1^o qu'elles sont toujours rachetables ; 2^o que cependant il peut être stipulé un délai avant l'expiration duquel le rachat ne pourra avoir lieu ; 3^o que si le délai convenu dépasse les limites légales, la stipulation n'est pas entièrement nulle et vaut pour le maximum de durée fixé par la loi (art. 1911, 530 dernier alin. arg. art. 1660). Mais il y a entre les rentes foncières et les rentes constituées cette différence que pour celles-ci le délai qu'on peut mettre à l'irrédimabilité est de dix ans et pour les autres de trente ans. En outre, quant à ces dernières, le créancier peut fixer les clauses et conditions du rachat.

Une rente établie à perpétuité n'est pas seulement celle qui aurait été créée pour un temps illimité, mais encore celle qui devrait être servie pendant plus de quatre-vingt-dix-neuf ans ou pendant plus de trois générations (Arg. art. 1^{er} de la loi du 18-29 décembre 1790). Au dessous de ce terme, la rente n'étant plus censée perpétuelle échapperait au rachat. Elle ne représenterait que le prix payable par fractions d'une vente, d'une emphytéose, d'un bail ou d'une constitution d'usufruit, selon l'intention des parties manifestée par les termes du contrat.

Le droit accordé par l'art. 530 au créancier de régler les conditions du rachat ne l'autorise pas à imposer au débiteur des conditions tellement onéreuses que la faculté de rachat

soit illusoire pour celui-ci. En pareil cas, les tribunaux doivent écarter ces conditions ou en adoucir la rigueur, car il ne peut être permis de se soustraire par une fraude à l'application de la loi.

Si la convention se tait sur les conditions du rachat, on suivra les bases fixées par la loi de 1790.

Il existe encore dans notre législation un cas exceptionnel dans lequel on rencontre des rentes d'une nature analogue à celle des anciennes rentes foncières. Ce cas naît de l'application de la loi du 21 avril 1810, en vertu de laquelle le concessionnaire d'une mine est tenu envers le propriétaire de la surface à une redevance ou rente annuelle qui est véritablement foncière, car elle représente le droit à la propriété du tréfonds; elle est d'ailleurs irrédimable, immobilière et susceptible d'hypothèque.

V. *Offices*. — Avant de se demander si les offices des avocats à la Cour de cassation, des notaires, avoués, greffiers, huissiers, agents de change, courtiers et commissaires-priseurs, sont immeubles comme l'étaient dans l'ancienne jurisprudence les diverses charges vénales, ou bien s'ils sont d'une nature mobilière, il importe de résoudre la question suivante : Les offices constituent-ils une propriété, ou pour parler plus exactement, les offices sont-ils des biens ? — Pour arriver à la solution de cette question et la simplifier, il nous semble qu'il convient de poser des distinctions entre les divers éléments qui se rattachent aux offices ministériels. Nous écarterons tout d'abord du débat les créances de l'officier ministériel pour salaires et avances. Ces créances, désignées aujourd'hui sous le nom de *recouvrements* et autrefois sous celui de *pratique*, ne peuvent donner lieu à aucune difficulté et rentrent complètement dans la classe des biens meubles incorporels que nous avons examinés sous le n° 2. Vient ensuite pour tous les offices, ceux des greffiers exceptés, un nouvel élément, la clientèle. On doit entendre par là ce crédit moral que le titulaire de la charge doit à son

travail, à sa capacité, à sa probité, et par l'effet duquel une suite de relations lucratives s'est établie entre lui et certaines personnes qui recherchent son ministère. Cette clientèle créée par les efforts de l'officier ministériel, source féconde pour lui d'émoluments pécuniaires, est-il juste de l'empêcher d'en disposer, et doit-elle lui être enlevée sans dédommagement pour en faire profiter gratuitement son successeur ? Nous ne le pensons pas, et l'administration, ainsi qu'à peu près tous les tribunaux, la loi elle-même (loi du 25 juin 1841), admettent que la clientèle d'un officier ministériel peut faire l'objet de traités intéressés et qu'elle est transmissible à titre gratuit et à titre onéreux, entre-vifs ou par décès. Seulement on doit reconnaître que cette transmissibilité est, par la nature des choses, renfermée dans d'assez étroites limites. Ainsi, dans certains cas, la clientèle ne pourra être utilement transmise séparément et en dehors du titre : d'un autre côté, les avantages qu'elle confère sont éventuels, variables, insusceptibles d'une estimation précise. Mais quelle est la propriété qui n'est pas soumise à des restrictions ?

Occupons-nous maintenant des deux derniers éléments des offices, de la fonction et du droit de présentation qui y est attaché. La fonction est une délégation du souverain emportant en faveur des personnes qui en sont investies, le droit exclusif de faire certains actes. Elle n'est que l'exercice d'une partie de la souveraineté ; elle est, par conséquent hors du commerce, inaliénable et imprescriptible (Constitution du 4 novembre 1848, art. 11). L'officier ministériel tient son titre du souverain ; il contracte, en l'acceptant, des obligations aussi rigoureuses que multipliées ; le titre peut même en certains cas lui être enlevé sans indemnité ; enfin, l'officier ministériel ne peut le transmettre, et quand il cesse ses fonctions, le Gouvernement jouit d'une entière liberté pour le choix de son successeur. Il n'y a rien là assurément qui puisse être assimilé à une chose sur laquelle on a un droit de propriété, c'est-à-dire, de laquelle on peut jouir et

disposer d'une manière absolue (art. 544). Enfin, l'art. 91 de la loi du 28 avril 1816 a accordé aux officiers ministériels le droit de présenter leur successeur à la nomination du Roi, alors chef du pouvoir exécutif. Quelle est la portée de ce droit ? Le candidat au profit duquel il s'exerce peut-il contraindre le Gouvernement à lui donner l'investiture à la place du titulaire démissionnaire ou décédé ? La réponse à cette question est contenue dans ce que nous avons écrit plus haut. Les principes du droit public s'opposent entièrement à ce que le Gouvernement ne jouisse pas d'une entière liberté dans le choix d'un officier ministériel, et à ce que son rôle se borne en quelque sorte à l'enregistrement et à la vérification du traité. Mais alors à quoi sert ce droit de présentation ? il n'a d'autre effet, que de donner au candidat une plus grande chance d'être nommé. Il y a toutefois une considération qui ne doit pas être perdue de vue. Les officiers ministériels sont institués à vie ; ils ne peuvent être révoqués de leurs fonctions arbitrairement, mais seulement dans les cas prévus par la loi. Hors de ces cas, le Gouvernement ne pourrait leur donner un successeur. Lors donc qu'ils donnent leur démission en faveur du candidat qu'ils présentent, ils facilitent la nomination de celui-ci ; ils accomplissent un fait purement volontaire qui peut lui être profitable. Dans cette position, la loi, en compensation des sacrifices qu'elle leur demandait, leur a permis ce qu'elle défend en principe aux fonctionnaires, savoir, de traiter à prix d'argent de leur démission, et de présenter leur successeur. En exerçant cette faculté qui lui est exclusive et personnelle, et qu'il transmet à ses héritiers seulement, l'officier ministériel peut recevoir un équivalent des avantages qu'il procure au candidat ; il peut ainsi augmenter son patrimoine. Nous croyons donc qu'il y a là pour lui un bien *sui generis* qui par son essence doit être incontestablement rangé, ainsi que la clientèle, parmi les biens meubles incorporels. Notre sentiment est conforme à la pratique de

l'administration. La doctrine et la jurisprudence lui sont à peu près unanimement favorables.

VI. *Propriété littéraire, artistique et industrielle.* — A la première de ces propriétés se rattachent les œuvres scientifiques et littéraires. De la seconde dépendent les créations artistiques telles que les ouvrages de peinture, dessin, gravure, sculpture, architecture, musique. Enfin, les procédés, inventions et découvertes à l'aide desquels l'homme transforme la matière et la fait servir à la satisfaction de ses besoins, rentrent dans la propriété industrielle. Ces différentes choses, outre leur valeur morale, et quoique soumises à un régime exceptionnel, n'en confèrent pas moins à leurs auteurs certains droits exclusifs dont ceux-ci peuvent disposer, et qu'ils peuvent échanger contre des avantages pécuniaires.

Dès lors, on ne peut leur refuser la qualification de biens, et leur nature intellectuelle leur assigne une place parmi les meubles incorporels.

VII. *Propriété commerciale, noms, signes extérieurs du crédit.* — Les noms des individus et des familles, l'achalandage d'un établissement de commerce, les enseignes et étiquettes qu'un négociant appose à ses magasins ou sur ses marchandises, les empreintes dont une banque frappe ses billets, sont autant de choses dont chacun indistinctement ne peut s'emparer en les imitant ou de toute autre manière, sans nous atteindre dans notre fortune et dans notre patrimoine. Par conséquent, ces choses sont de véritables biens, meubles et incorporels comme tous ceux dont il est question dans ce paragraphe.

Après avoir indiqué quels étaient les divers biens meubles, le législateur a voulu, dans les articles 535 à 536, définir certaines dénominations et expressions qui peuvent être employées dans les dispositions de la loi ou de l'homme relativement à ces biens. Contrairement à son but, il n'a

réussi qu'à créer une source de difficultés. Deux partis se présentaient à lui. Il pouvait prendre le langage impératif et dispositif qui convient à la loi, et prescrire que les termes par lui définis ne pourraient jamais être pris dans un autre sens ; il n'eût ainsi fait preuve que d'un formalisme gênant tout-à-fait contraire à l'esprit général de notre Code. Ou bien, il pouvait ne s'occuper en rien du sens des dénominations et des expressions qu'on aurait rencontrées dans les dispositions de la loi ou de l'homme, et confier à la doctrine et à la jurisprudence le soin de fixer la valeur des différents termes. Ce dernier parti est celui dont il s'est le plus rapproché, car le texte de nos articles renferme des exemples d'interprétation plutôt que des règles absolues. Ce qui semble le démontrer, c'est que le Code lui-même s'est écarté des définitions contenues dans ce texte. Ainsi, nulle part, il n'emploie le mot *meubles* avec le sens qu'il lui a donné dans l'art. 535 ; on en voit la preuve dans les articles 452, 453, 805, 825, 2101, 2102, 2118 et 2279. En conséquence, il faudra en chaque matière rechercher avant tout l'intention de la loi et de l'homme, et ne s'en tenir aux définitions données par le Code que dans le cas où l'on manquera de tout élément particulier propre à déterminer cette intention.

Les articles 535 et 536 sont encore susceptibles de critique à raison de leur rédaction : le premier, parce qu'en voulant définir le mot *meubles* par voie d'élimination, il omet des objets qui indubitablement devraient entrer dans cette élimination, comme les galeries de tableaux, les collections de porcelaines, d'objets d'art et de curiosité, les bijoux, montres, lingots d'or et d'argent, bœufs et charrettes ; et le second, en ce qu'il formule pour le cas du don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve une règle qui devient inutile quant au don entre-vifs en présence de l'art. 948 C. civ.

Nous ne pouvons terminer ce qui a rapport aux meubles sans parler d'une distinction propre aux meubles corporels,

et que notre titre passe sous silence, mais qui est inscrite dans l'article 1874 ; c'est celle des choses dites de *consommation* ou de *non consommation*. Celles-ci sont, suivant l'article 1874, celles dont on peut user sans les détruire, (si ce n'est, bien entendu, par un usage répété) ; celles-là sont, au contraire, celles qui se consomment par l'usage qu'on en fait, c'est-à-dire, celles qui se détruisent *primo usu*, soit matériellement, comme le blé, le vin, soit civilement en ce sens qu'elles sortent de notre patrimoine, et n'existent plus pour nous, comme la monnaie. On le voit, cette distinction tient à la nature des choses même. Il en est autrement d'une autre division des choses que l'on confond parfois avec la précédente. Nous voulons parler de celle qui partage les choses en *fongibles* et *non fongibles*. (V. art. 1291 C. civ.) Cette seconde distinction n'existe qu'à l'égard des choses sujettes à restitution, et en outre, en tant seulement que, suivant la volonté des parties, ces choses doivent ou non être restituées au moyen d'autres choses de même quantité, qualité et bonté. Par conséquent c'est la volonté de l'homme qui rend les choses fongibles ou non fongibles, et on comprend qu'elle peut imprimer ce caractère à toute espèce de biens, aux meubles comme aux immeubles.

SECTION DEUXIÈME.

DES BIENS CONSIDÉRÉS PAR RAPPORT A CEUX QUI LES POSSÈDENT.

Par rapport à la qualité de leur propriétaire, les biens forment six classes distinctes, savoir : 1^o le domaine national ; 2^o le domaine des départements ; 3^o le domaine des communes ; 4^o les biens des établissements publics ; 5^o les biens des corporations ecclésiastiques et des congrégations religieuses ; 6^o les biens des particuliers.

§ 1^{er}. — Du domaine national , départemental et communal.

Nous avons rangé ces trois classes de biens sous un même paragraphe , non-seulement parce que plusieurs des principes qui les régissent sont communs à toutes , mais en outre , parce qu'on peut appliquer à chacune d'elles une triple sous-division analogue. C'est ainsi que parmi ces biens , dans chaque classe , les uns sont destinés à l'usage commun des citoyens et doivent être entretenus dans ce but ; d'autres sont affectés à des services publics , le Gouvernement et les autorités départementales et communales en usant seuls dans un but d'utilité générale ; enfin , il en est dont la propriété et la jouissance appartiennent à l'Etat , aux départements et aux communes , qui en usent comme pourrait le faire un particulier. Ces derniers forment une sorte de patrimoine privé , aliénable et prescriptible , à la différence des biens des deux premières sous-divisions qui sont hors du commerce et imprescriptibles , tant qu'ils conservent leur destination.

En observant la triple démarcation qui précède , voyons rapidement quels sont les biens de l'Etat , des départements et des communes.

Les biens destinés à l'usage commun des citoyens , sont :

1^o Pour l'Etat , les routes , rues et canaux dont l'entretien est à sa charge , les fleuves ou rivières navigables ou flottables , les rivages de la mer , les ports , les havres , les rades , et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles de propriété privée (art. 538) ;

2^o Pour les départements , les routes départementales ;

3^o Pour les communes , les chemins publics , vicinaux et communaux , les rues , places , promenades , églises et cimetières , halles et marchés , les sources et fontaines publiques.

Les biens consacrés à un service public , sont principalement : 1^o Pour l'Etat , les portes , murs , fossés et remparts

des places de guerre et des forteresses (art. 540), les divers établissements de la guerre et de la marine, les palais et bâtiments dans lesquels l'autorité législative, le chef du pouvoir exécutif et les administrations centrales siègent et tiennent leurs séances, le produit des impôts;

2^o Pour les départements, les édifices affectés à l'administration, aux cours et tribunaux et à d'autres services d'intérêt départemental;

3^o Pour les communes, les mairies, presbytères et écoles.

Enfin, les biens constituant un domaine privé sont, quant à l'Etat, les lais et relais de la mer (art. 538), les terrains, fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre (art. 541), tous les biens vacants et sans maître, ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées, les îles et îlots, sable, herbes et poisson des fleuves et rivières navigables ou flottables, les forêts nationales, les biens acquis par convention ou à titre gratuit, ceux dévolus à l'Etat par l'effet des lois révolutionnaires, ou par suite de peines juridiquement prononcées.

De même font partie des biens privés du département, ceux acquis par convention ou à titre gratuit, les produits de ceux qui, destinés à un service public, ont été loués ou exploités par ce qui excédait les besoins du service.

Enfin, les biens privés des communes sont aussi ceux qui leur sont advenus à titre onéreux ou à titre gratuit, le produit de certaines amendes, les bois, forêts, pacages, sources minérales, lacs et étangs dont la propriété ou la jouissance appartient aux habitants (art. 542).

§ II. — Biens des établissements publics.

Ces biens sont ceux des hospices, bureaux de bienfaisance, écoles, collèges, académies, etc... Ils sont soumis aux lois spéciales à chacun de ces établissements.

§ III. — Biens des corporations ecclésiastiques et des congrégations religieuses reconnues par la loi.

De ce nombre, sont les biens des évêchés, des cures, des chapitres cathédraux et collégiaux, des séminaires et fabriques, et des diverses congrégations légalement autorisées.

Le régime de ces biens est plus particulièrement déterminé par la loi du 2 janvier 1817.

Au reste, c'est un principe commun à tous les biens énumérés dans les paragraphes qui précèdent, qu'ils sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières (art. 537, 2^e al.).

Nous n'avons pas cru devoir faire des biens des majorats une classe particulière, attendu que, par l'effet de la loi du 7 mai 1849, ces biens rentreront de jour en jour dans le droit commun. Quant aux biens dont était composé, avant le 24 février 1848, le domaine de la couronne, ils ont fait retour pour la jouissance à la Nation, qui n'avait cessé d'en avoir la propriété, et, suivant la destination qu'ils recevront, ils appartiendront au domaine public, ou au domaine privé de l'Etat.

§ IV. — Biens des particuliers.

Les particuliers, dit l'art. 537, ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications exprimées par les lois. C'est surtout quant à la liberté qui préside à leur administration et à leur aliénation que ces biens diffèrent de ceux précédemment énumérés. Les principales règles les concernant sont renfermées dans le Code civil.

Les diverses distinctions des biens nous étant connues, il convient de déterminer les droits dont ils peuvent être l'objet. La doctrine applique ici la division des droits en réels et personnels. Dans les premiers, on ne voit qu'une personne

sujet actif du droit et une chose qui en est l'objet. Ils s'exercent immédiatement sur la chose, sans que le concours ou le fait d'un tiers soit nécessaire ; ils existent, pour ainsi dire, dans la chose, c'est pour cela qu'ils ont été nommés *jura in re*. Quant aux droits personnels, ils supposent deux personnes, l'une sujet actif du droit, l'autre qui en est le sujet passif et que la première peut contraindre en vertu d'un lien particulier à l'accomplissement d'un fait qui fera entrer la chose objet du droit dans le patrimoine du créancier. Sans doute, les droits personnels comme les droits réels existent vis-à-vis de tous en ce sens que la société doit les garantir et que chacun doit les respecter. Mais ils ont cela de propre, qu'outre le devoir général dont nous venons de parler, ils imposent à la personne, sujet passif du droit, un devoir spécial. Voilà pourquoi, afin de les distinguer des droits réels, on les appelle droits relatifs, et ceux-ci droits absolus.

Les droits personnels, *jura ad rem* sont considérés par le Code comme un moyen d'arriver aux droits réels, au *jus in re* : aussi, les a-t-il placés à part dans le 3^e livre, où l'on voit figurer l'hypothèque qui est un véritable *jus ad rem mobilem*.

Quant aux droits réels, l'art. 543 s'est proposé de les énumérer en disant : « On peut avoir sur les biens, ou un » droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou » seulement des services fonciers à prétendre. »

Faisons remarquer que les droits de jouissance ou servitudes personnelles embrassent l'emphytéose, l'usufruit et l'usage, et que l'emphytéose ainsi que les servitudes réelles ne peuvent s'appliquer aux choses meubles. Tous ces droits constituent d'ailleurs des démembrements de la propriété et sont en dehors de notre matière. Dans l'examen que nous allons faire du droit de propriété, nous le supposons pourvu de tous ses éléments, de tous ses attributs, en un mot, à l'état de propriété parfaite.

De la Propriété et de son étendue.

« La propriété , dit l'art. 544 , est le droit de jouir et » de disposer des choses de la manière la plus absolue , » pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les » lois ou par les règlements. » C'est , en général , le droit le plus étendu que l'on puisse avoir sur une chose. Il comporte un empire souverain , illimité et exclusif , non-seulement sur la chose elle-même , mais encore sur tous ses accessoires et sur toutes ses dépendances. Il n'a pas simplement pour objet les choses corporelles , comme en Droit Romain ; il frappe aussi les choses incorporelles. (Arg. art. 543 , C. civ. , art. 56 et 136 , C. com.) L'omnipotence absolue du propriétaire sur sa chose existe de plein droit ; c'est à celui qui réclame sur cette chose un droit quelconque à en prouver l'existence. Jusque-là , le propriétaire est légalement présumé investi de tous les droits attachés au domaine.

La propriété est de son essence irrévocable. Elle ne peut être révoquée qu'exceptionnellement et en vertu d'une disposition expresse de la loi ou de l'homme.

Le Code civil décompose le domaine ou propriété en deux éléments principaux , la jouissance et la disposition , à la différence du Droit Romain qui en reconnaissait trois , l'usage , la jouissance proprement dite et la disposition , *usus* , *fructus* et *abusus*. Les deux premiers étaient pris tantôt isolément , tantôt simultanément. Dans ce dernier cas , ils formaient le droit d'usufruit , *ususfructus*. Cette distinction entre l'*usus* et le *fructus* n'est pas exprimée dans l'art. 544. C'est qu'en effet , le Code n'a jamais envisagé ces deux parties de la propriété séparément , et d'un autre côté , il n'y avait pas beaucoup d'utilité à cela , cette séparation ne pouvant avoir lieu que dans des cas très-rares.

Le droit de disposer de la chose permet au propriétaire

de l'aliéner et de la transmettre en tout ou en partie , par actes entre-vifs ou de dernière volonté , de la transformer , de la détruire ou de l'abandonner. *A fortiori* , contient-il la faculté de conserver la chose.

Quant au droit de jouissance , il embrasse le pouvoir de faire servir la chose à tous les usages compatibles avec sa nature , d'en recueillir ou d'en céder tous les fruits , produits et revenus.

Quelque puissant et inviolable que soit le droit de propriété , il a pour limites , comme la liberté , le droit d'autrui et la sécurité publique. D'abord , on ne peut le contester , son exercice ne peut aller jusqu'à mettre obstacle à l'existence et au développement d'un droit qui est son égal. Le maintien de cet équilibre entre les droits des membres de la société est une condition fondamentale de l'ordre et de la justice. L'institution de la propriété ne saurait non plus être détournée de son but et menacer la société qu'elle doit conserver et protéger : elle doit donc s'incliner devant les exigences de la sûreté commune. Il est juste , enfin , que l'intérêt individuel , le droit d'un seul ne s'oppose pas à la satisfaction des besoins généraux , aux améliorations sociales. De là naissent les restrictions et les sacrifices imposés à la propriété au nom de l'équité et de l'utilité publique. Mais c'est avec une extrême circonspection et en donnant les plus larges compensations que le législateur doit procéder en cette matière. Il doit surtout peser attentivement si l'atteinte portée à la propriété n'est pas plus funeste à la société que le mal auquel on veut remédier , ou bien si le détriment résultant de cette atteinte sera compensé par les avantages que l'on obtiendra d'une autre part. C'est dans ce but que l'art. 545 , C. civ. , et l'art. 11 de la Constitution du 4 novembre 1848 , tout en consacrant l'inviolabilité des propriétés , posent le principe que le sacrifice n'en peut être demandé que pour cause d'utilité publique légalement constatée , et moyennant une juste et préa-

lable indemnité. Ce principe subit pourtant en certains cas des exceptions, notamment dans les circonstances de force majeure où la seule loi à suivre est celle du salut public. Ces cas, heureusement rares, font ressortir la puissance du principe pour les circonstances ordinaires.

Le Code civil enlève à certaines personnes l'exercice de leur droit de propriété. Mais c'est précisément pour le sauvegarder et en laissant subsister virtuellement le droit entier : on ne peut donc voir là une véritable altération du principe de la propriété.

Nous allons examiner maintenant par rapport aux immeubles en premier lieu, et ensuite relativement aux meubles, quels sont les droits du propriétaire, soit sur la chose principale, soit sur les fruits et sur les accessoires qui s'unissent et s'incorporent à la chose, et en outre, nous indiquerons rapidement les restrictions les plus fréquentes dont ces droits sont susceptibles.

CHAPITRE PREMIER.

De la Propriété immobilière.

§ 1^{er}. — Etendue du droit de propriété relativement à l'objet principal.

Le principe qui domine en cette matière est formulé de la manière suivante par l'art. 552 : « La propriété du sol em- » porte la propriété du dessus et du dessous. » La conséquence directe en est que le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge convenable, sauf, dit l'art. 522, les exceptions établies au titre des servitudes, et nous verrons que ces exceptions ne sont pas les seules. De même, le propriétaire peut faire au-dessous du sol, suivant le même texte, toutes les constructions et fouilles qu'il juge à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Du reste , il faut comprendre dans la propriété du dessus non-seulement les constructions et plantations , mais même l'espace aérien qui le domine perpendiculairement.

Quant au dessous du sol que les anciens contrats nomment *tréfonds* , il embrasse les eaux qui se trouvent ou qui coulent sur le fonds , comme les sources , canaux , lacs , étangs. Il s'appliquerait aussi aux substances minérales et fossiles contenues dans le sein de la terre , si à leur égard la loi du 21 avril 1810 ne venait restreindre considérablement les droits du propriétaire.

Le propriétaire du sol peut en diviser la surface comme il le juge à propos , la borner , la clore , y établir toute espèce de culture , améliorer le fonds ou le laisser en friche.

Du principe posé dans l'art. 552 , la loi tire la conséquence que toutes constructions , plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur doivent être présumés faits par le propriétaire , à ses frais , et lui appartenir (art. 553). Aucune preuve n'est exigée à cet égard du propriétaire : c'est à celui qui élève une prétention à la propriété des plantations et ouvrages de justifier , non-seulement qu'ils ont été faits par lui et à ses frais , mais encore que la propriété lui en a été concédée ou lui en est advenue d'une manière quelconque.

La règle qu'exprime l'art. 553 *in fine* est de droit commun et n'avait pas besoin d'être reproduite ici.

§ II. — Droits du propriétaire foncier sur les fruits et produits
des immeubles.

Aux termes de l'art. 546 , la propriété d'une chose , soit mobilière , soit immobilière , donne droit sur tout ce qu'elle produit..... — Ce droit s'appelle *droit d'accession*. En conséquence , nous voyons dans l'art. 547 que « les fruits naturels ou industriels de la terre , — les fruits civils , — le croit des animaux , — appartiennent au propriétaire par droit d'accession. »

Nous ferons sur ces deux dispositions quelques observations. D'abord, en Droit Français comme en Droit Romain, il ne nous paraît pas rationnel de faire dériver d'un droit particulier qu'on nomme droit d'accession l'attribution au propriétaire des fruits et des produits de sa chose. On conçoit aisément que ce droit fasse entrer dans notre patrimoine une chose qui vient s'unir à la nôtre de manière à en être l'accessoire et sur laquelle nous n'avions antérieurement aucun droit. Mais, quant aux fruits et produits, tant qu'ils n'ont pas été séparés du fonds, ils ne sont autre chose qu'une partie de la substance même de ce fonds et nous les possédons en vertu du même droit. Les envisagera-t-on au moment de leur séparation ? il sera illogique alors de nous les attribuer à raison de leur accession, de leur union avec notre chose précisément à l'instant où ils s'en détachent. Si donc ils nous appartiennent après leur séparation du fonds, c'est en vertu d'un droit préexistant qui se perpétue, c'est en vertu de notre droit sur le fonds même. Le législateur a en partie compris qu'il y avait là une conséquence immédiate et toute naturelle de notre droit sur l'objet principal. Aussi, quoiqu'il mette le droit d'accession parmi les manières d'acquérir la propriété, et que par suite il eût dû le rejeter dans le 3^e livre, C. civ., il a préféré en parler dans notre titre où il traite des effets de la propriété.

L'art. 546 s'exprime plus exactement que l'art. 547 en étendant les droits du propriétaire non-seulement à tous les fruits, mais à tous les produits de la chose. En effet, les fruits sont l'espèce et les produits le genre. Cette dernière expression a donc une portée plus grande. On ne doit regarder comme fruits que les produits qui se perçoivent successivement et périodiquement sur une chose ou à l'occasion de cette chose. Il résulte de cette définition que les matières extraites des mines, carrières et tourbières qui n'ont pas été mises en exploitation régulière, et les bois des futaies non aménagées sont des produits et non des fruits. Cette distinc-

tion est d'une grande utilité quand il s'agit de déterminer les droits de l'usufruitier et ceux des époux mariés sous le régime de la communauté, ou sans communauté.

Les art. 583 et 584 indiquent ce qu'il faut entendre par fruits naturels, industriels et civils. Remarquons à ce sujet que contrairement à l'ancien droit les prix des baux à ferme sont comptés parmi les fruits civils et qu'ils sont les seuls de cette classe provenant de choses susceptibles de donner de véritables fruits.

Le propriétaire ne recueille les fruits émanant de sa chose qu'à la charge par lui, 1^o de payer à l'État une partie de son revenu net à titre d'impôt, et 2^o de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers. Telle est sur ce dernier point la disposition de l'art. 548 qui ne fait aucune distinction entre les tiers de bonne ou de mauvaise foi.

Puisque le propriétaire a un droit exclusif sur tous les produits de sa chose, il peut se les faire restituer par tous ceux qui les auraient perçus sans y être autorisés par un titre susceptible de lui être opposé. Il est toutefois un cas dérogeant à cette règle, c'est celui où le simple possesseur fait les fruits siens, parce qu'il possède de bonne foi, c'est-à-dire parce qu'il possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices (art. 549, 550 1^{er} al.) On voit d'après cela qu'un titre précaire ne peut jamais être le fondement de la possession de bonne foi. Mais quand il y a une transmission apparente de propriété, il n'y a pas à se demander si c'est à titre gratuit ou à titre onéreux, à titre particulier ou à titre universel. Quant aux vices du titre, on ne doit pas rechercher précisément quelle en est la nature. Qu'ils portent sur le fond ou sur la forme, qu'ils puissent entraîner une nullité absolue ou une nullité relative, qu'ils résultent même d'une violation formelle de la loi, il n'en est aucun qui par lui-même soit présumé par la loi nécessairement connu du possesseur et qui, partant, empêche celui-ci de

gagner les fruits. La bonne foi du possesseur est une chose de fait; elle ne peut être appréciée que par l'examen des circonstances particulières à chaque espèce. Notons d'ailleurs que quant à l'acquisition des fruits elle n'est pas soumise aux mêmes règles que pour la prescription. Ainsi, elle peut exister quoique le titre soit nul pour défaut de forme (art. 2267). Et il ne suffit pas qu'on la rencontre au moment de l'acquisition (art. 2269), il faut de plus qu'elle ait duré, de manière qu'à chaque perception de fruits, le possesseur ait été de bonne foi, car dès qu'il cesse de l'être, il perd tout droit aux fruits. (art. 550, 2^e alinéa). Il y a pour lui, en un mot, autant d'acquisitions distinctes qu'il y a de perceptions de fruits. Il suit de là que la bonne foi doit être appréciée d'une manière distincte chez celui qui a possédé le premier d'une part, et dans la personne de son successeur de l'autre. Ainsi, celui-ci, pourvu qu'il soit de bonne foi, gagnera les fruits malgré la mauvaise foi de son auteur; d'un autre côté, il invoquera vainement la bonne foi de ce même auteur, quand elle manquera chez lui-même. Enfin, la bonne foi n'est pas requise ici indépendamment du titre translatif comme dans l'art. 2265. Le titre, en effet, n'est qu'un moyen de l'établir, un de ses éléments, de telle sorte que la bonne foi existant par elle-même ferait acquérir au possesseur les fruits d'une chose à laquelle le titre ne s'appliquerait pas. Cependant la règle de l'art. 2268 suivant lequel, la bonne foi étant présumée, c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver, doit être suivie en notre matière.

Pour quel motif le simple possesseur de bonne foi gagne-t-il ainsi les fruits? C'est que la mobilisation des fruits résultant de la perception qui en est faite concourant avec la bonne foi les soumet à la prescription instantanée qui atteint les meubles aux termes de l'art. 2279. Il y a d'ailleurs cette considération à ajouter que d'un côté le propriétaire peut souvent avoir quelque négligence à se reprocher, et de l'au-

tre la bonne foi du possesseur ne peut être pour lui une source de dommages, en l'exposant à des restitutions ruineuses.

Le possesseur qui était dans l'origine de bonne foi cesse de l'être et perd tout droit aux fruits dès l'instant où les vices de son titre lui sont connus. Comment cette connaissance devra-t-elle lui être donnée, pour qu'il soit constitué en mauvaise foi ? soit par une demande en justice, soit par une sommation extra-judiciaire. Elle résultera même de toute circonstance reconnue suffisante par les tribunaux.

Quand la restitution des fruits devra avoir lieu de la part du possesseur, elle se fera suivant les règles tracées par l'art. 129 C. pr. civ. Elle comprendra non-seulement les fruits perçus, mais encore ceux que le possesseur aura négligé de percevoir. Pourtant celui-ci retiendra les frais de culture et de perception, car *fructus non dicuntur nisi deductis impensis*. Quid des impôts fonciers ? Le possesseur doit-il être aussi responsable des réparations qu'il n'aurait pas fait exécuter ?

Il est un cas où, malgré la mauvaise foi du possesseur, les fruits ne peuvent lui être réclamés. C'est quand il a prescrit la chose elle-même. Les produits de la chose suivent alors le sort du principal.

§ III. — Du droit d'accession relativement aux choses immobilières.

Suivant l'art. 546, la propriété d'une chose donne droit sur tout ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle *droit d'accession*. Le même principe est écrit dans les art. 551 et 712. L'incorporation qui donne lieu à l'application de cette règle peut résulter du fait de l'homme ou de l'action de la nature. De là, deux sortes d'accession, l'une artificielle, l'autre naturelle.

I. *De l'accession immobilière artificielle*. — Elle comprend

deux hypothèses ; la première est l'objet de l'art. 554 qui porte : « Le propriétaire du sol qui a fait des constructions , » plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas , doit en payer la valeur ; il peut aussi être » condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu , mais le » propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. » Comme nous l'avons déjà vu , les ouvrages et plantations sont en quelque sorte une partie du sol et suivent le même sort. D'un autre côté , les objets mobiliers , les matériaux qui les composent ont cessé d'exister comme tels et ne peuvent plus être revendiqués. Ils appartiennent donc au propriétaire du fonds ; mais attendu que *nemo cum jactura alterius locupletior fieri debet*, le propriétaire dont la chose s'est ainsi accrue , doit payer le prix des matériaux et une indemnité représentant le préjudice que leur privation peut entraîner pour leur maître. Du reste , celui-ci pourrait reprendre ses matériaux , s'ils recouvraient leur nature mobilière par leur séparation du sol avant qu'il en eût reçu le prix. Ce que nous venons de dire des obligations du propriétaire du sol ne reçoit aucune application quand il se trouve avoir acquis de bonne foi la possession des matériaux que l'on suppose d'ailleurs n'avoir été ni perdus ni volés à leur maître. Ces matériaux , en effet , étaient dans ce cas devenus siens au moment de la construction ou de la plantation , en vertu de l'art. 2279. Quant à la plantation , nous devons observer que les plantes et arbustes deviennent l'accessoire du sol par le seul fait de leur union avec lui , sans qu'il soit nécessaire , comme cela était admis en Droit Romain , qu'ils aient pris racine. Il n'y a pas non plus d'exception à faire à cette règle pour une plante exotique ; par conséquent , une fois qu'elle aura été transplantée , le propriétaire ne pourra la revendiquer.

La deuxième hypothèse d'accession artificielle se réfère aux constructions et plantations faites par un tiers sur le fonds d'autrui. Elle est réglée de la manière suivante par

l'art. 555 : Le tiers se trouve-t-il dans les conditions de bonne foi nécessaires au simple possesseur pour faire les fruits siens, le propriétaire ne pourra demander la suppression des ouvrages et plantations ; mais il aura le choix , ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre , ou de payer au tiers la plus value que son fonds a reçue par les travaux. Le tiers est-il de mauvaise foi , le propriétaire pourra conserver les travaux en payant les déboursés , ou bien les faire enlever par le tiers , sans aucune indemnité pour celui-ci et même en le faisant condamner à des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il a occasionné. Ces dispositions paraissent au premier abord peu équitables en ce qu'elles semblent faire à la mauvaise foi une position meilleure qu'à la bonne foi. Néanmoins, en y réfléchissant , on s'aperçoit bientôt que le propriétaire du fonds en menaçant le constructeur ou l'auteur des plantations de le contraindre à la suppression des travaux , le tient à sa merci quant au prix des ouvrages qu'il voudra conserver , et qu'il peut arriver ainsi à ne pas payer au delà de la plus value.

Plusieurs questions importantes ont été soulevées à l'occasion de l'art. 555. On s'est d'abord demandé , si, conformément à la L. 48, ff 6 , 2 , dans le cas de travaux faits par un possesseur de bonne foi , l'indemnité à lui due pour le coût des travaux ou la plus value qui en est résultée devait se compenser avec les fruits qu'il aurait perçus. Nous croyons que ce serait aller contre la lettre et l'esprit du Code , que de suivre cette doctrine. Ce serait, d'abord, violer l'art. 549, car s'il est vrai que cet article attribue les fruits au possesseur de bonne foi , comment pourrait-on contraindre indirectement celui-ci à les restituer, en l'obligeant à en faire compte. L'esprit de la loi nous est du reste révélé dans les art. 856-861 et 2174-2176. Ces dispositions autorisent expressément et l'héritier qui fait un rapport , et le tiers-détenteur qui délaisse , à réclamer le montant des impenses et des améliorations faites par eux , bien que les fruits de la

chose leur soient acquis incontestablement et irrévocablement. Nous repousserions la compensation, même dans le cas où il serait constant que le possesseur n'a consacré aux impenses et améliorations rien au delà des revenus qu'il a retirés de la chose.

Le fermier ne possédant qu'à titre précaire doit être traité identiquement comme le possesseur de mauvaise foi, quant aux travaux qu'il a exécutés sur l'héritage affermé sans l'assentiment formel ou présumé du propriétaire. La question est beaucoup plus douteuse par rapport à l'usufruitier. Certains auteurs, parmi lesquels sont Pothier, Toullier, Malleville et Proudhon, s'appuyant sur deux textes du Droit Romain suivis dans notre ancien Droit, savoir : la loi 7, § 12, ff 41, 1, et le § 30, Inst. II, lui refusent le droit d'enlever les ouvrages lorsque le propriétaire ne veut payer ni les déboursés, ni la plus value. On fonde, en outre, cette décision rigoureuse sur le texte de l'art. 599, 2 al. Cette doctrine a aussi été admise par un arrêt de la Cour de cassation du 25 mars 1825. Cependant nous préférons le sentiment de Delvincourt et de MM. Duranton et Marcadé qui accordent à l'usufruitier la faculté d'enlever les travaux. A leurs yeux, cette fiction du Droit Romain, d'après laquelle l'usufruitier était censé avoir voulu gratifier le propriétaire du fonds, a été rejetée par notre Droit, plus ami de l'équité : par conséquent on ne peut plus s'en prévaloir. Quant à l'art. 599, il n'a trait qu'aux *améliorations* ; or, cette expression a une portée beaucoup plus étroite que celles de constructions et plantations. Elle ne s'applique qu'à des modifications accessoires et non à des changements importants. C'est ce que les rédacteurs du Code civil ont pensé quand ils ont refusé à l'usufruitier le droit de réclamer une indemnité pour ces améliorations, attendu que les avantages qu'il en aura retirés compenseront ses dépenses.

Toutes les fois qu'un tiers aura droit à une indemnité pour les travaux qu'il aura faits, il pourra, s'il est en possession,

retenir l'immeuble jusqu'au paiement de l'indemnité. C'est une règle de droit commun, suivie en plusieurs circonstances par le Code, que celui qui est tenu à la restitution d'une chose peut la retenir jusqu'à ce qu'on lui ait payé les répétitions à lui dues relativement à cette chose.

Si le propriétaire n'a pas le moyen de payer au constructeur de bonne foi ses déboursés ou la plus value, *quid juris?*

Quelle sera l'influence de la circonstance que le tiers a construit avec les matériaux d'autrui ?

La loi, dans l'art. 712, contient une règle qui ne nous paraît pouvoir s'expliquer qu'à l'aide du principe de l'accession, quoique notre titre ne fasse pas mention du cas qu'elle prévoit. Nous voulons parler de l'attribution au propriétaire du fonds de la totalité ou de la moitié du trésor, suivant que la découverte en aura été faite par lui-même ou par un tiers. Cette acquisition ne pouvant exister sans le fait de l'homme, nous semble rentrer plus particulièrement dans les cas d'accession artificielle.

II. *De l'Accession immobilière naturelle.* — Nous en distinguerons deux sortes ; l'une se rapportant aux cas où il y a une véritable incorporation physique, et l'autre dérivant principalement d'une union morale par suite de laquelle certaines choses conservant en fait et par elles-mêmes leur mobilité, deviennent des accessoires de notre fonds.

L'accession immobilière de la première espèce a pour cause l'action des eaux en mouvement dont l'effet peut être étudié quant aux alluvions, aux relais, au déplacement d'un terrain *vi fluminis*, à la formation des îles, îlots et atterrissements dans les différents fleuves et rivières, et au changement de lit des cours d'eau.

L'alluvion et les relais dont la nature est définie dans les articles 556 et 557, sont dévolus aux propriétaires rive-

rains , par une juste compensation des dommages et des atteintes auxquels leurs héritages sont exposés.

Que faudra-t-il décider dans le cas où les dépôts alluvionnaires, ou bien les relais auront été provoqués par des jetées ou autres ouvrages faits, soit par les propriétaires riverains, soit par l'Etat?

Observons que le deuxième alinéa de l'art. 557, en disant : « ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer , » n'entend pas décider que ces relais n'accèdent pas au rivage, mais bien qu'ils appartiennent comme le rivage à l'Etat et non aux particuliers.

Les lacs et étangs sont d'une autre nature que les rivières ; aussi l'alluvion et les relais n'ont pas lieu à leur égard. (art. 558.) Il en est de même pour les torrents , canaux et biefs de moulin.

Le déplacement violent par l'action des eaux d'une rivière, d'un champ riverain , ce que les Romains appelaient *avulsio vi fluminis*, est réglé par l'art. 559, qui subordonne à deux conditions la réalisation de l'accession. Cette disposition , au reste , ne concerne pas les dépôts faits par une inondation , lesquels deviennent immédiatement la propriété des riverains.

Les îles, ilots et atterrissements qui se forment dans le lit des fleuves et des rivières, soit à raison de leur position, soit par la nature des éléments dont ils se composent , ne peuvent être qu'une dépendance et une partie du lit. Ils doivent donc appartenir au propriétaire du lit, et voilà pourquoi les articles 560 et 561 déclarent qu'ils appartiennent tantôt à l'Etat, tantôt aux propriétaires riverains , suivant qu'ils sont placés dans un cours d'eau flottable ou navigable, ou bien dans une rivière non navigable ni flottable. En un mot, il n'y a ici, comme le démontrent et la place qu'occupent ces deux articles, et la rubrique du chapitre, qu'une simple application du principe d'accession. Cela suppose nécessairement que la propriété des petites rivières réside

sur la tête des riverains. Or, il n'y a pas de question plus controversée que celle de savoir si ces cours d'eau ne font pas partie, soit des choses communes à tous, soit du domaine de l'Etat, à l'exclusion des particuliers. L'examen de cette difficulté a donné lieu à de nombreuses et savantes discussions; il a même fait l'objet de traités *ex professo*. Parmi les jurisconsultes qui déniaient aux particuliers la propriété, soit des eaux, soit du lit des petites rivières, nous citerons Merlin, Proudhon, et MM. Rives et Foucart. Nous devons même dire que par son arrêt du 10 juin 1846, la Cour de cassation s'est rangée de leur côté. Au nombre des partisans du système contraire, on compte MM. Daviel, Marcadé, Troplong et Championnière, dont nous n'hésitons pas à adopter l'opinion. Il nous est impossible de reproduire ici les différentes raisons et objections qu'on a fait valoir pour ou contre le droit des riverains. Nous dirons seulement qu'elles sont puisées à trois sources principales, savoir : dans la nature même des cours d'eau, dans l'histoire de la législation, et enfin dans les textes. Constatons toutefois que les objections tirées par les adversaires de notre opinion des dispositions des art. 557, 563 et 644, peuvent se réfuter directement par une saine interprétation de ces articles, et qu'en outre, nous pouvons invoquer en notre faveur les articles 558, 560, 561, 640, 642, 643, 644, 644 et 645 du Code civil, et l'art. 2 de la loi du 15 avril 1829. Nous devons nous borner à ces indications, sauf à fournir oralement tous les développements qui seront nécessaires.

L'article 561 suppose que les îles ou les atterrissements qui se sont formés dans le lit d'une rivière non navigable ni flottable, ne se trouvent qu'en regard des deux rives. Mais il peut se former entre une île déjà existante et l'une des rives, une nouvelle île : à qui et comment devra-t-on l'attribuer? Nous pensons que le propriétaire de la première île aura ici tous les droits d'un riverain. Cela ne peut donner lieu à aucune difficulté, si l'île est entièrement formée de

son côté, de manière à ne pas dépasser le milieu du fleuve. Il en sera autrement dans l'hypothèse contraire. Faudra-t-il alors décider que, pour fixer la ligne que l'article 561 suppose tracée au milieu de la rivière, on devra partir du bord de la première île et non de la rive ? C'est ce que nous croyons.

Suivant le mode ordinaire de leur formation, le seul d'ailleurs qui raisonnablement pût les placer sous l'empire du droit d'accession, les îles et atterrissements ne sont que des amas successifs de terres charriées par les eaux, d'une étendue plus ou moins grande et dépassant le niveau de la hauteur ordinaire des eaux. Aussi les règles qui les concernent ne peuvent s'étendre au cas où une rivière ou un fleuve se formant un bras nouveau aurait coupé et embrassé le champ d'un propriétaire riverain et en aurait fait une île, (art. 562.)

L'art. 563 statue sur les effets du changement de lit des fleuves ou rivières. Il offre cela de remarquable, que le propriétaire du terrain occupé par le nouveau lit reçoit l'ancien lit de la pure volonté de la loi, par un dédommagement équitable, plutôt qu'il ne l'acquiert par droit d'accession.

La seconde espèce d'accession immobilière naturelle fait l'objet de l'art. 564, suivant lequel, « les pigeons, lapins, » poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne » étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu » qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. » Cette disposition n'est pas limitative, et doit s'étendre à toutes les choses mobilières que leur rapport moral avec un immeuble immobilise. Il ne faudrait pas croire non plus que les animaux dont elle parle n'appartiennent point au propriétaire du fonds quand ils ont été attirés par fraude, car leur accession, quelle qu'en soit la cause, les attache nécessairement et inévitablement au fonds avec lequel ils se confondent. Le seul effet de la fraude sera de soumettre le propriétaire à des dommages-intérêts envers celui auquel elle préjudicie, et même, s'il y a lieu, de l'exposer à des poursuites criminelles.

§ IV — Des principales restrictions apportées aux droits du propriétaire foncier.

Nous avons déjà vu quelles sont les causes d'où le législateur a fait dériver ces restrictions. Celles qui sont fondées sur le respect du droit d'autrui ne sont pas à proprement parler une véritable altération, une diminution des droits du propriétaire ; elles n'en sont que les bornes légitimes ; elles sont l'expression des obligations naturellement corrélatives à tous les droits. A cette catégorie se rapportent la plupart des règles posées par le Code dans le chap. 1 et 2 du tit. 4 du 2^e livre, dont l'examen est hors du cadre de notre matière. Dans les mêmes textes sont contenues quelques-unes des charges imposées au nom de l'utilité publique aux propriétés foncières, par exemple, l'obligation de laisser le marche-pied ou chemin de halage. Mais c'est principalement dans des lois spéciales que ces charges sont consignées ; et comme c'est l'administration, représentant naturel des intérêts généraux, qui fait l'application de ces lois, leur étude rentre dans le Droit administratif. Mentionnons cependant d'une manière sommaire les diverses altérations que subit le droit de propriété en vue de l'utilité sociale. La plus grave est sans contredit celle qui demande à un citoyen le sacrifice entier de son droit, sauf une juste indemnité ; c'est l'expropriation pour cause d'utilité publique dont les conditions et les formes sont aujourd'hui déterminées par la loi du 3 mai 1841, de manière à offrir les plus larges garanties à l'intérêt individuel. Viennent ensuite les sacrifices partiels, les gênes et entraves frappant la propriété foncière. Tels sont principalement les services imposés aux héritages voisins des places de guerre dans l'intérêt de leur défense, ceux qui atteignent les héritages urbains pour la régularité, l'alignement ou l'embellissement des routes, chemins, rues et places, les règles applicables aux établissements dangereux, insalubres ou in-

commodes, le droit d'occuper temporairement des terrains, d'en extraire des pierres, du sable et d'autres matières, les réglemens relatifs aux mines, carrières et tourbières, le droit de martelage dans les bois et forêts des particuliers, la défense de cultiver le tabac, etc.....

CHAPITRE II.

De la propriété mobilière.

Par sa nature spéciale, par le nombre et la variété des objets qu'elle embrasse, et par les combinaisons multipliées dont elle est susceptible, la propriété mobilière ne peut être soumise à des règles aussi simples et aussi précises que la propriété des immeubles. Nous avons d'ailleurs rappelé les causes qui ont fait reporter au législateur presque toutes ses prévisions sur celle-ci. Là se trouve la source des dispositions dont nous allons parler, et des lacunes que nous y signalerons.

§ 1^{er}. — Droits du propriétaire d'une chose mobilière tant sur l'objet principal que sur les fruits.

Incontestablement, le droit du propriétaire d'un meuble s'étend à toutes les parties de la chose, d'autant plus que les meubles ne sont guère susceptibles d'être décomposés et fractionnés comme les immeubles sous peine de perdre leur nature.

Quant aux fruits des choses mobilières, la loi n'en a en vue que deux catégories, les fruits naturels et les fruits civils. Encore même ne mentionne-t-elle pas tous ceux qui peuvent rentrer dans ces deux espèces. Quant aux fruits industriels, elle n'en parle nullement relativement aux meubles. C'est ainsi qu'au nombre des fruits civils le Code ne compte pas le loyer des meubles, les produits de la propriété littéraire ou artistique, les bénéfices d'une charge, d'un acha-

landage. C'est surtout quand il s'agit de fixer l'étendue des droits respectifs des époux que l'importance de cette omission se fait sentir.

En principe, le propriétaire des meubles, comme celui des immeubles, a droit à tous les fruits et produits de sa chose. Pourtant ces fruits et produits peuvent aussi être tous attribués indistinctement au simple possesseur qui est de bonne foi, pourvu, quant aux meubles corporels, qu'ils aient été volés ou perdus par leur maître, parce que dans tout autre cas, la question ne se présenterait pas, attendu qu'en vertu de l'art. 2279, le possesseur aurait acquis par prescription la propriété de l'objet principal lui-même. On doit, en outre, par suite du silence gardé par le Code sur les fruits industriels, décider que le possesseur de mauvaise foi ne sera pas tenu de les restituer. Toutefois, comme nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, et comme d'ailleurs en appliquant son industrie à la chose, il aura toujours apporté quelque dépréciation à celle-ci, il devra être condamné à payer au propriétaire une juste indemnité qui sera arbitrée par le juge.

§ II. — Droit d'accession mobilière.

Les transformations que peuvent subir les meubles sont tellement fréquentes et nombreuses que le législateur était dans l'impuissance de tracer des règles générales et absolues sur les conséquences du rapprochement des choses mobilières appartenant à des maîtres différents. Aussi déclare-t-il, dans l'art. 565, qu'à cet égard le droit d'accession est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle. Il pose ensuite des règles qui serviront, dit-il, d'exemple au juge pour se déterminer dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières. Ces règles se réfèrent à trois hypothèses, l'adjonction, la spécification et le mélange : elles devront être strictement suivies par le juge lorsque

l'une de ces hypothèses se présentera. C'est seulement dans les autres cas que les tribunaux devront prendre pour guide les lumières de l'équité. Quand, au reste, il existera une convention entre les parties, elle devra servir de point de départ au règlement de leurs droits respectifs. Il ne faudra pas aussi perdre de vue l'influence de l'art. 2279.

L'adjonction est la simple union de choses séparables et susceptibles de former encore des individus distincts. Elle est régie par la règle, *accessorium sequitur principale*, dont les art. 566, 567 et 569 sont l'application. Cependant l'art. 568 contient une exception à cette règle relativement au cas où la chose accessoire est beaucoup plus précieuse que la chose principale et a été employée à l'insu ou contre le gré du propriétaire. Que faudrait-il faire s'il n'était pas possible de déterminer quelle est la chose principale ? Il nous paraît qu'on devrait suivre la décision portée par l'art. 573 pour le cas du mélange.

La spécification consiste dans la formation d'une nouvelle espèce avec la matière d'autrui. Elle est l'objet des art. 570, 571 et 572, dans lesquels domine toujours le principe, *accessorium cedit principali*. Seulement, le débat existe entre la matière d'une part et l'industrie de l'autre, toutes deux considérées comme les parties de la chose. Celle qui a le plus valeur, et c'est, en général, la matière que la loi regarde comme telle, est réputée principale et absorbe l'autre. Mais une complication peut naître de ce que le créateur de la nouvelle espèce y a employé en partie sa matière et de ce qu'en outre son industrie ne peut être censée la chose principale, car autrement, dans ce cas, la règle posée ci-dessus continuerait à s'appliquer. C'est par une analogie déduite des art. 573 et 574 qu'on doit résoudre la difficulté. Ainsi, quand les matières pourront se séparer sans inconvénient, celui à l'insu ou contre le gré duquel l'union a eu lieu peut les diviser pour reprendre la sienne. Lorsqu'elles ne sont pas séparables, celui dont la

matière, soit seule, soit réunie à la main-d'œuvre a beaucoup plus de valeur, acquiert l'objet nouveau. Enfin, les valeurs étant à peu près égales, l'objet devient commun aux deux propriétaires à concurrence de sa matière pour l'un, et pour l'autre de sa matière et de la valeur de son travail.

Le mélange qui forme le troisième cas d'accession est l'union opérée sans aucune industrie de deux choses qui cessent de constituer des corps distincts. Il est aussi placé sous l'empire de la règle du droit d'accession déjà formulée. Les art. 573 et 574 ont seulement pour but de statuer sur l'hypothèse où cette règle ne peut être suivie à raison de l'impossibilité de discerner la chose principale.

Les trois articles qui terminent notre titre contiennent des règles générales applicables, sinon par leur lettre, du moins par leur esprit, à tous les cas d'accession mobilière. Le premier d'entre eux, l'art. 575 n'exprime qu'une conséquence du principe général écrit dans l'art. 815, C. civ.

Quant à l'art. 576, il repose sur cette considération équitable que le propriétaire du nouvel objet ne devait pas être forcé d'employer son argent à payer le prix d'un travail ou d'une matière qui lui était inutile. Ce motif conserve toute sa valeur au cas d'adjonction, et l'art. 576 doit être étendu à ce cas, bien que ses termes semblent ne se rapporter qu'à la spécification et au mélange.

Enfin, l'art. 577 ne contient que l'application au tiers de mauvaise foi du principe de l'art. 1382, C. civ., de même qu'il entend parler par ces mots, *sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire*, des poursuites criminelles qui pourraient être dirigées contre le tiers, si c'était à suite d'un délit dont il serait l'auteur ou le complice, que la chose fût parvenue en ses mains.

§ III. — Restrictions qui frappent la propriété mobilière.

Il n'existe point de loi générale qui autorise l'Etat à s'emparer des propriétés de cette nature , et jusqu'ici ce n'est qu'en vertu d'une loi spéciale qu'un citoyen pourrait être privé d'un bien meuble , soit corporel , soit intellectuel. Les cas exceptionnels dans lesquels l'expropriation d'un objet mobilier peut avoir lieu pour cause d'utilité publique résultent du décret du 19 brumaire an III , autorisant les réquisitions de denrées , de l'arrêté du 15 nivôse an IX , en vertu duquel les Ministres de la guerre et de la marine peuvent, au décès de certains fonctionnaires de l'armée, retenir, en payant le prix de l'estimation , les papiers , plans , cartes et mémoires du défunt , et enfin , des décrets du 7 fructidor an XII et 18 novembre 1810 , ayant des dispositions analogues pour les ingénieurs des ponts et chaussées et des mines.

A l'égard des restrictions et entraves qui peuvent atteindre les biens meubles , nous citerons , indépendamment des règles relatives à la propriété littéraire , artistique , ou industrielle , les divers règlements qui se réfèrent à la fabrication , au débit , à la vente , à l'usage , à la détention , et enfin à l'introduction sur le territoire français de certains objets. Au nombre des choses comprises dans ces dispositions prohibitives , il faut placer principalement les monnaies , médailles et billets de banque , les ouvrages d'or et d'argent , les armes de guerre , la poudre à feu , les substances vénéneuses , les grains en vert , le pain , la viande , les médicaments , les cartes à jouer , les imprimés , gravures et lithographies , les eaux minérales , les produits étrangers désignés dans les lois des douanes , les tabacs.

Les droits qui sont compris sous la dénomination de propriété littéraire , artistique ou industrielle , peuvent représenter des valeurs fort considérables et constituer à eux seuls le patrimoine d'une famille. Néanmoins , le Code reste

entièrement muet à leur égard. Cela tient sans doute au peu de développement qu'ils avaient acquis au moment de sa rédaction et aussi à la nature particulière et de leur origine et de leur objet. Quoique la propriété intellectuelle paraisse au premier abord la plus légitime de toutes et semble devoir jouir de tous les avantages qui s'attachent à celle des objets matériels, on n'en est pas moins forcé de lui reconnaître un caractère *sui generis* qui s'opposera peut-être toujours à ce qu'on la soumette dans toutes ses parties aux règles du droit commun. La différence saillante qui existe entre elle et la propriété ordinaire consiste, d'après les lois actuelles, dans la limitation de sa durée. C'est ainsi qu'après un certain délai, on voit les œuvres littéraires et artistiques, les inventions et procédés de l'industrie sortir du patrimoine de leurs auteurs pour entrer dans le domaine public. Les limites de notre travail ne nous permettent pas d'insister davantage sur cette nature de propriété.

Ce que nous avons dit plus haut au sujet des offices, nous dispense de parler ici des modifications dont leur propriété est susceptible et des restrictions qui l'entourent.

*Cette Thèse sera soutenue publiquement dans l'une des
salles de la Faculté de Droit de Toulouse, le* 1850.

Du par le Président de la Thèse,

DUFOUR.

